



Provincia di Perugia
SERVIZIO PATRIMONIO
Ufficio Patrimonio

**Concessione per una durata di 6 anni di parte dei beni immobili
appartenenti al Complesso Monumentale di Villa Fidelia
nel Comune di Spello.**

Piano 2° della "Villa"

Sala Polivalente (Ex Limonaia)

Oliveto

RELAZIONE GENERALE



INDICE

1. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO MONUMENTALE DI VILLA FIDELIA DI SPELLO.....	3
Ubicazione e dati catastali.....	3
Cenni storici.....	3
Consistenza e dislocazione dei beni.....	4
Vincoli.....	5
Parere preventivo soprintendenza.....	5
2. FINALITÀ ED OGGETTO DELLA CONCESSIONE.....	6
3. PARTI DEL COMPLESSO OGGETTO DI CONCESSIONE.....	7
a – villa - piano ii°	7
b – sala polivalente (ex limonaia).....	9
c – oliveto.....	9
4. ESCLUSIVITA' DEI BENI CONCESSI.....	9
5. ADEMPIMENTI POSTI A CARICO DEL CONCESSIONARIO.....	10
6. ADEMPIMENTI POSTI A CARICO DELLA PROVINCIA DI PERUGIA.....	10
7. DETERMINAZIONE DEL CANONE PER LA CONCESSIONE DA PORRE A BASE DI GARA.....	11
8. PROCEDURA DI SCELTA DEL CONTRAENTE E CRITERIO DI SELEZIONE DELLA MIGLIORE OFFERTA.....	13

RELAZIONE TECNICA

La presente relazione è redatta a corredo della procedura ad evidenza pubblica finalizzata alla *“concessione di alcuni beni immobili e terreni facenti parte del Complesso immobiliare di Villa Fidelia”*

1. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO MONUMENTALE DI VILLA FIDELIA DI SPELLO

UBICAZIONE E DATI CATASTALI

Il complesso monumentale di Villa Fidelia è ubicato nel Comune di Spello (a nord del capoluogo) e si sviluppa parallelamente all'asse della Strada Statale n° 75, a confine con la parallela Via Centrale Umbra, dalla quale ha il suo accesso principale, per un estensione totale pari a circa 7 ettari.

Il complesso monumentale, di consistente valenza storico-artistica, fa parte del demanio culturale della Provincia di Perugia (attuale proprietaria), essendo stato dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D. Lgs. 42/2004 con Decreto del 09/11/2012.

Il compendio è delimitato superiormente da Via Poeta ove sono ubicati altri tre accessi carrabili; quinto ed ultimo accesso al Parco, per lo più utilizzato come uscita in caso di eventi, è quello ubicato in corrispondenza dell'edificio sede dell'adiacente *“Convento delle Suore Missionarie d'Egitto”* avente sbocco su Via Fonte Vecchia

L'area è catastalmente individuata al Foglio n. 35, particelle n. 314-315-316-317-318-319-320-615-860-861-863-864-908 del C.T. del Comune di Spello.

CENNI STORICI

Il complesso immobiliare di *Villa Costanzi*, meglio noto come Villa Fidelia, si affaccia in posizione decisamente scenografica sulla strada che solca la Valle Umbra, separandola dalle prime frange collinari ricche di insediamenti storici di mezza costa e di coltivazioni olivicole pregiate.

Il complesso di Villa Fidelia inizia a sorgere nel XVI secolo come villa suburbana, quando l'area diventa proprietà della nobile famiglia spellana degli *Urbani*, che la erige sui resti di un insieme sacrale di epoca classica risalente al IV secolo e recupera e riutilizza le gradinate romane per coltivarvi vigne ed olivi.

Nel XVIII secolo la proprietà della Villa passa a *Donna Teresa Panphili Grillo* che all'inizio del Settecento apporta importanti modifiche, ristrutturazioni e ampliamenti tra cui l'impianto del giardino all'italiana, collocato sopra la sostruzione romana, costituito da siepi di bosso (recentemente reimpiantate), essenze vegetali profumate e grandi vasi di *“coccio”* con agrumi.

Nei primi anni dell' '800 la proprietà passa a *Gregorio Piermarini*, ricco possidente terriero di Foligno, che, come testimonia una rappresentazione grafica dell'ingegnere senese Saverio Andreucci, realizza sul succello opposto dell'antico Tempio, dove è stata costruita la primitiva Villa degli Urbani, la palazzina detta *“casino di villeggiatura”* (ovvero l'attuale Villa), edificio dalla forma regolare ed elegante, circondato dal *giardino vesuviano* con esedra e fontana sormontata da *“Diana cacciatrice”* e concluso in alto dalla cisterna con orologio e fonte.

I proprietari che si succedono dalla metà dell' '800 non apportano modifiche all'impianto del giardino e del parco circostante, fino agli ultimi proprietari privati, ovvero la famiglia *Costanzi*, che nella prima metà del '900 realizzano nel parco un galoppatoio, una serra ed un campo da tennis.

La famiglia *Costanzi* vende la parte più antica della Villa alle Suore Missionarie d'Egitto che tutt'ora ne mantengono la proprietà e alla Provincia di Perugia il Casino (Villa) con annesso giardino, il parco con la serra, il campo da tennis, la cappella e la casa del custode.

La Provincia di Perugia ha trasformato la serra (ex limonaia) in sala convegni, il campo da tennis nell'area del Piccolo Teatro, l'annesso alla cappella in bar ed in generale il complesso della Villa in centro espositivo culturale.

CONSISTENZA E DISLOCAZIONE DEI BENI.

La parte principale del complesso monumentale si sviluppa, come detto a monte e parallelamente alla Via Centrale Umbra con disposizione planimetrica piuttosto irregolare avente una superficie complessiva pari a circa Ha. 5,7; un'area agricola, utilizzata quale parcheggio in occasione di manifestazioni all'interno del complesso, ubicata a valle di Via Centrale Umbra, avente superficie di circa Ha. 1,3, completa la consistenza immobiliare (per un totale di circa Ha. 7).

La proprietà è costituita da terreni adibiti per la maggior parte a parco (oltre ad una lecceta ed un oliveto ubicati nella parte più a monte del complesso) e da alcuni fabbricati edificati in epoche diverse ed aventi varie destinazioni d'uso, come risulta dall'*Allegato grafico 1* e dalla seguente descrizione sintetica.

A partire dall'ingresso principale del complesso, situato a ridosso della viabilità pubblica (Via Centrale Umbra) ed in posizione centrale rispetto alla disposizione planimetrica del compendio, si snoda un percorso pedonale/carrabile, pavimentato in ghiaia, il quale diramandosi, raggiunge le varie aree del parco ed i fabbricati che costituiscono il complesso monumentale.

Sulla destra si trova un fabbricato adibito a *bar* (ex biglietteria), con adiacente la piccola *Chiesa di San Fedele*; a sinistra è collocato un edificio sviluppato su due livelli (piano seminterrato e terra) già destinato ad *alloggio per il custode* del complesso.

Prospiciente al suddetto ingresso principale inizia e si sviluppa verso monte il *giardino Barocco (o giardino vesuviano)*, che si estende fino alla base della "*Torre dell'Orologio*", costituito da prati (oggi per lo più di gramigna) e siepi si "*bosso*".

La zona ubicata a sud-est della Chiesa, (in dx rispetto all'ingresso principale) di consistente estensione (circa 5000 mq), denominata *prato della Magnolia*, è pianeggiante e prevalentemente utilizzata per lo svolgimento delle manifestazioni acconsentite all'interno del complesso.

La parte nord dell'area ovvero quella in sx rispetto all'ingresso principale, è adibita a parco e comprende un edificio contenente una *sala polivalente* utilizzata per conferenze e mostre e in inverno per il ricovero delle piante di limone in vaso (ex *Limonaia*); comprende altresì una piccola area inerbita (di recente reimpianto) per ospitare teatro all'aperto (*piccolo Teatro*) ed una estesa area caratterizzata da leggero declivio e perimetrata da un viale alberato (ex *galoppatoio*).

In posizione centrale rispetto al compendio, è ubicato il fabbricato principale (*la Palazzina o Villa o ex Casino*) disposto su n. 6 livelli (piano seminterrato, terra, ammezzato, primo, secondo e terzo) costituito da stanze e spazi funzionali all'attività prevalentemente espositiva (sale, ripostigli, servizi igienici, locali tecnici).

Adiacente alla suddetta villa, precisamente a valle in direzione sud, si trova una piccola *serra* addossata ad un muro di epoca romana.

In una ampia area pianeggiante avente sagoma rettangolare ed esposta a sud della villa si trovano i *giardini all'italiana*, ricadenti su di un terrapieno sostenuto a valle da un imponente muro con parti risalenti all'epoca romana e delimitato a monte da una elaborata cortina muraria recentemente restaurata risalente al XVIII° secolo.

A monte della Villa (e quindi ad est) insiste un imponente opera denominata “*torre dell’orologio*” costituita da una serie di murature contro-terra e a mezza costa che comprendono una fontana, un orologio, un piccolo vano sottotetto che ospita il meccanismo di funzionamento di quest’ultimo, alcuni cavedi interrati e due cisterne per l’accumulo di acqua utilizzata per l’irrigazione delle aree verdi del parco (prati e siepi) e per l’alimentazione dei servizi igienici della Ex Limonaia.

Le rimanenti aree della villa sono sistemate a parco, con la presenza di numerose essenze arboree di notevole valenza storica ed ambientale; la parte più a sud-est è costituita da un bosco di lecci (circa 10.000 mq) e nella parte più a monte (a confine con Via Poeta) è presente un oliveto di circa 6000 mq dove sono impiantate circa 100 essenze (piante giovani di leccino e frantoio in fase di riforma)

Le varie zone del parco e del compendio, sono raccordate mediante percorsi, viali e vialetti sistemati a ghiaia, con la presenza di essenze arboree di vario genere.

VINCOLI.

Stante il valore storico culturale degli edifici presenti nonché il valore culturale ed ambientale del Parco che circonda i manufatti per costituirne l’insieme, il Complesso Monumentale di Villa Fidelia è sottoposto alla Tutela del D.Lgs. n° 42 del 22 gennaio 2004 e ss.mm. ed ii. ai sensi degli articoli:

- art. 10, giusta - D.D.R. Umbria del 9 novembre 2012 di cui si riporta estratto:
“Il complesso di Villa Fidelia costituisce un significativo esempio di villa suburbana proporzionata all'importanza della famiglia e funzionale all'attività agricola svolta, pur abbellita da giardini e fontane, oltre ad un esteso parco, con la originalità di erigersi su complesse stratificazioni storiche....”
- art. 136 – lett. c) e d);
- art. 142 – lett. m).

Le specie arboree ivi presenti sottostanno alle prescrizioni della L.R. n° 28/2001 e R.R. n° 7/2002.

Nell’ art. 60 delle N.T.A. del PRG – Parte Strutturale in cui viene delineato il ruolo di villa Fidelia come contenitore di attività culturali e di ricerca e la conservazione e lo sviluppo del relativo parco monumentale, si ritengono congruenti, fra le altre, la seguenti destinazioni d’uso: *“Attrezzature private per attività dei servizi generali: centro di rappresentanza, centro direzionale, centro di ricerca, polo convegnistico”,* nonché *“Attrezzature private dei servizi didattici: centro di formazione”.*

PARERE PREVENTIVO SOPRINTENDENZA

Relativamente al citato vincolo di cui all’art. 10 del D.Lgs n. 42/2004 in data 6-02-2019 è stato richiesto alla competente Soprintendenza Archeologica, Belle art e paesaggio dell’Umbria, giusta nota prot. U/04051, parere preventivo per esperimento di gara ai fini del presente affidamento.

Si riporta di seguito (pagina successiva) estratto della nota di risposta n. 3736 del 21-02-2019:

MIBAC-SABAP-UMB
AOT
0003736 21/02/2019
Cl. 28.13.07/81

PERUGIA AREA EDILIZIA AMBIENTE E
TERRITORIO SERVIZIO PATRIMONIO
UFF PATRIMONIO
VIA PALERMO 21/C
06129 - PREPO - (Perugia)
provincia.perugia@postacert.umbria.it
Risposta al foglio del 06-02-2019
Prot n° 2019/0004051

OGGETTO : D.Lgs 42 del 22/01/2004 – richiesta parere preventivo
Indirizzo : Spello (PG), villa Fidelia;
Istanza di : Complesso monumentale di Villa Fidelia, Esperimento di gara per affidamento in concessione di parte dei beni;
Dati catastali :
Titolare istanza : Provincia di Perugia.

In riferimento alla nota che si riscontra a margine, pervenuta in data 06-02-2019, questo Ufficio esamina l'istanza di cui in oggetto;

Considerato che il parere preventivo richiesto riguarda l'intento di effettuare una gara per la concessione parziale dei beni di Villa Fidelia (il 2° piano, la sala conferenze denominata ex limonaia, l'appezzamento di terreno coltivato ad oliveto) per lo sviluppo e la realizzazione di un'attività scientifica che sappia combinare fra loro aspetti di tipo culturale, naturalistico, didattico, formativo ed informativo;

Considerato che non si prevedono trasformazioni edilizie di alcun tipo e che all'interno dell'oliveto si potrebbe prevedere l'inserimento di piante officinali ed altre specie erbacee ed arbustive;

Questo Ufficio esprime **parere preliminare favorevole** specificando che la nuova destinazione dovrà essere compatibile con la tutela e la valorizzazione del bene culturale; qualsiasi intervento, incluso quello ipotizzato all'interno dell'oliveto, dovrà essere valutato da questo Ufficio mediante definizione di un progetto definitivo.

2. FINALITÀ ED OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Ai sensi dell'art. 101 D. Lgs. 42/2004, il Complesso di Villa Fidelia, essendo formato da una pluralità di fabbricati edificati anche in epoche diverse, che con il tempo hanno acquisito, come insieme, una autonoma rilevanza artistica, storica o etnoantropologica, è ritenuto *'istituto e luogo della cultura'*.

Negli ultimi anni il Complesso Monumentale di Villa Fidelia è stato luogo di alcuni eventi culturali che si ripetono ormai in modo consolidato, nonché, a seguito di occasionali richieste alla Provincia di Perugia, sede di svolgimento di spettacoli di intrattenimento organizzati da società private; tuttavia esso appare ad oggi sotto utilizzato, soprattutto nel periodo autunnale ed invernale, nonostante la discreta presenza di visitatori nel periodo tardo primaverile ed estivo.

In modo particolare poco utilizzata risulta la Villa principale, anche in occasione delle manifestazioni che si svolgono nel periodo estivo, che comportano più che altro l'utilizzo delle aree del Parco e della Ex Limonaia (oggi sala conferenza).

A fronte di costi manutentivi e gestionali sempre crescenti la Provincia di Perugia, nel corso degli anni, ha tentato esperimenti di gara per la concessione, sia dei fabbricati che del parco (sia totale che parziale), rivolta a soggetti interessati a continuare, sostanzialmente, l'attività espositiva, museale e culturale che negli anni ha svolto, se pur con crescente fatica, l'Amministrazione Provinciale.

Con ogni probabilità la scarsa o nulla partecipazione ai precedenti bandi di gara è da ricercare nella complessità ed impegno che la gestione dell'intero sito richiedeva ai partecipanti, con costi di gestione non quantificabili in modo compiuto e definitivo.

Il D. Lgs. 42/2004 definisce come 'valorizzazione', *l'esercizio delle funzioni e nella disciplina delle attività dirette a promuovere la conoscenza del patrimonio culturale e ad assicurare le migliori condizioni di utilizzazione e fruizione pubblica del patrimonio stesso, anche da parte delle persone diversamente abili, al fine di promuovere lo sviluppo della cultura. Essa comprende anche la promozione ed il sostegno degli interventi di conservazione del Patrimonio Culturale*, con coinvolgimento di soggetti pubblici e privati.

Con tale finalità di *valorizzazione*, ma anche tenendo in considerazione i precedenti esperimenti di gara, la Provincia di Perugia intende predisporre un nuovo avviso pubblico destinato ad operatori economici interessati ad elaborare, insediare e sviluppare un'attività di *ricerca scientifica* che sappia combinare fra loro aspetti di tipo culturale, naturalistico, didattico, formativo ed informativo, ovvero unire la parte imprenditoriale e di profitto con quella di valorizzazione del bene culturale., incrementando la presenza umana e l'utilizzazione del complesso immobiliare.

3. PARTI DEL COMPLESSO OGGETTO DI CONCESSIONE

Saranno oggetto di concessione esclusivamente quelle parti del complesso sufficienti e necessarie ad insediare un'attività di studio e ricerca, a consentire la didattica, formazione ed informazione (anche esterna) e necessarie per insediare e/o dotare l'attività delle idonee parti di complemento (nel rispetto dei vincoli monumentali e paesaggistici esistenti).

Sul fondamento di tale presupposto saranno oggetto di concessione i seguenti immobili o parti di essi:

A – il piano II° della Palazzina o Villa;

B – la Sala Polivalente (Ex Limonaia);

C – la rata di terreno occupato dall' "Oliveto".

A – VILLA - PIANO II°

(Allegato grafico 2)

Identificazione catastale: Foglio n.35 - part.318

Superficie lorda mq 208, superficie netta mq 162, altezza interna m 3,15-3,25

Destinazione urbanistica: sala espositiva.

L'origine dell'edificio è già stata illustrata nei precedenti "cenni storici". La Provincia di Perugia nel corso degli anni seguenti all'acquisto ha eseguito diversi interventi di restauro e recupero architettonico del fabbricato ed all'adeguamento normativo finalizzato all'insediamento dell'attuale attività espositiva. Nel Certificato di Prevenzione Incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Perugia in data 9-10-2014 (peraltro da rinnovare entro la data del 18-07-2019) sono contenute le prescrizioni e le limitazioni imposte dagli organi competenti in virtù di deroghe normative necessariamente richieste a causa della particolarità e storicità del bene (con evidenti e comprensibili difficoltà di adeguamento totale); tali imitazioni dovranno essere tenute in debita considerazione per valutazione la possibilità di insediamento di nuove attività.

In ogni qual modo rimarranno a carico del concessionario l'espletamento di tutte le procedure con i relativi oneri per l'ottenimento di tutte le autorizzazioni, pareri, nulla osta o come altro definiti, previsti in materia di prevenzione incendi, salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, urbanistica, tutela di beni storici ed ambientali, ed ogni altra materia pertinente.

La Villa è costituita da totali 6 livelli: piano seminterrato, piano terra, piano ammezzato, piano 1°, 2° e 3°.

Il piano 2°, oggetto di concessione, è raggiungibile mediante la scala interna che collega i piani terra, ammezzato, 1° e 2°; alla suddetta scala si accede sia dal piano terra che dal piano primo oltre che dalle uscite di sicurezza del piano ammezzato e dello stesso piano 1°. E' costituito da n° 7 vani tutti areati ed illuminati più disimpegno zona elevatore; il piano è dotato di terrazzo accessibile e pedonabile, collegato al piano sottostante mediante scala in ferro (via di esodo) **attualmente inagibile.**

Una piattaforma elevatrice per diversamente abili collega i piano terra, 1°, 2° e 3°. Mentre i locali del piano 1° e 2° sono disimpegnati dalla scala interna, quelli del piano 3° sono raggiungibili dall'interno del piano 2° per mezzo di una scala secondaria interna.

Gli unici servizi igienici interni alla Villa sono quelli ubicati al piano ammezzato, raggiungibili dalla scala principale interna; tali servizi NON sono adeguati per i diversamente abili.

Si fa presente che allo stato attuale il piano 2° della Villa **è sprovvisto di impianto idrico e di scarico.**

I locali oggetto di concessione sono dotati dei seguenti impianti tecnologici:

- *impianto elettrico* (illuminazione e F.M.) con quadro di piano (Q.E.P.) posto all'interno del vano scala all'ingresso dei locali e quadro elettrico generale (Q.E.G.) posto al piano terra.

- *impianto termico* a radiatori con produzione centralizzata del calore e distribuzione **a circuito unico sezionato per piani**, con accensione remotizzata. La C.T. ubicata esternamente all'edificio è alimentata a gasolio. Con inserimento di conta-termie e/o contatore in corrispondenza dei collettori di piano **sarà possibile quantificare puntualmente i consumi per ogni piano dell'edificio (P.T. - 1° e 2°).**

- *impianto idrico antincendio*, costituito da una linea di idranti esterna ed una interna facenti capo ad una centrale antincendio dove sono collocati i gruppi di spinta e la riserva idrica. L'impianto (ai sensi di Legge) è unico e non sezionabile.

Si fa presente che allo stato attuale il piano 2° della Villa **è sprovvisto di impianto idrico e di scarico.**

Stante la presenza del comando dell'impianto anti-intrusione, del Q.E.G. e della piattaforma per disabili al piano terra nonché dei servizi igienici al piano ammezzato, l'ingresso al piano 2° della Villa dovrà avvenire dal piano terra (ingresso principale) con facoltà di attraversamento della sala che conduce alla scala di distribuzione verticale interna, accesso alla tastiera dell'impianto anti-intrusione, al vano che ospita il Q.E.G. ed il vano elevatore.

UTENZE:

- Elettrica: unica intestata alla Provincia di Perugia con possibilità di defalco;
- Idrica: dal pubblico acquedotto, esclusiva per la Villa (intera), intestata alla Provincia di Perugia, senza possibilità di defalco.
- Termica: (*gasolio*)

B – SALA POLIVALENTE (EX LIMONAIA)

(Allegato grafico 3)

Identificazione catastale: Foglio n.35 - part.908;

Superficie lorda mq 262, superficie netta mq 227;

Altezza interna dei locali: m 3,45;

Destinazione urbanistica: sala conferenze < 100 persone ed espositiva.

L'edificio è stato completamente ricostruito in occasione del Grande Giubileo del 2000, sulla pre-esistenza di una struttura destinata al ricovero dei limoni durante la stagione invernale. Edificio mono-piano di forma rettangolare è costituito da una sala conferenze/espositiva di circa mq. 150 e da una zona ingresso/ricevimento con annessi servizi igienici separati per uomini, donne e diversamente abili. Un vano tecnico con accesso indipendente dall'esterno ospita la ex C.T., recentemente dismessa a seguito di sostituzione dell'impianto termico con macchine termo-ventilanti interne e moto-condensanti esterne.

Sempre recentemente sono stati eseguiti lavori di riparazione e straordinaria manutenzione della copertura, delle facciate esterne e del contro-soffitto interno.

Oltre agli impianti idrico-sanitario e termico, all'interno dell'edificio esiste un impianto di rilevazione incendi, un impianto anti-intrusione ed un impianto di diffusione sonora.

UTENZE:

- Elettrica: unica intestata alla Provincia di Perugia con possibilità di defalco;
- Idrica: dalle cisterne di accumulo (acqua del pozzo – non potabile).

Congiuntamente saranno concessi i beni mobili, secondo inventario.

C – OLIVETO

(Allegato grafico 4)

Identificazione catastale: Foglio n.35 – part. 320/rata;

Superficie: Ha. 00.57.25

Appezamento di terreno a vocazione agricola, incolto dove insistono circa 100 piante di olivo (principalmente Leccino e Frantoio); le piante non sono secolari, la loro età può variare da 10 a 30 anni; per molto tempo abbandonate, soltanto negli ultime due anni sono state oggetto di potatura di riforma.

L'oliveto è raggiungibile sia dall'interno del Parco, mediante sentiero che attraversa la lecceta, sia dalla sovrastante e confinante Via Poeta, per mezzo di accesso carrabile; è delimitato a monte dalla muratura di recinzione che separa il Complesso monumentale dalla sopra detta Via Poeta (attualmente oggetto di opera provvisoria per una lunghezza di circa 15 metri in attesa di intervento di ripristino e restauro/ricostruzione), a sud da una recinzione metallica mentre per i restanti lati comunica direttamente con il bosco di lecci facenti parte del complesso monumentale.

4. ESCLUSIVITA' DEI BENI CONCESSI

Gli immobili di cui alla lettera "A" - Piano 2° della Villa e lettera "C" - Oliveto sono concessi ad uso esclusivo per 365 giorni all'anno.

L'immobile di cui alla lettera "B" - Sala polivalente, è concesso ad uso esclusivo per giorni 335 all'anno; per i giorni restanti (30 giorni ogni anno) la Provincia di Perugia se ne riserva l'utilizzo e/o la concessione a terzi per lo svolgimento di manifestazioni, con ogni onere a proprio carico, previa comunicazione al concessionario con almeno 60 giorni di anticipo.

Il Parco di Villa Fidelia resterà aperto al pubblico e ai visitatori dalle ore 10:00 alle ore 18:00 dal 01 Ottobre al 31 Maggio, e dalle 10:00 alle 19:00 dal 1 Giugno al 30 Settembre (orari soggetti a possibili piccole variazioni). Non saranno consentite restrizioni all'utilizzo, richieste dal concessionario che dovrà anzi tutelare a propria responsabilità i beni oggetto di concessione.

5. ADEMPIMENTI POSTI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario dovrà redigere in sede di offerta una proposta volta all'insediamento e sviluppo di un'attività finalizzata alla ricerca scientifica in un settore compatibile con la natura storica, artistica, culturale ed ambientale del complesso monumentale nonché volta alla didattica, all'informazione ed alla formazione di utenti esterni (sia nel campo dell'istruzione che della formazione professionale), da svolgersi per tutta la durata della concessione ed in tutti i periodi dell'anno.

Resterà a carico del concessionario:

- la gestione, la pulizia, la manutenzione ordinaria e la custodia dei beni assegnati, fermo restando i servizi che assicurerà la Provincia di Perugia, specificati al successivo punto 6;
- l'assunzione a proprio carico della gestione, conduzione e manutenzione della C.T. della Villa;
- l'assunzione a proprio carico della gestione e della manutenzione e dell'esecuzione degli adempimenti di legge previsti per TUTTI gli impianti tecnologici presenti all'interno della "Ex limonaia";
- il pagamento a favore della Provincia di Perugia di una somma, quale canone annuo per la concessione, secondo le modalità stabilite dal capitolato d'oneri: la base d'asta di detto canone è determinata al successivo punto 7;
- il rimborso a favore della Provincia di Perugia delle spese relative alle utenze elettriche, idriche e di manutenzioni ordinarie e conduzione di impianti comuni secondo i criteri e con le modalità stabilite nel capitolato d'oneri.

Si precisa che i costi dell'energia elettrica e dell'acqua saranno determinati sulla base dei corrispettivi della convenzione e/o contratto al momento in vigore.

Il capitolato d'oneri e lo schema di contratto disciplinano in dettaglio ulteriori condizioni, modalità dei rimborsi e di quantificazione nonché gli adempimenti posti a carico del concessionario, in prevalenza connessi al rispetto di tutte le normative vigenti.

6. ADEMPIMENTI POSTI A CARICO DELLA PROVINCIA DI PERUGIA

Al fine di rendere utilizzabili i beni oggetto della concessione la Provincia di Perugia dovrà provvedere a:

VILLA:

- installare contatori a defalco sul Q.E.P. del piano 2° per la quantificazione dei consumi elettrici, la cui utenza rimarrà intestata alla Provincia di Perugia;

- installare conta-termie / altro tipo di misuratori per la quantificazione dei consumi termici relativi alle parti della Villa non oggetto di concessione;
- dotare la piattaforma elevatrice di comando sotto chiave per l'accesso al piano 2° (oggetto di concessione);

EX LIMONAIA:

- installare contatore a defalco sul Q.E. dell'edificio per la quantificazione dei consumi elettrici, la cui utenza rimarrà intestata alla Provincia di Perugia;

Rimangono pertanto intestati alla Provincia di Perugia:

- utenza elettrica
- utenza idrica
- contratto di manutenzione, gestione e conduzione dei presidi antincendio comuni riguardanti la *"Villa"* (gruppo moto-pompe, accumuli, linee, idranti).
- contratto di manutenzione della piattaforma elevatrice per disabili all'interno della *"Villa"*;
- contratto di manutenzione delle aree verdi comprese nel Parco con esclusione dell'*"oliveto"* (oggetto di concessione)

Restano a carico della Provincia di Perugia:

- la manutenzione del parco e dei sentieri interni (con esclusione della conduzione dell'oliveto);
- la manutenzione degli accessi (con esclusione di quello esclusivo dell'oliveto);
- il pagamento delle utenze elettriche ed idriche con successivo ristoro da parte del Concessionario di quanto dovuto e quantificato. Rimane a carico della Provincia di Perugia la spesa per l'illuminazione esterna e notturna del Parco e della Villa;
- il rimborso a favore del concessionario dei consumi relativi all'uso dell'impianto termico del piano Terra e 1° della Villa.
- La manutenzione ordinaria e i controlli periodici degli impianti presenti presso la Villa principale, afferibili a *"parti comuni di impianti"* e/o *"non considerabili indipendenti"* e quindi con esclusione di quelli autonomi, specifici ed esclusivi delle parti dei beni concessi (sia esistenti che da realizzare): impianto elettrico, impianto idrico antincendio, estintori, ascensore.
- l'apertura e la chiusura al pubblico sia del parco che della Villa con gli orari definiti al punto 4.

7. DETERMINAZIONE DEL CANONE PER LA CONCESSIONE DA PORRE A BASE DI GARA

Per la determinazione di un congruo importo di canone da porre come base di gara si adotta il criterio del saggio di redditività dei beni immobili applicato sul valore immobiliare.

Per la determinazione di questi ultimi si può fare utile riferimento alla stima del complesso immobiliare redatta nell'anno 2012 dal Dott. Giampiero Bambagioni successivamente congruità

dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura di Perugia - Comitato di Listino della Borsa Immobiliare dell'Umbria.

Nella richiamata stima, redatta con riferimento *".... al valore unitario di mercato ed alle potenzialità di ulteriori destinazioni d'uso evidenziate con lo studio sulla Higest and Best Use (HBU) ovvero sulle ulteriori destinazioni urbanistiche possibili redatto dall'Università di Perugia, Dipartimento di Ingegneria Civile ed Ambientale"*, viene assegnato un valore unitario di mercato a ciascuno dei cespiti costituenti il complesso monumentale, utilizzando (per i beni oggetto della presente concessione) i seguenti prezzi unitari:

- **Villa Fidelia:** 4.400,00 €/mq.

- **Sala polivalente (ex Limonaia):** 2.800,00 €/mq.

riferiti a consistenze immobiliari determinate con il criterio SEL (Superficie Esterna Lorda) previsto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari IV (2011).

Al **Parco ed altre componenti della proprietà** viene assegnato un valore forfetario pari ad Euro 1.900.000,00 per una superficie complessiva del compendio pari a circa Ha. 05.70.00 e quindi corrispondente ad un valore unitario pari a circa 330.000,00 €/Ha

Tenendo in considerazione la notevole flessione del mercato registratasi dall'anno 2012 ad oggi (- 50%), se pur meno rilevante per beni di pregio storico-monumentale come quelli in oggetto, i sopra esposti valori unitari possono essere abbattuti del 35% per la Villa e del 50% per la sala polivalente (vista la sua recente ricostruzione e quindi perdita del valore storico).

Per il valore unitario del terreno, considerando che esso scaturisce da un importo complessivo che prende in considerazione la presenza di manufatti (muri di cinta, torre orologio, ecc...) n abbattimento del 50% può essere considerato congruo.

Si avranno pertanto i seguenti valori unitari:

- Villa Fidelia: 4.400,00 €/mq. - 35% =	€/mq.	2.860,00
- Sala polivalente (ex Limonaia): 2.800,00 €/mq. - 45% =	€/mq.	1.540,00
- Oliveto: 330.000,00 €/Ha - 50% =	€/Ha	165.000,00

I saggi di redditività o capitalizzazione, in considerazione della condizione attuale del mercato immobiliare delle locazioni, dell'ubicazione degli immobili all'interno di un ambito di pubblico utilizzo e (per la Villa) della parzialità della concessione, possono essere fissati con assoluta prudenza, come segue:

- Villa:	2%
- Sala polivalente:	3%
- Terreno agricolo (oliveto):	2%

Applicando i suddetti saggi ai valori ai valori di mercato attuali (determinati mediante il prodotto fra le consistenze immobiliari per i rispettivi valori unitari) si ha:

- Villa:	mq. 208 x €/mq. 2.860,00 x 2% =	€. 11.897,60
- Sala polivalente (ex limonaia):	mq. 262 x €/mq. 1.540 x 3% =	€. 12.104,40
- Oliveto:	Ha. 05.72.50 x €/Ha. 165.000,00 x 2% =	€. 1.889,25

per un totale arrotondato pari ad **€. 25.900,00** quale canone per la concessione dei beni in oggetto da porre a base di gara.

8. PROCEDURA DI SCELTA DEL CONTRAENTE E CRITERIO DI SELEZIONE DELLA MIGLIORE OFFERTA

L'istituto della concessione di beni non è soggetta alle disposizioni del D.Lgs. 50/2016: tuttavia la scelta del contraente avverrà secondo i principi consolidati della trasparenza, parità di trattamento, economicità e non discriminazione.

La gara verrà bandita mediante avviso pubblico, con riferimento alla procedura aperta di cui all'art.60 comma 1 primo periodo del D.Lgs.50/2016; per i requisiti speciali degli operatori economici partecipanti è richiesta una comprovata capacità ed esperienza nell'ambito dell'attività da insediare e che costituirà l'oggetto della proposta.

Per il criterio di selezione della migliore offerta, si fa riferimento all'art.95 comma 2: verrà adottato il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo.

Per la componente prezzo verrà messo a base d'asta il canone annuo stimato per la concessione, ammettendo solo offerte in rialzo rispetto a tale importo.

Per la qualità dell'offerta tecnica saranno valutate la pertinenza e la coerenza dell'offerta relativa alla tipologia di attività da insediare rispetto ai principi di valorizzazione e finalità della concessione indicati al punto 4.

Ai fini della pubblicazione dell'avviso saranno redatti:

- elaborati grafici
- capitolato d'oneri
- disciplinare di gara
- bando di gara
- schema di contratto di concessione

Perugia, Luglio 2019.-

Il Responsabile del Procedimento
(*Avv. Bruno Palazzetti*)

