



UNIVERSITA' AGRARIA DI VALMONTONE

Vicolo S.Andrea n.7 00038 Valmontone Tel.0695994020
Fax.0695993184 E-mail uniagrariavalmontone@pec.it C.F.87001530580

Prot. 594

Valmontone, lì 28.11.2025

AVVISO PUBBLICO PER L'ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE FINALIZZATE ALL'INDIVIDUAZIONE DI OPERATORI ECONOMICI DA INVITARE PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SU TERRENI DI PROPRIETÀ COMUNALE PER LA REALIZZAZIONE ED ESERCIZIO DI UN IMPIANTO DI PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI, (FOTOVOLTAICO), NEL COMUNE DI VALMONTONE LOCALITÀ "S.ILARIO" IN GESTIONE ALL'UNIVERSITÀ AGRARIA DI VALMONTONE.

Premesse:

L'UNIVERSITÀ AGRARIA DI VALMONTONE, quale ente esponentiale della collettività titolare di diritti di uso civico e di proprietà collettiva, intende dare esecuzione alla deliberazione di Consiglio di amministrazione n°36 del 18 ottobre 2024 con la quale è stato approvato il progetto di un Parco Fotovoltaico in località "Colle S. Ilario", mediante Mutamento di destinazione d'uso dei terreni gravati da uso civico dove realizzare l'impianto e successiva manifestazione d'interesse;

Richiamata la successiva Determinazione regionale n°G13626 del 21.10.2025 della Regione Lazio, riguardante l'autorizzazione al Mutamento di destinazione d'uso dei terreni siti nel Comune di Valmontone in località "S. Ilario" ove destinare l'impianto fotovoltaico";

RENDE NOTO

Che intende procedere alla concessione del diritto di superficie, su terreni di proprietà dell'Università Agraria di Valmontone di seguito anche "Ente", finalizzata alla realizzazione, gestione e manutenzione di un parco di produzione di energia da fonti rinnovabili della potenzialità di massimo 9.5MWp (fotovoltaico).

L'avviso è pubblicato in attuazione dei principi di trasparenza, imparzialità, pubblicità e confronto concorrenziale, ai sensi della L. 168/2017 e del D.lgs. n. 36/2023 per giorni 30.

L'eventuale manifestazione di interesse dovrà pervenire secondo le modalità indicate nel presente avviso.

Il presente avviso non comporta per l'Università Agraria di Valmontone alcun obbligo nei confronti dei soggetti partecipanti, né dà diritto a ricevere prestazioni di sorta da parte dello stesso Ente, né determina l'insorgenza di alcun titolo, diritto o interesse giuridicamente rilevante ai fini di qualsivoglia pretesa ove non venga perfezionato l'iter di aggiudicazione.

OGGETTO

Concessione del diritto di superficie su terreno di proprietà dell'Università Agraria di Valmontone per la costruzione ed esercizio di un impianto di produzione di energia da fonti rinnovabili della potenzialità da massimo di 9,5 Mwp (fotovoltaico), nel Comune di Valmontone (Rm).

Il concessionario provvederà alla:

- progettazione definitiva ed esecutiva,
- realizzazione dell'impianto fotovoltaico,
- realizzazione delle opere di connessione,
- gestione, manutenzione e smantellamento finale dell'impianto.

DURATA DELLA CONCESSIONE

Il diritto di superficie sarà concesso per un periodo di anni 30 (trenta), decorrenti dalla data di stipula del contratto definitivo con possibilità di successiva proroga o rinnovo non tacito.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI CONCESSIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE

L'area è identificata catastalmente nel Foglio 47 con il mappale 35-109-110-111 - classe seminativo 1 – e dal Foglio 51 con il mappale 9p, 22p superficie mq. 118.170 nel Comune di Valmontone (Rm).

CORRISPETTIVO

Il corrispettivo a base d'asta è pari a **euro 38.000,00** annui, per la durata minima di anni 30 **soggetti a rialzo**.

L'area è concessa a corpo e non a misura in diritto di superficie nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le servitù attive e passive se e come legalmente esistenti, unicamente per la realizzazione di impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica da immettere nella rete di trasporto nazionale.

L'area interessata dal presente bando concessa in diritto di superficie rimane pertanto vincolata alla destinazione predetta.

I termini per il pagamento del canone stabilito decorreranno non oltre 6 mesi dalla data di stipula del contratto di superficie previsto dal presente bando con rate semestrali.

Le successive rate, di uguale importo, dovranno essere corrisposte entro il 31 dicembre di ciascun anno.

DESCRIZIONE SOMMARIA E DIRITTO D'OPZIONE

Nel rispetto dei principi di legalità, trasparenza e concorrenza, procedere comunque all'avvio di una manifestazione di interesse destinata a tutti gli operatori economici interessati al progetto in questione, sulla base dell'offerta economica ricevuta dalla Greenergy PV10 s.r.l., con diritto di prelazione a favore della medesima Società proponente, da esercitarsi entro 15 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione, alle medesime condizioni offerte dall'eventuale aggiudicatario.

La concessione in uso della superficie avrà la durata di anni 30 (trenta), decorrenti dalla stipula del contratto definito con possibilità di successiva proroga o rinnovo.

La Società Greenergy PV10 s.r.l., (Gruppo Siat installazioni srl) con sede in Roma alla Via Traspontina 46, P.IVA 16173341005, d'ora innanzi proponente, ha fatto pervenire una proposta di costituzione di un diritto di superficie, a fronte di un canone annuo di **euro 38.600,00**, sulla base della perizia demaniale redatta, per le aree di proprietà dell'Università Agraria di Valmontone.

La medesima Società ha sostenuto costi inerenti la progettazione, avvio procedure di connessione, acquisizione pareri, relativi al diritto di servitù e al mutamento di destinazione d'uso per un ammontare di costi vivi sostenuti **pari ad euro: 109.724,52**.

Al termine della procedura di selezione, l'operatore proponente potrà esercitare diritto d'opzione nelle seguenti forme:

Diritto di prevalenza (matching):

- il proponente potrà ottenere la concessione eguagliando l'offerta economica più vantaggiosa presentata in gara;
oppure
- Rimborso delle spese vive sostenute, qualora non risulti aggiudicatario, pari a:
€ 109.000,00 (centonovemila/00) una tantum, previa verifica della documentazione giustificativa e degli elaborati progettuali richiesti.

Saranno a carico del concessionario tutti i costi sostenuti sopra descritti oltre i costi per la realizzazione e manutenzione ordinaria e straordinaria inerenti al suddetto impianto fotovoltaico.

Sarà ancora a carico del concessionario, la realizzazione di tutte le idonee misure atte alla mitigazione dell'impatto territoriale e visivo legato alla realizzazione dell'impianto nell'area in oggetto che verranno concordate in sede di stipula del contratto per il tempo stabilito in premessa, compresi i tempi necessari per la realizzazione completa dell'intervento.

L'Università Agraria di Valmontone, fatte salve le autorizzazioni da acquisire a cura del richiedente, metterà a disposizione dei concessionari l'area, la progettazione definitiva le relazioni agronome e planoaltimetriche sul quale dovrà essere realizzato l'impianto fotovoltaico.

Il concessionario manterrà la proprietà superficiaria delle opere realizzate per tutta la durata della concessione e provvederà a corrispondere l'importo suindicato come da contratto corrispondendo all'Ente le rate semestrali come concordate.

Il concessionario in qualità di "*Soggetto Responsabile*" degli impianti fotovoltaici avrà diritto a ricevere dal Gestore Servizi Elettrici G.S.E. le tariffe incentivanti nonché i corrispettivi derivanti dalla vendita dell'energia immessa sulla rete elettrica nazionale.

A tal fine il concessionario dovrà curare a proprie spese la gestione di tutte le pratiche necessarie affinché sia ammesso a beneficiare delle tariffe incentivanti nonché i corrispettivi derivanti dalle tariffe incentivanti corrisposte dal G.S.E. nonché il compimento di tutti gli adempimenti richiesti per poter effettuare la vendita dell'energia al gestore e altro terzo acquirente.

GARANZIE PER LA PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA

Per quanto riguarda le garanzie per la partecipazione alla procedura si applica l'Art. 106 del D.Lgs. 36/2023 – CODICE APPALTI.

OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Sono a carico del concessionario tutti gli oneri e spese, nessuno escluso, per l'acquisizione di tutti i titoli e/o autorizzazioni successive comunque denominati per la realizzazione dell'impianto ed esercizio e necessari per la progettazione, realizzazione e gestione dell'impianto, delle opere e dei lavori che risulteranno necessari al funzionamento e collegamento dell'impianto fotovoltaico alla rete nazionale di distribuzione dell'energia elettrica, la realizzazione e cura del verde.

Di seguito si elencano in via esemplificativa e non esaustiva i principali oneri e obblighi a carico del concessionario.

Il concessionario dovrà tener conto di eventuali prescrizioni degli enti competenti oltreché del comune in sede di rilascio di autorizzazioni alla realizzazione.

Ad ogni buon conto, resta chiarito ed inteso che la progettazione dovrà essere preventivamente approvata dall'Amministrazione Comunale di Valmontone.

Le variazioni delle norme in materia non potranno comportare la revisione del contratto. Tuttavia, consentiranno giusta causa di recesso qualora comportassero oneri eccessivi per il concessionario o minori introiti rilevanti (da intendersi nella misura pari o superiori al 20% dell'importo contrattuale).

I rapporti giuridici sorti in relazione alla realizzazione e gestione delle opere realizzate tra il concessionario ed eventuali fornitori non potranno essere trasferiti all'Università agraria di Valmontone allo scadere del contratto.

Resta espressamente escluso qualsiasi utilizzo delle aree da parte del concessionario per finalità diverse o comunque non connesse alla esecuzione di tutte quelle attività funzionali alla costruzione e gestione dell'impianto.

Il concessionario si obbliga a consentire l'accesso agli immobili a persone incaricate del concedente per ispezionare gli immobili stessi al fine di accertarne lo stato di conservazione ed in generale l'adempimento degli obblighi posti a suo carico.

Alla scadenza del contratto, salvo proroga o rinnovo del contratto in forma scritta, alle condizioni ivi previste con adeguamento Istat di legge per un massimo di anni 30, l'area tornerà, senza oneri, nella piena e completa disponibilità dell'Università agraria di Valmontone e quanto su di essa realizzato dovrà essere smantellato con ripristino dei luoghi ovvero, in caso di accordo fra le parti, potrà essere acquisito al patrimonio dell'Ente. In detta ultima ipotesi le opere con il relativo impianto dovranno essere consegnati in stato di efficienza e funzionamento.

Nel caso in cui l'Ente non riterrà opportuna l'acquisizione dell'impianto, il concessionario sarà tenuto allo smantellamento e smaltimento degli impianti realizzati ed al ripristino dello stato dei luoghi con oneri a proprio carico, entro il termine di 12 mesi dalla data di risoluzione contrattuale.

Tale scelta sarà effettuata espressamente dall'Università agraria di Valmontone mediante apposita dichiarazione scritta da trasmettersi almeno 3 mesi prima della scadenza definitiva del contratto.

L'Ente potrà esercitare a mezzo di proprio personale funzioni di controllo e di sorveglianza sulla esecuzione dei lavori e sul regolare adempimento da parte del concessionario a tutte le obbligazioni nascenti dal presente bando o dalle specifiche normative vigenti, o che dovessero essere emanate.

Il concessionario è integralmente responsabile della gestione dell'impianto secondo le proprie scelte, fermi restando i divieti di cessione previste dalle norme, nonché il rispetto degli obblighi ed oneri previsti nell'offerta. Il concessionario condurrà l'impianto sotto la completa responsabilità propria e dei propri dipendenti o collaboratori, sollevando l'Ente da ogni pretesa e/o domande di terzi.

Il concessionario si obbliga ad impegnare nella prestazione dei servizi gestiti, personale tecnicamente qualificato garantendo al contempo l'applicazione regolare del contratto di lavoro di categoria e l'assicurazione del trattamento assistenziale e previdenziale prescritto. Il concessionario risponderà pertanto degli eventuali danni cagionati a terzi (fra i terzi dovrà essere incluso anche l'Università agraria di Valmontone, quale nudo proprietario del terreno) assumendo le necessarie e congrue coperture assicurative e dovrà comunque tenere indenne l'Ente da ogni pretesa di terzi.

Il concessionario provvederà alla pianificazione e programmazione delle attività di manutenzione al fine di mantenere nel tempo la funzionalità, le caratteristiche di sicurezza e qualità, nonché l'efficienza, in modo da garantire la regolarità della gestione e la capacità produttiva degli impianti sino alla scadenza del contratto.

Il concessionario eseguirà a sue spese tutte le attività necessarie per la connessione dell'impianto alla rete elettrica. Pertanto, la documentazione richiesta dal GSE verrà elaborata a cura e spese del concessionario che si assume la piena responsabilità in caso di insufficienza, inadeguatezza o incompletezza della stessa.

Nell'ipotesi in cui alla scadenza della concessione l'Ente richieda la restituzione delle aree comprensive degli impianti il concessionario si obbliga a consegnare all'Università agraria il

manuale d'uso, manutenzione e sicurezza e comunque tutta la documentazione tecnico-amministrativa e manutentiva.

Il concessionario si obbliga al pagamento dell'IMU, se e quanto dovuta, nelle forme di legge. Il concessionario nel caso in cui la realizzazione dell'impianto comporti il passaggio attraverso parti comuni si impegna ad effettuare il medesimo con il minore incomodo per l'Ente e gli utilizzatori aventi titolo obbligandosi a rispettare le prescrizioni dell'amministrazione comunale.

SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

Possono partecipare alla procedura di gara tutti i soggetti che non versino in cause di esclusione ai sensi del D. Lgs. 63/2023 e s.m.i. (art. 94 e ss) e siano in possesso dei requisiti generali ivi prescritti nonché in possesso dei seguenti requisiti speciali, a pena d'esclusione:

a) requisiti di capacità economica finanziaria:

☐ il concorrente deve aver conseguito, negli ultimi 3 esercizi approvati, un fatturato globale medio complessivamente non inferiore a € 1.000.000,00 (euro unmilione/00);

b) requisiti di capacità tecnica e professionale:

☐ il concorrente dovrà dimostrare esperienza in realizzazione e gestione di impianti FER e di avvalersi di personale tecnico abilitato, interno o esterno, con relativa indicazione dei nominativi, dei titoli e delle principali prestazioni eseguite, che abbia realizzato, nel triennio antecedente la presentazione dell'offerta, prestazioni tecniche inerenti al settore delle energie rinnovabili per una potenzialità complessiva non inferiore alla potenza dell'impianto fotovoltaico che intende realizzare;

c) Ulteriori requisiti

☐ Certificazione Attestazione SOA OG9 Cat. 6. "Impianti per la produzione di energia elettrica".

Non possono partecipare alla medesima gara i concorrenti che si trovino fra di loro in una delle situazioni di controllo di cui all'art. 2359 del Codice Civile, ed i concorrenti per cui la stazione appaltante accerti che le relative offerte sono da imputarsi ad un unico centro decisionale sulla base di univoci elementi. È fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla gara in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti, ovvero di partecipare alla gara anche in forma individuale qualora abbia partecipato alla gara medesima in raggruppamento o consorzio ordinario di concorrenti. I divieti di partecipazione alla presente procedura selettiva sono inoltre rinvenibili nel medesimo D.Lgs. 36/2023 e s.m.i. nonché nel dispositivo di cui all'articolo 2359 Codice Civile.

ULTERIORI CONDIZIONI

I rapporti tra il soggetto aggiudicatario e l'Università Agraria di Valmontone saranno disciplinati da apposita convenzione/contratto.

L'Ente si impegna a sottoscrivere quale proprietario dell'area in argomento, se del caso, la richiesta di eventuali permessi/autorizzazioni/concessioni necessarie per la realizzazione e/o gestione dell'impianto, senza comunque nessun onere a proprio carico.

SPESE

Imposte, tasse, oneri e spese per la stipula, registrazione e trascrizione dell'atto di concessione del diritto di superficie sono a carico dell'aggiudicatario.

Il contratto verrà rogato, interamente a spese dell'aggiudicatario.

Tutte le spese per l'atto e per la eventuale trascrizione nei registri immobiliari e la successiva cancellazione sono ad esclusivo carico del superficiario.

Si precisa sin d'ora che eventuali scadenze del termine di validità dei preventivi per la realizzazione delle linee di connessione alla rete, con maggiori e/o comunque diverse spese a carico dell'aggiudicatario risulteranno interamente a carico dello stesso e non potranno essere in alcun modo addebitate all'Ente.

DISPOSIZIONI CONTRATTUALI A CUI SARANNO ASSOGGETTATE LE PARTI CONTRAENTI

Fanno capo al soggetto aggiudicatario eventuali imposte e quant'altro previsto dalle leggi vigenti, anche se non espressamente indicate nella presente bando, per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico, quindi oltre quanto già elencato anche quanto dovesse rendersi necessario al corretto funzionamento dello stesso, per l'intera durata della concessione e comunque in caso di non utilizzo o mancato funzionamento prima della scadenza della concessione, all'espletamento di tutti gli adempimenti necessari per ottenere l'incentivo dal GSE e per immettere energia elettrica in rete per la vendita al GSE o ad altro acquirente abilitato.

A nessun titolo il concessionario richiederà all'Università agraria di Valmontone somme per attività oggetto del presente bando e/o per attività finalizzate all'ottenimento della tariffa incentivante ed all'immissione in rete dell'energia elettrica ed alla sua vendita.

L'Università non assume alcuna responsabilità in caso di mancata erogazione o sospensione del conto energia, dovute a modifiche legislative o a mancata produzione di energia. Il Concessionario dovrà altresì curare, a proprie spese, la gestione di tutte le pratiche necessarie all'ottenimento delle tariffe incentivanti corrisposte dal GSE nonché compiere tutti gli adempimenti necessari per poter effettuare la vendita dell'energia al gestore della rete.

Nel caso in cui la richiesta di ottenimento di pareri/autorizzazioni non vada a buon fine l'aggiudicatario non avrà nulla a pretendere dall'Università Agraria di Valmontone quale rimborso di spese sostenute o in termini di rischio di impresa; ovviamente in dette ipotesi il concessionario potrà recedere dal contratto senza ulteriori oneri.

MODALITÀ PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Le candidature dovranno pervenire, corredate da:

- ☐ modulo di adesione corredato (allegato A);
- ☐ planimetria progettuale dell'impianto fotovoltaico che si intende realizzare;
- ☐ documentazione amministrativa (visura camerale aggiornata, statuto e atto di costituzione);
- ☐ copia di documento di identità del legale rappresentante;
- ☐ Autocertificazione Possesso Requisiti Tecnico Professionali ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 47 del DPR 28/12/2000 n. 445 previsti dal presente avviso (allegato B);
- ☐ Autocertificazione Possesso Dei Requisiti Morali – Antimafia ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000 (Allegato C).

La documentazione dovrà essere inviata **ENTRO E NON OLTRE IL 30 DICEMBRE 2025:**

- ☐ via PEC con l'oggetto: *“Manifestazione di interesse per la concessione del diritto di superficie su terreni di proprietà U.A. Valmontone per la realizzazione ed esercizio di un impianto di produzione di energia da fonti rinnovabili, (fotovoltaico)”* a: uniagrariavalmontone@pec.it;

oppure:

- ☐ consegnata a mano presso l'Ufficio in Vicolo S.Andrea 7, 00038 Valmontone (Rm) dal Lunedì al Venerdì dalle 9:00 alle 12.00;

RESPONSABILE UNICO DI PROGETTO

Dott. Giuseppe Marcelli - Direttore dell'Ente.

FASI DELLA PROCEDURA

1. Raccolta delle manifestazioni di interesse.
2. Eventuale invito agli operatori idonei alla integrazione dell'offerta tecnica ed economica definitiva.
3. Valutazione delle offerte secondo i criteri indicati nel disciplinare.
4. Aggiudicazione.
5. Eventuale esercizio del diritto d'opzione del proponente.
6. Stipula della concessione del diritto di superficie.

ACCESSO AGLI ATTI E CHIARIMENTI

Eventuali richieste di chiarimenti devono essere presentate esclusivamente via PEC entro 5 giorni lavorativi prima della scadenza.

L'Ente potrà effettuare sopralluoghi con gli operatori interessati.

TUTELA DEI BENI COLLETTIVI

Ai sensi della L. 168/2017, l'intervento non potrà compromettere:

- l'integrità funzionale del bene collettivo
- la destinazione agro-silvo-pastorale prevalente
- i diritti degli utenti della collettività

Sono previste prescrizioni specifiche da recepire nel progetto esecutivo.

PUBBLICAZIONE DELL'AVVISO

Il presente avviso è pubblicato all'Albo dell'Ente e consultabile sul sito internet dell'Università Agraria di Valmontone all'indirizzo <https://www.uniagrariavalmontone.it> e del Comune di Valmontone all'indirizzo <https://comune.valmontone.rm.it>.

Tutti gli atti, avvisi, rinvii, comunicazioni e provvedimenti relativi al presente procedimento, fatte salve le comunicazioni che il presente bando prevede comunicate via PEC, saranno pubblicati sul predetto sito dell'Università Agraria di Valmontone e l'espletamento di tale forma di comunicazione sarà ritenuta sufficiente ad informare i concorrenti in merito.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati saranno trattati nel rispetto del Regolamento UE 2016/679 (GDPR) e del D. Lgs. 196/2003 e ss.mm.ii. ("Codice Privacy").

INFORMAZIONI

Per informazioni o per richiedere un incontro è possibile contattare il RUP del Progetto, al numero +39 0695994020 o scrivere uniagrivalmontone@tim.it.

PRECISAZIONI FINALI

Il presente avviso non comporta per l'Amministrazione alcun obbligo nei confronti dei soggetti partecipanti, né costituisce proposta contrattuale. L'Università si riserva la facoltà di sospendere, modificare o annullare il presente procedimento in qualsiasi momento e per qualsiasi motivo, senza che ciò possa costituire pretesa, aspettativa o diritto da parte dei soggetti interessati.

*Il Presidente dell'Ente
Sig. Alessio Salvitti*