



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

## Direzione Servizi al Patrimonio

Prot. n. 2017/9939/DSP

### AVVISO DI GARA

***per la concessione/locazione in uso gratuito - ex art. 11 comma 3 D.L. n. 83/2014, convertito, con modificazioni, in L. n. 106/2014 - di 30 beni immobili di proprietà dello Stato situati lungo cammini storico-religiosi e percorsi ciclopeditoni***

### PREMESSO CHE

- Per promuovere la realizzazione di circuiti nazionali di eccellenza a sostegno dell'offerta turistica e del sistema Italia e per favorire la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili, equestri, mototuristici, fluviali e ferroviari, l'art. 11 co. 3 D.L. 83/2014 conv. in L. n.106/2014 (c.d. D.L. *Turismo e Cultura*) prevede che: *“le case cantoniere, i caselli e le stazioni ferroviarie o marittime, le fortificazioni e i fari, nonché ulteriori immobili di appartenenza pubblica non utilizzati o non utilizzabili a scopi istituzionali, possono essere concessi in uso gratuito, con acquisizione delle eventuali migliorie, senza corresponsione di alcun corrispettivo, al momento della restituzione del bene, mediante procedura ad evidenza pubblica nella quale sia riconosciuta adeguata rilevanza agli elementi di sostenibilità ambientale, efficienza energetica e valutazione dell'opportunità turistica, a imprese, cooperative e associazioni, costituite in prevalenza da soggetti fino a quaranta anni, con oneri di manutenzione straordinaria a carico del concessionario. Il termine di durata della concessione non può essere superiore a nove anni, rinnovabili per altri nove anni, tenendo in considerazione le spese di investimento sostenute”*;
- in coerenza con l'art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014, nell'ambito dello sviluppo territoriale di risorse culturali e paesaggistiche e della promozione dell'imprenditorialità turistica, nel dicembre 2015, l'Agenzia del Demanio ha sottoscritto un Protocollo d'Intesa con il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e ANAS S.p.A. per l'avvio di iniziative di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, attraverso le quali attivare processi virtuosi di sviluppo territoriale e di impulso all'imprenditoria – soprattutto giovanile – e all'occupazione sociale, nel rispetto dei profili di sostenibilità ambientale, efficienza energetica, sicurezza, innovazione delle infrastrutture e valutazione delle opportunità turistico-culturali;



- con la sottoscrizione di tale Protocollo, ai fini dell'attuazione del medesimo è stato istituito un Tavolo Tecnico Operativo tra le Parti firmatarie, nell'ambito del quale l'Agenzia del Demanio, in coerenza con la mission istituzionale ad essa attribuita, ha condiviso l'iniziativa a rete CAMMINI E PERCORSI per la valorizzazione di immobili dello Stato e di altri Enti Pubblici, situati lungo alcuni itinerari storico-religiosi e ciclopedonali e meglio dettagliati nella sintesi di presentazione del progetto, allegata alla presente;
- attraverso tale iniziativa, da contestualizzarsi nell'ambito del Piano Strategico di Sviluppo del Turismo 2017 – 2022, nonché del Sistema Nazionale delle Ciclovie Turistiche e del Piano Straordinario della Mobilità Turistica – si intendono avviare azioni congiunte volte al recupero di immobili pubblici riconducibili sia al *patrimonio minore* sia al *patrimonio culturale di pregio* e orientate al potenziamento dell'offerta turistico-culturale e alla messa a rete di siti di interesse storico e paesaggistico presenti sul territorio, attraverso l'affidamento in concessione degli immobili con procedure ad evidenza pubblica;
- con delega prot. 2017/9340/DIR del 6/07/2017 il Direttore dell'Agenzia del Demanio ha incaricato il Direttore della Direzione Servizi al Patrimonio della gestione della procedura di gara per l'affidamento in concessione/locazione gratuita di 30 beni immobili di proprietà dello Stato situati lungo cammini storico-religiosi e percorsi ciclopedonali, ferma restando - in virtù dell'articolo 6.3 del Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell'Agenzia, deliberato dal Comitato di Gestione in data 13/12/2016, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze il 01/02/2017, pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio e comunicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 51 del 02/03/2017 - la competenza in capo alle singole DR interessate per la sottoscrizione dell'atto di concessione/contratto di locazione nonché per la gestione del rapporto.

### **VISTO**

l'art. 11 co. 3 del citato D.L., in ragione del quale - al fine di favorire la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili, equestri, mototuristici, fluviali e ferroviari - possono essere concessi in uso gratuito, mediante procedura ad evidenza pubblica, le case cantoniere, i caselli e le stazioni ferroviarie o marittime, le fortificazioni e i fari, nonché ulteriori immobili di appartenenza pubblica non utilizzati o non utilizzabili a scopi istituzionali

### **L'AGENZIA DEL DEMANIO**

Ente Pubblico Economico, istituito con il decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300 e successive modificazioni, con la finalità di amministrare i beni immobili dello Stato razionalizzandone e valorizzandone l'uso, anche attraverso la loro gestione economica,

### **RENDE NOTO**

che intende procedere alla concessione/locazione gratuita in lotti dei beni descritti al punto 2 del presente Avviso, ai sensi dell'art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014, conv. in L. n. 106/2014.

## 1. INFORMAZIONI GENERALI

- 1.1** Nell'ottica di favorire la conoscenza, la valorizzazione e la promozione dei territori e delle eccellenze locali, nonché promuovere il turismo lento e la mobilità dolce, **gli immobili inseriti nel progetto saranno riutilizzati attraverso l'insediamento di nuovi usi a supporto al viaggiatore lento** (turista, camminatore, pellegrino e ciclista, etc.), di **servizi d'accoglienza e di informazione turistica**, nonché attività di **animazione sociale, culturale e sportiva degli itinerari** identificati. 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 progetto, ad es. *Ospitalità; Ristorazione; Vendita prodotti tipici e a km zero, enogastronomia e artigianato locale; Vendita materiale specializzato per ciclisti e camminatori; Servizi complementari specialistici (es. aree attrezzate, bike e taxi service, piccole ciclostazioni, ciclofficine, cargo food); Ufficio promozione locale, ufficio turistico, info point, presidio territoriale; Attività e manifestazioni sociali, ricreative, culturali, creativi; Servizi complementari specialistici per utenti con specifiche necessità (es. bambini, anziani, disabili, etc.) e servizi alla persona; Spazi per la formazione dedicata ai temi del turismo lento e alle professionalità di settore; Presidio e ambulatorio medico, primo soccorso, fisioterapia; Centro benessere, SPA; etc.*
- 1.2** La concessione/locazione non comporta alcuna traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche; il rapporto di concessione/locazione, che verrà ad instaurarsi ai sensi e per gli effetti della richiamata disposizione, sarà disciplinato dall'atto di concessione/contratto di locazione, dal presente Avviso, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati. Alla concessione/locazione non si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. n. 50/2016, salvo per le disposizioni normative espressamente richiamate negli atti di gara.
- 1.3** La procedura è divisa in lotti coincidenti con i diversi immobili oggetto di concessione/locazione. È possibile presentare offerta per uno o più lotti.
- 1.4** L'Agenzia si riserva di individuare il contraente sulla base della miglior offerta valutata secondo quanto illustrato al punto 5 del presente Avviso.
- 1.5** La durata della concessione/locazione è di 9 anni.
- 1.6** Non è previsto alcun canone di concessione/locazione.
- 1.7** La concessione/locazione decorre dalla stipula del relativo atto/contratto.
- 1.8** La concessione/locazione potrà essere rinnovata per altri 9 anni ai sensi dell'art. 11 co. 3 D.L. 83/2014, tenendo conto del comportamento tenuto dall'utilizzatore e della possibilità concreta di una più proficua valorizzazione degli immobili.
- 1.9** L'offerente è vincolato alla propria offerta per il periodo di 240 (duecentoquaranta) giorni dalla scadenza del termine ultimo previsto per la relativa presentazione (**11/12/2017**). In caso di mancata stipula dell'atto di concessione/contratto di locazione entro il predetto periodo, l'Agenzia e l'Aggiudicatario potranno convenire di prorogare la validità dell'offerta e della cauzione provvisoria, a condizioni invariate, per il tempo che l'Agenzia riterrà necessario alla formalizzazione dell'atto/contratto. Se del caso, la predetta richiesta di proroga sarà rivolta anche al secondo in

graduatoria. Resta inteso che ove non si addivenga alla sottoscrizione della concessione/locazione nulla sarà dovuto all'Aggiudicatario.

**1.10** 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 Generale dell'Agenzia del Demanio - Direzione Strategie Immobiliari e Innovazione, in Via Barberini 38, Roma, nonché presso le competenti Direzioni Regionali di cui alla tabella riportata al paragrafo 2.1. Della documentazione tecnica disponibile verrà, inoltre, fornita copia su supporto digitale in sede di sopralluogo o su richiesta presso le competenti Direzioni Regionali.

**1.11** Il Responsabile del procedimento è l'arch. Francesca Graziani.

## 2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA CONCESSIONE/LOCAZIONE

**2.1** Elenco dei beni oggetto della concessione/locazione, costituenti ciascuno un singolo lotto.

LOTTO	DENOMINAZIONE BENE	REGIONE / COMUNE	TIPOLOGIA CONTRATTO	DR COMPETENTE AGENZIA	REFERENTE
1	CASA CANTONIERA	BASILICATA / IRSINA	LOCAZIONE	PUGLIA E BASILICATA	NICOLA LUIGI GAROFALO NicolaLuigi.Garofalo@agenziademanio.it
2	APPARTAMENTO	BASILICATA / BARILE	LOCAZIONE	PUGLIA E BASILICATA	
3	EX UFFICIO AGENZIA DELLE ENTRATE	CALABRIA / MILETO	CONCESSIONE	CALABRIA	ANTONELLA CELICO Antonella.Celico@agenziademanio.it
4	EX PADIGLIONE IMPOSTE DIRETTE	CALABRIA / MILETO	CONCESSIONE	CALABRIA	
5	CONVENTO S. MARCO	CAMPANIA / S. ANGELO DEI LOMBARDI	CONCESSIONE	CAMPANIA	ANTONELLA CIOCCHI Antonella.Ciocchi@agenziademanio.it
6	UFFICIO POSTALE	CAMPANIA / CASERTA	CONCESSIONE	CAMPANIA	
7	TORRE ANGELLARA	CAMPANIA / SALERNO	CONCESSIONE	CAMPANIA	
8	CASA DEL FASCIO	EMILIA ROMAGNA / RO FERRARESE	LOCAZIONE	EMILIA ROMAGNA	SALVATORE MICHELE DI BARI SalvatoreMichele.DiBari@agenziademanio.it
9	TORRE DELLA BASTIGLIA	EMILIA ROMAGNA / SERRAMAZZONI	CONCESSIONE	EMILIA ROMAGNA	
10	CASA DI GUARDIA	EMILIA ROMAGNA / CAMPEGINE	LOCAZIONE	EMILIA ROMAGNA	
11	RUSTICO CASA CANTONIERA	LAZIO / LATINA	LOCAZIONE	LAZIO	EUGENIO CHIAZZOLLA Eugenio.Chiazzolla@agenziademanio.it
12	VILLETTA A SCHIERA	LOMBARDIA / LARDIRAGO	LOCAZIONE	LOMBARDIA	AGATA MARIA ZINFOLLINO AgataMaria.Zinfolino@agenziademanio.it
13	FABBRICATO RESIDENZIALE (PARTE), SUB 12	MARCHE / POTENZA PICENA	LOCAZIONE	MARCHE	MARIA FRANCESCA CERVATI MariaFrancesca.Cervati@agenziademanio.it

14	FABBRICATO RESIDENZIALE (PARTE), SUB 19	MARCHE / POTENZA PICENA	LOCAZIONE	MARCHE	MARIA FRANCESCA CERVATI MariaFrancesca.Cervati@agenziademanio.it
15	FABBRICATO RESIDENZIALE (PARTE), SUB 24	MARCHE / POTENZA PICENA	LOCAZIONE	MARCHE	
16	FABBRICATO RESIDENZIALE (PARTE), SUB 25	MARCHE / POTENZA PICENA	LOCAZIONE	MARCHE	
17	FABBRICATO RESIDENZIALE (PARTE), SUB 26	MARCHE / POTENZA PICENA	LOCAZIONE	MARCHE	
18	APPARTAMENTO	MOLISE / CAMPOMARINO	LOCAZIONE	ABRUZZO E MOLISE	GIUSEPPE SANTORO Giuseppe.Santoro@agenziademanio.it
19	EDIFICIO IN CORSO DI COSTRUZIONE	MOLISE / SEPINO	LOCAZIONE	ABRUZZO E MOLISE	
20	CASA DEL FASCIO	PIEMONTE / VINZAGLIO	LOCAZIONE	PIEMONTE E VALLE D'AOSTA	RAFFAELLA BONA Raffaella.Bona@agenziademanio.it
21	FABBRICATO RESIDENZIALE	PIEMONTE / PALAZZOLO VERCELLESE	LOCAZIONE	PIEMONTE E VALLE D'AOSTA	
22	CASELLO FERROVIARIO	PUGLIA / ALTAMURA	LOCAZIONE	PUGLIA E BASILICATA	NICOLA LUIGI GAROFALO NicolaLuigi.Garofalo@agenziademanio.it
23	CASELLO FERROVIARIO	PUGLIA / GRUMO APPULA	LOCAZIONE	PUGLIA E BASILICATA	
24	CASELLO FERROVIARIO	PUGLIA / TORITTO	LOCAZIONE	PUGLIA E BASILICATA	
25	POSTAZIONE ANTIAREEA	SARDEGNA / ALGHERO	CONCESSIONE	SARDEGNA	MICHELA MANCA Michela.Manca@agenziademanio.it
26	CASELLO FERROVIARIO PONTE PATTI	SICILIA / CALATAFIMI SEGESTA	CONCESSIONE	SICILIA	PIETRO CIOLINO Pietro.Ciolino@agenziademanio.it
27	STAZIONE DI VEDETTA CAPO FETO	SICILIA / MAZARA DEL VALLO	LOCAZIONE	SICILIA	
28	TORRE S.FRANCESCO	SICILIA / TRAPANI	CONCESSIONE	SICILIA	
29	ABITAZIONE CANALE LUSENZO - VIA FOXIA	VENETO / CHIOGGIA	LOCAZIONE	VENETO	ANGELO PIZZIN Angelo.Pizzin@agenziademanio.it
30	ABITAZIONE CANALE LUSENZO - VIA SAN FELICE	VENETO / CHIOGGIA	LOCAZIONE	VENETO	

Gli elementi specifici degli immobili sono descritti nell'**Allegato I** e negli ulteriori documenti pubblicati sul sito [www.agenziademanio.it](http://www.agenziademanio.it) ed accessibili mediante il percorso di cui al punto 1.10.

## 2.2 Conoscenza dello stato dei luoghi

Per partecipare alla procedura il concorrente dovrà certificare la conoscenza del/dei bene/i per il/i quale/i presenta offerta, alternativamente:

- ▶ previa esecuzione di un **sopralluogo** da effettuarsi fino al **31/10/2017**, secondo i tempi e le modalità (correlate anche allo stato di conservazione del bene), da concordare con i referenti dell’Agenzia del Demanio presso la Direzione Regionale territorialmente competente, reperibili agli indirizzi di posta elettronica sopra indicati; a tal fine, l’interessato, con congruo preavviso, e comunque a partire dal **01/09/2017** e fino al **15/10/2017**, dovrà trasmettere al referente, a mezzo di posta elettronica, una richiesta di sopralluogo nella quale specificare - mediante indicazione del numero del/i lotto/i - il/i bene/i che intende visitare nonché i nominativi delle persone (massimo quattro) che parteciperanno alla visita (con i rispettivi dati anagrafici e telefonici). A seguito della visita sarà rilasciato un “**Attestato di sopralluogo**”, di cui l’Agenzia conserverà una copia debitamente sottoscritta dallo stesso, che dovrà essere presentato dal concorrente per la partecipazione alla gara unitamente agli altri documenti richiesti. La mancata presentazione dell’attestato non comprometterà l’ammissione del concorrente alla successiva fase della procedura nei limiti in cui la relativa copia agli atti dell’Agenzia risulti effettivamente sottoscritta dal soggetto che ha effettuato il sopralluogo; diversamente, il concorrente sarà escluso dalla procedura;
- ▶ mediante la presentazione di una **dichiarazione** – da rendere in conformità **all’Allegato III** - attestante la conoscenza dello stato dei luoghi in relazione al/i bene/i per il/i quale/i si concorre.

### 3. SOGGETTI AMMESSI

- 3.1 Possono partecipare alla procedura imprese, cooperative e associazioni costituite in prevalenza da soggetti che non abbiano compiuto il 41° anno di età alla data di pubblicazione del presente Avviso. Si precisa che il concorrente (impresa, cooperativa e associazione) dovrà essere già costituito al momento della presentazione dell’offerta. Ai fini della partecipazione della procedura è richiesto che l’organo di gestione del concorrente (es. CdA o Consiglio/Comitato Direttivo) o la compagine sociale o societaria/degli azionisti sia costituita in prevalenza<sup>1</sup> (50%+1) da soggetti che non abbiano compiuto il 41° anno di età alla data di pubblicazione del presente Avviso.
- 3.2 È ammessa la partecipazione in forma singola o in raggruppamento.
- 3.3 Nell’ambito di ogni singolo lotto è fatto divieto ai concorrenti di partecipare in più di un **raggruppamento**, ovvero di partecipare anche in forma individuale in caso di partecipazione in forma associata.

---

<sup>1</sup> Ai fini della dimostrazione del possesso del requisito della prevalenza sarà verificata l’effettiva sussistenza, alla data della presentazione dell’offerta, del 50%+1 di soggetti che non abbiano compiuto il 41° anno di età.

#### 4. TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per partecipare alla procedura è necessario **far pervenire** un plico sigillato<sup>2</sup>, contenente la documentazione indicata al punto 4.3, entro il **termine perentorio** del giorno **11/12/2017** alle ore **12:00**.

Il plico (formato max A3), dovrà essere trasmesso all'Agazia del Demanio – Direzione Servizi al Patrimonio, Approvvigionamenti, Gare e Contratti, Via Barberini n. 38, 00187 Roma, con raccomandata del servizio postale ovvero agenzia di recapito autorizzata ovvero consegnato a mano.

Farà fede il timbro della data di ricevuta e l'ora apposta dall'Ufficio ricevente sul plico consegnato. L'Agazia del Demanio non risponde delle offerte che non siano pervenute o che siano pervenute in ritardo, rimanendo a carico del mittente il relativo rischio.

In caso di plichi inviati successivamente dallo stesso concorrente, entro e non oltre il giorno e l'ora sopra indicati, sarà preso in considerazione esclusivamente l'ultimo plico fatto pervenire in ordine di tempo. Qualora il concorrente si accorga dell'incompletezza/inesattezza della documentazione contenuta nel primo plico dovrà farne pervenire uno nuovo, entro il termine stabilito per la presentazione delle offerte, completo di tutti gli elementi richiesti dal presente Avviso.

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

**4.1** Il plico dovrà riportare la dicitura **“Gara per la concessione/locazione di 30 beni nell'ambito del progetto CAMMINI E PERCORSI – Lotto/i .....”** (così specificando il lotto ovvero i lotti per il/i quale/i si intende concorrere) e recare esternamente i seguenti dati del concorrente: denominazione o ragione sociale, sede, telefono, indirizzo PEC o di posta elettronica ordinaria al quale saranno trasmesse le comunicazioni relative alla procedura. In caso di raggruppamento dovrà essere specificata sul plico la denominazione/ragione sociale di tutti i componenti, fermo restando che in relazione al capogruppo dovranno essere forniti anche gli ulteriori dati sopra richiesti e che le comunicazioni relative alla procedura saranno inviate esclusivamente a quest'ultimo.

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

- 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).

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

---

<sup>2</sup> L'onere di sigillatura dei plichi deve ritenersi assolto con qualsiasi modalità che ne impedisca l'apertura senza lasciare manomissioni evidenti.

Si precisa che, in caso di presentazione di documenti redatti in lingua straniera, gli stessi dovranno essere corredati da:

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

#### **4.3.1 Contenuto Busta A**

Nella **Busta A “Documentazione Amministrativa”** dovranno essere inseriti i seguenti atti e documenti:

- a) domanda di partecipazione alla procedura**, in conformità all’**Allegato II**, corredata da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore e dall’eventuale procura, nella quale specificare, con espresso riferimento alla concessione/locazione oggetto del presente Avviso:
  - il/i lotto/i per cui si intende concorrere;
  - la forma di partecipazione alla procedura, riportando, in caso di RT, la denominazione sociale, la forma giuridica, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA di ciascun componente;
- b) 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, specificando il numero del/i lotto/i relativo al/i bene/i al/ai quale/i tale attestazione afferisce, in conformità all’**Allegato III**;
- c) una dichiarazione** sostitutiva di certificazione, in conformità all’**Allegato IV**, rilasciata ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 D.P.R. n. 445/2000 e corredata da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore, nella quale il concorrente dichiara:
  - I. di non trovarsi nelle cause di esclusione di cui all’art. 80 D.Lgs. n. 50/2016;
  - II. 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 del presente Avviso;
  - III. di accettare il contenuto del presente Avviso;
  - IV. di autorizzare, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 196/2003, il trattamento dei propri dati, anche personali, ai fini connessi all’espletamento della presente procedura;
  - V. di autorizzare l’Agenzia, qualora un partecipante alla gara eserciti, ai sensi della L. n. 241/1990, il diritto di “accesso agli atti”, a rilasciare copia di tutta la documentazione presentata per la partecipazione alla procedura

*ovvero*



di indicare in sede di offerta tecnica le parti coperte da segreto tecnico/commerciale.

Per consentire l'avvio delle verifiche propedeutiche all'efficacia dell'aggiudicazione definitiva, l'aggiudicatario dovrà compilare e sottoscrivere il modello, allegato al presente Avviso (Dich. Aggiudicatario) relativo al possesso dei requisiti di cui all'art. 80 D.Lgs. n. 50/2016, dichiarati in sede di gara.

- d) **l'impegno** ad avvalersi, in conformità **all'Allegato V** per l'esecuzione degli interventi esclusivamente di imprese qualificate all'esecuzione degli interventi, in linea con le vigenti normative in materia di Lavori Pubblici, e dotate di attestato di certificazione del sistema di qualità conforme alle norme europee della serie UNI EN ISO 9000, rilasciata da organismi accreditati ai sensi delle norme europee della serie UNI CEI EN 45000 e della serie UNI CEI EN ISO/IEC.
- e) **cauzione provvisoria**, pari a € 2.000 (duemila) da prestarsi a mezzo di fidejussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da imprese di Assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla Legge n. 348 del 10 giugno 1982 di cui all'elenco pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 30 del 6 febbraio 2003 compilato dall'IVASS - allegato 3- che dovrà prevedere espressamente:
- una validità di almeno 240 giorni dalla data di presentazione dell'offerta;
  - la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 cc.;
  - la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 co. 2 cc.;
  - la sua operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta dell'Agenzia;
  - l'impegno a rilasciare, qualora l'offerente risultasse affidatario, la cauzione definitiva.

La cauzione provvisoria è posta a garanzia della corretta partecipazione alla gara e garantisce anche la mancata sottoscrizione dell'atto concessorio/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.

**N.B.** La documentazione di gara dovrà essere sottoscritta dalla persona che ha il potere giuridico di impegnare il concorrente. Nel caso in cui il sottoscrittore sia un procuratore, dovrà essere prodotta copia dell'atto di procura.

**In caso di partecipazione in forma di Raggruppamento temporaneo:**

- nell'ambito della Busta A "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" oltre a quanto suindicato, da presentare secondo le modalità di seguito descritte, dovrà essere inserito:

- in caso di **RT costituito**: l'atto costitutivo, mediante scrittura privata autenticata, contenente il mandato collettivo speciale con rappresentanza conferito dai mandanti al soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti;
- in caso di **RT costituendo**: una dichiarazione, sottoscritta da tutti i componenti, contenente l'impegno, in caso di aggiudicazione, a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti;
- la domanda di partecipazione di cui al punto 4.3.1 lett. a) (Allegato II) dovrà essere sottoscritta dal capogruppo in caso di RT costituito/ ovvero da tutti i componenti in caso di RT costituendo;
- l'attestato di visita dei luoghi ovvero, in alternativa, la dichiarazione di conoscenza dello stato dei luoghi di cui al punto 4.3.1 lett b) (Allegato III) del presente Avviso potrà essere presentato da un solo componente;
- la dichiarazione di cui al punto 4.3.1 lett. c) (Allegato IV) dovrà essere presentata da ciascun componente;
- l'impegno di cui al punto 4.3.1 lett. d) (Allegato V) dovrà essere dichiarato dal capogruppo in caso di RT costituito e da tutti i componenti in caso di RT costituendo;
- la cauzione di cui al punto 4.3.1 lett. e) dovrà essere intestata: in caso di RT costituito, al capogruppo, con indicazione che il soggetto garantito è il RT; in caso di RT costituendo a ciascun componente.

#### **4.3.2 Contenuto Busta B**

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

L'**Allegato VI** è suddiviso in 2 parti:

##### **A) PREMESSE**

- 1) Intenti progettuali
- 2) Conformità con gli strumenti vigenti

##### **B) RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA**

La Relazione si articolerà nei seguenti punti, oggetto di valutazione:

- 1) Ipotesi di recupero e riuso
- 2) Opportunità turistica
- 3) Sostenibilità ambientale
- 4) Efficienza energetica

Ad ogni elemento di valutazione della proposta progettuale sarà attribuito un punteggio, come dettagliato al punto 5 del presente Avviso.

La mancata compilazione di alcuni campi della parte B dell'Allegato VI, così come la mancata presentazione dei materiali illustrativi di cui al punto 1.c dell'**Allegato VI**, inciderà sul punteggio attribuito al relativo elemento di valutazione della proposta progettuale, ma non sarà causa di esclusione.

Gli eventuali materiali illustrativi andranno inseriti nella BUSTA B con la relativa denominazione (Allegato 1.c.1. Nuovi usi, Allegato 1.c.2. Interventi, Allegato 1.c.3. Vision), secondo le specifiche indicate nell'**Allegato VI** e **debitamente sottoscritti**.

Tutti i documenti costituenti la "Proposta progettuale" dovranno essere forniti, oltre che in formato cartaceo, anche su supporto digitale, in formato pdf; in caso di discordanza tra la documentazione fornita su supporto digitale e quella su supporto cartaceo farà fede esclusivamente quest'ultima.

**N.B.:** in caso di partecipazione in forma di Raggruppamento temporaneo, i documenti da inserire nella busta B dovranno essere sottoscritti dal capogruppo in caso di RT costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT costituendo.

## 5. VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

**5.1** 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		FATTORI PONDERALI
1	IPOTESI DI RECUPERO E RIUSO	P1 = 40
2	OPPORTUNITÀ TURISTICA	P1 = 30
3	SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE	P3 = 15
4	EFFICIENZA ENERGETICA	P4 = 15

Si riporta di seguito la descrizione degli elementi di natura qualitativa:

### 5.1 IPOTESI DI RECUPERO E RIUSO – massimo punti 40

Descrizione dell'ipotesi di recupero e riuso che il proponente intende sviluppare per la valorizzazione del bene. La proposta sarà valutata in termini di coerenza con i principi generali del progetto e con il contesto di riferimento ed in relazione alle nuove funzioni (nuovi usi a supporto al viaggiatore lento, servizi d'accoglienza e di informazione turistica, attività di animazione sociale, culturale, sportiva degli itinerari identificati) e alle modalità di intervento previste, a seconda della natura del bene, del grado di tutela e della presenza o meno di un vincolo. 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 la coerenza con il sistema territoriale, ambientale, paesaggistico e con la storia, la cultura, l'identità locale e il

tessuto socio-economico.

## 5.2 OPPORTUNITÀ TURISTICA – massimo punti 30

Attività, profit o no-profit, che si intende sviluppare in coerenza con la nuova funzione individuata per l'immobile. La proposta sarà valutata in termini di opportunità turistica, valutando quindi sia il beneficio economico e/o sociale per il territorio coinvolto, anche in termini di sostenibilità, sia i benefici per lo sviluppo del Turismo Lento. Saranno anche valutate le specifiche azioni che i partecipanti intendono intraprendere ai fini dello sviluppo dell'itinerario di riferimento. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: fruibilità pubblica, networking, destagionalizzazione dei flussi turistici e sviluppo locale.

## 5.3 SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE – massimo punti 15

Elementi caratterizzanti la proposta secondo il principio di sostenibilità ambientale e delle 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. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: l'uso di materiali bio-eco compatibili, di tecniche e dispositivi bioclimatici, del verde, la gestione sostenibile del cantiere, lo sviluppo di soluzioni a favore della mobilità dolce.

## 5.4 EFFICIENZA ENERGETICA – massimo punti 15

Descrizione degli elementi caratterizzanti la proposta secondo il principio di efficienza energetica e delle specifiche azioni che il proponente intende mettere in campo in termini di miglioramento della performance energetica del bene, conseguito attraverso riduzione dei consumi e implementazione di fonti rinnovabili, con particolare riferimento alle "Linee di indirizzo per il miglioramento dell'efficienza energetica nel patrimonio culturale" (DDG Rep. 701 del 20 agosto 2013).

Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: il miglioramento della classe energetica e l'utilizzo di dispositivi a basso consumo, l'implementazione di produzione di energia da fonti rinnovabili, l'utilizzo di sistemi ed impianti con caratteristiche migliorative rispetto alla normativa vigente.

## 5.2 Metodo per l'attribuzione dei punteggi

I punteggi saranno attribuiti in base al metodo aggregativo compensatore<sup>3</sup>.

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

---

<sup>3</sup> In base al metodo aggregativo compensatore a ciascun concorrente il punteggio sarà attribuito secondo la seguente formula:

$$P(a) = \sum_n (P_i * V(a)_i)$$

dove:

P(a)	Valutazione in punti dell'offerta (a)
n	Numero totale degli elementi di valutazione
P <sub>i</sub>	Peso in punti attribuito all'elemento di valutazione (i)
V(a) <sub>i</sub>	Coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto all'elemento di valutazione (i) variabile tra 0 e 1
∑	Sommatoria

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.

GRIGLIA DI VALORI	
ELEMENTI FORNITI PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI	COEFFICIENTI
Nessun elemento fornito	0
Elementi insufficienti	0,1
Elementi esigui	0,2
Elementi non rilevanti	0,3
Elementi di scarsa rilevanza	0,4
Elementi di discreta rilevanza	0,5
Elementi adeguati	0,6
Elementi più che adeguati	0,7
Elementi più che adeguati e con caratteristiche di interesse	0,8
Elementi con caratteristiche particolarmente apprezzabili	0,9
Elementi con caratteristiche di eccellenza	1

## 6. INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE

- 6.1** Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, il giorno **13/12/2017, dalle ore 10:30** presso la Direzione Generale dell’Agenzia del Demanio, in Via Barberini 38, 00187 Roma, Sala Piacentini, la Commissione di gara, procederà in seduta pubblica all’apertura dei plichi, all’esame ed alla verifica della correttezza formale della documentazione contenuta nella Busta A “Documentazione amministrativa”, fermo restando che sarà favorita la massima partecipazione mediante richiesta di chiarimenti e/o integrazioni in relazione alla documentazione presentata.
- 6.2** La medesima Commissione procederà, in seduta pubblica, all’apertura della busta B “Proposta Progettuale” in relazione a ciascun lotto in cui sia stata definita l’ammissione o meno alla successiva fase della procedura di tutti i partecipanti.
- 6.3** Successivamente, in seduta riservata, la Commissione esaminerà i progetti verificando per prima cosa, a pena di esclusione, la coerenza della proposta progettuale con gli indirizzi e le linee guida del progetto “CAMMINI E PERCORSI”, richiamati e illustrati negli *Information Memorandum*. Di seguito la Commissione attribuirà i punteggi – secondo quanto previsto al paragrafo 5 del presente Avviso – alle Proposte progettuali che abbiano superato il predetto vaglio.
- 6.4** Terminata per tutti i lotti 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 Proposta Progettuale per ogni lotto.

- 6.5** In caso di *ex aequo* la Commissione procederà, in seduta pubblica, ad individuare la miglior Proposta Progettuale mediante sorteggio.
- 6.6** In caso di unico concorrente la Commissione non procederà all'attribuzione dei punteggi alla Proposta Progettuale, ma effettuerà una verifica della coerenza e dell'idoneità della proposta con i principi dell'iniziativa.
- 6.7** Le date delle sedute pubbliche non consecutive verranno pubblicate sul sito e mediante il percorso indicati al punto 1.1 del presente Avviso. Il concorrente potrà assistere alle sedute pubbliche direttamente ovvero tramite un incaricato munito di delega.

## **7. ELEMENTI DEL RAPPORTO CONCESSORIO/LOCATIVO**

- 7.1** Ai fini della corretta individuazione dei contenuti minimi dell'atto di concessione/contratto di locazione si rinvia alla lettura degli allegati VII e VIII.
- 7.2** Si riportano di seguito alcuni elementi essenziali del rapporto concessorio/locativo:
- I. la stipula dell'atto di concessione/contratto di locazione, sulla scorta degli schemi allegati al presente bando (Allegati VII e VIII), è a cura della Direzione Regionale dell'Agenzia del Demanio territorialmente competente. Salvo che risulti non più sussistente l'interesse pubblico a contrarre, l'aggiudicatario sarà convocato per la sottoscrizione dell'atto di concessione/contratto di locazione e contestualmente invitato a produrre la documentazione necessaria alla stipula; solo dopo che tale documentazione sarà acquisita, e previa in ogni caso verifica del possesso dei requisiti dichiarati e l'ottenimento dell'autorizzazione da parte della competente amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali (ove si tratti di immobile vincolato ai sensi del citato D.Lgs. n. 42/2004), si procederà alla sottoscrizione dell'atto;
  - II. a garanzia di tutti gli oneri derivanti dalla concessione/locazione il contraente dovrà presentare **ai fini della stipula dell'atto, la 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 24 mesi di cui al punto precedente.
  - III. il contraente si impegna ad eseguire gli interventi entro il termine di 24 mesi 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;
  - IV. la concessione/locazione avrà la durata di anni 9, con decorrenza dalla stipula del relativo atto/contratto, e potrà essere rinnovata, per altri nove anni, in favore

del concessionario che dovrà formalizzare apposita richiesta alla Direzione Regionale competente dell'Agenzia del Demanio non oltre il termine di mesi 8 prima dalla scadenza del novennio e comunque non prima che siano trascorsi 7 anni dalla sottoscrizione dell'atto di concessione/contratto di locazione. E' espressamente esclusa la possibilità di rinnovo automatico alla scadenza dell'atto di concessione/contratto di locazione;

- V. non è previsto il pagamento di alcun canone di concessione/locazione;
- VI. il contraente si impegna a sottoscrivere le polizze assicurative previste all'art. 18 dell'allegato VII e VIII;
- VII. tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti all'atto di concessione/contratto di locazione sono a carico del Concessionario.

## 8. ULTERIORI INFORMAZIONI

- 8.1 Eventuali e più specifiche informazioni sugli immobili oggetto della presente procedura potranno essere richieste alla competente Direzione Regionale. Ulteriori informazioni potranno essere reperite consultando il sito internet dell'Agenzia del Demanio [www.agenziademanio.it](http://www.agenziademanio.it) attraverso il percorso indicato al punto 1.1 del presente Avviso.
- 8.2 Eventuali informazioni complementari e/o chiarimenti sul contenuto della documentazione, ai quali il Responsabile del Procedimento risponderà entro la data del **15/11/2017**, potranno essere inoltrati a partire dal **01/09/2017** e fino al **07/11/2017**. I quesiti dovranno pervenire, esclusivamente per iscritto ed in lingua italiana, all'indirizzo di posta elettronica [francesca.graziani@agenziademanio.it](mailto:francesca.graziani@agenziademanio.it).
- 8.3 Ai sensi e per gli effetti della legge n. 196/2003 si dichiara che i dati personali acquisiti con la presente procedura verranno utilizzati unicamente per gli adempimenti ad essa connessi.
- 8.4 Il presente avviso e l'intera procedura sono regolate dalla legge italiana e per ogni eventuale controversia ad essi attinente sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Roma.
- 8.5 In caso di discordanza tra i documenti di cui alla presente procedura, si osserverà il seguente ordine di prevalenza:
  - Avviso di gara;
  - Schema di Atto di concessione (**Allegato VII**)/Schema contratto di locazione (**Allegato VIII**);
  - *Information Memorandum*;e in caso di discordanze rilevate nell'ambito di uno stesso elaborato/documento, prevarrà quella più vantaggiosa per l'Agenzia.

## **9. AVVERTENZE**

Si applicano gli artt. 353 e 354 del vigente Codice Penale contro chiunque, con violenza o minaccia o con doni, promesse, collusioni o altri mezzi fraudolenti, impedisse o turbasse la procedura, ovvero ne allontanasse gli offerenti e contro chiunque si astenesse dal concorrere per denaro o per altra utilità a lui o ad altri data o promessa.

Roma, 19 luglio 2017

Il Direttore