

**AVVISO PUBBLICO PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE ALLA SUBCONCESSIONE DI PORZIONI DELL'IMMOBILE DENOMINATO PARCO TECNOLOGICO AGROALIMENTARE DELL'UMBRIA, POSTO IN FRAZIONE PANTALLA DI TODI.**

ART. 1 SOGGETTO APPALTANTE 3A Parco Tecnologico Agroalimentare dell'Umbria Scarl (in breve, "concessionario").

ART: 2 OGGETTO - La presente procedura ha per oggetto la subconcessione di porzioni di immobile di proprietà della Regione Umbria. Gli immobili sono immediatamente disponibili. La subconcessione viene autorizzata in forza della concessione d'uso gratuito alla 3A Parco Tecnologico Agroalimentare dell'Umbria S.c.ar.l della struttura Parco Tecnologico dell'Umbria –Pantalla di Todi, come da atto stipulato il 24 novembre 2025 di fronte all'Ufficiale Rogante della Regione Umbria, al repertorio n. 6246.

ART. 3 CARATTERISTICHE DELLA SUBCONCESSIONE - All'interno dei locali è consentita esclusivamente l'attività di ricerca e servizi inerente il settore agricolo, agroalimentare ed ambientale, oltre all'attività di ricerca e servizi inerente i settori farmaceutico, veterinario, nutraceutico e cosmetico.

L'immobile ha le seguenti caratteristiche:

- ubicazione nel territorio comunale di Todi, Frazione Pantalla, complesso denominato Parco Tecnologico Agroalimentare dell'Umbria.

-la porzione del complesso oggetto del presente avviso, come da perizia realizzata dalla Regione Umbria il 08/08/2025 e formalizzata il 16/10/2025 è pari a 3.410,50 mq suddivisi tra uffici e laboratori al piano terra ed al primo piano.

La porzione del complesso oggetto di subconcessione è adibita ad uffici, laboratori, archivi e magazzini.

Sono compresi:

- i servizi igienici, suddivisi per maschi e femmine.

- adeguata disponibilità di posti auto coperti e scoperti.

- i servizi di reperibilità, illuminazione esterna, derattizzazione e disinfestazione, impianto di antintrusione, impianto antincendio e rilevazione fumi, impianto di messa a terra e protezione da scariche atmosferiche, impianto di generazione elettrica ausiliario, rifiuti solidi urbani, gestione del verde, manutenzione programmata impianti elevatori, manutenzione programmata dei dispositivi antincendio.

- la rispondenza dei locali alla materia edilizia ed igienico-sanitaria.

- la conformità alla Regola Tecnica di prevenzione incendi approvata con D.M. del 22 febbraio 2006 (G.U. 02/03/2006 n. 51) e certificazione ai sensi del D.M. 18.02.1982 in merito alla prevenzione incendi.

- la rispondenza alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (D.Lgs. 81/2008).

- la rispondenza alle prescrizioni di cui al Decreto Legislativo 503/1996 ed alla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

- la conformità degli impianti tecnici alle norme vigenti.

ART. 4 ONERI GESTORE - Oltre alla corresponsione del canone, meglio indicato all'art. 5 che segue, sono oneri a carico del subconcessionario:

1. La realizzazione dei lavori edili necessari all'adeguamento dell'immobile all'attività, da svolgersi a seguito di presentazione di apposito progetto e dell'ottenimento delle necessarie autorizzazioni, se previste, con specifica previsione dei tempi per la realizzazione dei medesimi.
2. L'arredamento dei locali e delle strumentazioni di laboratorio, oltre a quelli già presenti al momento della presa in carico degli spazi.
3. La manutenzione ordinaria dell'immobile e dei complementi, esclusi i seguenti servizi, che sono in carico al soggetto gestore: illuminazione esterna, derattizzazione, impianto di antintrusione, antincendio e rilevazione fumi, impianto di messa a terra e protezione da scariche atmosferiche, impianto di generazione elettrica ausiliario, rifiuti solidi urbani, gestione del verde, manutenzione delle zone comuni, manutenzione programmata impianti elevatori, manutenzione programmata dei dispositivi antincendio.
4. L'accollo di tutte le utenze relative alla gestione dell'immobile, relativamente alla porzione in locazione. Essendo gli impianti centralizzati ed in carico al gestore 3A Parco Tecnologico Agroalimentare dell'Umbria, il carico di utenze (acqua, metano, energia elettrica) verrà rifatturato dallo stesso gestore su base trimestrale al subconcessionario sulla base dei dati rilevati mensilmente dai contatori interni che identificano il consumo puntuale di ogni area del complesso.
5. La pulizia dei locali.
6. È vietata ogni variazione d'uso dell'immobile da parte del gestore.
7. Destinazione dei benefici derivanti da interventi finanziati con fondi comunitari.

Resta espressamente inteso che, qualora il subconcessionario sia un soggetto di diritto privato, tutti i benefici economici derivanti dall'esercizio di impianti fotovoltaici e/o di sistemi di efficientamento energetico realizzati mediante il ricorso a finanziamenti dell'Unione Europea, rimarranno a esclusivo vantaggio del concessionario. In conformità a quanto sopra, il risparmio energetico ottenuto grazie alla produzione degli impianti fotovoltaici non potrà essere computato a favore del subconcessionario. Le utenze elettriche saranno fatturate al subconcessionario sulla base dei consumi lordi rilevati, ovvero ricostruiti escludendo l'apporto dell'energia autoprodotta dai suddetti impianti. Analogamente, i risparmi derivanti dall'installazione di nuovi impianti di riscaldamento e raffrescamento ad alta efficienza saranno oggetto di neutralizzazione a favore del concessionario. A tal fine, le spese per le utenze termiche saranno riaddebitate al subconcessionario applicando una maggiorazione forfettaria percentuale pari alla percentuale di risparmio energetico stimata nel progetto tecnico o nella relazione di asseverazione degli impianti di nuova generazione installati. Il valore della predetta percentuale sarà comunicato dal concessionario al subconcessionario sulla base delle specifiche tecniche dei componenti e del rendimento atteso.

ART. 5 IMPORTO DEL CANONE - Il canone, da corrispondere in rate trimestrali, sarà pari al valore della subconcessione per metro quadrato, ricavato dalla stima realizzata dalla Regione Umbria e formalizzata il 16/10/2025. Il criterio utilizzato per la stima del valore da attribuire alle superfici è quella della media dei valori medi indicati dalla Agenzia delle Entrate (zone periferiche di Todi per gli uffici e zona Frazione Pantalla per i laboratori) e da Borsino "immobiliare.it", oltre alla quota servizi.

Nello specifico: per la porzione oggetto del presente avviso il canone minimo sarà pari ad € 89.918,28 (ottantanovemilanovecentodiciotto/28) annui.

ART. 6 DURATA DELLA SUBCONCESSIONE Il contratto di subconcessione avrà durata pari alla durata del contratto di concessione per cui il soggetto appaltante è titolare della gestione del Parco Tecnologico Agroalimentare dell'Umbria per conto del proprietario Regione Umbria. La scadenza sarà pertanto il 6 giugno 2034.

ART. 7 SUBLOCAZIONE E SUBCONCESSIONE - È fatto espresso divieto al subconcessionario di cedere il presente contratto, di subconcedere totalmente o parzialmente il servizio, di concedere a terzi il godimento dei locali e degli impianti a qualsiasi titolo, anche gratuito.

ART. 8 REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE - Alla presente procedura può partecipare chiunque interessato, sia persona fisica sia giuridica, in possesso, alla data di presentazione della domanda, dei seguenti requisiti:

1. essere soggetto/cittadino italiano o di altro Stato membro dell'U.E.;
2. in caso di persona fisica: essere in possesso dei diritti politici e civili;
3. in caso di persona fisica: non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
4. in caso di persona giuridica: che la Società non si trovi in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non ci sono in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni;
5. non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi art. 120 della L.689/81;
6. non essere incorso nel divieto di concludere contratti con Pubbliche Amministrazioni ai sensi della vigente legislazione antimafia.

Nel caso di Società, i requisiti di cui ai punti 3, 5 e 6 devono essere posseduti e quindi dichiarati dal legale rappresentante e da tutti i soci in caso di società di persone, da tutti i soci accomandatari in caso di società in accomandita semplice, da tutti i rappresentanti legali in caso di società di capitali o altri tipi di società.

ART. 9 DOCUMENTAZIONE RICHIESTA E MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE - Chiunque voglia partecipare all'assegnazione in subconcessione della porzione dell'immobile in oggetto dovrà far pervenire un plico elettronico tramite PEC, contenente l'offerta e la relativa documentazione di seguito specificata, all'indirizzo: [segreteria.protocollo@parco3apec.org](mailto:segreteria.protocollo@parco3apec.org), entro e non oltre le **ore 12.00 del giorno 2 maggio 2026**.

La PEC dovrà avere ad oggetto: "Domanda di partecipazione alla procedura aperta per l'assegnazione in subconcessione di porzione dell'immobile denominato Parco Tecnologico Agroalimentare dell'Umbria".

Farà fede la ricevuta di consegna della PEC sopra indicata. Le domande di ammissione che dovessero pervenire oltre il termine di cui sopra e/o senza l'indicazione dell'oggetto sopra indicato non saranno prese in considerazione e saranno trattate come non pervenute. Si specifica, inoltre, che la validità di invio tramite PEC, così come stabilito dalla normativa vigente, è subordinata all'utilizzo da parte del partecipante di Casella di posta elettronica certificata a sua volta. Non sarà pertanto ritenuto valido l'invio da casella di posta elettronica ordinaria/non certificata anche se indirizzata alla PEC indicata.

I file allegati alla domanda (formato PDF in firma digitale oppure autografa<sup>1</sup>) dovranno contenere:

File A) domanda di partecipazione in carta intestata del partecipante alla selezione per la subconcessione con indicazione dell'importo del canone offerto, in aumento;

File B) progetto di gestione dei locali;

File C) curriculum aziendale o vitae (nel caso di persona fisica).

---

<sup>1</sup> In caso di firma autografa della domanda di partecipazione: copia scansionata del documento di identità del legale rappresentante o, nel caso di persona fisica, del soggetto proponente.

A comprova del possesso dei requisiti di carattere generale, tecnico-organizzativo ed economico-finanziario per l'affidamento dovranno inoltre essere prodotti: Visura Registro Imprese, DURC In corso di validità, Certificato del Casellario Giudiziale, Anagrafe delle sanzioni amministrative, Comunicazione di regolarità fiscale, White List antimafia.

I requisiti sopra indicati sono, in questa fase, oggetto di idonea dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. del 28.12.2000 n. 445 e successive modificazioni, sottoscritta dall'Operatore Economico o soggetto proponente unitamente alla domanda di partecipazione.

La stazione appaltante si riserva di verificare potenziali elementi di concorrenza o incompatibilità e richiede il rispetto delle norme di riservatezza.

3A Parco Tecnologico Agroalimentare dell'Umbria si rende disponibile ad organizzare visite concordate per far visionare gli spazi offerti in subconcessione; la visita deve essere preventivamente definita proponendo una data alla PEC [segreteria.generale@parco3apec.org](mailto:segreteria.generale@parco3apec.org), per assicurare che l'accesso avvenga senza ostacolare le attività.

ART. 10 MODALITÀ DI INDIVIDUAZIONE DEL GESTORE - L'individuazione del subconcessionario avverrà in base ai criteri di seguito indicati:

- importo del canone offerto, in aumento	max. 5 punti;
- livello di coerenza delle attività con le finalità del Parco Tecnologico Agroalimentare dell'Umbria	max. 5 punti
- progetto di gestione dei locali	max. 20 punti
TOTALE	max. 30 punti

Il contraente verrà individuato in base al raggiungimento del punteggio più alto, conseguito dalla somma dei punteggi, assegnato alle singole fattispecie sopra richiamate. Si procederà all'individuazione del subconcessionario anche in caso di un unico partecipante. Non sono ammesse offerte al ribasso sul canone determinato all'art. 5 del presente avviso.

Le offerte verranno valutate da un'apposita commissione formata da tre membri nominati dall'Amministratore Unico di 3A Parco Tecnologico Agroalimentare dell'Umbria dopo la scadenza del termine per la presentazione delle domande.

La Commissione procederà in seduta riservata alla verifica del possesso dei requisiti ed alla attribuzione dei punteggi secondo i criteri sopra riportati.

Laddove le verifiche riscontrassero carenza e/o incompletezza di qualsiasi elemento formale e non sostanziale della domanda di partecipazione o della documentazione allegata, 3A Parco Tecnologico Agroalimentare dell'Umbria potrà richiedere chiarimenti e/o integrazioni, assegnando agli stessi un termine di n.3 giorni per la risposta e/o presentazione di quanto richiesto, senza che ciò comporti violazione della par condicio tra i partecipanti.

ART. 11 CAUSE DI ESCLUSIONE DALLA GRADUATORIA - Oltre al mancato rispetto di quanto previsto dagli articoli che precedono, saranno motivo di inammissibilità della domanda le seguenti irregolarità:

- presentazione oltre il termine stabilito all'art.9;
- mancanza della firma (digitale o autografa) a sottoscrizione della domanda o di una o più dichiarazioni;
- in caso di firma autografa della domanda di partecipazione: mancanza della copia di un documento di identità personale;

- impossibilità di attribuzione del punteggio a causa della mancata indicazione di dati essenziali da parte del richiedente.

ART. 12 APPROVAZIONE DELLA GRADUATORIA E PROCEDURE AMMINISTRATIVE SUCCESSIVE - La graduatoria dei soggetti partecipanti per l'assegnazione dell'immobile avverrà sulla base del criterio "del punteggio più alto" e l'esito della selezione con relativa graduatoria definitiva sarà pubblicato sul sito web <https://parco3a.portaletrasparenza> .

Tale pubblicazione ha valore di notifica ad ogni effetto per gli ammessi in graduatoria.

Al soggetto risultato 1° classificato sarà data tempestiva comunicazione. Il concorrente che rinunci formalmente all'assegnazione dell'immobile sarà automaticamente escluso dalla graduatoria; in tal caso subentrerà il partecipante che occupa la posizione immediatamente successiva nella medesima. Il contratto di subconcessione sarà stipulato entro 60 giorni dalla formale determinazione del soggetto contraente, dopo aver esperito i controlli di legge.

In sede di stipula del contratto di subconcessione dovrà essere presentata cauzione definitiva, pari a 3 mensilità del canone di locazione valevole per tutto il periodo di vigenza del contratto.

ART. 13 RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO - Il Responsabile del procedimento è il dott. Stefano Briganti, Responsabile Gestione Immobiliare di 3A Parco Tecnologico Agroalimentare dell'Umbria (Tel. 075.8957204; mail: [segreteria.generale@parco3a.org](mailto:segreteria.generale@parco3a.org) ).

Il presente bando ed allegati sono scaricabili nel portale istituzionale del concessionario [www.parco3a.org](http://www.parco3a.org) e nel portale trasparenza all'indirizzo [Dati ulteriori - 3A-Parco Tecnologico Agroalimentare dell'Umbria Soc. Cons. a r.l. - Trasparenza](#).

ART. 14 TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI - Tutti i dati personali di cui l'Amministrazione sia venuta in possesso in occasione dell'espletamento del presente procedimento saranno trattati nel rispetto della D.Lgs. n. 196/2003 (Tutela della privacy).

ART. 15 ACCESSO AGLI ATTI - Il diritto di accesso agli atti della presente procedura di gara è differito, in relazione alle offerte, fino all'individuazione del subconcessionario.

ART. 16 INFORMAZIONI GENERALI SUL BANDO - Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile. Trascorsi i termini fissati in 20 giorni dalla pubblicazione sul portale web di 3A Parco Tecnologico Agroalimentare dell'Umbria, non viene riconosciuta valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente. Non sono ammesse offerte tramite consegna a mano, telegramma, fax o e-mail ordinaria.

ART: 17 ALLEGATI - Al presente bando sono allegati: - Allegato 1 "Planimetria delle porzioni di immobile oggetto di subconcessione".

L'Amministratore Unico

Devis Cruciani

