



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Regionale Sicilia

Allegato B

Procedura aperta per l'affidamento del Temporary Use di porzione del
"Convento dei Crociferi", sito a Palermo, Via Maqueda n. 206 (piano primo)

DISCIPLINARE PER LA PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA DI GARA

1. CONDIZIONI GENERALI PER PARTECIPARE ALLA GARA

- 1.1 La presente procedura sarà espletata mediante offerte segrete, libere, incondizionate e vincolanti per l'offerente fino all'eventuale designazione del contraente. L'Agenzia del Demanio si riserva la più ampia facoltà di non accettare l'offerta e di non procedere all'individuazione del contraente. Pertanto, la ricezione delle offerte non comporta alcun obbligo o impegno per l'Agenzia del Demanio nei confronti degli interessati alla locazione e, per questi ultimi, alcun diritto o pretesa nei confronti dell'Agenzia del Demanio a qualsivoglia titolo.
- 1.2 Il compendio demaniale denominato "Convento dei Crociferi di S. Ninfa" si trova nel centro storico di Palermo e precisamente nel quartiere del "Cassaro" e ha accesso dal numero civico 206 della via Maqueda, uno dei due assi principali della città storica. Esso costituisce porzione di un antico complesso conventuale denominato "Casa Conventuale dei Padri Crociferi" o "Casa Professa dei Chierici Regolari - Ministri degli Infermi" (intesi come "Camilliani" per via del loro fondatore, Don Camillo de Lellis e "Crociferi" per la croce rossa raffigurata sulle loro tonache), di importante interesse storico, artistico e monumentale, realizzato, a partire dall'inizio del 1600, in aderenza alla Chiesa di S. Ninfa dei Crociferi. La Casa conventuale, progettata dal religioso Giacomo Amato, presenta una maestosa facciata in stile romanico su via Maqueda e uno scalone a più rampe; comprende un chiostro e un oratorio. Dal chiostro si diparte, nell'ala a sinistra, uno scalone in marmo rosso con balaustre, alla cui fine è posta una scultura, attribuita a Giacomo Serpotta, raffigurante San Camillo De Lellis.
- 1.3 Il fabbricato principale del complesso conventuale si affaccia sulla via Maqueda, da cui ha accesso dal civico 206, attraverso un ampio portale recante in sommità lo stemma dei Padri Crociferi. Presenta all'attualità, in seguito ad una rimodulazione dell'originario piano terra, al fine di ovviare all'abbassamento del livello stradale di via Maqueda, quattro elevazioni fuori terra rispetto al citato asse viario (piani terra, ammezzato, primo e secondo), oltre ad una parziale quinta elevazione, realizzata da terzi privati.
- 1.4 Esso comprende l'androne, il porticato, il chiostro, un locale a piano ammezzato (terra rispetto al chiostro interno), porzione del piano primo e l'intero piano secondo del fabbricato con ingresso da via Maqueda n. 206 (ex convento). Il fabbricato, che si sviluppa attorno all'ampio chiostro interno con colonnato su tre lati, ha struttura in muratura portante e coperture a doppia falda con rivestimento in coppi.
- 1.5 La procedura si compone di un unico lotto. Segnatamente, i locali oggetto della procedura descritta nel presente documento consistono nelle porzioni demaniali del piano primo, accessibili dalla scala monumentale, aventi una superficie lorda complessiva pari a mq 425 circa. Si tratta di dieci vani di varia ampiezza, due servizi, oltre ad un ampio corridoio prospiciente il chiostro interno, così come riportato nell'allegato A.
- 1.6 L'androne di ingresso, il porticato, il chiostro e la scala monumentale risultano di fatto di uso condominiale, in quanto a servizio sia di altre porzioni demaniali non oggetto della procedura, sia di proprietà di terzi (Oratorio della Santissima Carità di San Pietro e locali di pertinenza della Chiesa di Santa Ninfa). Tali ambienti non rientrano pertanto nella presente procedura. Si precisa che le aree esterne potranno essere oggetto di utilizzo in occasione di singole manifestazioni, previa richiesta all'Agenzia del Demanio, che potrà decidere di concederne o meno l'uso.

- 1.7 Non rientrano, inoltre, nell'ambito della presente procedura gli ambienti posti al piano secondo del compendio, aventi una superficie lorda complessiva pari a circa 736 mq, costituiti da tredici vani di varia ampiezza, tre vani di passaggio, un ampio corridoio centrale, un servizio con annesso ammezzato e due batterie di servizi. Tali ambienti, per i quali sono necessarie opere di manutenzione straordinaria, potranno essere resi disponibili, in una fase successiva, al titolare del diritto d'uso temporaneo previsto dalla presente procedura, mediante l'eventuale stipula di un contratto aggiuntivo con adeguamento del canone, a seguito di eventuale specifica autorizzazione del Dipartimento dei Beni Culturali della Regione Siciliana. L'eventuale contratto aggiuntivo conterrà le medesime clausole e le condizioni indicate nel contratto principale e avrà la medesima data di scadenza di quest'ultimo; il canone sarà invece quantificato applicando alla superficie aggiuntiva il canone unitario stabilito nel contratto principale, determinato all'esito della presente procedura, abbattuto del 50%, in considerazione delle pessime condizioni manutentive della porzione immobiliare alla quale si riferisce. In ogni caso, il canone relativo al contratto aggiuntivo non potrà essere inferiore al canone ricognitorio previsto dalla legge.
- 1.8 La sottoscrizione del contratto principale non comprenderà, in ogni caso, la locazione degli ambienti posti al secondo piano del compendio, per i quali nessun vincolo sorge per l'Agenzia del Demanio.
- 1.9 Per ulteriori dettagli si rinvia all'allegato A – “scheda immobile e indicazioni progettuali”.
- 1.10 La locazione temporanea non comporta alcuna traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche; il rapporto di locazione, che verrà ad instaurarsi ai sensi e per gli effetti delle richiamate disposizioni, sarà disciplinato dal contratto di locazione, dal presente Documento, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati.
- 1.11 Alla 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. n. 36/2023, salvo per le disposizioni normative espressamente richiamate negli atti di gara.
- 1.12 Nella domanda di partecipazione il concorrente dovrà indicare una proposta di uso temporaneo specificando l'attività che intende svolgere.
- 1.13 È fatto espresso divieto di realizzare eventi che possano comportare serio rischio per la sicurezza e l'incolumità delle persone che vi partecipino, ovvero eventi che, a insindacabile giudizio dell'Agenzia del Demanio, siano ritenuti lesivi dell'immagine e del decoro dello Stato.
- 1.14 Non è ammesso un utilizzo diverso da quello per il quale la locazione sia stata aggiudicata salvo che ciò non sia stato preventivamente ed espressamente autorizzato dall'Agenzia. In caso di mancata preventiva autorizzazione, l'Agenzia valuterà di procedere alla risoluzione del contratto di locazione.
- 1.15 È fatto divieto al Conduttore di cedere il contratto di locazione e/o di sublocare l'immobile anche parzialmente. È fatta salva la possibilità per il Conduttore di stipulare con terzi contratti di utilizzo di spazi attrezzati e servizi collegati per la realizzazione e la gestione di eventi e/o di altre attività.
- 1.16 La locazione potrà essere assentita per una durata minima di 48 mesi e massima di 60 mesi e scadrà senza necessità di comunicazione alcuna, fatta salva la possibilità

espressa di attivare, da parte dell'Agenzia del demanio, la proroga del contratto per mesi sei, agli stessi patti e condizioni di cui all'intervenuta aggiudicazione, La proroga è finalizzata ad assicurare la transizione verso una procedura di valorizzazione e rifunzionalizzazione definitiva dell'immobile. È esclusa ogni possibilità di rinnovo automatico.

- 1.17 La locazione decorre dalla data di stipula del relativo contratto.
- 1.18 Il canone annuo posto a base di gara è pari al minimo previsto dalla normativa di riferimento e quindi pari a € 247,00, salvo eventuali aggiornamenti del medesimo.
- 1.19 L'offerente è vincolato alla propria offerta per il periodo di 180 (centoottanta) giorni dalla scadenza del termine ultimo previsto per la relativa presentazione (31/05/2024). In caso di mancata stipula del contratto di locazione entro il predetto periodo, l'Agenzia richiederà all'Aggiudicatario di prorogare la validità dell'offerta, a condizioni invariate, per il tempo necessario alla formalizzazione dell'atto. Se del caso, la predetta richiesta di proroga sarà rivolta anche al secondo in graduatoria. Resta inteso che ove non si addivenisse alla sottoscrizione della locazione nulla sarà dovuto all'Aggiudicatario.
- 1.20 L'immobile è attualmente sottoposto a verifica di interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. Nelle more della definizione del procedimento di verifica di interesse culturale, il cui esito sarà – come indicato dalla competente Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Palermo – certamente positivo, il bene in oggetto è sottoposto al regime cautelare previsto dall'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.
- 1.21 Il Dipartimento dei Beni culturali e dell'identità siciliana presso l'Assessorato regionale dei Beni culturali e dell'identità siciliana, con nota prot. n.48107 del 06/11/2018, ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 42/2004, ha trasmesso il D.D.G. n. 5279 del 06/11/2018 di autorizzazione alla concessione in uso della porzione al primo piano dell'immobile, apponendo le conseguenti prescrizioni e condizioni, integralmente riportate nell'Allegato A – “Scheda Immobile e indicazioni progettuali”, che il concessionario è tenuto ad osservare per tutta la durata del rapporto locativo.
- 1.22 Per partecipare alla procedura è necessario che il concorrente sia a conoscenza dello stato del bene per il quale presenta l'offerta; a tal fine, come previsto al punto A.2 del presente Documento è obbligatorio, alternativamente:
- eseguire un sopralluogo, da effettuarsi secondo i tempi e le modalità (correlate anche allo stato di conservazione del bene), da concordare con il Responsabile del procedimento, mediante richiesta scritta in lingua italiana che dovrà essere trasmessa via e-mail con congruo preavviso, fino al 20/05/2024, all'indirizzo di posta elettronica indicato al punto 1.25. Nella richiesta di sopralluogo il concorrente dovrà indicare i nominativi delle persone (massimo quattro) che parteciperanno alla visita (con i rispettivi dati anagrafici e telefonici). Il concorrente che ha effettuato il sopralluogo presenterà espressa dichiarazione dell'avvenuto svolgimento del medesimo;
 - presentare una dichiarazione – da rendere in conformità all'Allegato II - attestante la conoscenza dello stato dei luoghi in relazione al bene per il quale si concorre.
- 1.23 La documentazione di gara, unitamente alla documentazione tecnica allegata, è reperibile sul sito istituzionale dell'Agenzia, mediante il percorso “Gare e Aste-Immobiliare” ed è altresì in visione presso la Direzione Regionale Sicilia, sita in

Palermo, Piazza Marina, Salita Intendenza n. 2. La gara sarà dichiarata deserta se non sarà presentata almeno un'offerta.

- 1.24 L'Agenzia si riserva, a suo insindacabile giudizio e in qualsiasi momento, la facoltà di non dare seguito alla presente procedura.
- 1.25 Il Responsabile del procedimento è l'ing. Pietro Ciolino, reperibile al seguente indirizzo di posta elettronica: Pietro.Ciolino@agenziademanio.it.; il Referente è l'Arch. Luca Di Carlo, reperibile al seguente indirizzo di posta elettronica Luca.Dicarlo@agenziademanio.it.

2. SOGGETTI AMMESSI

- 2.1 Può partecipare alla procedura chiunque sia in possesso dei requisiti da comprovare con la presentazione della documentazione amministrativa prevista al punto 3.4 del presente Documento.
- 2.2 È ammessa la partecipazione in forma singola o in raggruppamento.
- 2.3 Si precisa che:
- è fatto divieto ai concorrenti di partecipare in più di un raggruppamento o consorzio, ovvero di partecipare anche in forma individuale in caso di partecipazione in forma associata;
 - è fatto divieto ai consorziati per i quali eventualmente concorra il consorzio stabile/consorzio tra società cooperative/consorzio tra imprese artigiane di partecipare 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 c.p..

3. TERMINI, REQUISITI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- 3.1 Per partecipare alla procedura è necessario far pervenire il plico indicato al punto 3.2 all'indirizzo "Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Sicilia, Piazza Marina, salita Intendenza n. 2 entro **il termine perentorio del giorno 31/05/2024 alle ore 15:00.**
- Il plico potrà essere trasmesso con raccomandata del servizio postale, ovvero agenzia di recapito autorizzata, ovvero consegnato a mano.
- Ai fini del rispetto del termine indicato, 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 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 Documento.
- I plichi ricevuti oltre il predetto termine saranno considerati come non pervenuti.
- 3.2 Il plico (formato max A3) contenente le buste di cui al punto 3.3, dovrà essere sigillato (con qualsiasi modalità che ne impedisca l'apertura senza lasciare manomissioni evidenti) e riportare, **a pena di esclusione**, la dicitura «Procedura aperta per l'affidamento del Temporary Use di porzione del "Convento dei Crociferi", sito a

Palermo, Via Maqueda n. 206 (piano primo)», nonché i seguenti dati del concorrente: denominazione o ragione sociale, sede, telefono, indirizzo PEC o di telefax al quale saranno trasmesse le comunicazioni relative alla procedura.

In caso di raggruppamento/consorzio ordinario, 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 indicati e che le comunicazioni relative alla procedura saranno inviate esclusivamente a quest'ultimo.

3.3 Il plico dovrà contenere al suo interno, **a pena di esclusione**:

- a) una BUSTA con dicitura “**A - Documentazione amministrativa**”;
- b) una BUSTA con dicitura “**B - Offerta tecnica**”.
- c) 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.

3.4 BUSTA A - “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”

La BUSTA A - “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA” dovrà contenere i seguenti atti e documenti:

A.1 la domanda di partecipazione alla procedura, redatta in conformità all'Allegato I del presente Documento, corredata da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore e dall'eventuale procura, nella quale:

- **indicare** l'Attività che si intende svolgere e 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 la 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, indirizzo di residenza e codice fiscale (ovvero dato anagrafico equivalente);
 - ✓ per tutte le altre tipologie soggettive: denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, codice fiscale e partita IVA (ovvero dati anagrafici equivalenti);
- **dichiarare** di autorizzare l'Agenzia, qualora un partecipante alla gara eserciti, ai sensi della L. n. 241/1990 ovvero del D. Lgs. n. 33/2013, il diritto di “accesso agli atti”, a rilasciare copia di tutta la documentazione presentata per la partecipazione alla procedura.

A.2 dichiarazione - in conformità all'Allegato II - dell'avvenuto svolgimento del sopralluogo, ovvero attestazione della conoscenza dello stato dei luoghi, in relazione al bene per il quale si concorre.

A.3 una dichiarazione sostitutiva di certificazione, in conformità all'Allegato III, 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 di non trovarsi nelle cause di esclusione di cui agli artt. 94 e seguenti del D.Lgs. n. 36/2023.

Per consentire l'avvio delle verifiche propedeutiche all'efficacia dell'aggiudicazione definitiva, l'aggiudicatario dovrà compilare e sottoscrivere il modello (Allegato III al presente Documento) relativo al possesso dei requisiti di cui agli artt. 94 e seguenti del D.Lgs. n. 36/2023, dichiarati in sede di gara.

A.4 l'informativa sulla privacy di cui all'allegato IV, sottoscritta per presa visione.

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 l'atto 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 l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti;

- la domanda di partecipazione di cui al punto A.1 (Allegato I del presente Documento) dovrà essere sottoscritta dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo;

- la dichiarazione di avvenuta di visita dei luoghi, ovvero la dichiarazione di conoscenza dello stato dei luoghi di cui al punto A.2 (Allegato II del presente Documento) potrà essere presentata da un solo componente;

- la dichiarazione di cui al punto A.3 (Allegato III del presente Documento) dovrà essere presentata da ciascun componente;

- **l'informativa sulla privacy** di cui all'allegato IV, sottoscritta per presa visione.

Consorzio Stabile/Consorzio tra società cooperative:

- la domanda di partecipazione di cui al punto A.1 (Allegato I) dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del consorzio;

- la dichiarazione di avvenuta di visita dei luoghi, ovvero la dichiarazione di conoscenza dello stato dei luoghi di cui al punto A.2 (Allegato II del presente

Documento) potrà essere presentata dal consorzio, ovvero da uno dei consorziati per i quali il consorzio eventualmente concorre;

- la dichiarazione di cui al punto A.3 (Allegato III) dovrà essere presentata sia dal consorzio che dai consorziati per i quali eventualmente lo stesso concorre.
- **l'informativa sulla privacy** di cui all'allegato IV, sottoscritta per presa visione.

3.5. BUSTA B - "OFFERTA TECNICA"

La Busta B "Offerta tecnica", dovrà contenere, a pena di esclusione:

a) **Relazione Tecnico-Illustrativa** (vedasi Allegato V), articolata in:

Premesse

1. Intenti progettuali
2. Conformità con gli strumenti vigenti

Elementi valutativi

1. Progetto di uso temporaneo per destinazione socio-culturale
2. Opportunità turistica e promozione del territorio
3. Fruibilità pubblica del bene
4. Networking
5. Interventi di restauro e valorizzazione

La Relazione tecnico-illustrativa dovrà, a pena di esclusione, essere compilata in tutte le sue parti secondo il format proposto nell'Allegato V e dovrà essere debitamente sottoscritta.

In ogni caso la Relazione non potrà contenere più di 14000 caratteri, comprensivi di spazi e segni di punteggiatura. Gli eventuali caratteri in eccesso non saranno presi in considerazione dalla Commissione di cui al successivo punto 5.1.

b) **Materiali Illustrativi**, da elaborare secondo le specifiche indicate nell'Allegato V e da inserire nella BUSTA B a corredo della Relazione Tecnico-Illustrativa, che consistono in:

Elaborati:

1. Inquadramento e concept progettuale di recupero del bene
2. Layout con nuovi usi temporanei e relazioni spaziali
3. Interventi di restauro e valorizzazione della statua
4. Vision per attuare il progetto di valorizzazione

Ciascuno degli elaborati elencati dovrà essere contenuto al massimo in un foglio di formato A3. Gli eventuali fogli in eccesso non saranno presi in considerazione dalla Commissione di cui al successivo punto 5.2.

Negli elaborati di cui sopra si consiglia di limitare al massimo gli elementi descrittivi testuali, dando risalto ed evidenza ad altre forme rappresentative, quali disegni, tabelle, diagrammi, infografiche, etc.

Essi dovranno essere debitamente sottoscritti.

Si precisa che tutti i documenti costituenti l'offerta tecnica, da inserire nella Busta B:

- non dovranno contenere alcun elemento riguardante l'Offerta Economico – Temporale e, pertanto, l'indicazione negli stessi del canone e della durata offerti sarà causa di esclusione;
- 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 o Consorzio ordinario: i documenti costituenti la Proposta progettuale, da inserire nella Busta B, 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 tra società cooperative/Consorzio tra imprese artigiane: i documenti costituenti la Proposta progettuale, da inserire nella Busta B, dovranno essere sottoscritti dal legale rappresentante del consorzio.

3.6. BUSTA C - "OFFERTA ECONOMICO - TEMPORALE"

La BUSTA C - "OFFERTA ECONOMICO – TEMPORALE" dovrà contenere, **a pena di esclusione**, **l'Allegato VI - Offerta Economico – Temporale**, articolato in:

1. **Canone della concessione/locazione per l'intera durata espresso in Euro;**
2. **Durata della concessione/locazione espressa in mesi.**

L'Allegato VI - Offerta Economico-Temporale dovrà essere, a pena di esclusione, compilato in tutte le sue parti secondo il format proposto e debitamente sottoscritto.

Ad ogni elemento di valutazione dell'Offerta Economico - Temporale (Canone e Durata) sarà attribuito un punteggio, come dettagliato al punto 4.1 del presente Documento.

Si precisa che:

- non saranno ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un'altra offerta propria o di altri;
- il canone totale offerto, rapportato alla durata proposta espressa in mesi, dovrà essere, **a pena di esclusione**, superiore al canone mensile posto a base d'asta;
- il canone totale offerto dovrà essere determinato dal concorrente tenendo conto di tutti gli oneri necessari alla gestione e all'utilizzo del bene, posti a carico dello stesso;
- la durata proposta, espressa in mesi, dovrà essere compresa, **a pena di esclusione**, tra un minimo di 48 mesi e un massimo di mesi 60;
- la mancata indicazione del canone o della durata costituirà **causa di esclusione**. In caso di discordanza tra il canone e/o la durata espressi in cifre e quelli espressi in lettere sarà ritenuta valida l'offerta più conveniente per l'Agenzia.

L'Agenzia si riserva di individuare il contraente sulla base della migliore offerta valida pervenuta, individuata sulla base dei punteggi indicati al punto 4.1 del presente Documento.

N.B.: Si precisa che tutti i documenti costituenti l'Offerta Economico - Temporale, da inserire nella BUSTA C:

- in caso di partecipazione in forma di Raggruppamento temporaneo o Consorzio ordinario, dovranno essere sottoscritti dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo;
- in caso di partecipazione in forma di Consorzio Stabile/Consorzio tra società cooperative, dovranno essere sottoscritti dal legale rappresentante del consorzio.

3.7 - SOCCORSO ISTRUTTORIO

Ad eccezione di quanto previsto “a pena di esclusione”, per favorire la massima partecipazione potranno essere richiesti chiarimenti e integrazioni a sanatoria di ogni documento/elemento mancante, inclusa la sottoscrizione, da fornire entro il termine di sette giorni che sarà a tal fine assegnato.

Si precisa che i chiarimenti relativi alle offerte tecniche ed economico-temporali non dovranno modificarne il contenuto e che in caso di mancata presentazione degli stessi, nel termine assegnato, l'offerta sarà valutata così come presentata.

In tutti gli altri casi di soccorso istruttorio, l'inutile decorso del termine assegnato determinerà l'esclusione dell'operatore.

4. VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

4.1 La concessione/locazione sarà aggiudicata sulla base della migliore offerta valida pervenuta, individuata in funzione dei punteggi indicati nella tabella sotto riportata:

ELEMENTI DI VALUTAZIONE		RIFERIMENTO	FATTORI PONDERALI	PUNTEGGIO	
ELEMENTI QUALITATIVI	1)	PROGETTO DI USO TEMPORANEO PER DESTINAZIONE SOCIO - CULTURALE	Offerta tecnica	P1 = 20	75
	2)	OPPORTUNITÀ TURISTICA E PROMOZIONE DEL TERRITORIO	Offerta tecnica	P2 = 15	
	3)	FRUIBILITÀ PUBBLICA DEL BENE	Offerta tecnica	P3 = 15	
	4)	NETWORKING	Offerta tecnica	P4 = 20	
	5)	INTERVENTI DI RESTAURO E VALORIZZAZIONE	Offerta tecnica	P5 = 5	
ELEMENTI QUANTITATIVI	6)	CANONE	Offerta Economico – Temporale	P4 = 20	25
	7)	DURATA	Offerta Economico – Temporale	P5 = 5	

4.2 Si riporta di seguito la descrizione degli elementi valutativi:

4.2.1 PROGETTO DI USO TEMPORANEO PER DESTINAZIONE SOCIO - CULTURALE – max 20 punti

Descrizione dell'ipotesi che il proponente intende sviluppare per l'utilizzo temporaneo del bene. La proposta dovrà essere in linea con il contesto di riferimento e rappresentare le funzioni (attività sociali, ricreative, culturali, di scoperta del territorio e di promozione dei prodotti locali) e le modalità di intervento previste, in relazione alla natura del bene e del grado di tutela. Saranno anche valutate la particolare rilevanza dell'offerta tecnica e le specifiche azioni che i partecipanti intendono intraprendere ai fini della tutela e della conservazione del carattere storico, artistico, identitario e dell'autenticità del bene, nonché al fine di garantire l'integrazione con il sistema territoriale, ambientale, architettonico e con la storia, la cultura, l'identità locale e il tessuto socio-economico.

4.2.2 OPPORTUNITÀ TURISTICA, CULTURALE E PROMOZIONE DEL TERRITORIO – max 15 punti

Descrizione dell'attività che s'intende sviluppare per l'uso temporaneo dell'immobile, ai fini di promuovere il territorio, anche ai fini turistici. La proposta sarà valutata in termini di opportunità turistica, connessa ai temi del sociale e culturale, valutando quindi sia il beneficio economico e/o sociale per il territorio coinvolto, sia i benefici per lo sviluppo del Turismo Sostenibile, rispettoso del contesto di riferimento.

4.2.3 FRUIBILITÀ PUBBLICA DEL BENE– max 15 punti

Descrizione delle modalità previste di apertura pubblica del bene, mediante la descrizione delle iniziative previste, finalizzate ad un accesso libero al bene, mediante un sistema di regole che ne garantiscano l'accesso in termini temporali e spaziali.

4.2.4 NETWORKING – max 20 punti

Descrizione delle modalità di approccio collaborativo e costruzione di reti: partnership e altre collaborazioni in essere o che s'intendono attivare (es. cittadinanza attiva e associazionismo, promozione della genuinità delle relazioni, sviluppo reticolare dell'offerta turistica e culturale, presidio territoriale, modelli condivisi di servizi/prodotti offerti, coinvolgimento nello sviluppo dell'iniziativa anche di altri beni pubblici, dello Stato e di altri Enti, etc.). Andranno esplicitate le modalità con le quali tali forme di collaborazione possano avere un impatto significativo sulla valorizzazione del progetto e sulla diffusione dello stesso tra le varie componenti sociali della città.

4.2.5 INTERVENTI DI RESTAURO E VALORIZZAZIONE – max 5 punti

Impegno ad effettuare, a propria cura e spese, entro il termine di durata della locazione, secondo le modalità e con le tecniche che saranno indicate dalla Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Palermo, l'intervento completo di restauro della scultura in stucco raffigurante San Camillo De Lellis, attribuita a Giacomo Serpotta, allocata nello scalone. Saranno valutate positivamente le tecniche e le modalità di restauro che verranno illustrate, nonché le azioni di valorizzazione che si attueranno per la promozione dell'iniziativa e del bene restaurato.

4.2.6 CANONE – max 20 punti

Il canone annuo fisso che si intende corrispondere per la durata proposta della locazione e che, **a pena di esclusione**, non potrà essere inferiore al canone minimo ricognitorio pari a € 247,00, ai sensi del D.L. 546/1981, DM 258/1998, art. 10 c. 2 della L. 537/1993. Il punteggio sarà attribuito in rapporto al canone maggiore offerto.

4.2.7 DURATA – max 5 punti

La durata proposta per la locazione dovrà, **a pena di esclusione**, essere compresa tra un minimo di mesi 48 (quarantotto) ed un massimo di mesi 60 (sessanta). Il punteggio maggiore sarà attribuito alla durata minore offerta che sarà proposta dal concorrente.

4.3. Metodo per l'attribuzione del punteggio totale:

I punteggi saranno attribuiti in base al metodo aggregativo compensatore¹.

4.3.1 Metodo di calcolo dei coefficienti qualitativi delle offerte:

Ciascun componente della commissione attribuirà – in base alla tabella di seguito riportata – un coefficiente, variabile tra zero e uno, ad ogni elemento di valutazione. Successivamente si procederà a calcolare le medie dei coefficienti attribuiti dai commissari e a trasformarle in coefficienti definitivi riportando ad uno la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate.

Il coefficiente così ottenuto verrà preso in considerazione fino alla seconda cifra decimale arrotondandola all'unità superiore ove la terza cifra sia maggiore o uguale a cinque.

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	da 0,10 a 0,19

¹ L'attribuzione dei punteggi ai singoli concorrenti avverrà applicando 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_i Peso in punti attribuito all'elemento di valutazione (i)
- $V(a)_i$ Coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto all'elemento di valutazione (i) variabile tra 0 e 1
- Σ Sommatoria

Elementi esigui	da 0,20 a 0,29
Elementi non rilevanti	da 0,30 a 0,39
Elementi di scarsa rilevanza	da 0,40 a 0,49
Elementi di discreta rilevanza	da 0,50 a 0,59
Elementi adeguati	da 0,60 a 0,69
Elementi più che adeguati	da 0,70 a 0,79
Elementi più che adeguati e con caratteristiche di interesse	da 0,80 a 0,89
Elementi con caratteristiche particolarmente apprezzabili	da 0,90 a 0,99
Elementi con caratteristiche di eccellenza	1

4.3.2 Metodo di calcolo del coefficiente quantitativo delle offerte

Per l'attribuzione del punteggio all'elemento di valutazione relativo al Canone offerto dal singolo concorrente, si considererà:

$$P(a)C = PC * V(a)C = 20 * \frac{C(a)}{C(max)}$$

Dove:

$P(a)C$ = Punteggio dell'offerta a relativo al Canone

PC = Peso in punti attribuito al Canone, ovvero 20

$V(a)C$ = Coefficiente della prestazione dell'offerta a rispetto al Canone, variabile tra 0 e 1

$C(a)$ = Canone offerto dal concorrente a

$C(max)$ = Canone massimo offerto nell'ambito della gara

Analogamente, per l'attribuzione del punteggio all'elemento di valutazione relativo alla Durata offerta dal singolo concorrente, si considererà:

$$P(a)D = PD * V(a)D = 5 * \frac{D(min)}{D(a)}$$

Dove:

$P(a)D$ = Punteggio dell'offerta a relativo alla Durata

PD = Peso in punti attribuito alla Durata, ovvero 5

$V(a)D$ = Coefficiente della prestazione dell'offerta a rispetto alla Durata, variabile tra 0 e 1

$D(a)$ = Durata offerta dal concorrente a

$D(min)$ = Durata minima offerta nell'ambito della gara

5. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA INVERSIONE PROCEDIMENTALE E INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE

- 5.1 Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, il giorno 03/06/2024 dalle ore 10:00, presso la sede della Direzione Regionale Sicilia dell'Agenzia del Demanio, in Piazza Marina, Salita Intendenza n. 2, la Commissione di gara, appositamente costituita, procederà, in seduta pubblica, all'apertura dei plichi, all'esame e alla verifica della documentazione di gara.
- 5.2 L'Agenzia, in relazione alla presente procedura, procede prima alla valutazione delle offerte tecniche e delle offerte economico-temporali, quindi delle buste B e C, e successivamente all'esame della documentazione amministrativa.
- 5.4 La Commissione procederà, in seduta pubblica, all'apertura della Busta B dei concorrenti, al fine di verificare la presenza e la completezza del relativo contenuto, salva la possibilità di attivare il soccorso istruttorio secondo quanto previsto al paragrafo 3.7. Successivamente, in seduta riservata (anche su piattaforma Teams o similare), la Commissione esaminerà le offerte tecniche e, di seguito, attribuirà i punteggi, secondo quanto indicato al paragrafo 4 del presente Avviso, ed in particolare, al punto 4.3.
- 5.5 Terminata l'attribuzione dei punteggi relativi agli elementi qualitativi, la Commissione procederà, in seduta pubblica, a rendere note eventuali esclusioni e a dare lettura dei punteggi attribuiti; in seduta pubblica, la Commissione aprirà la Busta C "Offerta economico-temporale", verificherà la presenza e la completezza del relativo contenuto e, salve le ipotesi di soccorso istruttorio, darà in ogni caso lettura dell'Offerta Economico – Temporale di cui all'Allegato VI.
- 5.6 Seguirà il calcolo del punteggio relativo all'Offerta Economico - Temporale secondo quanto indicato al punto 4 del presente Avviso, ed in particolare al punto 4.3.2. Il punteggio in questione sarà reso noto dalla Commissione in seduta pubblica, con contestuale comunicazione dei punteggi complessivi ed individuazione della migliore offerta.
- 5.7 Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo, ma punteggi differenti per gli elementi qualitativi e l'offerta economico-temporale, sarà collocato primo in graduatoria il concorrente che avrà ottenuto il miglior punteggio sugli elementi qualitativi.
- 5.8 Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo e gli stessi punteggi parziali per gli elementi qualitativi e l'offerta economico-temporale, si procederà mediante sorteggio in seduta pubblica, previo avviso agli interessati.
- 5.9 Individuata la migliore offerta, la Commissione procederà, in relazione al soggetto che ha presentato la migliore offerta a:
 - a) controllare la completezza della documentazione amministrativa presentata;
 - b) verificare la conformità della documentazione amministrativa a quanto richiesto nel presente avviso e negli allegati;
 - c) redigere apposito verbale.

Sono sottoposti alla verifica della documentazione amministrativa, oltre al soggetto risultato primo, anche il restante 10% dei concorrenti ammessi e comunque in un numero non inferiore a 2 ove esistenti, procedendo secondo l'ordine degli stessi

in graduatoria.

In caso di esito positivo della verifica sulla documentazione amministrativa, si provvederà a confermare la graduatoria precedentemente redatta; in caso di esito negativo, la Commissione procederà alla rideterminazione della classifica, fermi restando i coefficienti già attribuiti alle singole offerte, ricalcolando il totale dei punteggi dati, al netto dei punti assegnati ai concorrenti esclusi, non potendo ritenersi la graduatoria cristallizzata sino al termine della fase di aggiudicazione.

Il Responsabile del Procedimento provvede a:

- a) attivare la procedura di soccorso istruttorio;
- b) proporre all'Agenzia di adottare il provvedimento che determina le esclusioni dalla procedura con la conseguenziale pubblicazione sul sito dell'Agenzia del Demanio, nell'apposita pagina dedicata alla presente procedura (www.agenziademano.it) mediante il seguente percorso: Gare e Aste - immobiliare) e alla sua comunicazione immediata e comunque entro un termine non superiore a cinque giorni.

È fatta salva la possibilità di chiedere agli offerenti, in qualsiasi momento nel corso della procedura, di presentare tutti i documenti complementari o parte di essi, qualora questo sia necessario per assicurare il corretto svolgimento della procedura.

5.10 L'Agenzia, successivamente al **buon esito della verifica del possesso dei requisiti** dichiarati dall'aggiudicatario in sede di gara, formalizzerà la **determina di aggiudicazione**.

5.11 In caso di unico concorrente:

- non si procederà all'attribuzione di alcun punteggio; tuttavia, l'offerta tecnica sarà comunque valutata nel suo insieme, al fine di accertarne la buona qualità, la congruità e la convenienza a stipulare. Ove ritenuta complessivamente non adeguata, non sarà proposta l'aggiudicazione;
- non troveranno applicazione le clausole "a pena di esclusione" previste nel presente Avviso (e, in relazione alle carenze riscontrate, si inoltrerà richiesta di integrazione) ad eccezione dei seguenti casi, nei quali sarà comunque disposta l'esclusione del concorrente:
 - assoluta assenza della Relazione tecnico-illustrativa (Allegato V) di cui al punto 3.5;
 - mancata indicazione, nell'ambito dell'Offerta economico-temporale di cui all'Allegato VI, del canone e/o della durata;
 - indicazione, nell'ambito dell'Offerta economico-temporale di cui all'Allegato VI, di un canone inferiore al canone minimo ricognitorio pari a € 247 ai sensi del D.L. 546/1981, DM 258/1998, art. 10, c. 2 della L. 537/1993;
 - indicazione, nell'ambito dell'Offerta economico-temporale di cui all'Allegato VI, di una durata non compresa tra 48 e 60 mesi.

5.12 Le date delle sedute pubbliche non consecutive verranno pubblicate sul sito e mediante il percorso indicato al punto 1.23 del presente Avviso. Il concorrente potrà assistere alle sedute pubbliche direttamente ovvero tramite un incaricato munito di delega.

6. ELEMENTI ESSENZIALI DEL RAPPORTO LOCATIVO

Ai fini della corretta individuazione dei contenuti minimi del contratto di locazione temporanea si rinvia alla lettura dell'Allegato VII.

Si riportano di seguito alcuni elementi essenziali del rapporto concessorio/locativo:

- 6.1 L'aggiudicatario ha la facoltà di costituire una società di scopo in forma di società per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile, previa autorizzazione dell'Agenzia, subordinata alla verifica del possesso, in capo agli altri soci, dei requisiti di cui agli artt. 94 e seguenti del D.Lgs. n. 36/2023. Tale facoltà potrà essere esercitata prima della stipula del contratto di locazione - ed in tal caso il contraente sarà la società stessa e a quest'ultima dovrà essere intestata la cauzione – ovvero dopo la stipula;
- 6.2 a garanzia di tutti gli obblighi derivanti dalla locazione, ivi compresi il pagamento del canone, ai fini della sottoscrizione dell'atto, il Concessionario dovrà costituire deposito cauzionale fruttifero corrispondente al 10% del canone:
- mediante deposito cauzionale costituito presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze – Ragioneria Territoriale dello Stato di Palermo;
- ovvero
- 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;
- 6.3 il contraente è impegnato a sottoscrivere le polizze assicurative previste all'art. 9 dell'Allegato VII;
- 6.4 il canone dovrà essere corrisposto in rate costanti anticipate, la cui periodicità (es. mensile, trimestrale, semestrale, ecc.) sarà stabilita nel contratto in relazione alla durata complessiva del rapporto locatizio;
- 6.5 il canone 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;
- 6.6 tutti gli oneri necessari per l'utilizzo e la gestione del bene ivi compresi tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria dello stesso saranno interamente a carico del conduttore/concessionario;
- 6.7 il conduttore si assumerà l'onere di richiedere agli Enti/Uffici competenti eventuali autorizzazioni necessarie per l'utilizzo del bene secondo l'uso cui è destinato;
- 6.8 tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al contratto di locazione temporanea sono a carico del Conduttore e saranno calcolate a cura del competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate;
- 6.9 il rapporto di locazione sarà disciplinato dal contratto (Allegato VII) e, per quanto non espressamente previsto, dal R.D. 827/1924 e dal R.D. 2440/1923, laddove vigenti, dalla Legge n. 241/1990 e dalle norme del Codice Civile.

7. ULTERIORI INFORMAZIONI

Eventuali e più specifiche informazioni sull'immobile oggetto della presente procedura potranno essere richieste esclusivamente alla Direzione Regionale Sicilia.

Il Responsabile del procedimento risponderà, entro la data del 24 maggio 2024 a mezzo di posta elettronica, a tutti i quesiti che dovessero essere posti dai concorrenti, improrogabilmente entro il termine del 21 maggio 2024. I quesiti dovranno pervenire, esclusivamente per iscritto ed in lingua italiana, all'indirizzo di posta elettronica Pietro.Ciolino@agenziademanio.it.

L'Agenzia del Demanio, quale Titolare del trattamento, tratterà i dati personali forniti in conformità al Regolamento UE 2016/679 come indicato nell'allegato IV "Informativa privacy".

Il presente Documento e l'intera procedura sono regolati dalla legge italiana e per ogni eventuale controversia ad essi attinente sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Palermo

AVVERTENZE:

Si procederà a termini degli 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 gara, 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.

Palermo, 9 aprile 2024

Il Direttore Regionale
Arch. Silvano Arcamone