VALORE PAESE
FARI

AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Servizi al Patrimonio

Prot. n. 2016/12140/DSP

AVVISO DI GARA

per la locazione di valorizzazione - ex art. 3 bis del D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, dall'art. 1 della L. n. 410/2001 - del Faro del Po di Goro, Goro (FE)

PREMESSO CHE

- all'Agenzia del Demanio istituita con il decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300 e successive modificazioni sono attribuite le competenze istituzionali in materia di gestione, valorizzazione, anche a fini economici, e dismissione dei beni immobili di proprietà dello Stato;
- in attuazione di tale compito, l'Agenzia, congiuntamente a Invitalia e ANCI-FPC e con la partecipazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, del Ministero dello Sviluppo Economico e di altri soggetti pubblici interessati - CDP, Istituto per il Credito Sportivo, Confindustria, AICA, ANCE, Assoimmobiliare, etc. - ha avviato "Valore Paese – DIMORE": iniziativa diffusa a scala nazionale per la valorizzazione del patrimonio pubblico di pregio storico, artistico, paesaggistico a fini turistico - culturali, con l'obiettivo di potenziare lo sviluppo dei territori e di promuovere l'eccellenza italiana (paesaggio, arte, storia, musica, moda, design, industria creativa, innovazione, enogastronomia);
- nell'ambito di DIMORE, si inserisce il progetto "Valore Paese – FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI", promosso dall'Agenzia e dal Ministero della Difesa, attraverso Difesa Servizi SpA, in collaborazione con CONI, Federazione Italiana Vela, WWF Italia, Touring Club Italia, Cittadinanza Attiva e insieme ai partner DIMORE, come ad esempio AICA, ANCE e ANCE giovani. Il progetto interessa una rete di fari, torri ed edifici costieri da valorizzare secondo un modello di *lighthouse accommodation,* rispettoso del paesaggio e dell'ambiente, che nei contesti costieri prescelti emergono per assoluta bellezza e massima fragilità. In coerenza

con i principi dell'iniziativa, i beni potranno accogliere attività turistiche, ricettive, ristorative, ricreative, didattiche, promozionali, insieme ad iniziative ed eventi di tipo culturale, sociale, sportivo e per la scoperta del territorio;

- l'Agenzia, in collaborazione con le diverse amministrazioni interessate (Comuni, Regioni, SR MiBACT e Soprintendenze) ha individuato un portafoglio di beni localizzati in ambiti di grande pregio sia storico - artistico che paesaggistico - ambientale;
- con delega prot. 2016/11938/DIR dell'8/09/2016 il Direttore dell'Agenzia del Demanio ha incaricato il Direttore della Direzione Servizi al Patrimonio della gestione della procedura di gara, ferma restando - in virtù dell'articolo 6.3 del Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell'Agenzia, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 220 del 22 settembre 2015 - la competenza in capo alla DR Emilia Romagna per la sottoscrizione del contratto di locazione nonché per la gestione del rapporto contrattuale.

VISTO

- il comma 12-quater dell'art. 4 del D.L. 2 marzo 2012, n. 16, convertito in legge con modificazioni dall'art. 1, comma 1, della L. 26 aprile 2012, n. 44, in base al quale *"Nelle more dell'attuazione delle disposizioni dell'articolo 5, commi 1, lettera e), e 5-bis del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85, le amministrazioni competenti proseguono nella piena gestione del patrimonio immobiliare statale, ivi comprese le attività di dismissione e valorizzazione"*;
- l'art. 3-bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351 convertito, con modificazioni, dall'art. 1 della L. 23 novembre 2001 n. 410, "*Valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili dello Stato tramite concessione o locazione*";

L'AGENZIA DEL DEMANIO

Ente Pubblico Economico, istituita 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 locazione del bene descritto al punto 2 del presente Avviso, ai sensi del citato articolo 3-bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351.

1. INFORMAZIONI GENERALI

Espressamente e tassativamente esclusa qualsiasi, anche implicita, traslazione di potestà pubbliche, il rapporto di locazione che, ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001 conv. con mod. e int. dalla L. n. 410/2001 e ss.mm.ii., verrà ad istaurarsi, sarà disciplinato dal contratto di locazione, dal presente Avviso, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati ed eventuali future modifiche ed integrazioni.
Al contratto di locazione non si applicano le disposizioni di cui al D.P.R. 13 settembre 2005, n. 296, contenente il Regolamento concernente i criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione dei beni immobili appartenenti allo Stato, né quelle di cui al D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, recante il Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2014/23/UE e 2014/24/UE, salvo per le disposizioni normative espressamente richiamate negli atti di gara.
L'Agenzia si riserva di individuare il contraente sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa secondo quanto illustrato al punto 5 del presente Avviso, ferma restando la verifica della convenienza economica della migliore offerta a cura della Commissione di Congruità, istituita con la Legge 23.12.2005 n. 266, art. 1, comma 479, come previsto al paragrafo 6 "Individuazione del contraente" del presente Avviso.
La durata della locazione va da un minimo di anni 6 (sei) ad un massimo di anni 50 (cinquanta).
La locazione decorre dalla stipula del relativo contratto.
Non è prevista una base d'asta.
L'offerente è vincolato alla propria offerta per il periodo di 240 (duecentoquaranta) giorni dalla scadenza del termine ultimo previsto per la relativa presentazione (19/12/2016). In caso di mancata stipula del 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 del contratto. Resta inteso che ove non si addivenga alla sottoscrizione del contratto nulla sarà dovuto all'Aggiudicatario.
Il Responsabile del procedimento è l'ing. Mirco Pintus.

2. INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA LOCAZIONE

Il bene oggetto della locazione, i cui elementi specifici sono descritti nell'**Allegato I** e negli ulteriori documenti pubblicati sul sito www.agenziademanio.it ed accessibili mediante il percorso "*Gare, Aste e Avvisi/Vendite, Locazioni e Concessioni"* è il Faro del Po di Goro, Goro (FE).

Come richiesto al punto A.2 del presente Avviso, è obbligatorio, alternativamente:

1. eseguire un sopralluogo presso l'immobile, da effettuarsi fino al **21/11/2016**, secondo i tempi e le modalità (correlate anche allo stato di conservazione del bene), da concordare con il referente dell'Agenzia del Demanio presso la Direzione Regionale Emilia Romagna, reperibile all'indirizzo di posta elettronica di seguito indicato:

TAB. 1

COMPETENZA	REFERENTE	E-MAIL
Direzione Regionale Emilia Romagna, piazza Malpighi 11, Bologna	Roberto Capuano	roberto.capuano@agenziademanio.it

A tal fine, l'interessato, con congruo preavviso, dovrà trasmettere al referente, a mezzo di posta elettronica, una richiesta di sopralluogo nella quale specificare i nominativi delle persone (massimo quattro) che parteciperanno alla visita (con i rispettivi dati anagrafici e telefonici).
Al soggetto che avrà effettuato il sopralluogo sarà rilasciato un attestato di visita dei luoghi, di cui l'Agenzia conserverà una copia debitamente sottoscritta dallo stesso.
L'attestato in questione 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.**

2. presentare una dichiarazione attestante la conoscenza dello stato dei luoghi in relazione al Faro oggetto della procedura anche senza aver effettuato lo specifico sopralluogo per la partecipazione alla gara.

La documentazione di gara, unitamente alla documentazione tecnica disponibile, è reperibile sul sito mediante il percorso suindicato ed è altresì in visione presso la Direzione Generale dell'Agenzia del Demanio – Segmentazione, Programmazione e Monitoraggio, in Via Barberini 38, Roma, nonché presso la competente Direzione Regionale di cui alla tabella 1.
Della documentazione tecnica disponibile verrà inoltre fornita copia su sopporto digitale in sede di sopralluogo o su richiesta presso la competente Direzione Regionale.

3. SOGGETTI AMMESSI

Può partecipare alla procedura chiunque sia in possesso dei requisiti di cui ai punti A.3, A.4 e A5 del presente Avviso. A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, è ammessa la partecipazione di: persone fisiche, imprese individuali, società commerciali, società cooperative, associazioni, fondazioni, consorzi ordinari di concorrenti di cui all'art. 2602 c.c. costituiti o costituendi, consorzi stabili costituiti anche in forma di società consortili ai sensi dell'art. 2615-ter c.c., consorzi fra società cooperative di produzione e lavoro costituiti a norma della legge 25 giugno 1909 n. 422 e del decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 14 dicembre 1947 n. 1577, consorzi tra imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985 n. 443.
E' ammessa la partecipazione in forma singola o in raggruppamento.
E' fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla gara in più di un raggruppamento o consorzio, ovvero di partecipare anche in forma individuale in caso di partecipazione in forma associata.
E' fatto divieto ai consorziati per i quali eventualmente concorra il consorzio stabile/consorzio tra società cooperative/consorzio tra imprese artigiane di partecipare alla gara in qualsiasi altra forma; in caso di inosservanza di tale divieto saranno esclusi dalla procedura sia il consorzio che i consorziati e troverà applicazione l'art. 353 del codice penale.

4. TERMINI, REQUISITI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

La documentazione e l'offerta, come indicate nel prosieguo e redatte in lingua italiana, dovranno essere inserite in un plico (di formato max A3) che dovrà pervenire sigillato (con qualsiasi modalità che ne impedisca l'apertura senza lasciare manomissioni evidenti) a mezzo raccomandata del servizio postale, mediante agenzia di recapito autorizzata, ovvero consegnato a mano, entro il termine perentorio delle **ore 12:00 del giorno 19/12/2016**, al seguente indirizzo: Agenzia del Demanio – Direzione Servizi al Patrimonio, Approvvigionamenti, Gare e Contratti, Via Barberini n. 38, 00187 Roma.
Farà fede il timbro della data di ricevuta e l'ora apposta dall'Ufficio ricevente sul plico consegnato. L'Agenzia del Demanio non risponde delle offerte inviate per raccomandata o a mezzo terze persone che non siano pervenute o che siano pervenute in ritardo, rimanendo a carico del mittente il rischio del mancato tempestivo recapito.
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.
Il plico contenente la documentazione di seguito indicata dovrà riportare la dicitura **"Gara per la locazione di valorizzazione nell'ambito del progetto "Valore Paese – Fari, Torri ed Edifici Costieri" del Faro del Po di Goro (FE)"** e recare esternamente i seguenti dati del concorrente: denominazione o ragione sociale, sede, telefono, indirizzo PEC al quale saranno trasmesse le comunicazioni relative alla procedura.
In assenza di un indirizzo PEC, dovranno essere indicati un numero di fax ed un indirizzo di posta elettronica ordinaria; in tal caso le

comunicazioni relative alla procedura saranno trasmesse all'uno o all'altro recapito.
In caso di raggruppamento le comunicazioni relative alla procedura saranno inviate esclusivamente al capogruppo.
Il plico dovrà contenere al suo interno, a pena di esclusione:
- una busta con dicitura **"A - Documentazione amministrativa"**;
- una busta con dicitura **"B - Offerta tecnica"**;
- una busta con dicitura **"C - Offerta economico/temporale"**.

Tutte le buste dovranno essere sigillate sui lembi di chiusura e recare, oltre alle predette diciture, anche l'intestazione del mittente.
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.
Sarà causa di esclusione l'indicazione nei documenti contenuti nelle buste A e B del canone offerto ovvero di elementi economici da cui lo stesso possa essere inequivocabilmente desunto.
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.

Nella **BUSTA A "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**" dovranno essere inseriti i seguenti atti e documenti:

A.1 in conformità all'**Allegato II**, domanda di partecipazione alla procedura, 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 locazione oggetto del presente Avviso, la forma di partecipazione alla procedura, con le seguenti eventuali precisazioni:

- nel caso di consorzi stabili/consorzi tra società cooperative/consorzi tra imprese artigiane che non intendano partecipare in proprio, devono essere indicati i consorziati per i quali il consorzio concorre, specificando per ciascuno la denominazione sociale, la forma giuridica, la sede legale, il codice fiscale e partita IVA;

- nel caso di RT/consorzi ordinari costituendi o costituiti, occorre riportare, per ciascun componente:
  - se persona fisica diversa dall'imprenditore individuale: nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale e indirizzo di residenza;
  - per tutte le altre tipologie soggettive: denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, codice fiscale e la partita IVA;

A.2 l'attestato di visita dei luoghi rilasciato durante il sopralluogo

ovvero

una dichiarazione attestante la piena conoscenza dello stato dei luoghi in relazione al Faro oggetto della procedura, in conformità all'**Allegato III**;

A.3 (per le sole persone fisiche diverse dagli imprenditori individuali) in conformità all'**Allegato IV**, una dichiarazione sostitutiva di certificazione, rilasciata ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e corredata da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore, attestante:

a. che nei propri confronti non ricorre uno dei motivi di esclusione di cui all'art. 80, comma 1 lett. a), b), c), d), e), f) e g) del D.Lgs. 50/2016

ovvero

(*qualora nei propri sia stata pronunciata condanna con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale qualora la sentenza abbia imposto una pena detentiva non superiore a 18 mesi ovvero abbia riconosciuto l'attenuante della collaborazione come definita per le singole fattispecie di reato*)[1] di aver risarcito o di essersi impegnato a risarcire qualunque danno causato dal reato o dall'illecito e di aver adottato provvedimenti concreti di carattere tecnico, organizzativo e relativi al personale idonei a prevenire ulteriori reati o illeciti allegando ogni documentazione ritenuta utile ai fini della comprova;

b. di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui il concorrente è stabilito indicando, ai fini delle successive verifiche, l'Ufficio Tributario competente al rilascio del certificato di regolarità fiscale

ovvero

di aver ottemperato ai propri obblighi pagando o impegnandosi in modo vincolante a pagare le imposte dovute, compresi

[1] Si segnala, al fine di rendere in maniera completa ed esaustiva la dichiarazione di cui all'art. 80 comma 1, che il casellario giudiziale richiesto ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 2113/2002 non contiene l'elenco di tutte le iscrizioni riferibili all'interessato. Pertanto, tenuto conto che l'esistenza di false dichiarazioni si configura di per sé come causa autonoma di esclusione sarà cura del concorrente attestare tutte le condanne penali riportate, con la sola esclusione delle condanne penali per reati depenalizzati ovvero dichiarati estinti dopo la condanna stessa con formale provvedimento della competente autorità giudiziaria, delle condanne revocate e delle condanne per le quali sia intervenuta la riabilitazione.

eventuali interessi o multe[2] allegando ogni documentazione ritenuta utile ai fini della comprova;

c. di non trovarsi nelle cause di esclusione di cui all'art. 80 comma 2 del D.Lgs. 50/2016;

d. di non trovarsi nelle condizioni di esclusione di cui all'art. 80, comma 5, lettere c), d), e), f), h), l) del D.Lgs. 50/2016

ovvero

(nel caso in cui ricorrano le situazioni di cui all'art. 80, comma 5 del D.Lgs. 50/2016) di aver risarcito o di essersi impegnato a risarcire qualunque danno causato dal reato o dall'illecito e di aver adottato provvedimenti concreti di carattere tecnico, organizzativo e relativi al personale idonei a prevenire ulteriori reati o illeciti allegando ogni documentazione ritenuta utile ai fini della comprova;

e. di autorizzare, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 196/03, il trattamento dei propri dati, anche personali, ai fini connessi all'espletamento della presente procedura;

f. di autorizzare l'Agenzia, qualora un partecipante alla gara eserciti, ai sensi della L. 241/90, 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;

g. (*se del caso*) di voler sublocare parte delle attività economiche/di servizio al cittadino da instaurare sul bene, indicando quali;

h. di accettare il contenuto del presente Avviso con particolare riferimento alle previsioni di cui al paragrafo 7 "Elementi essenziali del rapporto di locazione".

A.4 (per tutte le altre tipologie di concorrenti) in conformità all'**Allegato V**, una dichiarazione sostitutiva di certificazione, rilasciata ai

2 Ai sensi dell'art. 80, comma 4, D.Lgs. 50/2016, è necessario che il pagamento o l'impegno siano stati formalizzati prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e corredata da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore, attestante:

a. l'iscrizione all'Ufficio del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio, con indicazione del numero e data di iscrizione, durata e forma giuridica dell'impresa e nominativo degli eventuali procuratori speciali con poteri di rappresentanza[3](*per tutte le forme giuridiche di partecipazione*), del titolare e dei direttori tecnici *(in caso di impresa individuale)*, dei soci e dei direttori tecnici (*in caso di società in nome collettivo)*, dei soci accomandatari e dei direttori tecnici *(in caso di società in accomandita semplice),* dei membri del consiglio di amministrazione cui sia stata conferita la legale rappresentanza, di direzione o di vigilanza o dei soggetti muniti di poteri di rappresentanza, di direzione o di controllo, del direttore tecnico, del socio unico persona fisica o, in caso di società con meno di quattro soci, del socio di maggioranza o dei soci ciascuno in possesso del cinquanta per cento della partecipazione azionaria *(nel caso di società diverse dalle società in nome collettivo e dalle società in accomandita semplice)*

ovvero, in alternativa, potrà essere presentato

il certificato della Camera di Commercio, in originale o in copia, di data non anteriore a sei mesi da quella di presentazione dell'offerta, corredato da una dichiarazione che indichi i nominativi e la qualifica dei soggetti di cui alla precedente opzione che non dovessero risultare dal certificato stesso;

b. che nei propri confronti non ricorre uno dei motivi di esclusione di cui all'art. 80, comma 1 lett. a), b), c), d), e), f) e g) del D.Lgs. 50/2016

ovvero

(*qualora nei propri sia stata pronunciata condanna con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale*

[3] Per procuratori speciali si intendono coloro che siano in possesso di poteri consistenti nella rappresentanza dell'impresa e nel compimento di atti decisionali, di ampiezza tale da renderli assimilabili ad amministratori di fatto ai sensi dell'art. 2639 c.c.. L'Ente locatore si riserva la facoltà di verificare il possesso dei requisiti generali, ai fini dell'efficacia dell'aggiudicazione, a campione qualora i procuratori speciali con poteri di rappresentanza siano di numero superiore a dieci.

qualora la sentenza abbia imposto una pena detentiva non superiore a 18 mesi ovvero abbia riconosciuto l'attenuante della collaborazione come definita per le singole fattispecie di reato)[4] di aver risarcito o di essersi impegnato a risarcire qualunque danno causato dal reato o dall'illecito e di aver adottato provvedimenti concreti di carattere tecnico, organizzativo e relativi al personale idonei a prevenire ulteriori reati o illeciti allegando ogni documentazione ritenuta utile ai fini della comprova;

c. di non trovarsi nelle condizioni di esclusione di cui all'art. 80, comma 5, lettere a), c), d), e), f), g), h), l) del D.Lgs. 50/2016

ovvero

(nel caso in cui ricorrano le situazioni di cui all'art. 80, comma 5 del D.Lgs. 50/2016) di aver risarcito o di essersi impegnato a risarcire qualunque danno causato dal reato o dall'illecito e di aver adottato provvedimenti concreti di carattere tecnico, organizzativo e relativi al personale idonei a prevenire ulteriori reati o illeciti allegando ogni documentazione ritenuta utile ai fini della comprova;

d. di non trovarsi nelle cause di esclusione di cui all'art. 80, comma 5 lettera b) del D.Lgs. 50/2016

ovvero

di aver depositato il ricorso per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo con continuità aziendale, di cui all'art. 186-bis del R.D. 267/1942, e di essere stato autorizzato alla partecipazione a procedure per l'affidamento di contratti pubblici dal Tribunale, sentita l'ANAC, con apposito provvedimento, di cui indicare gli estremi

ovvero, in alternativa,

[4] Si segnala, al fine di rendere in maniera completa ed esaustiva la dichiarazione di cui all'art. 80 comma 1, che il casellario giudiziale richiesto ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 2113/2002 non contiene l'elenco di tutte le iscrizioni riferibili all'interessato. Pertanto, tenuto conto che l'esistenza di false dichiarazioni si configura di per sé come causa autonoma di esclusione sarà cura del concorrente attestare tutte le condanne penali riportate, con la sola esclusione delle condanne penali per reati depenalizzati ovvero dichiarati estinti dopo la condanna stessa con formale provvedimento della competente autorità giudiziaria, delle condanne revocate e delle condanne per le quali sia intervenuta la riabilitazione.

di trovarsi in stato di concordato preventivo con continuità aziendale di cui all'art. 186 bis del R.D. 267/1942, giusta decreto del Tribunale, indicandone gli estremi;

e. che nei propri confronti nonché nei confronti del titolare e dei direttori tecnici (*in caso di impresa individuale*), dei direttori tecnici e dei soci (*in caso di società in nome collettivo*), dei direttori tecnici e dei soci accomandatari (*in caso di società in accomandita semplice*), dei membri del consiglio di amministrazione cui sia stata conferita la legale rappresentanza di direzione o di vigilanza o dei soggetti muniti dei poteri di rappresentanza, di direzione o di controllo, del direttore tecnico, del socio unico persona fisica ovvero in caso di società con meno di quattro soci del socio di maggioranza o dei soci ciascuno in possesso del cinquanta per cento della partecipazione azionaria (*in caso di altro tipo di società o consorzio)* non ricorre uno dei motivi di esclusione di cui all'art. 80, comma 1 lett. a), b), c), d), e), f) e g) del D.Lgs. 50/2016

ovvero

(*qualora nei propri confronti e/o nei confronti dei citati soggetti sia stata pronunciata condanna con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale qualora la sentenza abbia imposto una pena detentiva non superiore a 18 mesi ovvero abbia riconosciuto l'attenuante della collaborazione come definita per le singole fattispecie di reato*)[5] di aver risarcito o di essersi impegnato a risarcire qualunque danno causato dal reato o dall'illecito e di aver adottato provvedimenti concreti di carattere tecnico, organizzativo e relativi al personale idonei a prevenire ulteriori reati o illeciti allegando ogni documentazione ritenuta utile ai fini della comprova;

N.B. La dichiarazione deve riguardare anche gli eventuali soggetti di cui alla lettera e) cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione del presente Avviso (di cui indicare nome, cognome e carica cessata); in presenza dei predetti soggetti cessati per i quali ricorre uno dei motivi di esclusione di cui all'art. 80, comma 1 lett. a), b), c), d), e), f) e g) del D.Lgs. 50/2016 il concorrente dovrà produrre quanto ritenuto necessario a comprovare di avere adottato atti o misure di completa dissociazione dalla condotta penalmente sanzionata.

In caso di incorporazione, fusione societaria o cessione d'azienda, la suddetta attestazione deve essere resa anche in relazione agli amministratori e ai direttori tecnici che hanno operato presso la società incorporata, fusasi o che ha ceduto l'azienda nell'ultimo anno antecedente la data di pubblicazione del presente Avviso; in presenza dei predetti soggetti per i

[5] Cfr nota n.4.

quali ricorre uno dei motivi di esclusione di cui all'art. 80, comma 1 lett. a), b), c), d), e), f) e g) del D.Lgs. 50/2016 il concorrente dovrà produrre quanto ritenuto necessario a comprovare di avere adottato atti o misure di completa dissociazione dalla condotta penalmente sanzionata.

f. di non trovarsi nelle cause di esclusione di cui all'art. 80 comma 2 del D.Lgs. 50/2016;

g. di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui l'impresa è stabilita indicando, ai fini delle successive verifiche, l'Ufficio Tributario competente al rilascio del certificato di regolarità fiscale

ovvero

di aver ottemperato ai propri obblighi pagando o impegnandosi in modo vincolante a pagare le imposte dovute, compresi eventuali interessi o multe[6] allegando ogni documentazione ritenuta utile ai fini della comprova;

h. di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali secondo la legislazione italiana (o dello Stato in cui l'impresa è stabilita), e di essere in possesso, al momento della presentazione dell'offerta, dei requisiti per il rilascio del DURC (Documento Unico di Regolarità Contributiva) regolare

ovvero

di aver ottemperato ai propri obblighi pagando o impegnandosi in modo vincolante a pagare i contributi previdenziali dovuti, compresi eventuali interessi o multe[7] allegando ogni documentazione ritenuta utile ai fini della comprova;

i. di essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili secondo le disposizioni di cui alla legge 68/99 indicando l'Ufficio Provinciale competente al rilascio del certificato di ottemperanza

ovvero

[6] Ai sensi dell'art. 80, comma 4, D.Lgs. 50/2016, è necessario che il pagamento o l'impegno siano stati formalizzati prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.
[7] Cfr. nota precedente.

di non essere assoggettato agli obblighi in materia di assunzioni obbligatorie;

j. di non essere in una situazione di controllo e/o collegamento di cui all'articolo 2359 del codice civile con nessun altra impresa che partecipa alla procedura e di aver formulato l'offerta autonomamente

ovvero

di non essere a conoscenza della partecipazione alla procedura di soggetti con cui si trova in una situazione di controllo e/o collegamento di cui all'articolo 2359 del codice civile e di aver formulato l'offerta autonomamente

ovvero, in alternativa,

di essere a conoscenza della partecipazione alla procedura di soggetti con cui si trova in una situazione di controllo e/o collegamento di cui all'articolo 2359 del codice civile e di aver formulato l'offerta autonomamente;

k. di autorizzare, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 196/03, il trattamento dei propri dati, anche personali, ai fini connessi all'espletamento della presente procedura;

l. di autorizzare l'Agenzia, qualora un partecipante alla gara eserciti, ai sensi della L. 241/90, 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;

m. (*se del caso*) di voler sublocare parte delle attività economiche/di servizio al cittadino da instaurare sul bene, indicando quali;

n. di accettare il contenuto del presente Avviso con particolare riferimento alle previsioni di cui al paragrafo 7 "Elementi essenziali del rapporto di locazione".

A.5 una idonea referenza bancaria rilasciata da un istituto di credito attestante la solidità economica e finanziaria del concorrente, correlata alla specifica iniziativa, senza anticipazione - a pena di esclusione - del canone offerto ovvero di elementi economici da cui lo stesso possa essere inequivocabilmente desunto;

A.6 in conformità all'**Allegato VI, il duplice impegno ad avvalersi:**

1. **per la redazione del progetto tecnico** di un professionista di comprovata esperienza in interventi analoghi;
2. **per l'esecuzione degli interventi di recupero, restauro e ristrutturazione**, 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.

A.7 cauzione provvisoria, pari a € 10.000 (euro diecimila) da prestarsi a mezzo di fideiussione 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 c.c.;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c.;
- la sua operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta dell'Agenzia;
- l'impegno a rilasciare, qualora l'offerente risultasse affidatario, la cauzione definitiva di cui al paragrafo "7. ELEMENTI ESSENZIALI DEL RAPPORTO LOCATIVO" punto 6.a del presente Avviso.

La cauzione provvisoria è posta a garanzia della corretta partecipazione alla gara e garantisce anche la mancata sottoscrizione del contratto di locazione per fatto dell'aggiudicatario; essa sarà svincolata al momento della sottoscrizione del contratto.

Nella **BUSTA B** "**OFFERTA TECNICA**" andrà inserita, a pena di esclusione, **l'offerta tecnica** redatta in conformità all'**Allegato VII** e debitamente sottoscritta, che dovrà comprendere i seguenti documenti:
A) Relazione sintetica;
B) Programma di valorizzazione;
C) Piano di gestione;
D) Cronoprogramma.

<u>Si precisa che sarà causa di esclusione l'indicazione nei suindicati documenti, del canone offerto ovvero di elementi economici da cui lo stesso possa essere inequivocabilmente desunto.</u>

<u>Tutti i documenti costituenti l'Offerta Tecnica dovranno essere forniti oltre che in formato cartaceo anche in n. **2 copie** su supporto digitale, in formato pdf; in caso di discordanza tra la documentazione fornita su supporto digitale e quella su supporto cartaceo farà fede</u>

esclusivamente quest'ultima.

Nella **BUSTA C** "**OFFERTA ECONOMICO/TEMPORALE**" si dovrà inserire, a pena di esclusione,:

- C.1. l'offerta redatta in conformità al modello di cui all'**Allegato VIII,** debitamente sottoscritta, corredata da una marca da bollo da € 16,00, nella quale indicare:

C.1.A. la misura del canone annuo che il concorrente si impegna a corrispondere per la durata proposta per la locazione, in funzione dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione;

C.1.B. la durata proposta per la locazione, da esprimere in anni, tra un minimo di anni 6 (sei) ed un massimo di anni 50 (cinquanta);

- C.2. un piano economico finanziario di copertura degli investimenti previsti che dovrà essere asseverato da parte di un istituto di credito o da società iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'articolo 106 del decreto legislativo 1º settembre 1993, n. 385, o da una società di revisione.
Il PEF dovrà essere redatto secondo i seguenti criteri, **a pena di esclusione**:

- coprire tutti gli anni previsti secondo la durata proposta (cfr. sopra punto C.1.B.);
- riportare puntualmente tutto quanto previsto/offerto nella proposta progettuale redatta in conformità all'Allegato VII, ossia riportare le grandezze economiche finanziarie derivanti dal Programma di valorizzazione e dal Piano di gestione coerentemente con il Cronoprogramma dell'Offerta Tecnica (cfr. sopra contenuto BUSTA B);
- riportare le seguenti voci specifiche relative agli investimenti, esplicitandone i relativi criteri di stima di massima:
  - costi ristrutturazione/rifunzionalizzazione interventi aree interne;
  - costi ristrutturazione/rifunzionalizzazione interventi aree esterne.

  L'Agenzia si riserva di verificare la congruità dei suddetti costi anche sulla base dei principali manuali e prezziari di settore.

Si precisa che:

- il canone offerto sarà annualmente adeguato in misura corrispondente al 100% della variazione in aumento accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente; fermo restando il predetto adeguamento, è possibile proporre alternativamente:

  - un canone "fisso";
  - canoni annui variabili, esclusivamente con andamento crescente nel tempo; in tal caso il primo canone e le relative variazioni dovranno essere proposti con riferimento a frazioni di tempo non inferiori all'anno; le variazioni andranno espresse in termini di aumento percentuale del valore proposto per il periodo precedente come adeguato all'indice ISTAT;

- non è ammissibile un canone pari a zero, neppure per un limitato periodo di tempo;

- in caso di discordanza tra l'importo indicato in cifre e lettere sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per l'Agenzia;

- non saranno ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un'altra offerta propria o di altri.

N.B.: in caso di partecipazione in forma di:

➢ Raggruppamento temporaneo o Consorzio ordinario:

- 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 o Consorzio 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 il contratto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti;
  - in caso di RT o Consorzio 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 il contratto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti;
- la domanda di partecipazione di cui al punto A.1 (Allegato II) dovrà essere sottoscritta dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo;

- l’attestato di visita dei luoghi ovvero, in alternativa, la dichiarazione di conoscenza dello stato dei luoghi di cui al punto A.2 (Allegato III) del presente Avviso potrà essere presentato da un solo componente;
- le dichiarazioni di cui ai punti A.3 (Allegato IV) ovvero A.4 (Allegato V) dovranno essere presentate da ciascun componente;
- la referenza di cui al punto A.5 dovrà essere presentata da ciascun componente;
- l’impegno di cui al punto A.6 (Allegato VI) dovrà essere dichiarato dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito e da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo;
- la cauzione di cui al punto A.7 dovrà essere intestata: in caso di RT/Consorzio costituito, al capogruppo, con indicazione che il soggetto garantito è il RT/Consorzio; in caso di RT/Consorzio costituendo, a ciascun componente;
- i documenti da inserire nelle buste B e C dovranno essere sottoscritti dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo.

➢ Consorzio Stabile/Consorzio fra società cooperative:

- la domanda di partecipazione di cui al punto A.1 (Allegato II) dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del consorzio;
- l’attestato di visita dei luoghi ovvero, in alternativa, la dichiarazione di conoscenza dello stato dei luoghi di cui al punto A.2 (Allegato III) del presente Avviso potrà essere presentato dal consorzio, ovvero da uno dei consorziati per i quali il consorzio eventualmente concorre;
- le dichiarazioni di cui al punto A.4 (Allegato V) dovranno essere presentate sia dal consorzio che dai consorziati per i quali eventualmente lo stesso concorre;
- la referenza di cui al punto A.5 dovrà essere presentate dal consorzio;
- l’impegno di cui al punto A.6 (Allegato VI) dovrà essere dichiarato dal consorzio;
- la cauzione di cui al punto A.7 dovrà essere intestata al consorzio;
- i documenti da inserire nelle buste B e C dovranno essere sottoscritti dal legale rappresentante del consorzio.

5. VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

La locazione sarà aggiudicata con il criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa sulla base degli elementi indicati nella tabella sotto riportata.

TAB 2

ELEMENTI DI VALUTAZIONE			RIFERIMENTO	FATTORI PONDERALI
ELEMENTI QUALITATIVI	a)	Soluzioni di recupero	Offerta tecnica	Pa = 15
	b)	Manutenzione, conservazione e monitoraggio del bene	Offerta tecnica	Pb = 15
	c)	Fruibilità pubblica della struttura	Offerta tecnica	Pc = 10
	d)	Contributo allo sviluppo locale sostenibile e alla destagionalizzazione della domanda turistica	Offerta tecnica	Pd = 10
	e)	Attività di networking	Offerta tecnica	Pe =10
ELEMENTI QUANTITATIVI	f)	Valore dell’offerta economico/temporale	Offerta economico/temporale	Pf = 40

Non saranno ammessi alla successiva fase della procedura i concorrenti che in relazione all'offerta tecnica avranno ottenuto un punteggio inferiore a 36.

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

a) Soluzioni di recupero: massimo punti 15

Il concorrente dovrà rappresentare, anche attraverso elaborati progettuali, le modalità di intervento prescelte per il recupero del bene in coerenza con i principi di minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità, nel rispetto della tutela dei caratteri storico-artistici, morfologici, tipologici, strutturali, distributivi e prospettici del bene, nonché della salvaguardia del paesaggio e dell'ambiente in cui il bene è inserito.

b) Manutenzione, conservazione e monitoraggio del bene: massimo punti 15

Al fine di garantire la continuità delle azioni avviate, la proposta dovrà indicare il piano di manutenzione ordinaria e straordinaria (attività, tempistiche, prestazioni attese) ed il piano di monitoraggio (frequenze di controllo, verifica prestazioni, etc.) della struttura, anche attraverso il ricorso a tecnologie e sistemi innovativi.

c) Fruibilità pubblica della struttura: massimo punti 10

La proposta dovrà prevedere una gestione privatistica che garantisca anche l'accessibilità e fruibilità pubblica del bene e delle aree esterne di pertinenza: permanente o temporanea, in determinati periodi o fasce orarie, in occasione di eventi o attività culturali, ricreative, sportive, sociali e di scoperta del territorio che tengano conto del contesto e dei fabbisogni locali.

d) Contributo allo sviluppo locale sostenibile e alla destagionalizzazione della domanda turistica: massimo punti 10

Il concorrente dovrà rappresentare in che modo intende innescare un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto in cui il bene è inserito e ad attivare iniziative che favoriscano la destagionalizzazione con il coinvolgimento del territorio (utilizzo di risorse e prodotti locali, ricadute occupazionali, etc); ciò nell'ottica di sviluppare un'offerta con proprie specificità, in grado di attrarre nuovi segmenti di domanda, anche fuori stagione, e di valorizzare il capitale socio-economico e culturale delle comunità locali.

e) Attività di networking: massimo punti 10

Data la connotazione “a rete” del progetto “Valore Paese – FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI”, la proposta dovrà prevedere modalità di comunicazione, condivisione e promozione atte a favorire: la creazione di reti funzionali all’attività prevista, lo scambio di informazioni e di buone pratiche, la condivisione di attività tra i soggetti del network e/o del territorio, il mantenimento delle relazioni tra le imprese al fine di trasferire le conoscenze di ciascun gestore. Potranno essere coinvolti nello sviluppo dell’iniziativa anche altri beni (pubblici – Statali e di altri Enti – e privati) di valore storico-artistico, paesaggistico, eventualmente in aree territoriali diverse.

5.1. Metodo per l’attribuzione dei punteggi

L’attribuzione dei punteggi ai singoli concorrenti avverrà applicando la seguente formula:

$$\boldsymbol{P(a) = \sum_{n} (Pi * V(a)\ i)}$$

dove:

$\boldsymbol{P(a)}$	*Valutazione in punti dell’offerta (a)*
$\boldsymbol{n}$	*Numero totale degli elementi di valutazione*
$\boldsymbol{Pi}$	*Peso in punti attribuito all’elemento di valutazione (i)*
$\boldsymbol{V(a)\ i}$	*Coefficiente della prestazione dell’offerta (a) rispetto all’elemento di valutazione (i) variabile tra 0 e 1*
$\boldsymbol{\Sigma}$	*Sommatoria*

5.2. Metodo di calcolo dei coefficienti qualitativi delle offerte

I coefficienti $V(a)_i$, relativi agli elementi di valutazione di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) della tabella 2 sopra riportata, sono determinati mediante la media dei coefficienti, variabili tra zero e uno, attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari in base alla seguente tabella:

TAB 3

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

Successivamente, si procederà a trasformare la media dei coefficienti attribuiti ad ogni elemento da parte di tutti i commissari in coefficienti definitivi, riportando ad uno la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate.

5.3. Metodo di calcolo del coefficiente quantitativo delle offerte

Gli elementi di valutazione di natura quantitativa di cui alla lettera f) della tabella 2 sono presi in considerazione congiuntamente ai fini della determinazione di un unico coefficiente attraverso la seguente formula:

$$\boldsymbol{VAN(a)} = \sum_{n=1}^{N} \left(\frac{\boldsymbol{Cn}}{(\boldsymbol{1}+\boldsymbol{r})^{n}} \right) + \frac{\boldsymbol{V_{immobile}}}{(\boldsymbol{1}+\boldsymbol{r})^{N}}$$

dove:

$\boldsymbol{VAN(a)}$	*Valore della prestazione dell'offerta* $(\boldsymbol{a})$ *per gli aspetti quantitativi*
$\boldsymbol{N}$	*Durata della locazione dell'offerta* $(\boldsymbol{a})$ *espressa in anni*
$\boldsymbol{r}$	*Tasso di attualizzazione*
$\boldsymbol{Cn}$	*Canone dell'offerta* $(\boldsymbol{a})$
$\boldsymbol{V_{immobile}}$	*V attuale+INV*

Si precisa che:

- r è determinato nella misura pari a 2,5%

- il $V_{attuale}$ è il valore dell'immobile calcolato con il metodo del "costo di costruzione, deprezzato";

- INV sono gli investimenti esclusivamente finalizzati alla ristrutturazione/rifunzionalizzazione dell'immobile, come dettagliati nel PEF dell'offerta (a).

Pertanto,

$$\boldsymbol{V(a)\ i} = \frac{\boldsymbol{VAN(a)}}{\boldsymbol{VAN(max)}}$$

6. INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE

Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, il giorno 21/12/2016, dalle ore 10:30 presso la Direzione Generale dell'Agenzia del Demanio, in Via Barberini 38, 00187 Roma, Sala Piacentini, una Commissione di gara, appositamente costituita, 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.

La medesima Commissione procederà, in seduta pubblica, all'apertura della busta B "Offerta tecnica" allorquando sia stata definita l'ammissione o meno alla successiva fase della procedura di tutti i partecipanti.

Successivamente, in seduta riservata, la Commissione esaminerà le offerte tecniche verificando per prima cosa, a pena di esclusione, la coerenza del programma di valorizzazione proposto con gli indirizzi e le linee guida del progetto "Valore Paese – FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI", richiamati e illustrati nell' *Information Memorandum*.

Di seguito, la Commissione passerà ad attribuire i punteggi, secondo quanto indicato al paragrafo 5 del presente 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 tecniche per incoerenza con l'iniziativa e a dare lettura dei punteggi attribuiti nonché ad aprire la Busta C "Offerta economico-temporale".

Il punteggio relativo all'offerta economica sarà calcolato in una o più sedute riservate dalla Commissione secondo quanto indicato al punto 5.3 del presente Avviso; detto punteggio sarà reso noto dalla Commissione nel corso di una successiva seduta pubblica, nella quale saranno altresì comunicati i punteggi complessivi ed individuata la migliore offerta.

La Commissione di gara potrà, in contraddittorio con il concorrente, verificare profili di manifesta incongruità dell'offerta anche in relazione all'incoerenza tra offerta tecnica ed offerta economica. Ai fini del contraddittorio il concorrente verrà invitato a presentarsi presso l'Ente locatore previa anticipazione di una memoria esplicativa delle rilevate incongruenze. In caso di mancata comparizione le valutazioni della Commissione si baseranno sulla memoria presentata, in assenza della quale il concorrente sarà escluso.

Si precisa che in caso di parità di punteggio sarà privilegiata l'offerta che avrà riportato il VAN più alto.

La miglior offerta sarà sottoposta, ai fini dell'aggiudicazione, alla verifica di convenienza economica da parte della Commissione di

Congruità, istituita con la Legge 23.12.2005 n. 266, art. 1, comma 479.

In caso di unico concorrente:

- con riferimento all'offerta tecnica, la Commissione effettuerà comunque, preliminarmente, la suindicata verifica, a pena di esclusione, circa la coerenza con gli indirizzi forniti ma, in caso di esito positivo, non procederà all'attribuzione dei punteggi;
- con riferimento all'offerta economica, la Commissione:
  - non procederà al calcolo del VAN;
  - ove il PEF dovesse risultare assente o non asseverato, ne richiederà l'integrazione assegnando al concorrente un termine perentorio, a pena di esclusione.

Le date delle sedute pubbliche non consecutive verranno pubblicate sul sito e mediante il percorso indicati al punto 2 del presente Avviso. Il concorrente potrà assistere alle sedute pubbliche direttamente ovvero tramite un incaricato munito di delega.

7. ELEMENTI ESSENZIALI DEL RAPPORTO DI LOCAZIONE

1. L'aggiudicatario ha la facoltà, dopo l'aggiudicazione, di costituire una società di scopo in forma di società per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile.

Dal momento della costituzione, la società di scopo quest'ultima subentra all'aggiudicatario nel rapporto di locazione senza necessità di approvazione o autorizzazione. Per effetto di tale subentro, che non costituisce cessione del contratto, la società diventa conduttrice a titolo originario e sostituisce l'aggiudicatario in tutti i rapporti con l'Agenzia.

La cessione delle quote societarie o l'ingresso di nuovi soci potrà avvenire, previo benestare da parte dell'Agenzia, subordinato alla verifica del permanere dei requisiti richiesti per la partecipazione alla procedura selettiva, purché la capogruppo partecipi alla società di scopo e garantisca il buon adempimento degli obblighi del conduttore fino al primo bilancio della società stessa relativo all'attività economica/di servizio al cittadino instaurata sul bene.

2. In caso di rinuncia o mancata presentazione nel giorno fissato per la stipula del contratto, ovvero in caso di mancato possesso e/o di falsa dichiarazione dei requisiti necessari per contrarre, il contraente designato decadrà da ogni diritto. In tale evenienza, così come nelle altre ipotesi di risoluzione previste nello schema di contratto di locazione di cui all'**Allegato IX,** l'Agenzia del Demanio si riserva la

facoltà di designare, quale contraente, chi ha presentato la seconda migliore offerta o di attivare una nuova procedura ad evidenza pubblica.

3. La stipula del contratto di locazione, sulla scorta dello schema allegato, è a cura della Direzione Regionale territorialmente competente. Salvo che risulti non più sussistente l'interesse pubblico a contrarre, l'aggiudicatario sarà convocato per la sottoscrizione del contratto 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, si procederà alla sottoscrizione del contratto.

4. Il contratto di locazione per l'utilizzo del bene sarà disciplinato dall'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001 e dalla normativa vigente in materia. In particolare si precisa che:

- la locazione avrà la durata indicata dall'aggiudicatario in sede di offerta;
- il contraente accetta che la locazione dell'immobile avvenga nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, come verificato in occasione del sopralluogo effettuato per la partecipazione alla procedura senza nulla pretendere dall'Agenzia del Demanio;
- il contraente si impegna a realizzare, nel rispetto delle norme vigenti, gli interventi di recupero ammessi, necessari per la valorizzazione dell'immobile, eventualmente anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso, in conformità alla proposta progettuale presentata in sede di offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché responsabilità giuridica al riguardo; inoltre, si dovrà avvalere 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;
- il contraente si impegna a garantire l'accessibilità e la fruibilità pubblica dell'immobile, in considerazione del pregio, nonché del valore identitario e simbolico del bene, come indicato negli Information Memorandum e nelle prescrizioni per la valorizzazione espresse dagli organi competenti in materia di pianificazione urbana e territoriale, avuto riguardo anche alle caratteristiche e all'ubicazione dell'immobile;
- fermo restando il ruolo dell'Agenzia del Demanio nel coordinamento del progetto Valore Paese – FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI, il contraente si impegna ad assumere a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento dell'approvazione di eventuali varianti urbanistiche, ovvero piani attuativi, che dovessero rendersi necessarie in funzione del progetto presentato, del progetto definitivo/esecutivo, nonché di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi e per l'esercizio delle attività di gestione previste nel piano presentato in sede di offerta;

- il contraente si impegna a svolgere, a proprio rischio, profitto e responsabilità, le attività economiche di cui al piano di gestione presentato in sede di offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo;
- il contraente si impegna a garantire che le imprese esecutrici degli interventi di recupero ammessi, necessari per la valorizzazione dell'immobile, siano in possesso dei requisiti stabiliti dalle vigenti disposizioni di legge in materia;
- il contraente si assume l'obbligo di stipulare, a proprie spese, un'adeguata polizza assicurativa contro incendi, scoppi, fulmini, crolli, atti vandalici nonché per danni a terzi (persone, animali, cose) dei manufatti e degli impianti e di ogni altra pertinenza esistente da presentarsi all'atto della stipula;
- il contraente si impegna ad eseguire gli interventi entro prestabiliti termini temporali, risultanti dalla proposta progettuale che sarà parte integrante del contratto o suo allegato, fermo restando che i lavori dovranno essere ultimati entro 36 (trentasei) mesi dalla sottoscrizione del Verbale di Consegna, ed a fornire all'Agenzia la documentazione attestante l'avvenuta ultimazione degli stessi;
- la mancata realizzazione degli interventi nei termini stabiliti di cui al punto precedente potrà determinare la risoluzione del contratto di locazione;
- il contraente si impegna a provvedere, a propria esclusiva cura e spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile pre e post realizzazione degli interventi e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso delle aree, delle opere e dei manufatti comunque compresi nel rapporto di locazione, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi, sulla base del programma delle manutenzioni di cui al piano di gestione presentato in sede di offerta;
- il contraente si impegna a manlevare l'amministrazione demaniale rispetto a pretese vantate da terzi in relazione a danni che fossero eventualmente cagionati dall'immobile, anche ai sensi dell'art. 2051 c.c., e da ogni altra responsabilità derivante dalla sua gestione per effetto della locazione;
- il contraente si impegna a pagare il canone nella misura offerta in sede di procedura e con le modalità previste dal contratto di locazione;
- il contraente si impegna a realizzare ed affiggere la targa "Valore Paese – FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI" secondo le indicazioni vincolanti dettate dall'Agenzia del Demanio;
- la locazione, oltre che dal presente avviso, dall'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001 e dalla normativa richiamata nello stipulando contratto, sarà subordinata al rispetto delle norme e dei regolamenti del Comune ove è ubicato l'immobile e le eventuali variazioni d'uso o di destinazione urbanistica seguiranno le ordinarie procedure previste dalla legge;
- al termine della locazione, le migliorie e le addizioni eseguite dal conduttore resteranno acquisite allo Stato senza obbligo di corrispettivo alcuno, in espressa deroga agli artt. 1592 e 1593 c.c. ed il conduttore non potrà vantare alcuna pretesa nei confronti dello Stato;

- l'amministrazione demaniale locatrice il bene resta esonerata da ogni e qualsiasi responsabilità per danni che possano derivare a persone, animali e/o cose in dipendenza della locazione stessa;
- è ammessa la sublocazione delle attività economiche/di servizio al cittadino instaurate sul bene previa autorizzazione dell'Agenzia subordinata al buon esito delle verifiche sul possesso dei requisiti previsti nel presente Avviso in capo al subconduttore.

5. A garanzia di tutti gli oneri derivanti dalla locazione, ivi compresi la corretta esecuzione degli interventi ed il pagamento del canone, il contraente dovrà presentare:

- **in occasione e ai fini della stipula del contratto:**

5.a. una prima cauzione definitiva per il periodo di 36 mesi dalla sottoscrizione della locazione, nella misura del 10% della somma risultante dall'ammontare degli investimenti previsti per l'esecuzione degli interventi, come riportati nel piano economico finanziario, e dal valore dei canoni dovuti per tale periodo di riferimento (36 mesi); la garanzia sarà svincolata alla data di emissione della seconda cauzione definitiva;

5.b l'impegno all'emissione della seconda cauzione definitiva di cui al successivo punto 5.c, reso da parte del medesimo garante che ha rilasciato la cauzione provvisoria e la prima cauzione definitiva ovvero da un nuovo garante.

- **alla scadenza del periodo di 36 mesi dalla sottoscrizione della locazione:**

5.c la seconda cauzione definitiva, nella misura del 10% del canone offerto moltiplicato per la durata residua della locazione; tale seconda cauzione potrà, alternativamente:

  - essere unitaria ed avere una validità pari all'intera durata residua della locazione. La garanzia in questione sarà progressivamente svincolata nel corso degli anni in funzione della progressiva riduzione del valore complessivo dei canoni dovuti;
  - avere una durata di cinque (5) anni ed essere prorogata o rinnovata per un pari periodo fino alla conclusione della locazione; in tal caso, il rinnovo o la proroga dovranno essere effettuati, a pena di risoluzione del contratto, almeno 90 (novanta) giorni prima della scadenza, anche con altro istituto di credito o assicurativo. Successivamente ai primi cinque

anni, l'importo della garanzia in questione sarà computato di volta in volta in relazione al valore complessivo dei canoni dovuti.

Le suddette cauzioni potranno essere costituite a mezzo di fideiussione 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) e dovranno prevedere espressamente:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c.;

- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c.;

- la relativa operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta dell'Agenzia.

6. Il contraente, prima di dare avvio agli interventi, dovrà sottoscrivere, a proprie spese e a pena di risoluzione del contratto, adeguate polizze assicurative con primaria compagnia assicuratrice, da trasmettere all'Agenzia, a copertura, durante l'esecuzione degli interventi stessi, di ogni rischio da responsabilità civile nei confronti dei propri dipendenti e dei terzi, nonché di perimento totale o parziale – compreso incendio – dell'immobile oggetto di locazione, con il massimale indicato all'art. 18 nello schema di contratto di locazione di cui all'**Allegato IX.**

Il contraente, conclusi gli interventi e prima di dare avvio alle attività economiche/di servizio al cittadino, dovrà sostituire, a pena di risoluzione del contratto, le predette polizze con altre analoghe, connesse alle medesime attività economiche/di servizio al cittadino, a copertura, per tutta la residua durata della locazione, dei rischi connessi ad eventuali sinistri a carico dei propri dipendenti e dei terzi frequentatori dell'immobile, nonché di perimento totale o parziale – compreso incendio – dello stesso Immobile, con il massimale indicato all'art. 18 nello schema di contratto di locazione di cui all'**Allegato IX.** Detto massimale sarà incrementato dal contraente, ogni 5 anni, per una percentuale pari alla somma degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per ciascuno degli anni trascorsi.

7. Il contratto sarà vincolante per i contraenti fin dal momento della sottoscrizione. Tutte le spese contrattuali, inerenti e conseguenti il contratto, di registrazione e bollo, sono interamente a carico del conduttore.

8. Eventuali e più specifiche informazioni sull'immobile 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 attraverso il percorso indicato al punto 2 del presente Avviso.

9. Il Responsabile del procedimento risponderà, entro la data del **30/11/2016** a mezzo di posta elettronica, a tutti i quesiti che dovessero essere posti dai concorrenti, improrogabilmente entro il termine del **23/11/2016**. I quesiti dovranno pervenire, esclusivamente per iscritto ed in lingua italiana, all'indirizzo di posta elettronica mirco.pintus@agenziademanio.it.

10. 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.

11. 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.

12. In caso di discordanza tra i documenti di cui alla presente procedura, si osserverà il seguente ordine di prevalenza:

- Avviso di gara;
- Schema di Contratto di locazione (**Allegato IX)**;
- Information Memorandum;

e in caso di discordanze rilevate nell'ambito di uno stesso elaborato/documento, prevarrà quella più vantaggiosa per l'Agenzia.

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, 8 settembre 2016

Il Direttore
Massimo Gambardella