



UNIVERSITA' AGRARIA DI MANZIANA DOMINIO COLLETTIVO

(Città Metropolitana di Roma Capitale)

Via Novembre, 61 00066 MANZIANA (RM) telefono 06 9964104

e-mail: universitagraria@libero.it pec: pec@pec.agrariamanziana.it

Prot.: 190

AVVISO PUBBLICO

PER L'ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL MANUFATTO SITO IN VIA LAZIO, 2 LOCALITA' MACCHIA GRANDE DI MANZIANA DENOMINATO "CENTRO DI ACCOGLIENZA E RISTORO VISITATORI" ED AREA CIRCOSTANTE DI PERTINENZA DI PROPRIETA' DELL'UNIVERSITA' AGRARIA DI MANZIANA

IL PRESIDENTE

Premesso:

che questa Università Agraria è proprietaria di un immobile sito in Manziana, Via Lazio, 2 ubicato in località Macchia Grande di Manziana denominato "Centro di Accoglienza e Ristoro Visitatori", identificato in Catasto al foglio 11, particella 177 sub 0, categoria B/4, classe U, rendita € 174,56;

che, adiacente a tale immobile, insiste un terreno identificato in Catasto al foglio 11, particella 12/p;

che è intendimento di questo Dominio Collettivo dare in concessione il manufatto ed il terreno circostante per le finalità strettamente inerenti la sua tipologia, per la durata di anni 6 (sei) + 6 (sei);

Vista la deliberazione del Comitato di Amministrazione n. 19 del 27.08.2026,

Con il presente avviso,

INVITA

Quanti ne possano avere interesse a presentare **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 18 SETTEMBRE 2026**, a mezzo consegna diretta all'ufficio dell'Ente, che rilascerà apposita ricevuta di avvenuta consegna ovvero a mezzo PEC al seguente indirizzo: pec@pec.agrariamanziana.it, una propria offerta in busta chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura con indicazione sulla parte esterna della seguente dicitura **"CONTIENE OFFERTA PER CONCESSIONE IMMOBILE VIA LAZIO, 2"**. L'apertura delle offerte pervenute nei termini avverrà in seduta pubblica **il giorno 21 SETTEMBRE 2026 alle ore 11,00**, presso la sede dell'Ente, in Via IV Novembre, 61, a cura del Direttore Amministrativo dell'Ente. L'offerta deve contenere obbligatoriamente, pena l'esclusione dalla selezione:

1. Le complete generalità del richiedente o la ragione sociale della persona giuridica con allegato certificato della CCI/A e dichiarazione riguardo all'assenza di procedure fallimentari o contenziosi gravi in corso.
2. Elencazione dettagliata delle attività da svolgere e sui servizi da offrire, mediante un piano di sviluppo dell'area ricettiva, tenuto conto che il manufatto è stato creato come locale accoglienza e ristoro visitatori del bosco e, pertanto, si dovrà evidenziare l'effettiva valorizzazione del territorio in termini di salvaguardia della biodiversità in un contesto agro-silvo-pastorale correlato anche all'eventuale esercizio di forme di agricoltura sostenibile ed empatica attraverso un serio e esaustivo progetto aziendale a cui collegare una valorizzazione del patrimonio boschivo adiacente denominato "Macchia Grande" consistenti nel fornire informazioni generali sul bosco e sulla sentieristica, segnalazione particolari divieti, possibilità di parcheggio, creazione di eventi, corsi naturalistici, visite guidate, trekking, passeggiate e quant'altro. Priorità assoluta è **tutelare l'ambiente** e garantire un **servizio di qualità** per i visitatori. In particolare verranno attenzionate maggiormente e prioritariamente le proposte provenienti da aziende agricole e attività simili che possano offrire la distribuzione di prodotti apiai e derivati che adottino sistemi di salvaguardia della biodiversità nel pieno rispetto dell'ecosistema locale e, comunque, che rappresentino il territorio.
3. Il canone mensile offerto da indicare in cifre ed in lettere ed **in misura non inferiore ad € 6.000,00 (seimila/00) annui, pari ad € 500,00 (cinquecento/00), mensili che costituisce la base d'asta;**

L'aggiudicazione avverrà secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa (OEV) ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 50, comma 4 del D. lgs. 36/2023 in maniera da considerare e valutare le offerte migliorative dell'operatore economico offerente individuate sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, come di seguito indicato:

Elementi di valutazione:

Punteggio massimo Offerta Tecnica 70;

Punteggio massimo Offerta Economica 30;

Punteggio complessivo elemento di valutazione 100.

In allegato al presente avviso vengono riportate le griglie di valutazione dell'offerta tecnica e le modalità di calcolo ed attribuzione del punteggio per l'offerta economica.

Tale forma di aggiudicazione rientra nell'autonomia negoziale degli enti dotati di personalità giuridica di diritto privato i cui contratti sono regolati dal codice civile, potendo scegliere liberamente come selezionare i propri fornitori con l'obbligo di assoluta trasparenza, concorrenza e non discriminazione.

La concessione avverrà a favore di chi avrà raggiunto il punteggio complessivo più alto tenuto conto della qualità delle attività e dei servizi offerti (max 70 punti) e dell'offerta economica (max 30 punti). In allegato al presente bando sono riportate le griglie di valutazione dell'offerta tecnica ed il fac-simile di calcolo dell'offerta economica.

4. Obbligo di presentazione di dichiarazione di aver effettuato apposito sopralluogo ed aver preso visione dello stato dell'immobile e di tutte le condizioni generali e particolari che possono comunque avere influenza nel rapporto contrattuale da instaurare (tale dichiarazione è obbligatoria e la richiesta di effettuazione deve pervenire via e-mail all'indirizzo universitagraria@libero.it **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 10 settembre 2026**. Le visite guidate saranno concordate ed eseguite entro il giorno 14 settembre 2026. A seguito della visita, la proprietà rilascerà un "Attestato di avvenuto sopralluogo", da allegare obbligatoriamente alla domanda di partecipazione, pena l'esclusione.
5. Impegno a sostenere le spese contrattuali ed a costituire un deposito cauzionale pari a tre mensilità del canone offerto con impegno ad espletare per tutta la durata del contratto la stessa attività per la quale si chiede la concessione ed a restituirli alla scadenza senza nulla pretendere allorquando, per qualsiasi motivo, si cessi tale attività ed a richiedere direttamente, senza oneri per l'ente, eventuali permessi e/o autorizzazioni per migliorarla, modificarla o ampliarla con attività sempre compatibili con quelle richieste;
6. Impegno a costituire e produrre in originale polizza fidejussoria, bancaria o assicurativa, a garanzia del pagamento dei canoni dovuti in dipendenza del contratto. Su detta polizza dovrà essere espressamente indicato che l'incameramento a favore dell'ente garantito avverrà a

semplice richiesta e senza eccezioni e che la medesima sarà oggetto di svincolo solo ed esclusivamente su disposizione scritta dell'ente.

A corredo e garanzia dell'offerta ed unitamente alla medesima, va costituito, a pena di esclusione, un deposito cauzionale provvisorio di € 1.000,00 (mille/00), paria a due mensilità anticipate da costituirsi in contanti o a mezzo di assegno circolare intestato o girato a favore dell'ente.

Il canone di concessione dovrà essere corrisposto all'Ente in forma anticipata mediante bonifico bancario sul conto corrente bancario dedicato e che lo stesso verrà aggiornato annualmente secondo gli indici ISTAT.

Le spese per la somministrazione dell'energia elettrica, gas, acqua potabile, ecc. saranno a totale carico del concessionario. All'aggiudicazione si procederà anche in presenza di una sola offerta.

Entro il termine stabilito dall'Ente, a partire dalla data di ricevimento della comunicazione di aggiudicazione, il concessionario, pena la decadenza dell'offerta, dovrà costituire il deposito di cui al punto 5), presentare la polizza fidejussoria di cui al punto 6) e versare una prima mensilità del canone offerto.

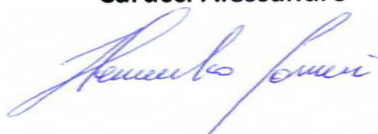
L'Ufficio dell'Ente è a disposizione degli interessati per ulteriori chiarimenti nei giorni ed orari di apertura al pubblico (lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 10,00 alle ore 12,00, tel.06 9964104, mail: universitagraria@libero.it)

Ai sensi del D. Lgs. n. 196/2003 e successivo Regolamento UE/2016/679 disciplinante la materia ed applicabile dal 25.05.2018, si informa che i dati forniti saranno trattati dall'Ente per finalità connesse alla presente procedura e, eventualmente, alla successiva stipula e gestione del contratto. Il titolare del trattamento dei dati in questione, è il Responsabile del Procedimento individuato nella persona del Direttore Amministrativo dell'Ente.

Dalla Sede dell'Ente, lì 31 agosto 2026

IL PRESIDENTE

Carucci Alessandro



GRIGLIE DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA (MAX PUNTI 70)

CRITERI GENERALI

Progetto aziendale di sviluppo dell'area ricettiva e agricoltura sostenibile: max 30 punti.

Piano di salvaguardia della biodiversità e dell'ecosistema in contesto agro-silvo-pastorale: max 15 punti.

Valorizzazione del patrimonio boschivo "Macchia Grande" (Info, sentieri, divieti, parcheggio): max 10 punti.

Programma attività (Eventi, corsi naturalistici, visite guidate, trekking): max 15 punti.

SOTTOCRITERI DI VALUTAZIONE

Progetto Aziendale e Sviluppo dell'Area Ricettiva (30 punti)

- Integrazione del manufatto (10 punti): Qualità del piano di utilizzo del locale come centro di accoglienza e ristoro. Coerenza degli arredi e dei servizi con il contesto naturale del bosco.
- Agricoltura sostenibile ed empatica (20 punti): Proposte pratiche di interazione rispettosa con il territorio (es. orti didattici, micro-filiere locali, sinergie agro-silvo-pastorali, rispetto dei cicli naturali, apicoltura).

Salvaguardia della Biodiversità e Contesto Agro-Silvo-Pastorale (15 punti)

- Tutela dell'ecosistema (10 punti): Interventi concreti per la conservazione della flora e della fauna nell'area circostante concessa di terreno e nelle aree limitrofe.
- Gestione eco-compatibile (5 punti): Modalità di pulizia e manutenzione che rispettino l'habitat boschivo, evitando pratiche invasive o l'uso di prodotti chimici.

Valorizzazione del Patrimonio Boschivo "Macchia Grande" (10 punti)

- Info-point e sentieristica (5 punti): Progetto per fornire ai visitatori informazioni generali sul bosco, mappe dei sentieri e segnalazione dei particolari divieti (es. prevenzione incendi, tutela flora).
- Logistica e accoglienza (5 punti): Modalità di gestione dei flussi di visitatori, indicazioni e organizzazione dell'area possibilità di parcheggio nel rispetto del vincolo boschivo.

Eventi, Didattica e Attività Outdoor (15 punti)

- Programma corsi ed eventi (10 punti): Calendario annuale di corsi naturalistici, laboratori didattici ed eventi culturali legati alla sostenibilità e all'empatia con la natura, attività di apiturismo e didattica ambientale con percorsi aperti a scuole, turisti e visitatori).
- Attività escursionistiche (5 punti): Organizzazione e gestione di visite guidate, sessioni di trekking e passeggiate naturalistiche all'interno di "Macchia Grande".

MODALITA' DI CALCOLO DELL'OFFERTA ECONOMICA (MAX PUNTI 30)

Il punteggio economico verrà attribuito secondo il metodo del rialzo attenuato puro, applicando la seguente formula matematica al fine di valorizzare l'equilibrio contrattuale e premiare la qualità del progetto tecnico:

$$\text{Punteggio} = 30 \times C.off : C.max$$

Dove:

- *C.off* = Canone mensile offerto dal concorrente in esame (pari o superiore alla base d'asta di € 500,00).
- *C.max* = Canone mensile più alto in assoluto tra tutte le offerte valide ricevute.

In base a questa formula, il concorrente che offre la base d'asta (€ 500,00) riceverà comunque un punteggio minimo (pari a 20,00 punti nell'ipotesi di un'offerta massima di € 750,00), mentre al concorrente che offre il canone più alto verranno attribuiti 30 punti. I rialzi intermedi verranno calcolati con arrotondamento al secondo decimale.