

**VALORE PAESE**  
ITALIA

**GUIDA AI BANDI**

*concessione/locazione in uso gratuito  
ex art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014, conv. in L. n. 106/2014*

**Novembre 2023**

*Procedure di gara finalizzate all'affidamento di immobili pubblici in  
concessione/locazione in uso gratuito  
ex art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014, conv. in L. n. 106/2014*

## SOMMARIO

<b>SEZIONE I: IL PROGETTO</b> .....	<b>7</b>
1. In cosa consiste il programma Valore Paese Italia (VPI)? .....	8
2. Quali sono gli obiettivi del programma? .....	8
3. In che modo sono affidati gli immobili? .....	8
4. Qual è la differenza tra concessione e locazione? .....	8
5. Quali sono le modalità di attuazione della valorizzazione?.....	8
6. Al progetto partecipano anche altri Enti pubblici proprietari? .....	8
7. Dove è possibile trovare informazioni e consultare la documentazione relativa al progetto?.....	9
8. Come posso avere maggiori informazioni su beni di proprietà di altri Enti oggetto dei bandi? .....	9
<b>SEZIONE II: INFORMAZIONI GENERALI</b> .....	<b>10</b>
1. In cosa consiste la concessione/locazione in uso gratuito? .....	11
2. Quante sono le procedure di gara avviate dalle Direzioni Territoriali dell’Agenzia del Demanio per la concessione/locazione in uso gratuito?.....	11
3. Quali sono i documenti di gara? .....	11
4. Che cos’è l’ <i>Information Memorandum</i> ?.....	11
5. Che cosa succede in caso di discordanza tra i documenti di gara?.....	11
6. Quali sono i beni oggetto degli Avvisi di gara pubblicati dall’Agenzia del Demanio? .....	11
7. Quali sono gli immobili oggetto di concessione in uso gratuito e quali quelli che saranno affidati in locazione in uso gratuito?.....	12
8. Dove posso trovare informazioni sugli immobili? .....	12
9. È possibile richiedere eventuali informazioni complementari e/o chiarimenti sul contenuto della documentazione al Responsabile del Procedimento?.....	12
10. Quali sono i termini entro i quali proporre eventuali richieste al Responsabile del Procedimento? .....	12
11. Qual è il termine entro il quale il Responsabile del Procedimento risponde alle eventuali richieste? ..	12
<b>SEZIONE III: CARATTERISTICHE DEI BANDI DI CONCESSIONE/LOCAZIONE IN USO GRATUITO</b> .....	<b>13</b>
1. Ai fini della partecipazione alla procedura, è necessario indicare uno specifico bene? .....	14
2. Sono previsti dei limiti nella partecipazione ai bandi di gara? .....	14
3. Per quanti immobili, nell’ambito della medesima procedura di gara, è possibile presentare domanda di partecipazione?.....	14
4. In caso di partecipazione a più lotti relativi al medesimo Avviso, come deve essere presentata l’offerta? .....	14
5. Se gli immobili di interesse sono oggetto di Avvisi di gara pubblicati da Direzioni Territoriali diverse, è possibile presentare una domanda unica corredata, per ciascun immobile, dalle relative offerte? .....	14
6. È possibile fissare un incontro per avere maggiori chiarimenti?.....	14
7. È possibile visitare gli immobili? .....	14

8. Se si tratta di beni in pessimo/discreto stato manutentivo, è comunque possibile effettuare un sopralluogo?	15
9. Come si prenota un sopralluogo?	15
10. Quali sono i termini entro cui poter prenotare il/i sopralluogo/i?	15
11. Qual è il termine entro cui poter effettuare il/i sopralluogo/i?	15
12. Che cos'è l'Attestato di sopralluogo?	15
13. Se non si è effettuato il sopralluogo entro i termini fissati è preclusa la partecipazione alla gara?	15
14. È possibile richiedere documentazione tecnica integrativa sui beni attualmente oggetto di bando?	15
15. Le attività sociali sono previste come nuova funzione di animazione culturale e sociale degli itinerari e servizio delle comunità locali?	16
16. A titolo esemplificativo, quali potranno essere le nuove funzioni da insediare negli immobili affidati?	16

#### **SEZIONE IV: I SOGGETTI AMMESSI ..... 17**

1. Chi può partecipare al bando per l'affidamento della concessione/locazione in uso gratuito?	18
2. A titolo esemplificativo, quali soggetti riconducibili alle categorie imprese, cooperative e associazioni possono partecipare al bando per l'affidamento degli immobili in concessione/locazione in uso gratuito?	18
3. Le persone fisiche possono partecipare al bando per l'affidamento della concessione/locazione in uso gratuito?	18
4. Che cosa s'intende per soggetti fino a quarant'anni?	18
5. Il requisito della prevalenza di soggetti fino a quarant'anni deve essere posseduto al momento della pubblicazione del bando?	19
6. Il bando per l'affidamento della concessione/locazione in uso gratuito è aperto anche alle imprese, cooperative e associazioni costituite in prevalenza da soggetti fino a quarant'anni che non abbiano sede legale in Italia? È possibile presentare la documentazione di gara in lingua diversa da quella italiana?	19

#### **SEZIONE V: I TERMINI E LE MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE... 20**

1. Come dovranno essere presentate le proposte?	21
2. La documentazione di gara può essere redatta in lingua straniera?	21
3. Che cosa deve contenere la Busta A?	21
4. Sono previste particolari formalità per la presentazione della Busta A in caso di partecipazione in forma di Raggruppamento Temporaneo (RT)?	21
5. A cosa serve la previsione di una cauzione provvisoria?	21
6. In che modo deve essere prestata la cauzione provvisoria?	22
7. In tema di cauzioni, è ammessa la fideiussione bancaria rilasciata da una banca straniera?	22
8. E' possibile costituire cauzioni provvisorie con assegno circolare?	22
9. In caso di aggiudicazione, la cauzione provvisoria è svincolata?	22
10. In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione provvisoria è svincolata?	22
11. Che cosa dovrà contenere la Busta B?	22

12. Qual è il termine finale di presentazione delle offerte? .....	23
13. Quali sono le cause di esclusione previste dal bando? .....	23
14. Per la presentazione della <i>Proposta progettuale</i> il relativo Allegato è disponibile in versione digitale? È da compilare in formato elettronico? .....	23
15. Il numero di caratteri richiesto come limite massimo per la compilazione di diversi campi della <i>Proposta progettuale</i> (Allegato VI) è da intendersi inclusi o esclusi gli spazi? .....	23
16. Come vanno considerati gli aspetti di sostenibilità ambientale ed efficienza energetica in relazione ai vincoli che dovessero eventualmente sussistere per gli immobili di interesse culturale? .....	23
17. È necessario che il progettista incaricato dal concorrente partecipi al bando? .....	24
19. L'aggiudicatario dovrà farsi carico del recupero e riuso dell'immobile? Sono previste forme di supporto economico finanziario dell'iniziativa? .....	24
<b>SEZIONE VI: LA VALUTAZIONE DELLE OFFERTE .....</b>	<b>25</b>
1. In che modo sono valutate le offerte? .....	26
2. Cosa si intende per ipotesi di recupero e riuso? .....	26
3. Cosa si intende per opportunità turistica? .....	26
4. Cosa si intende per sostenibilità ambientale ed efficienza energetica? .....	26
5. Cosa si intende per bioedilizia? .....	26
6. Cosa si intende per gestione sostenibile del cantiere? .....	27
7. Se l'immobile in oggetto non possiede impianti, si deve lo stesso produrre l'APE ante operam? .....	27
8. Cosa si intende per fonti rinnovabili integrate architettonicamente? .....	27
9. Qual è il metodo di attribuzione del punteggio alla Proposta progettuale? .....	27
<b>SEZIONE VII: L'INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE .....</b>	<b>28</b>
1. Cosa succede allo scadere del termine per la presentazione delle offerte? .....	29
2. Cosa succede nel caso in cui due o più concorrenti ottengano il medesimo punteggio? .....	29
3. Che cosa succede nel caso di partecipazione di un unico concorrente? .....	29
4. Come sono comunicate le date delle sedute pubbliche? .....	29
5. A partire dal termine di presentazione delle offerte, che tempi sono ipotizzabili per la selezione del soggetto concessionario/conducente? .....	29
6. Ai fini della stipula dell'atto/contratto, sono previste prescrizioni per l'aggiudicatario che non abbia sede legale in Italia? .....	29
<b>SEZIONE VIII: GLI ELEMENTI DEL RAPPORTO CONCESSORIO/LOCATIVO .....</b>	<b>30</b>
1. Quali sono gli elementi essenziali del rapporto di concessione/locazione? .....	31
2. In tema di cauzioni, è ammessa la fideiussione bancaria rilasciata da una banca straniera? .....	31
3. In che modo deve essere prestata la cauzione definitiva? .....	31
4. Nell'ambito della concessione/locazione in uso gratuito è ammessa la subconcessione delle attività? ..	31
5. Il concessionario/conducente, alla scadenza della concessione/locazione, potrebbe presentare una proposta di acquisto? .....	32

6. Quali sono le imposte e/o le tasse gravanti sugli immobili? .....	32
7. Qual è il valore da considerare per le polizze assicurative obbligatorie che dovranno essere stipulate? .....	32
8. Eventuali oneri di urbanizzazione o realizzazione di infrastrutture connesse al recupero dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario? .....	32
9. In caso di aggiudicazione il concessionario/locatario è obbligato ad avviare l'attività secondo quanto proposto nell'offerta presentata in sede di gara? .....	32
10. In caso di aggiudicazione di più immobili, la mancata sottoscrizione degli atti/contratti comporta l'escussione della cauzione provvisoria per ciascun immobile? .....	32
11. Cosa succede alla scadenza della concessione/locazione? .....	32
12. L'investimento previsto per il recupero del bene è deducibile dal punto di vista fiscale? .....	33
13. In caso di aggiudicazione, se a seguito della sottoscrizione dell'atto/contratto dovessero manifestarsi difficoltà in termini di autorizzazioni, è possibile per l'aggiudicatario richiedere all'Agenzia proroghe e/o rimborsi, oppure recedere in anticipo dall'atto/contratto? .....	33

## **AVVERTENZA**

*La presente Guida ai Bandi è uno strumento esplicativo e di supporto con cui guidare i concorrenti - che intendono partecipare alle procedure ad evidenza pubblica avviate nell'ambito del progetto VALORE PAESE ITALIA – nella lettura della documentazione di gara e, in particolare, degli Avvisi (i.e. bandi) territoriali.*

*La presente Guida, pertanto, non integra, né sostituisce la documentazione di gara.*

*In caso di discordanza tra le indicazioni contenute nel presente documento e quanto riportato negli Avvisi di gara – che, si ricorda, costituiscono lex specialis – prevale quanto indicato negli Avvisi e nei relativi allegati secondo quanto riportato nei medesimi Avvisi.*

*Per ulteriori informazioni complementari e/o chiarimenti sul contenuto della documentazione di gara non contenute nella presente Guida, si ricorda che è possibile contattare i Responsabili del Procedimento, esclusivamente per iscritto, in lingua italiana ed entro i termini previsti dalle procedure, agli indirizzi di posta elettronica indicati negli Avvisi di gara.*

## **SEZIONE I: IL PROGETTO**

### 1. In cosa consiste il programma Valore Paese Italia (VPI)?

I Progetti a Rete sono iniziative complesse, a carattere nazionale, di recupero e riuso del patrimonio pubblico, non strumentale, di valore culturale, identitario e di pregio paesaggistico. Si tratta di beni dello Stato e di altri Enti, indirizzati a percorsi di valorizzazione economica, sociale e culturale, secondo reti tematiche, coniugando i temi del turismo, della cultura, dell'ambiente e della mobilità dolce.

Le iniziative di valorizzazione e sono articolate attorno ad un tema specifico caratterizzante il network, da promuovere attraverso un brand che le renda riconoscibili, intendendo il network come rete di immobili, di territori e di attori.

L'attività Progetti a Rete – Valore Paese Italia prende avvio in modo strutturato a partire dal 2015 con la rete Fari torri ed edifici costieri, che coinvolge solo immobili dello Stato, in seguito nel 2017 viene estesa la partecipazione anche ad altri Enti e si avvia un nuovo tematismo di rete con Cammini e Percorsi. Nel 2020 tutte le reti avviate fino ad allora - compresa quella di Dimore sperimentata in modo più sporadico dal 2007 - vengono riunite sotto il cappello comune di Valore Paese Italia. Valore Paese Italia è un programma nazionale promosso a partire dalla sottoscrizione dell'intesa istituzionale del 17.12.2020 e successivo accordo operativo tra l'allora MiBACT (oggi MIC), ENIT, Agenzia del Demanio, Difesa Servizi SpA. Al programma partecipano altri partner istituzionali e il mondo del turismo lento e della mobilità dolce.

Le reti ad oggi riunite sotto il brand Valore Paese Italia sono

- Fari, torri ed edifici costieri
- Cammini e percorsi
- Dimore
- Forti e Fortificazioni (new)
- Borghi e Aree Interne (new)
- Turismo Accessibile (new)
- Enti del Terzo Settore (new)

### 2. Quali sono gli obiettivi del programma?

Valore Paese Italia mira alla valorizzazione del patrimonio pubblico, delle bellezze paesaggistiche e storico-artistiche della Nazione e, con azioni congiunte, si propone di potenziare l'offerta turistico-culturale-sociale il tramite l'ideazione e la realizzazione di circuiti nazionali di eccellenza a sostegno del Sistema Italia, anche legati alla mobilità lenta e sostenibile, al turismo ferroviario, alle reti dei fari, delle torri ed degli edifici costieri, dei cammini e percorsi, delle dimore, delle case cantoniere, dei borghi, dei forti e delle fortificazioni, delle riserve e dei siti naturali, lungo i quali valorizzare i patrimoni immobiliari pubblici.

### 3. In che modo sono affidati gli immobili?

Ai fini dell'attuazione sono stati individuati differenti strumenti per la valorizzazione degli immobili e oggetto della presente Guida ai Bandi è quello della **concessione/locazione in uso gratuito ex art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014, conv. in L. n. 106/2014** ad imprese, cooperative e associazioni, finalizzata proprio alla realizzazione di circuiti nazionali di eccellenza e alla promozione di percorsi pedonali, ciclabili e mototuristici.

Si precisa che nelle sezioni successive della presente Guida viene approfondita nello specifico la **concessione/locazione in uso gratuito**.

### 4. Qual è la differenza tra concessione e locazione?

La differenza tra concessione e locazione dipende dalla natura giuridica degli immobili.

In particolare, sono oggetto di concessione i beni di interesse culturale ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004; mentre, sono affidati in locazione i beni che non risultano di interesse culturale.

### 5. Quali sono le modalità di attuazione della valorizzazione?

Per gli immobili dello Stato, l'Agenzia del Demanio avvia e gestisce le procedure di gara a livello territoriale con Avvisi pubblicati dalle singole Direzioni Territoriali per l'affidamento degli immobili statali di competenza (ossia, insistenti nel territorio di riferimento) in concessione/locazione in uso gratuito ex **art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014 e in concessione/locazione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001**. Gli Avvisi di gara sono tutti consultabili sul sito web dell'Agenzia, nella sezione *Gare e Aste - Immobiliare*, nonché nella pagina in evidenza dedicata ai Progetti a Rete e alle Concessioni/Locazioni in uso gratuito.

Per gli immobili di proprietà di altri Enti i bandi da essi direttamente gestiti sono pubblicati, sui rispetti siti web istituzionali.

### 6. Al progetto partecipano anche altri Enti pubblici proprietari?

Si, partecipano al programma anche Enti Pubblici che avviano le procedure di gara per gli immobili di proprietà.



7. Dove è possibile trovare informazioni e consultare la documentazione relativa al progetto?

È possibile consultare la pagina web del sito istituzionale dell’Agenzia nella pagina in evidenza dedicata ai Progetti a Rete.

8. Come posso avere maggiori informazioni su beni di proprietà di altri Enti oggetto dei bandi?

Nell’ambito del programma Valore Paese Italia, sono raccolte le iniziative di valorizzazione promosse da Difesa Servizi S.p.A., ANAS e FS – in qualità di gestori immobiliari pubblici – per la cui attuazione si possono individuare differenti iter d’affidamento, anche in funzione dei peculiari strumenti a disposizione degli Enti che partecipano con immobili in gestione. Le procedure di gara e le relative scadenze sono governate direttamente dall’Ente gestore; pertanto, per ogni informazione e approfondimento, si invita a contattare direttamente i predetti Soggetti Pubblici.

Per eventuali immobili appartenenti ad altri Enti Pubblici proprietari (Comuni, Regioni, etc.) che partecipano al programma Valore Paese Italia, le procedure di gara per l’affidamento e le relative scadenze sono governate direttamente dall’Ente; pertanto, per ogni informazione e approfondimento, si invita a contattare direttamente i predetti Soggetti Pubblici.

## **SEZIONE II: INFORMAZIONI GENERALI**

### 1. In cosa consiste la concessione/locazione in uso gratuito?

Gli immobili saranno concessi/locati ai sensi dell'art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014, conv. in L. n. 106/2014, il quale prevede l'affidamento di beni pubblici a titolo gratuito a imprese, cooperative e associazioni, costituite in prevalenza da soggetti fino a quaranta anni a fronte della loro riqualificazione, riconversione funzionale e manutenzione ordinaria e straordinaria. In funzione della natura patrimoniale o demaniale presentata dall'immobile, si provvede all'affidamento rispettivamente con contratto di locazione o con atto di concessione.

La concessione/locazione ha una durata di 9 anni, con decorrenza dalla stipula del relativo atto/contratto. Essa potrà essere rinnovata per altri 9 anni ai sensi dell'art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014, tenendo conto del comportamento tenuto dall'utilizzatore e della possibilità concreta di una più proficua valorizzazione degli immobili.

### 2. Quante sono le procedure di gara avviate dalle Direzioni Territoriali dell'Agenzia del Demanio per la concessione/locazione in uso gratuito?

La/le Direzione/i Territoriale/i dell'Agenzia del Demanio che ha/hanno pubblicato gli avvisi di gara per la concessione/locazione in uso gratuito degli immobili statali è/sono:

- **Direzione Toscana Umbria**

Gli avvisi sono tutti consultabili sul sito internet dell'Agenzia, nella sezione **Gare e Aste - Immobiliare**, nonché nella pagina in evidenza dedicata ai **Progetti a Rete**.

### 3. Quali sono i documenti di gara?

La documentazione di gara è costituita da:

- Avviso di gara
- Allegato A - Informativa ai sensi dell'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679;
- Allegato I - Schede dei beni
- Allegato II - Domanda di partecipazione
- Allegato III - Dichiarazione di conoscenza dello stato dei luoghi
- Allegato IV - Dichiarazione sostitutiva di certificazione
- Allegato V - Dichiarazione di impegno
- Allegato VI - Proposta progettuale
- Allegato VII - Schema atto di concessione (in caso di beni in Concessione)
- Allegato VIII - Schema contratto di locazione (in caso di beni in Locazione / scala ad Allegato VII in caso di sola locazione)
- *Information memorandum* con allegati (tra cui Certificato Destinazione Urbanistica, Protocollo di Intesa stipulato, esito verifica interesse culturale, eventuale autorizzazione alla concessione).

### 4. Che cos'è l'Information Memorandum?

È un documento di gara che, per ciascun immobile oggetto del bando di concessione/locazione in uso gratuito, fornisce un quadro informativo e una panoramica generale del contesto territoriale e normativo di riferimento, utili all'elaborazione della Proposta progettuale da presentare per la partecipazione alla gara, con particolare riferimento alle nuove funzioni e alle modalità di intervento ammesse e sempre nel rispetto degli strumenti di tutela storico-artistica e ambientale e di pianificazione urbana e territoriale vigenti.

### 5. Che cosa succede in caso di discordanza tra i documenti di gara?

Si osserva il seguente ordine di prevalenza:

1. Avviso di gara;
  - Schema di Atto di concessione (Allegato VII) (in caso di beni in Concessione)/Schema Contratto di locazione (Allegato VIII); (in caso di beni in Locazione / scala ad Allegato VII in caso di sola locazione)
2. *Information Memorandum*.

### 6. Quali sono i beni oggetto degli Avvisi di gara pubblicati dall'Agenzia del Demanio?

Per ciascun avviso di gara regionale pubblicato sul sito web dell'Agenzia del Demanio, si riportano di seguito i relativi lotti (singoli beni), oggetto della concessione/locazione in uso gratuito:

Avvisi	Procedura di gara (Direzione Territoriale)	Lotto unico /n.	Denominazione e Bene	Regione	Comune /Provincia	RP	Referente/i del sopralluogo
1	TOSCANA UMBRIA	UNICO	EX RICOVERO ANTIAEREO	UMBRIA	PERUGIA	TIZIANA TONIUTTI	ORIETTA BICCHERI

7. Quali sono gli immobili oggetto di concessione in uso gratuito e quali quelli che saranno affidati in locazione in uso gratuito?

Avvisi	Procedura di gara (Direzione Territoriale)	Lotto unico /n.	Denominazione e Bene	Regione/Comune	Comune /Provincia	Concessione/Locazione
1	TOSCANA UMBRIA	UNICO	EX RICOVERO ANTIAEREO	UMBRIA	PERUGIA	Concessione

8. Dove posso trovare informazioni sugli immobili?

Sul sito web dell’Agenzia del Demanio, per ciascun lotto, è possibile consultare tra i documenti di gara l’Allegato I - *Scheda tecnica descrittiva del lotto/immobile* e l’*Information Memorandum*.

9. È possibile richiedere eventuali informazioni complementari e/o chiarimenti sul contenuto della documentazione al Responsabile del Procedimento?

Sì, eventuali richieste di informazioni complementari e/o chiarimenti sul contenuto della documentazione relative alle procedure di gara, dovranno pervenire, esclusivamente per iscritto e in lingua italiana, agli indirizzi di posta elettronica dei Responsabili del procedimento indicati negli avvisi regionali e di seguito riportati:

Procedura di gara	RP	POSTA ELETTRONICA
Direzione territoriale TOSCANA UMBRIA	TIZIANA TONIUTTI	<a href="mailto:tiziana.toniutti@agenziademanio.it">tiziana.toniutti@agenziademanio.it</a>

10. Quali sono i termini entro i quali proporre eventuali richieste al Responsabile del Procedimento?

Eventuali richieste di informazioni complementari e/o chiarimenti sul contenuto della documentazione devono pervenire entro il termine del **6 MAGGIO 2024**.

11. Qual è il termine entro il quale il Responsabile del Procedimento risponde alle eventuali richieste?

Il Responsabile del procedimento risponde a mezzo di posta elettronica a tutti i quesiti che dovessero pervenire dai concorrenti, entro la data del **13 MAGGIO 2024**.

**SEZIONE III: CARATTERISTICHE DEI BANDI DI CONCESSIONE/LOCAZIONE IN USO GRATUITO**

### 1. Ai fini della partecipazione alla procedura, è necessario indicare uno specifico bene?

La presentazione della domanda di partecipazione alla procedura di gara deve essere riferita ad uno - o più di uno - specifico bene (lotto).

### 2. Sono previsti dei limiti nella partecipazione ai bandi di gara?

In questa edizione di gara il lotto è unico tuttavia in generale No, i concorrenti possono partecipare anche a tutte le procedure di gara avviate.

### 3. Per quanti immobili, nell'ambito della medesima procedura di gara, è possibile presentare domanda di partecipazione?

In questa edizione di gara il lotto è unico tuttavia in generale non sono previsti dei limiti per la presentazione delle domande di partecipazione; pertanto, ciascun partecipante può presentare tante proposte quanti i lotti complessivi del bando di gara.

A titolo esemplificativo, qualora un concorrente fosse interessato ai diversi immobili/lotti relativi all'Avviso di gara pubblicato dalla Direzione Territoriale Toscana Umbria, deve presentare una domanda di partecipazione per la procedura di gara territoriale corredata, per ciascun immobile/lotto, da un'offerta progettuale e da una economico-temporale.

### 4. In caso di partecipazione a più lotti relativi al medesimo Avviso, come deve essere presentata l'offerta?

In questa edizione di gara il lotto è unico, tuttavia, in generale In caso di partecipazione a più lotti relativi al medesimo Avviso, il concorrente deve presentare un unico plico contenente al suo interno, a pena di esclusione:

- una BUSTA con dicitura "A - Documentazione amministrativa";
- tante BUSTE con dicitura "B - Proposta progettuale - Lotto....." (indicando il lotto a cui afferisce l'offerta), quanti sono i lotti di partecipazione (es. se si partecipa a due lotti dovranno essere inserite due distinte buste B contenenti una la Proposta progettuale afferente al lotto 1 e l'altra quella relativa al lotto 2).

### 5. Se gli immobili di interesse sono oggetto di Avvisi di gara pubblicati da Direzioni Territoriali diverse, è possibile presentare una domanda unica corredata, per ciascun immobile, dalle relative offerte?

In questa edizione di gara il lotto è unico tuttavia in generale No, ciascuna Direzione Territoriale gestisce la procedura ad evidenza pubblica per gli immobili ricadenti nel territorio di competenza; pertanto, qualora gli immobili di interesse costituiscano lotti relativi ad avvisi di gara pubblicati da Direzioni Territoriali diverse, dovranno essere presentate tante domande di partecipazione - corredate dalle relative offerte - quante sono le Direzioni Territoriali aggiudicatrici.

A titolo esemplificativo, qualora un concorrente fosse interessato a tre immobili, due situati nella Regione Umbria uno nella Regione Calabria, dovrà presentare:

- una domanda di partecipazione per la procedura di gara indetta dalla Direzione Toscana Umbria, corredata, per ciascun immobile, dalle relative *Proposte progettuali*;
- una domanda di partecipazione per la procedura di gara indetta dalla Direzione Calabria, corredata per il singolo immobile dalle relative *Proposte progettuali*.

### 6. È possibile fissare un incontro per avere maggiori chiarimenti?

No, come indicato nell'Avviso di Gara, è possibile richiedere informazioni sul bando, scrivendo in italiano e via email, al Responsabile del procedimento (cfr. contatti sull'Avviso di gara) entro il **6 MAGGIO 2024**.

Il Responsabile del procedimento risponde, a mezzo di posta elettronica, ai quesiti presentati entro il giorno **13 MAGGIO 2024**.

### 7. È possibile visitare gli immobili?

Sì, è possibile fissare un sopralluogo. Si precisa inoltre che ai fini della partecipazione alla procedura è obbligatorio alternativamente:

- eseguire un sopralluogo presso gli immobili di interesse;  
*ovvero*
- presentare una dichiarazione attestante la conoscenza dello stato dei luoghi.

#### 8. Se si tratta di beni in pessimo/discreto stato manutentivo, è comunque possibile effettuare un sopralluogo?

Sì, modalità e tempistiche di sopralluogo sono commisurate allo stato di conservazione dell'immobile.

In ogni caso, gli interessati al sopralluogo sono tenuti all'utilizzo di dispositivi di protezione e alla sottoscrizione di una dichiarazione di manleva, nei confronti dell'Agenzia del Demanio, da responsabilità civili e penali e per qualsiasi danno che il partecipante possa subire durante lo svolgimento del sopralluogo.

#### 9. Come si prenota un sopralluogo?

È possibile prenotare il/i sopralluogo/sopralluoghi, contattando il referente indicato per ciascuna Direzione Territoriale - ove diverso dal RP - mediante richiesta scritta, in lingua italiana, che dovrà essere trasmessa via e-mail all'indirizzo di posta elettronica indicato nell'Avviso di gara. Nella richiesta di sopralluogo, il potenziale concorrente dovrà specificare - mediante indicazione del numero del/i lotto/i - il/i bene/i che intende visitare, nonché i nominativi e i dati anagrafici e telefonici delle persone che intendano partecipare alla visita.

Procedura di gara	RP	POSTA ELETTRONICA
Direzione territoriale TOSCANA UMBRIA	ORIETTA BICCHERI	<a href="mailto:orietta.biccheri@agenziademanio.it">orietta.biccheri@agenziademanio.it</a>

#### 10. Quali sono i termini entro cui poter prenotare il/i sopralluogo/i?

Le richieste di sopralluogo potranno essere presentate a partire **dal 4 Dicembre 2023 al 15 Aprile 2024**, secondo le modalità indicate nell'avviso di gara.

#### 11. Qual è il termine entro cui poter effettuare il/i sopralluogo/i?

I sopralluoghi potranno essere effettuati a partire dall'**11 Dicembre 2023 al 22 Aprile 2024**, secondo le modalità indicate nell'avviso di gara.

#### 12. Che cos'è l'Attestato di sopralluogo?

L'Attestato di sopralluogo è un documento rilasciato al partecipante al sopralluogo dalla Direzione Territoriale competente, a seguito della visita dell'immobile/degli immobili. Una copia dell'Attestato debitamente sottoscritta dal partecipante è conservata presso la Direzione Territoriale competente.

Ai fini della partecipazione alla gara, tale documento deve essere presentato dal concorrente, unitamente agli altri richiesti.

#### 13. Se non si è effettuato il sopralluogo entro i termini fissati è preclusa la partecipazione alla gara?

Per partecipare alla procedura è obbligatorio certificare la conoscenza dei beni.

Tale certificazione può essere presentata in due modi, ossia inserendo nella busta A alternativamente:

- un Attestato di sopralluogo rilasciato a seguito di una visita dell'immobile, concordata con il Referente dell'Agenzia del Demanio territorialmente competente;
- una Dichiarazione, da produrre compilando il modello Allegato III, che attesti la conoscenza dello stato dei luoghi.

La modalità di conoscenza dei luoghi, quindi, è rimessa al soggetto partecipante e può essere intesa sia come una conoscenza personale dell'immobile sia come presa visione, analisi e accettazione della documentazione messa a disposizione.

Nel caso in cui non sia stato possibile effettuare un sopralluogo con i Referenti dell'Agenzia del Demanio, pertanto, è possibile certificare la conoscenza dei beni compilando l'Allegato III e inserendolo nella busta A.

#### 14. È possibile richiedere documentazione tecnica integrativa sui beni attualmente oggetto di bando?

Tutta la documentazione di gara, unitamente alla documentazione tecnica disponibile, è reperibile sul sito istituzionale dell'Agenzia, mediante il percorso "Gare e Aste/Immobiliare" ed è, altresì, in visione presso la Direzione territoriale competente.

In particolare, l'*Information Memorandum* riporta gli approfondimenti tecnici su ogni singolo bene (LOTTO) e sul contesto di riferimento, la situazione vincolistica (vincoli, autorizzazioni MiC, etc.) e il percorso amministrativo, nonché

i nuovi usi possibili e le possibilità offerte a scala territoriale come supporto all'iniziativa, fermo restando che il recupero del bene e la gestione della nuova attività sono a carico di chi si aggiudicherà l'immobile.

15. Le attività sociali sono previste come nuova funzione di animazione culturale e sociale degli itinerari e servizio delle comunità locali?

Sì, in considerazione delle indicazioni degli strumenti di pianificazione territoriale e urbana e di tutela vigenti, sarà possibile prevedere una gamma di nuove funzioni coerenti con i principi del progetto, dalla quale, pertanto, non sarà escluso l'insediamento di funzioni a carattere sociale.

Il progetto punta l'attenzione anche allo sviluppo di servizi complementari specialistici per utenti con specifiche necessità (es. bambini, anziani, disabili, etc.) e servizi alla persona.

16. A titolo esemplificativo, quali potranno essere le nuove funzioni da insediare negli immobili affidati?

Nell'ottica di favorire la conoscenza, la valorizzazione e la promozione dei territori e delle eccellenze locali nonché promuovere il sociale e la cultura, il turismo sostenibile e la mobilità dolce, per cui - in considerazione delle indicazioni degli strumenti di pianificazione territoriale e urbana e di tutela vigenti - sarà possibile prevedere una gamma di nuove funzioni in coerenza con i principi del programma, ad es. ospitalità e attività di tipo culturale (arte e spettacolo, didattica e formazione etc.); socio-ricreativo (tempo libero, attività ludiche, etc.); sport (diving, vela, pesca, ciclismo, trekking, yoga etc.); eventi (incontri, moda, festival, concerti, matrimoni etc.); servizi per il viaggiatore lento (camminatore, ciclista, pellegrino), servizi di cura e benessere (fisioterapia, wellness, meditazione, riabilitazione), servizi per categorie sociali con bisogni specifici (bambini, anziani e attività a favore di persone diversamente abili) ricerca e didattica (centro-studi, osservazione della flora, della fauna e delle stelle etc.); ristorazione ed enogastronomia; scoperta del territorio (escursioni terrestri e marittime, visite guidate, coinvolgimento degli ospiti in attività e progetti di salvaguardia dell'habitat naturale e costiero, della promozione del patrimonio architettonico, culturale, paesaggistico, materiale e immateriale, locale etc.).

.



#### **SEZIONE IV: I SOGGETTI AMMESSI**

### 1. Chi può partecipare al bando per l'affidamento della concessione/locazione in uso gratuito?

Possono partecipare alla procedura per l'affidamento della concessione/locazione in uso gratuito esclusivamente persone giuridiche – quali imprese, società cooperative e associazioni – con le seguenti caratteristiche:

- costituite al momento della presentazione dell'offerta. Al fine di garantire la massima partecipazione, la data di costituzione della persona giuridica è valutata con riferimento al momento della presentazione dell'offerta. Questo significa che, per gli immobili dello Stato, si è scelto di:
  - ✓ escludere le persone giuridiche *costituende*;
  - ✓ non prevedere un numero minimo di anni di costituzione;
  - ✓ non richiedere che la data di costituzione della persona giuridica sia antecedente a quella di pubblicazione del bando;
- costituite in prevalenza da soggetti fino a quarant'anni. Al fine di garantire la massima partecipazione, il requisito della prevalenza deve essere posseduto al momento della presentazione dell'offerta; mentre, sempre in un'ottica di massima partecipazione e al fine di individuare un termine identico per tutti i partecipanti e garantire la parità di trattamento, il requisito dell'età (non aver compiuto il 41° anno di età) è valutato con riferimento al momento della pubblicazione del bando;
- partecipanti in forma singola o in raggruppamento.

Si precisa che:

- per lo stesso lotto (singolo bene), è fatto divieto ai concorrenti di partecipare in più di un raggruppamento;
- per lo stesso lotto (singolo bene) e in caso di partecipazione in forma singola, è fatto divieto ai concorrenti di partecipare anche in forma associata;
- per lotti diversi (beni diversi), i concorrenti possono partecipare sia in forma singola che in raggruppamenti diversi.

Possono partecipare al bando tutte le associazioni, riconosciute e non, senza limitazioni e/o vincoli riconnessi allo scopo sociale dalle stesse perseguito

### 2. A titolo esemplificativo, quali soggetti riconducibili alle categorie imprese, cooperative e associazioni possono partecipare al bando per l'affidamento degli immobili in concessione/locazione in uso gratuito?

A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, è ammessa la partecipazione di:

- Imprese: imprese individuali, società in nome collettivo, società a responsabilità limitata, società a responsabilità limitata semplificata;
- Cooperative: cooperative di produzione e lavoro, cooperative sociali, cooperative di consumo, cooperative di lavoro agricolo, di conferimento prodotti agricoli e allevamento, della pesca;
- Associazioni: associazioni di promozione sociale, associazioni dilettantistiche sportive, associazioni religiose, associazioni senza scopo di lucro etc.

### 3. Le persone fisiche possono partecipare al bando per l'affidamento della concessione/locazione in uso gratuito?

No.

### 4. Che cosa s'intende per soggetti fino a quarant'anni?

Per soggetti fino a quarant'anni s'intendono persone che non abbiano compiuto il 41° anno di età alla data di pubblicazione del bando.

Il requisito dell'età è valutato – in via alternativa – sia con riferimento all'organo di gestione (es. CdA o Consiglio/Comitato Direttivo), sia alla compagine sociale o societaria/degli azionisti ed è definito, in entrambi i casi, pari almeno al 50% + 1.

5. Il requisito della prevalenza di soggetti fino a quarant'anni deve essere posseduto al momento della pubblicazione del bando?

No, è sufficiente che tale requisito sussista alla data di presentazione dell'offerta.

6. Il bando per l'affidamento della concessione/locazione in uso gratuito è aperto anche alle imprese, cooperative e associazioni costituite in prevalenza da soggetti fino a quarant'anni che non abbiano sede legale in Italia? È possibile presentare la documentazione di gara in lingua diversa da quella italiana?

Possono partecipare anche imprese, cooperative e associazioni costituite in prevalenza da soggetti fino a quarant'anni che non abbiano sede legale in Italia.

Si precisa che, in ogni caso, la domanda di partecipazione e tutti gli allegati devono essere redatti in lingua italiana e i documenti amministrativi corredati da una traduzione giurata in lingua italiana.

È ammessa la presentazione della documentazione di gara in lingua tedesca solo per i soli soggetti con sede legale nella Provincia Autonoma di Bolzano.

**SEZIONE V: I TERMINI E LE MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

### 1. Come dovranno essere presentate le proposte?

Le proposte dovranno pervenire (via posta o consegna a mano) all'indirizzo indicato nell'Avviso di Gara, entro il termine perentorio del giorno **20 MAGGIO 2024, ore 12:00**, presentandole in un plico sigillato con qualsiasi modalità che ne impedisca l'apertura senza lasciare manomissioni evidenti.

All'interno del plico dovranno essere inserite, a pena di esclusione, due distinte buste sigillate:

- una BUSTA con dicitura "A - Documentazione amministrativa";
- per quanti sono i lotti prescelti, altrettante BUSTE con dicitura "B - Proposta progettuale - Lotto....." (indicando il lotto a cui afferisce l'offerta);

Tutte le buste dovranno essere sigillate sui lembi di chiusura e recare, oltre alle predette diciture, anche l'intestazione del mittente.

I plichi ricevuti oltre il termine indicato saranno considerati come non pervenuti, quindi non verranno aperti e potranno essere riconsegnati al mittente previa richiesta scritta.

Non saranno considerate proposte che dovessero essere trasmesse via posta elettronica.

### 2. La documentazione di gara può essere redatta in lingua straniera?

No, la presentazione in lingua straniera non è sufficiente ai fini della domanda.

I concorrenti devono prevedere e presentare:

- per i documenti di cui alla BUSTA A, una traduzione giurata in lingua italiana;
- per tutti gli altri documenti, una traduzione semplice in lingua italiana, fermo restando che, anche in tal caso, la Commissione terrà conto esclusivamente di quanto rappresentato nella traduzione stessa.

Si precisa inoltre che è ammessa la presentazione della documentazione di gara in lingua tedesca per i soli cittadini della Provincia Autonoma di Bolzano o per i soggetti con sede legale nella medesima Provincia.

### 3. Che cosa deve contenere la Busta A?

La **BUSTA A - "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"** deve contenere i seguenti atti e documenti, da presentare secondo le modalità descritte nell'Avviso di gara:

- ✓ la domanda di partecipazione alla procedura, redatta in bollo da € 16,00 (**Allegato II**);
- ✓ l'attestato di visita dei luoghi rilasciato durante il sopralluogo (uno per ogni lotto prescelto) ovvero, in alternativa, una dichiarazione attestante la piena conoscenza dello stato dei luoghi (**Allegato III**);
- ✓ una dichiarazione sostitutiva di certificazione, nella quale il concorrente dichiari (**Allegato IV**):
  - di non trovarsi nelle cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016;
  - che l'organo di gestione ovvero la compagine sociale o societaria/degli azionisti sia costituita in prevalenza (50%+1) da soggetti che non abbiano compiuto il 41° anno di età alla data di pubblicazione dell'Avviso;
  - di accettare il contenuto dei documenti di gara ivi compreso l'Allegato A Informativa Privacy da inserire nella busta A debitamente sottoscritto.
- ✓ dichiarazione di impegno ad avvalersi, per l'esecuzione degli interventi, esclusivamente di imprese qualificate all'esecuzione degli interventi, in linea con le vigenti normative in materia di Lavori Pubblici (**Allegato V**);
- ✓ la cauzione provvisoria, pari a € 2.000 (duemila euro).

### 4. Sono previste particolari formalità per la presentazione della Busta A in caso di partecipazione in forma di Raggruppamento Temporaneo (RT)?

Sì, negli Avvisi di gara, sono previste ulteriori formalità con riferimento alle modalità di presentazione delle domande da parte di Raggruppamenti Temporanei (RT), pertanto si rinvia alla lettura dettagliata degli Avvisi di gara.

### 5. A cosa serve la previsione di una cauzione provvisoria?

La cauzione provvisoria è posta a garanzia della corretta partecipazione alla gara e garantisce anche la mancata sottoscrizione dell'atto di concessione/contratto di locazione per fatto dell'aggiudicatario; essa sarà svincolata al momento della sottoscrizione dell'atto. Si precisa che tale cauzione è unica indipendentemente dal numero di lotti per i quali si partecipa. In caso di mancata sottoscrizione dell'atto di concessione/contratto di locazione per fatto non imputabile

all'Ente concedente/locatore, la cauzione sarà escussa integralmente anche laddove il concorrente abbia partecipato a più lotti; in tal caso, il concorrente avrà l'obbligo di ricostituirla entro il termine che gli sarà a tal fine assegnato. Per gli immobili dello Stato, è fissata in Euro 2.000,00.

#### 6. In che modo deve essere prestata la cauzione provvisoria?

La cauzione provvisoria può essere prestata a, scelta del concorrente, a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, o bonifico.

I concorrenti, prima di procedere alla sottoscrizione della garanzia, sono tenuti a verificare che il soggetto garante sia in possesso dell'autorizzazione al rilascio di garanzie mediante accesso ai seguenti siti internet:

<http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/intermediari/index.html>

<http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/garanzie-finanziarie/>

[http://www.ivass.it/ivass/imprese\\_jsp/HomePage.jsp](http://www.ivass.it/ivass/imprese_jsp/HomePage.jsp)

Per ulteriori dettagli, si rinvia alla lettura degli Avvisi di gara.

#### 7. In tema di cauzioni, è ammessa la fideiussione bancaria rilasciata da una banca straniera?

Sì, purché il soggetto garante sia in possesso dell'autorizzazione al rilascio di garanzie mediante accesso ai seguenti siti internet:

<http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/intermediari/index.html>

<http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/garanzie-finanziarie/>

[http://www.ivass.it/ivass/imprese\\_jsp/HomePage.jsp](http://www.ivass.it/ivass/imprese_jsp/HomePage.jsp)

#### 8. E' possibile costituire cauzioni provvisorie con assegno circolare?

No, i concorrenti non possono costituire cauzioni provvisorie con assegni circolari.

#### 9. In caso di aggiudicazione, la cauzione provvisoria è svincolata?

Sì, la cauzione provvisoria presentata dall'aggiudicatario sarà svincolata e sostituita dalla cauzione definitiva al momento della stipula dell'atto/contratto.

#### 10. In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione provvisoria è svincolata?

Sì, al momento dell'aggiudicazione l'Ente concedente/locatore provvederà a svincolare l'intero importo della cauzione provvisoria presentata dai concorrenti non risultati aggiudicatari.

#### 11. Che cosa dovrà contenere la Busta B?

Nella Busta B "Proposta progettuale – Lotto.....", andrà inserito il format di cui all'Allegato VI, che dovrà essere compilato secondo le modalità descritte nell'Avviso di gara e debitamente sottoscritto, a pena di esclusione.

Il format è suddiviso in 2 parti:

##### A) PREMESSE

1. Intenti progettuali
2. Conformità con gli strumenti vigenti

##### B) RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

La relazione è articolata nei 3 elementi di valutazione della proposta progettuale:

1. Ipotesi di recupero e riuso
2. Opportunità turistica
3. Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica

Ad ogni elemento di valutazione della proposta progettuale, dovrà essere attribuito un punteggio.

È facoltà dei partecipanti allegare materiali illustrativi a corredo della Proposta progettuale (Inquadramento, Nuovi Usi, Interventi, Vision), da presentarsi secondo le specifiche indicato nell'Allegato VI.

La mancata compilazione di alcuni campi della parte B) dell'Allegato VI, tra cui la mancata presentazione dei materiali illustrativi, inciderà sul punteggio attribuito al relativo elemento di valutazione della Proposta progettuale, ma non sarà causa di esclusione. Si consiglia pertanto di prevedere la compilazione di tutti i campi dell'Allegato VI e la presentazione dei materiali illustrativi.

## 12. Qual è il termine finale di presentazione delle offerte?

Per partecipare alla procedura è necessario far pervenire il plico sigillato entro il termine perentorio del giorno **20 MAGGIO 2024, ore 12:00**.

## 13. Quali sono le cause di esclusione previste dal bando?

Le cause di esclusione previste nel bando sono riepilogate di seguito:

### *in via generale*

- mancato inserimento nel plico delle BUSTE A e B e, in caso di partecipazione a più lotti, mancato inserimento di tante buste B quanti sono i lotti di partecipazione, secondo quanto meglio specificato nell'Avviso di gara.

### *con riferimento alla BUSTA A*

- mancata trasmissione, entro il termine perentorio assegnato, di atti e documenti richiesti dall'Agenzia a chiarimento/integrazione;

### *con riferimento alla BUSTA B*

- mancato inserimento nella BUSTA B - "Proposta progettuale – LOTTO....." dell'Allegato VI;
- mancata coerenza della *Proposta progettuale* con gli indirizzi e le linee guida dei progetti a rete -VALORE PAESE ITALIA

### *in caso di unico concorrente*

non troveranno applicazione le clausole "a pena di esclusione" previste nell'Avviso (e, in relazione alle carenze riscontrate, si inoltrerà richiesta di integrazione) ad eccezione dei seguenti casi, **nei quali sarà comunque disposta l'esclusione del concorrente:**

- assoluta assenza dell'Allegato VI;
- riscontrata incoerenza della Proposta progettuale rispetto agli indirizzi e le linee guida del progetto.

## 14. Per la presentazione della *Proposta progettuale* il relativo Allegato è disponibile in versione digitale? È da compilare in formato elettronico?

Sì, l'Allegato VI è pubblicato in formato editabile per agevolare la compilazione digitale nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'Avviso.

## 15. Il numero di caratteri richiesto come limite massimo per la compilazione di diversi campi della *Proposta progettuale* (Allegato VI) è da intendersi inclusi o esclusi gli spazi?

Il limite richiesto nel numero dei caratteri per i diversi campi da sviluppare secondo il format dell'Allegato VI è da intendersi inclusi gli spazi.

## 16. Come vanno considerati gli aspetti di sostenibilità ambientale ed efficienza energetica in relazione ai vincoli che dovessero eventualmente sussistere per gli immobili di interesse culturale?

Ogni concorrente è chiamato, rispetto all'immobile per il quale partecipa alla procedura di gara, a proporre la soluzione che ritiene maggiormente idonea nel rispetto dei vincoli di tutela e degli strumenti vigenti di pianificazione territoriale e urbana. L'idea di progetto presentata deve puntare l'attenzione sugli aspetti indicati nell'Avviso di gara, tra i quali la sostenibilità ambientale e l'efficienza energetica.

Come indicato nei bandi, per tutti i beni oggetto di gara, la totalità delle opere è per legge soggetta al parere delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali e alle prescrizioni eventualmente rilasciate affinché l'intervento di valorizzazione proposto possa garantire la massima tutela e salvaguardia degli immobili di pregio.

Infatti, nella fase di progettazione architettonica, definitiva e/o esecutiva, conseguente all'aggiudicazione, la proposta vincitrice deve essere sottoposta all'approvazione degli Enti competenti in materia edilizia e di tutela e le scelte relative agli interventi devono essere dettagliate e supportate da opportune analisi ed elaborati tecnico-illustrativi (es. studio dei caratteri, analisi del degrado, dettaglio delle tecniche e dei materiali costruttivi, degli interventi di recupero sulle superfici e sulle strutture, delle soluzioni distributive e impiantistiche, studio di impatto ambientale, etc.).

I progetti sottoposti all'attenzione degli Enti e delle Amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale e urbana e di tutela devono comunque conservare caratteristiche di piena aderenza con quanto proposto nel progetto.

Tuttavia, non è esclusa l'eventualità di un confronto preliminare da parte dell'aggiudicatario con le Amministrazioni competenti in materia di tutela di pianificazione territoriale e urbana vigente affinché si possa verificare se il progetto elaborato sia da ritenersi, in via preventiva, compatibile con la conservazione del bene.

17. È necessario che il progettista incaricato dal concorrente partecipi al bando?

No, il ricorso ad un progettista per la redazione della *Proposta progettuale* è una facoltà del concorrente, che è il soggetto tenuto a sottoscrivere la *Proposta progettuale*.

19. L'aggiudicatario dovrà farsi carico del recupero e riuso dell'immobile? Sono previste forme di supporto economico finanziario dell'iniziativa?

Il recupero del bene e la gestione della nuova attività sono a carico del soggetto che si aggiudicherà l'immobile.

Qualora si profilasse la possibilità di mettere a sistema anche le forme di sostegno dei progetti di valorizzazione (attivabili a valere sulla programmazione dei fondi strutturali europei 2021-2027, nonché sulle risorse nazionali del Fondo di Sviluppo e Coesione e sullo strumento europeo NextGenerationEU con il correlato Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, messi a disposizione dalle diverse Regioni e dagli Enti Pubblici e privati che supportano e promuovono il progetto) si precisa che l'aggiudicazione dell'immobile o degli immobili non garantisce l'esito positivo dell'istruttoria di concessione dei finanziamenti.



## **SEZIONE VI: LA VALUTAZIONE DELLE OFFERTE**

### 1. In che modo sono valutate le offerte?

La concessione/locazione sarà aggiudicata al concorrente che presenterà la miglior Proposta progettuale valutata sulla base degli elementi indicati nella tabella sotto riportata.

ELEMENTI DI VALUTAZIONE			RIFERIMENTO	FATTORI PONDERALI	PUNTEGGIO
ELEMENTI QUALITATIVI	1)	<i>IPOTESI DI RECUPERO E RIUSO</i>	<i>Proposta progettuale</i>	P1 = 40	100
	2)	<i>OPPORTUNITÀ TURISTICA</i>	<i>Proposta progettuale</i>	P2= 30	
	3)	<i>SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ED EFFICIENZA ENERGETICA</i>	<i>Proposta progettuale</i>	P3 = 30	

### 2. Cosa si intende per ipotesi di recupero e riuso?

Descrizione dell'ipotesi di recupero e riuso che il proponente intende sviluppare per la valorizzazione del bene. La proposta dovrà essere in linea con i principi generali del progetto e con il contesto di riferimento e rappresentare le nuove funzioni (accoglienza turistica associata ad attività sociali, ricreative, culturali, sportive, di scoperta del territorio e di promozione dei prodotti locali) e le modalità di intervento previste, a seconda della natura del bene, della presenza o meno di un vincolo e del grado di tutela. Saranno anche valutate le specifiche azioni che i partecipanti intendono intraprendere ai fini della tutela e della conservazione del carattere storico, artistico, identitario e dell'autenticità del bene, nonché al fine di garantire l'integrazione con il sistema territoriale, ambientale, paesaggistico e con la storia, la cultura, l'identità locale e il tessuto socio-economico.

### 3. Cosa si intende per opportunità turistica?

Descrizione dell'attività che si intende sviluppare per il riuso dell'immobile. La proposta sarà valutata in termini di opportunità turistica, valutando quindi sia il beneficio economico e/o sociale per il territorio coinvolto, sia i benefici per lo sviluppo del Turismo Sostenibile. Saranno anche valutate le specifiche azioni che i partecipanti intendono intraprendere ai fini del potenziamento dell'itinerario di riferimento. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: fruibilità pubblica; networking; destagionalizzazione dei flussi turistici e sviluppo locale.

### 4. Cosa si intende per sostenibilità ambientale ed efficienza energetica?

Descrizione degli elementi caratterizzanti la proposta secondo i principi di sostenibilità ambientale e di efficienza energetica, nonché le specifiche azioni "green friendly" che il proponente intende mettere in campo in termini di valorizzazione e salvaguardia dell'ambiente, a vantaggio anche delle future generazioni, e di miglioramento della performance energetica del bene, con riferimento alle "Linee di indirizzo per il miglioramento dell'efficienza energetica nel patrimonio culturale" (DDG Rep. 701 del 20 agosto 2013) nel caso di beni vincolati. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: materiali bio-eco compatibili, tecniche e dispositivi bioclimatici; gestione sostenibile del cantiere; soluzioni a favore della mobilità dolce; miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile e utilizzo di dispositivi a basso consumo.

### 5. Cosa si intende per bioedilizia?

La bioedilizia è un complesso di tecniche costruttive, di norma tradizionali, volte a realizzare i principi della bioarchitettura e della sostenibilità ambientale, ovvero garantire le esigenze di qualità ecosistemica dell'abitare, in senso ampio e olistico. Rientrano nella bioedilizia le scelte di materiali naturali non nocivi ed ecologici, privi di potenziale inquinamento *indoor*, nonché le scelte tecnologiche che riducano i consumi energetici, non comportino uso di energia ulteriore (dispositivi passivi), salvaguardino l'ambiente e il benessere degli utenti.

#### 6. Cosa si intende per gestione sostenibile del cantiere?

Per *gestione sostenibile del cantiere*, si intendono tutti quegli accorgimenti volti a ridurre l'impatto ambientale del cantiere edile, e che in particolare possono riguardare l'inquinamento acustico e atmosferico, nonché la gestione dei rifiuti e dei materiali di risulta. Può essere annoverata tra tali soluzioni anche l'uso di tecnologie a secco per le costruzioni, che riducono i rifiuti umidi di cantiere, nonché gli inquinanti dispersi in atmosfera al momento del fine vita.

#### 7. Se l'immobile in oggetto non possiede impianti, si deve lo stesso produrre l'APE ante operam?

No, in quel caso non si deve produrre alcun APE *ante operam*, ma solo quello con la previsione della *performance post operam*. La valutazione avverrà dando, per convenzione, la classe G come classe di partenza.

#### 8. Cosa si intende per fonti rinnovabili integrate architettonicamente?

Per integrazione delle fonti energetiche rinnovabili, si intendono tutte le soluzioni tecnologiche che permettono di armonizzare gli elementi che costituiscono l'impianto (ad esempio pannelli fotovoltaici) con le superfici sulle quali vengono installati (ad esempio un tetto a falda), minimizzandone la visibilità o rendendoli un segno di riconoscimento del progetto (ad esempio una pala microeolica che diventa un landmark).

#### 9. Qual è il metodo di attribuzione del punteggio alla Proposta progettuale?

I punteggi sono attribuiti in base al *metodo aggregativo compensatore*, applicando la formula riportata nell'Avviso di gara.

In particolare, ciascun componente della commissione attribuirà – in base alla tabella riportata nell'Avviso – un coefficiente, variabile tra zero e uno, a ciascun elemento di valutazione.

Successivamente si procederà a calcolare le medie dei coefficienti attribuiti dai commissari e a trasformarle in coefficienti definitivi riportando ad uno la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate.

A seguire si procederà a moltiplicare ciascun coefficiente definitivo per il relativo fattore ponderale attribuendo così un punteggio a ciascun elemento di valutazione.

Infine, verranno sommati tutti i punteggi attribuiti agli elementi di valutazione in riferimento a ciascun concorrente.

**SEZIONE VII: L'INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE**

### 1. Cosa succede allo scadere del termine per la presentazione delle offerte?

Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, nel giorno e alle ore indicate negli Avvisi di gara, una Commissione di gara, appositamente costituita, procederà in seduta pubblica all'apertura dei plichi, all'esame ed alla verifica della documentazione contenuta nella Busta A, salva la possibilità prevista di richiedere chiarimenti/integrazioni.

La medesima Commissione procederà, in seduta pubblica, all'apertura della Busta B dei concorrenti ammessi, al fine di verificare la presenza e la completezza del relativo contenuto, salva la possibilità prevista di richiedere l'integrazione della sottoscrizione dei materiali illustrativi.

Successivamente, in seduta riservata, la Commissione esaminerà i progetti, fermo restando che quelli di eventuali concorrenti destinatari della già menzionata richiesta di integrazione, saranno esaminati solo a valle della definizione della relativa posizione. Sarà per prima cosa verificata, a pena di esclusione, la coerenza della Proposta progettuale con gli indirizzi e le linee guida dei Progetti a Rete - VALORE PAESE ITALIA richiamati e illustrati negli Information Memorandum. Di seguito, la Commissione passerà ad attribuire i punteggi, secondo quanto indicato nell'Avviso, alle offerte che abbiano superato il predetto vaglio.

Terminata l'attribuzione dei punteggi, la Commissione procederà dunque, in seduta pubblica, a rendere note le eventuali esclusioni delle offerte, a dare lettura dei punteggi attribuiti e ad individuare la migliore offerta.

Ai fini dell'aggiudicazione, si procederà alle verifiche previste dalla legge.

### 2. Cosa succede nel caso in cui due o più concorrenti ottengano il medesimo punteggio?

In caso di *ex aequo* la Commissione procederà, in seduta pubblica, ad individuare la migliore offerta mediante sorteggio.

### 3. Che cosa succede nel caso di partecipazione di un unico concorrente?

In caso di unico concorrente, non si procederà all'attribuzione del punteggio alla *Proposta progettuale*, di cui però saranno comunque verificate la coerenza e l'idoneità con i principi dell'iniziativa.

In caso di unico concorrente, non troveranno applicazione le clausole "a pena di esclusione" previste nell'Avviso (e, in relazione alle carenze riscontrate, si inoltrerà richiesta di integrazione) ad eccezione dei seguenti casi, nei quali sarà comunque disposta l'esclusione del concorrente:

- assoluta assenza dell'Allegato VI;
- riscontrata incoerenza della Proposta progettuale rispetto agli indirizzi e le linee guida del progetto.

### 4. Come sono comunicate le date delle sedute pubbliche?

Le date delle sedute pubbliche non consecutive sono pubblicate sul sito istituzionale dell'Agenzia.

Il concorrente potrà assistere alle sedute pubbliche direttamente ovvero tramite un incaricato munito di delega.

### 5. A partire dal termine di presentazione delle offerte, che tempi sono ipotizzabili per la selezione del soggetto concessionario/conducente?

A chiusura del bando, sono previsti i lavori della Commissione, la cui durata dipenderà dal numero di proposte raccolte e dalla complessità delle stesse.

Di norma, si stima in almeno due-tre mesi.

Ai fini dell'aggiudicazione, si procederà alle verifiche previste dalla legge per le quali si prevede una durata di ulteriori due mesi circa.

### 6. Ai fini della stipula dell'atto/contratto, sono previste prescrizioni per l'aggiudicatario che non abbia sede legale in Italia?

Sì, l'aggiudicatario, se avente sede legale in un Paese diverso dall'Italia, dovrà trasmettere alla competente Direzione Territoriale dell'Agenzia del Demanio il codice fiscale italiano attribuito su richiesta dell'interessato dall'Agenzia delle Entrate per il compimento di atti fiscalmente rilevanti nel territorio della Repubblica Italiana.

**SEZIONE VIII: GLI ELEMENTI DEL RAPPORTO CONCESSORIO/LOCATIVO**

### 1. Quali sono gli elementi essenziali del rapporto di concessione/locazione?

**Interventi di recupero dell'immobile** - il contraente si impegna ad eseguire gli interventi entro il termine di 36 (trentasei) dalla sottoscrizione dell'atto di concessione/contratto di locazione, fatta salva la possibilità di eventuali proroghe dello stesso, nonché a fornire all'Agenzia del Demanio la documentazione attestante l'avvenuta ultimazione dei lavori e le certificazioni necessarie, tra cui, a titolo meramente esemplificativo, la certificazione relativa all'agibilità dell'immobile e alla scheda tecnica dei materiali impiegati e alle lavorazioni eseguite. Il Concessionario deve fornire anche la documentazione tecnico-amministrativa relativa all'aggiornamento catastale.

**Cauzione definitiva** - a garanzia di tutti gli oneri derivanti dalla concessione, ivi compresi la corretta esecuzione degli interventi ed il pagamento del canone, il contraente dovrà presentare una cauzione definitiva di importo pari ad euro 18.000 (diciottomila); la cauzione dovrà essere unitaria ed avere una validità pari all'intera durata della concessione/locazione e sarà svincolata in misura pari al 20% decorso il termine di 36 (trentasei) di cui al punto precedente.

**Gratuità della concessione/locazione** - L'art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014 non prevede il pagamento di alcun canone di concessione/locazione.

**Polizza/e assicurativa/e** - Per gli immobili dello Stato, il Concessionario/Locatario, prima di dare avvio ai lavori, dovrà sottoscrivere, a proprie spese e a pena di decadenza, adeguata/e polizza/e assicurativa/e con primaria compagnia assicuratrice, da trasmettere all'Agenzia, a copertura di tutti i rischi di seguito riportati:

- prima e durante l'esecuzione degli Interventi, la Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) a copertura di danni a persone e danni a cose, la Responsabilità Civile verso Prestatori d'Opera (RCO) e il perimento totale o parziale – compreso incendio, fulmine, esplosione, scoppio, e altri rischi accessori – dell'Immobile oggetto di concessione, con massimale non inferiore al valore dell'Immobile non rifunzionalizzato;
- conclusi gli Interventi, prima di dare avvio alle attività previste nella *Proposta progettuale* e per tutta la residua durata della concessione, la Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) a copertura di danni a persone e danni a cose, la Responsabilità Civile verso Prestatori d'Opera (RCO) e il perimento totale o parziale – compreso incendio, fulmine, esplosione, scoppio, e altri rischi accessori – dell'Immobile, con massimale non inferiore al valore dell'Immobile rifunzionalizzato. Detto massimale sarà incrementato dal Concessionario, ogni 5 anni, per una percentuale pari alla somma degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per ciascuno degli anni trascorsi.

**Targa** - Al fine di promuovere e favorire la costituzione della rete VALORE PAESE ITALIA e garantirne lo sviluppo sistematico, è stato previsto, tra gli impegni del concessionario/conducente, anche l'obbligo di realizzare ed affiggere la targa identificativa, secondo le prescrizioni indicate dall'Agenzia del Demanio e secondo le vigenti disposizioni di legge.

**Rinnovo** - Fermo restando il divieto di rinnovo automatico della concessione/locazione, il rinnovo per ulteriori 9 anni potrà essere valutato ai sensi dell'art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014, tenendo conto del comportamento tenuto dall'utilizzatore e della possibilità concreta di una più proficua valorizzazione degli immobili. Il concessionario/conducente può formalizzare un'apposita richiesta di rinnovo alla Direzione Territoriale dell'Agenzia del Demanio competente, non oltre il termine di mesi 8 prima della suddetta scadenza e comunque non prima che siano trascorsi 7 anni dalla sottoscrizione della concessione/locazione medesima.

### 2. In tema di cauzioni, è ammessa la fideiussione bancaria rilasciata da una banca straniera?

Sì.

### 3. In che modo deve essere prestata la cauzione definitiva?

La cauzione definitiva potrà essere prestata a mezzo di una o più fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata dai medesimi soggetti indicati per la cauzione provvisoria e dovrà contenere le stesse clausole previste per quest'ultima e secondo quanto indicato nell'avviso di gara.

### 4. Nell'ambito della concessione/locazione in uso gratuito è ammessa la subconcessione delle attività?

No, non sono ammesse subconcessioni/sublocazioni dei beni oggetto della procedura di gara.

5. Il concessionario/conduuttore, alla scadenza della concessione/locazione, potrebbe presentare una proposta di acquisto? Sì, ai sensi dell'art. 3-bis co. 4-bis D.L. n. 351/2001, al termine del periodo di tempo previsto dalle concessioni e locazioni di cui al presente articolo, l'Agenzia del Demanio, verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni riconosce al Concessionario/Locatario, ove non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali, il diritto di prelazione per l'acquisto del bene, al prezzo di mercato.

6. Quali sono le imposte e/o le tasse gravanti sugli immobili?

Sono quelle ordinarie previste in materia immobiliare (IMU -TARI), le cui aliquote sono disciplinate, a livello locale, con Regolamenti delle Amministrazioni Comunali competenti.

Le disposizioni di carattere generale devono comunque essere coordinate con eventuali previsioni normative che prevedano agevolazioni, anche di natura fiscale, in favore di determinate categorie di soggetti per l'utilizzo di immobili pubblici a determinate finalità.

7. Qual è il valore da considerare per le polizze assicurative obbligatorie che dovranno essere stipulate?

Con riferimento alle polizze assicurative, prima e durante l'esecuzione degli interventi, il valore dell'immobile da considerare è quello del bene non rifunzionalizzato; conclusi gli Interventi, prima dell'avvio dell'attività e per tutta la residua durata della concessione, il valore dell'immobile da tenere in considerazione è quello del bene rifunzionalizzato. I valori degli immobili sono calcolati dall'Agenzia del Demanio, secondo quanto previsto dalle ordinarie tecniche e tenendo conto della tipologia, della consistenza, dello stato di conservazione, dell'ubicazione dell'immobile e delle condizioni di mercato.

8. Eventuali oneri di urbanizzazione o realizzazione di infrastrutture connesse al recupero dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario?

Sì, gli interventi di recupero, manutenzione ordinaria, straordinaria e le connesse opere indicate nella Proposta Progettuale presentata in sede di gara sono a carico del Concessionario/Conduuttore (Cfr. allegati VII e VII- Schema Atto di Concessione e Contratto di Locazione).

9. In caso di aggiudicazione il concessionario/locatario è obbligato ad avviare l'attività secondo quanto proposto nell'offerta presentata in sede di gara?

Sì, l'aggiudicatario è obbligato a dare esecuzione alla *Proposta progettuale*. Come indicato negli schemi di atto/contratto contenuti nella documentazione di gara, l'Agenzia può disporre ispezioni presso l'immobile, controlli e accertamenti periodici volti a verificare l'esecuzione e lo stato di avanzamento degli interventi in base alle tempistiche indicate nella *Proposta progettuale* e lo svolgimento delle attività nel rispetto delle norme vigenti e in conformità alla *Proposta progettuale* presentata in sede di gara.

In caso di inadempimento da parte del concessionario/locatore di tutti gli obblighi previsti e contenuti negli schemi citati, l'Agenzia del Demanio ha titolo a dichiarare la immediata decadenza/risoluzione dalla concessione/locazione e l'aggiudicatario è tenuto al pagamento di una penale e al risarcimento dell'eventuale maggior danno.

10. In caso di aggiudicazione di più immobili, la mancata sottoscrizione degli atti/contratti comporta l'escussione della cauzione provvisoria per ciascun immobile?

Sì, il concorrente resta vincolato alla propria offerta per 240 giorni, a partire dalla scadenza del termine ultimo previsto per la presentazione delle domande. A garanzia della serietà dell'offerta, è posta la cauzione provvisoria che è escussa integralmente dall'Ente concedente, in caso di mancata sottoscrizione dell'atto/contratto per fatto dell'aggiudicatario. In particolare, la cauzione provvisoria è unica indipendentemente dal numero di lotti per i quali si partecipa e potrà essere integralmente escussa con riferimento ad ogni singolo lotto.

11. Cosa succede alla scadenza della concessione/locazione?

Come previsto negli schemi di atto di concessione/contratto di locazione allegati all'Avviso di gara (Allegati VII e VIII), alla scadenza della concessione/locazione, l'immobile ritorna nella giuridica disponibilità dell'Agenzia libero e con ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad esso apportate, siano esse comprese, o meno, negli interventi.



12. L'investimento previsto per il recupero del bene è deducibile dal punto di vista fiscale?

In linea di principio, le spese di manutenzione straordinaria fatte su immobili di terzi – quindi anche nel caso di immobili statali – sono fiscalmente deducibili nei limiti della quota imputabile a ciascun esercizio, in base alle disposizioni civilistiche (Cfr. art. 108 co. 3 DPR 917/86).

Il principio contabile OIC 24 (*“Le immobilizzazioni immateriali”*) dispone, infatti, che *“l’ammortamento dei costi per migliorie su beni di terzi si effettua nel periodo minore tra quello di utilità futura delle spese sostenute e quello residuo del diritto di utilizzazione del bene (es. locazione, concessione, comodato, ecc.) tenuto conto dell’eventuale periodo di rinnovo, se dipendente dal conduttore”*.

Nello specifico, ogni intervento andrà valutato in modo puntuale dall’aggiudicatario secondo le dovute procedure.

13. In caso di aggiudicazione, se a seguito della sottoscrizione dell’atto/contratto dovessero manifestarsi difficoltà in termini di autorizzazioni, è possibile per l’aggiudicatario richiedere all’Agenzia proroghe e/o rimborsi, oppure recedere in anticipo dall’atto/contratto?

Come indicato negli Allegati VII e VIII (Schemi Atto di Concessione e Contratto di Locazione), il Concessionario/Conduttore deve eseguire gli interventi entro il termine massimo di 36 (trentasei) mesi dalla sottoscrizione del verbale di consegna, ma è fatta salva la possibilità di proroga, comunque, non superiore a 12 (dodici) mesi.

Esso non ha diritto a rimborsi o indennità di sorta da parte dell’Agenzia; ha facoltà di recedere anticipatamente, per gravi motivi, non prima che siano decorsi 36 (trentasei) mesi dalla sottoscrizione dell’atto di concessione o del contratto di locazione.