



Ministero della cultura

DIREZIONE GENERALE MUSEI
DIREZIONE REGIONALE MUSEI NAZIONALI LOMBARDIA

***Oggetto:* Certosa di Pavia (PV), Complesso Monumentale e Museo della Certosa di Pavia. Affidamento in concessione a titolo oneroso di terreni agricoli. Verbale 1^ seduta.**

Il giorno DICIOOTTO del mese di DICEMBRE dell'anno DUEMILAVENTICINQUE alle ore 15:00 si riunisce in modalità mista la Commissione Giudicatrice nominata con decreto n. 88 del 11/12/2025 per la prima seduta di verifica delle istanze pervenute e del loro contenuto.

La Commissione Giudicatrice, costituita da:

- funzionario Stefano Aiello incaricato della Direzione del sito, con funzioni di Presidente;
- funzionario Flora Berizzi, con funzioni di membro effettivo;
- esperto agronomo esterno Nicola Castoldi, con funzioni di membro effettivo;

e da

- supporto Ales S.p.A. Marianna Di Carlo, con funzioni di verbalizzante.

PREMESSO CHE

con determina n. 207 del 19/11/2025, per l'affidamento in concessione della durata di due anni del potere agricolo della Certosa di Pavia, bene demaniale sito all'interno del Complesso Monumentale gestito dalla Direzione regionale, approvati i criteri generali per l'individuazione del concessionario, si è stabilito di procedere alla pubblicazione di un avviso di indizione della procedura selettiva con invito a presentare istanza entro le ore 12:00 del giorno 08/12/2025;

il Disciplinare di concessione dispone che la scelta del contraente avviene attraverso l'individuazione della proposta economicamente più vantaggiosa, identificata attraverso l'assegnazione di punti 70 max per la proposta tecnica e di punti 30 max per la proposta economica, individua i criteri e i punteggi per la valutazione della proposta tecnica, stabilisce che il valore del canone annuo di concessione da corrispondere, soggetto a rialzo, è di euro 10.000,00 e precisa che il contratto, il cui schema è approvato con determina n. 207 del 19/11/2025, è sottoscritto con il candidato che riporta il punteggio complessivo più alto;

le Istanze pervenute sono due;

le PEC, acquisite agli atti, sono state trasmesse dal responsabile del procedimento alla Commissione, dopo sua nomina.

LA COMMISSIONE GIUDICATRICE

alla continua presenza di tutti i propri componenti e assistita dal segretario verbalizzante, procede alla verifica dell'integrità delle Istanze ricevute a mezzo PEC prendendo atto che l'Istanza acquisita agli atti con prot. n. 5322 è pervenuta alle ore 09:55 del giorno 02/12/2025 e l'Istanza acquisita agli atti con prot. n. 5360 è pervenuta alle ore 16:30 del giorno 04/12/2025,

procede quindi a visionare la presenza, a corredo delle Istanze, di tutti gli allegati e documenti richiesti ai sensi del punto 10 del Disciplinare.

In esito alla verifica, la Commissione dichiara l'ammissione di entrambe le Istanze e procede all'esame della documentazione prodotta e agli atti.



Ministero della cultura

DIREZIONE GENERALE MUSEI DIREZIONE REGIONALE MUSEI NAZIONALI LOMBARDIA

Per l'Istanza prot. n. 5322, la Commissione dà atto del fatto che tutte le condizioni di partecipazione risultano soddisfatte, in particolare quanto alla qualificazione richiesta, al possesso dei requisiti di idoneità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, nonché dei requisiti di capacità professionale, economica e finanziaria necessari.

La Commissione procede quindi all'esame del progetto tecnico di gestione presentato, dando atto del rispetto dei criteri generali di forma stabiliti al punto 11 del Disciplinare.

Dopo ampio confronto tra tutti i componenti, la Commissione, in ordine a ciascun criterio e relativo punteggio, tenuto conto dei coefficienti utilizzabili per le valutazioni discrezionali, come indicati dal Disciplinare e di seguito

Coefficiente	Rispondenza
0,0	Nulla
0,1	Minima
0,2	Ridotta
0,3	Limitata
0,4	Parziale
0,5	Significativa
0,6	Sufficiente
0,7	Buona
0,8	Discreta
0,9	Ottima
1,0	Assoluta

all'unanimità procede all'attribuzione dei punteggi parziali e del complessivo punteggio totale, come di seguito rappresentato

Criterio	Giudizio e Coefficiente attribuito	Punteggio complessivo
<u>Qualità e sostenibilità del piano di coltivazione e gestione agronomica della superficie coltivabile: max 20 punti - discrezionale</u> Il concorrente descrive in modo dettagliato le modalità di gestione e coltivazione dei terreni, descrivendo: la coerenza del piano culturale con le caratteristiche pedologiche e climatiche del fondo e del territorio circostante; la diversificazione culturale e la rotazione agronomica adottata, finalizzate alla conservazione e al miglioramento della fertilità dei suoli; l'eventuale adozione di tecniche di agricoltura sostenibile, integrata, biologica o rigenerativa; le misure di tutela della fertilità del suolo e le strategie di gestione idrica sostenibile, inclusi eventuali sistemi di irrigazione efficiente o di recupero e riutilizzo delle acque meteoriche; eventuali pratiche migliorative sotto il profilo ambientale, paesaggistico e della conservazione della biodiversità.	Descrizione vaga e sommaria delle modalità di gestione e coltivazione dei terreni: non adeguata nella descrizione della coerenza del piano culturale e delle caratteristiche pedologiche e climatiche del fondo e del territorio circostante; parziale e generica nella descrizione della diversificazione e della rotazione agronomica adottabile; assenza di informazioni su tecniche agricole e misure di tutela della fertilità del suolo, gestione idrica e pratiche migliorative 0.3	6



Ministero della cultura

DIREZIONE GENERALE MUSEI

DIREZIONE REGIONALE MUSEI NAZIONALI LOMBARDIA

<u>Qualità e completezza del piano di manutenzione dell'area verde non coltivabile: max 20 punti - discrezionale</u> Il concorrente descrive il piano di manutenzione delle aree verdi non coltivabili, descrivendo: le modalità di esecuzione delle attività di pulizia dei fossi; le operazioni di trinciatura dell'erba sulle ripe dei singoli terreni, sui bordi dei fossi e su tutte le aree non coltivabili; le operazioni di manutenzione dei tracciati di viabilità interna; l'eventuale esecuzione di ulteriori interventi accessori o migliorativi volti al mantenimento del decoro e dell'efficienza idraulica dell'area; l'organizzazione e la programmazione delle attività, indicando frequenze, tempistiche e criteri di attivazione degli interventi; le attrezzature e i mezzi che intende impiegare (es. escavatore, ruota puliscifossi, trinciatrici, ecc.), con riferimento alla loro idoneità e sicurezza; le eventuali soluzioni migliorative sotto il profilo ambientale, della sicurezza e dell'efficienza esecutiva.	Descrizione rispondente limitatamente ad alcuni aspetti e non sufficiente, minimi standard degli interventi di manutenzione e pulizia 0.5	10
<u>Esperienza e competenza nella conduzione di terreni di proprietà del demanio culturale: max 20 punti - tabellare</u> Il concorrente descrive e documenta l'esperienza nella conduzione di terreni di proprietà del demanio culturale (1 anno: 5 punti; 2 anni: 10 punti; 3 anni: 15 punti; 4 anni o superiore: 20 punti).	Esperienza ultradecennale	20
<u>Esperienza e competenza tecnico-professionale del concessionario: max 5 punti - discrezionale</u> Il concorrente descrive e documenta le qualifiche professionali, la presenza di personale tecnico specializzato (agronomo, perito agrario, tecnico forestale), i titoli di studio o formazione specifica in ambito agricolo, ambientale o gestionale, la solidità tecnico-organizzativa (disponibilità propria di mezzi, attrezzi, personale adeguati)	Struttura organizzativa di personale e di mezzi nel complesso idonea ma limitata 0.5	2.5
<u>Valore ambientale e paesaggistico: max 5 punti - discrezionale</u> Il concorrente descrive gli interventi i piani di riduzione dell'impatto ambientale (uso di energie rinnovabili, riduzione rifiuti agricoli, compostaggio, uso di prodotti a basso impatto ambientale) e le modalità attuative di tutela delle aree limitrofe al complesso monumentale (rispetto dei vincoli storico-paesaggistici e dell'immagine complessiva del sito).	Descrizione degli interventi di tutela con riferimento ai vincoli insistenti sufficientemente in linea 0.6	3

La Commissione prende atto del punteggio tecnico complessivamente assegnato: - Istanza prot. n. 5322, punti 41.5.



Ministero della cultura

DIREZIONE GENERALE MUSEI

DIREZIONE REGIONALE MUSEI NAZIONALI LOMBARDIA

Per l'Istanza prot. n. 5360, la Commissione dà atto del fatto che tutte le condizioni di partecipazione risultano soddisfatte, in particolare quanto alla qualificazione richiesta, al possesso dei requisiti di idoneità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, nonché dei requisiti di capacità professionale, economica e finanziaria necessari.

La Commissione procede quindi all'esame del progetto tecnico di gestione presentato, dando atto del rispetto dei criteri generali di forma stabiliti al punto 11 del Disciplinare.

Dopo ampio confronto tra tutti i componenti, la Commissione, in ordine a ciascun criterio e relativo punteggio, tenuto conto dei coefficienti utilizzabili per le valutazioni discrezionali, come indicati dal Disciplinare e di seguito

Coefficiente	Rispondenza
0,0	Nulla
0,1	Minima
0,2	Ridotta
0,3	Limitata
0,4	Parziale
0,5	Significativa
0,6	Sufficiente
0,7	Buona
0,8	Discreta
0,9	Ottima
1,0	Assoluta

all'unanimità procede all'attribuzione dei punteggi parziali e del complessivo punteggio totale, come di seguito rappresentato

Criterio	Giudizio e Coefficiente attribuito	Punteggio complessivo
<u>Qualità e sostenibilità del piano di coltivazione e gestione agronomica della superficie coltivabile: max 20 punti - discrezionale</u> Il concorrente descrive in modo dettagliato le modalità di gestione e coltivazione dei terreni, descrivendo: la coerenza del piano culturale con le caratteristiche pedologiche e climatiche del fondo e del territorio circostante; la diversificazione culturale e la rotazione agronomica adottata, finalizzate alla conservazione e al miglioramento della fertilità dei suoli; l'eventuale adozione di tecniche di agricoltura sostenibile, integrata, biologica o rigenerativa; le misure di tutela della fertilità del suolo e le strategie di gestione idrica sostenibile, inclusi eventuali sistemi di irrigazione efficiente o di recupero e riutilizzo delle acque meteoriche; eventuali pratiche migliorative sotto il profilo ambientale, paesaggistico e della conservazione della biodiversità.	Descrizione coerente, significativa e piuttosto qualificata delle modalità di gestione e coltivazione dei terreni che denota conoscenza del settore ed esperienza nella gestione, e motiva inoltre l'efficacia dei prodotti e delle pratiche proposte considerate perciò fattibili 0.8	16



Ministero della cultura

DIREZIONE GENERALE MUSEI DIREZIONE REGIONALE MUSEI NAZIONALI LOMBARDIA

<u>Qualità e completezza del piano di manutenzione dell'area verde non coltivabile: max 20 punti - discrezionale</u> Il concorrente descrive il piano di manutenzione delle aree verdi non coltivabili, descrivendo: le modalità di esecuzione delle attività di pulizia dei fossi; le operazioni di trinciatura dell'erba sulle ripe dei singoli terreni, sui bordi dei fossi e su tutte le aree non coltivabili; le operazioni di manutenzione dei tracciati di viabilità interna; l'eventuale esecuzione di ulteriori interventi accessori o migliorativi volti al mantenimento del decoro e dell'efficienza idraulica dell'area; l'organizzazione e la programmazione delle attività, indicando frequenze, tempistiche e criteri di attivazione degli interventi; le attrezzature e i mezzi che intende impiegare (es. escavatore, ruota pulscifossi, trinciatrici, ecc.), con riferimento alla loro idoneità e sicurezza; le eventuali soluzioni migliorative sotto il profilo ambientale, della sicurezza e dell'efficienza esecutiva.	Descrizione sufficiente del piano di manutenzione e pulizia con riferimento alle operazioni praticabili anche secondo necessità, e non rigidamente calendarizzate 0.6	12
<u>Esperienza e competenza nella conduzione di terreni di proprietà del demanio culturale: max 20 punti - tabellare</u> Il concorrente descrive e documenta l'esperienza nella conduzione di terreni di proprietà del demanio culturale (1 anno: 5 punti; 2 anni: 10 punti; 3 anni: 15 punti; 4 anni o superiore: 20 punti).	Nessuna esperienza	0
<u>Esperienza e competenza tecnico-professionale del concessionario: max 5 punti - discrezionale</u> Il concorrente descrive e documenta le qualifiche professionali, la presenza di personale tecnico specializzato (agronomo, perito agrario, tecnico forestale), i titoli di studio o formazione specifica in ambito agricolo, ambientale o gestionale, la solidità tecnico-organizzativa (disponibilità propria di mezzi, attrezzi, personale adeguati)	Struttura organizzativa di personale e di mezzi nel complesso idonea ma limitata 0.5	2.5
<u>Valore ambientale e paesaggistico: max 5 punti - discrezionale</u> Il concorrente descrive gli interventi i piani di riduzione dell'impatto ambientale (uso di energie rinnovabili, riduzione rifiuti agricoli, compostaggio, uso di prodotti a basso impatto ambientale) e le modalità attuative di tutela delle aree limitrofe al complesso monumentale (rispetto dei vincoli storico-paesaggistici e dell'immagine complessiva del sito).	Descrizione generica non sufficientemente dettagliata con riferimento ai vincoli insistenti nell'area 0.5	2.5

La Commissione prende atto del punteggio tecnico complessivamente assegnato: - Istanza prot. n. 5360, punti 33.



Ministero della cultura

DIREZIONE GENERALE MUSEI DIREZIONE REGIONALE MUSEI NAZIONALI LOMBARDIA

Dando atto del raggiungimento del punteggio minimo richiesto dal Disciplinare, il Presidente invita la Commissione a visionare l'offerta economica di entrambi gli Istanti.

Dall'esame dell'offerta emerge quanto segue: - Istanza prot. n. 5322, Canone annuo offerto Euro 10.100,00, punti 23.46; Istanza prot. n. 5360, Canone annuo offerto Euro 12.915,00, punti 30.

Per le motivazioni suddette, la Commissione

DICHIARA

che sulla base dei punteggi attribuiti la graduatoria approvata è la seguente:

- 1) Istanza prot. n. 5322: punti 64.96
- 2) Istanza prot. n. 5360: punti 60.00

Il Presidente dà atto che non sono necessarie ulteriori sedute e dispone che di quanto sopra venga data informazione agli Istanti.

La seduta è chiusa alle ore 16:51.

Letto, approvato, sottoscritto

18/12/2025

Stefano Aiello, Presidente

Elora Berizzi, membro effettivo

Nicola Castoldi, membro effettivo