



## **GUIDA AI BANDI**

*Procedure di gara finalizzate all'affidamento di immobili pubblici in  
concessione/locazione di valorizzazione  
ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001*

## Sommario

SEZIONE I: IL PROGETTO .....	6
1. Che cos'è il progetto CAMMINI E PERCORSI? .....	7
2. Quali sono gli obiettivi del progetto? .....	7
3. Quali sono gli strumenti di valorizzazione con cui attuare il progetto? .....	7
4. Al progetto partecipano anche altri Enti Pubblici proprietari? .....	7
5. In che modo il progetto sarà sviluppato?.....	7
SEZIONE II: PRIMA EDIZIONE DEL PROGETTO (2017).....	8
1. Per l'edizione 2017, quali sono le modalità di attuazione del progetto? .....	9
2. Quanti e quali sono gli immobili del progetto? .....	9
3. Qual è la differenza tra concessione e locazione? .....	9
4. Dove è possibile trovare informazione sul progetto CAMMINI E PERCORSI?.....	9
5. Dove è possibile consultare la documentazione sul progetto CAMMINI E PERCORSI?.....	9
6. Per la partecipazione al bando era necessaria la compilazione del questionario relativo alla consultazione pubblica?.....	9
7. Il portafoglio CAMMINI E PERCORSI potrà essere implementato?.....	10
8. Il numero dei cammini storico-religiosi e delle ciclovie selezionate per l'avvio del progetto CAMMINI E PERCORSI potrà essere implementato?.....	10
SEZIONE III: I BANDI 2017 PER LA CONCESSIONE/LOCAZIONE DI VALORIZZAZIONE	11
1. In questa seconda fase del progetto, qual è lo strumento di affidamento degli immobili?.....	12
2. Anche gli immobili di proprietà degli altri Enti sono oggetto di procedure di gara per l'affidamento in concessione/locazione di valorizzazione? .....	12
3. Quante sono le procedure di gara avviate dalle Direzioni Regionali dell'Agenzia del Demanio per la concessione/locazione di valorizzazione? .....	12
4. Quali sono i documenti di gara?.....	12
5. Quali sono i beni oggetto del bando di gara pubblicato dall'Agenzia del Demanio?.....	13
6. Quali sono gli immobili oggetto di concessione di valorizzazione e quali quelli che saranno affidati in locazione di valorizzazione?.....	14
7. Dove posso trovare informazioni sugli immobili? .....	14
8. Che cos'è l' <i>Information Memorandum</i> ?.....	14
9. E' possibile richiedere eventuali informazioni complementari e/o chiarimenti sul contenuto della documentazione al Responsabile del Procedimento? .....	15
10. Quali sono i termini entro i quali proporre eventuali richieste al Responsabile del Procedimento? .....	15
11. Qual è il termine entro il quale il Responsabile del Procedimento risponde alle eventuali richieste? ..	15
SEZIONE IV: L'INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA CONCESSIONE/LOCAZIONE .....	16
1. Ai fini della partecipazione alla procedura regionale, è necessario indicare uno specifico bene? .....	17

2. Sono previsti dei limiti nella partecipazione ai bandi di gara regionali?.....	17
3. Per quanti immobili, nell'ambito della medesima procedura di gara territoriale, è possibile presentare domanda di partecipazione? .....	17
4. Sono previsti dei limiti nella presentazione delle proposte?.....	17
5. Se gli immobili di interesse sono oggetto di avvisi di gara pubblicati da Direzioni Regionali diverse, è possibile presentare una domanda unica?.....	17
6. E' possibile visitare gli immobili?.....	17
7. Se si tratta di beni in pessimo/discreto stato manutentivo, è comunque possibile effettuare un sopralluogo? .....	18
8. Come si prenota un sopralluogo? .....	18
9. Quali sono i termini entro cui poter prenotare il/i sopralluogo/i?.....	18
10. Qual è il termine entro cui poter effettuare il/i sopralluogo/i? .....	18
11. Che cos'è l'Attestato di sopralluogo?.....	18
12. La mancata presentazione dell'Attestato di sopralluogo costituisce causa di esclusione?.....	18
13. Le attività sociali sono previste come nuova funzione di animazione culturale e sociale degli itinerari e servizio delle comunità locali? .....	18
14. A titolo esemplificativo, quali potranno essere le nuove funzioni da insediare negli immobili affidati? .....	18
<b>SEZIONE VI: I SOGGETTI AMMESSI.....</b>	<b>20</b>
1. Chi può partecipare al bando per l'affidamento della concessione di valorizzazione? .....	21
2. E' ammessa la partecipazione in forma singola o in raggruppamento? .....	21
3. Sono previste delle restrizioni nella partecipazione in forma singola o in raggruppamento? .....	21
4. Il bando per l'affidamento della concessione di valorizzazione è aperto alle persone fisiche che non risiedano in Italia? .....	21
5. Il bando per l'affidamento della concessione di valorizzazione è aperto anche a soggetti che non siano cittadini italiani?.....	21
6. Il bando per l'affidamento della concessione di valorizzazione è aperto alle persone giuridiche che non abbiano sede legale in Italia?.....	21
<b>SEZIONE VII: I TERMINI E LE MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE .....</b>	<b>22</b>
1. Come dovranno essere presentate le proposte? .....	23
2. La documentazione di gara può essere redatta in lingua straniera?.....	23
3. Che cosa deve contenere la Busta A?.....	23
4. Che cosa deve contenere la Busta A in caso di partecipazione in forma di Raggruppamento Temporaneo (RT) o Consorzio ordinario? .....	24
5. Sono previste ulteriori formalità per la Busta A? .....	24
6. A cosa serve la previsione di una cauzione provvisoria? .....	24
7. In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione provvisoria è svincolata? .....	24

8. E' possibile costituire cauzioni provvisorie o definitive con assegno circolare? .....	24
9. Che cosa dovrà contenere la Busta B?.....	24
10. Che cosa dovrà contenere la Busta C?.....	25
11. Qual è il termine finale di presentazione delle offerte?.....	25
12. Quali sono le cause di esclusione previste dal bando? .....	25
<b>SEZIONE VIII: LA VALUTAZIONE DELLE OFFERTE .....</b>	<b>27</b>
1. In che modo sono valutate le offerte?.....	28
2. In che modo è valutato il recupero e il riuso del bene? .....	28
3. Che cosa si intende per valutazione dell'opportunità turistica? .....	28
4. In che modo è valutata la sostenibilità ambientale? .....	28
5. In che modo è valutata l'efficienza energetica? .....	29
6. Cosa si intende per bioedilizia? .....	29
7. Cosa si intende per gestione sostenibile del cantiere? .....	29
8. Se l'immobile in oggetto non possiede impianti, posso lo stesso produrre l' APE ante operam?.....	29
9. Cosa si intende per fonti rinnovabili integrate architettonicamente? .....	29
10. In che modo è valutato il canone proposto? .....	29
11. Sono previste delle agevolazioni per la corresponsione del canone nei primi mesi di esecuzione degli interventi?.....	29
12. In che modo è valutata la durata proposta? .....	30
13. Qual è il metodo per l'attribuzione dei punteggi? .....	30
14. Qual è il metodo di calcolo dell'Offerta Tecnica?.....	30
15. Come si calcola il punteggio dell'Offerta Economico-Temporale? .....	30
16. Qual è il metodo di attribuzione del punteggio relativo al Canone offerto?.....	30
17. Qual è il metodo di attribuzione del punteggio relativo alla Durata offerta? .....	30
18. Che cosa succede in caso di discordanza tra i documenti di gara?.....	31
19. Che cosa succede in caso di discordanze rilevate nell'ambito di uno stesso elaborato/documento? ....	31
20. Che cosa succede in caso di discordanza tra il <i>Piano Economico-Finanziario</i> e la <i>Scheda Riepilogativa di costi, ricavi e investimenti</i> (Allegato VIII)? .....	31
<b>SEZIONE IX: L'INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE .....</b>	<b>32</b>
1. Cosa succede allo scadere del termine per la presentazione delle offerte?.....	33
2. Come sono comunicate le date delle sedute pubbliche?.....	33
3. Che cosa succede nel caso in cui due offerte abbiano ottenuto lo stesso punteggio?.....	33
4. Che cosa succede nel caso di partecipazione di un unico concorrente? .....	33
5. A partire dal termine di presentazione delle offerte, che tempi sono ipotizzabili per la selezione del soggetto concessionario/conduuttore? .....	33

SEZIONE X: GLI ELEMENTI DEL RAPPORTO CONCESSORIO/LOCATIVO .....	34
1. Quali sono gli elementi essenziali del rapporto di concessione/locazione? .....	35
2. Sono previste forme di supporto economico-finanziario per l'avvio delle singole iniziative di valorizzazione?.....	36
3. Nell'ambito della concessione/locazione di valorizzazione è ammessa la subconcessione delle attività? .....	36
4. Il concessionario/conducente, alla scadenza della concessione/locazione, potrebbe presentare una proposta di acquisto? .....	36

## **SEZIONE I: IL PROGETTO**

### 1. Che cos'è il progetto CAMMINI E PERCORSI?

CAMMINI E PERCORSI è un progetto innovativo a rete promosso dall'Agenzia del Demanio, dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo e dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, in collaborazione con gli altri Enti che partecipano all'iniziativa con immobili di proprietà – Anas S.p.A., Comuni, Province, Regioni – e di concerto con le Amministrazioni competenti.

Attraverso tale iniziativa - inquadrata nell'ambito del Piano Strategico di Sviluppo del Turismo 2017 – 2022, a supporto del Sistema Nazionale delle Ciclovie Turistiche e del Piano Straordinario della Mobilità Turistica - s'intendono avviare azioni congiunte volte al recupero di immobili pubblici riconducibili sia al patrimonio minore sia al patrimonio culturale di pregio, legate al tema del turismo lento, per la scoperta di territori attraverso una mobilità dolce lungo itinerari di livello interregionale e/o regionale.

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

Gli obiettivi del progetto sono orientati al potenziamento dell'offerta turistico-culturale e alla messa a rete di immobili di interesse storico e paesaggistico presenti sul territorio, con particolare attenzione alle località minori.

Nell'ottica di favorire la valorizzazione territoriale delle risorse culturali e paesaggistiche, nonché promuovere la mobilità dolce e il turismo sostenibile, gli immobili che sono stati inseriti nel progetto saranno riutilizzati attraverso l'insediamento di nuovi usi che, oltre a caratterizzarsi per la vocazione turistico-ricettiva, saranno, altresì, finalizzati a supportare il camminatore, pellegrino e ciclista nella fruizione dei cammini e dei percorsi.

### 3. Quali sono gli strumenti di valorizzazione con cui attuare il progetto?

Ai fini dell'attuazione del progetto, per quanto riguarda i beni di proprietà dello Stato e di altri Enti pubblici, sono stati individuati due differenti strumenti concessori per la valorizzazione degli immobili:

- concessione/locazione gratuita ex art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014, conv. in L. n. 106/2014 ad imprese, cooperative e associazioni, finalizzata proprio alla realizzazione di circuiti nazionali di eccellenza e alla promozione di percorsi pedonali, ciclabili e mototuristici;
- concessione/locazione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001, da affidare a privati che siano in grado di sostenere importanti costi di investimento per il recupero degli immobili.

### 4. Al progetto partecipano anche altri Enti Pubblici proprietari?

Sì, ciascun Ente Pubblico aderente al progetto avvia le procedure di gara per gli immobili di proprietà, tenendo conto della o delle date fissate dall'Agenzia per l'uscita del bando nazionale (concessione/locazione gratuita) e/o territoriali (concessione/locazione di valorizzazione) relativi agli immobili statali.

### 5. In che modo il progetto sarà sviluppato?

A partire dall'edizione 2017, il progetto CAMMINI E PERCORSI avrà uno sviluppo triennale.

**SEZIONE II: PRIMA EDIZIONE DEL PROGETTO (2017)**

## 1. Per l'edizione 2017, quali sono le modalità di attuazione del progetto?

Per gli immobili dello Stato, l'Agenzia del Demanio avvia e gestisce le procedure di gara:

- **a livello centrale**, con il **bando unico** “Avviso di gara per la concessione/locazione in uso gratuito - ex art. 11 comma 3 D.L. n. 83/2014, convertito, con modificazioni, in L. n. 106/2014 - di 30 beni immobili di proprietà dello Stato situati lungo cammini storico-religiosi e percorsi ciclopedonali”, pubblicato lo scorso 24 luglio e consultabile al seguente link <http://www.agenziademanio.it/opencms/it/gare-aste/bandodigaracamminipercorsipagina/>. Si ricorda che il termine ultimo per la presentazione delle proposte progettuali è l'**11 dicembre p.v. h. 12.00**;
- **a livello territoriale**:
  - ✓ con i **n. 9 avvisi di gara** pubblicati dalle singole Direzioni Regionali dell'Agenzia per l'affidamento degli immobili statali di competenza (ossia, insistenti nel territorio di riferimento) in concessione/locazione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001;
  - ✓ con **n. 1 avviso di gara pubblicato congiuntamente dalla Direzione Regionale Veneto e dal Comune di Valeggio sul Mincio** per l'affidamento del compendio immobiliare denominato “*Stazione di Salionze*” in concessione e locazione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001.

Gli avvisi di gara sono tutti consultabili sul sito internet dell'Agenzia, nella sezione **Gare e Aste - Immobiliare**, nonché nella sezione dedicata al progetto **CAMMINI E PERCORSI, Bandi - Concessione/Locazione di Valorizzazione**.

## 2. Quanti e quali sono gli immobili del progetto?

All'interno del documento *Schede di dettaglio degli immobili 2017*, scaricabile online, è possibile visionare l'elenco gli immobili inseriti nel progetto, distinti per soggetti proprietari (Stato o altri Enti Pubblici) e strumento di valorizzazione (concessione/locazione gratuita o concessione/locazione di valorizzazione).

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

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

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

## 4. Dove è possibile trovare informazione sul progetto CAMMINI E PERCORSI?

E' possibile consultare la pagina web del sito istituzionale dell'Agenzia, nella sezione dedicata al progetto CAMMINI E PERCORSI.

## 5. Dove è possibile consultare la documentazione sul progetto CAMMINI E PERCORSI?

La documentazione di progetto (Cfr. *Dossier Valore Paese CAMMINI E PERCORSI 2017* e *Schede di dettaglio degli immobili 2017*) è consultabile nella sezione dedicata al progetto e scaricabili, a fondo pagina, sotto la voce Documenti Utili.

## 6. Per la partecipazione al bando era necessaria la compilazione del questionario relativo alla consultazione pubblica?

No, la compilazione del questionario non era propedeutica per la partecipazione alle procedure ad evidenza pubblica avviate nell'ambito del progetto.

#### 7. Il portafoglio CAMMINI E PERCORSI potrà essere implementato?

Si, in considerazione dello sviluppo triennale del progetto CAMMINI E PERCORSI, il portafoglio immobiliare verrà implementato attraverso l'inserimento di ulteriori immobili pubblici.

Tali immobili saranno individuati sia sulla base di un'attività di selezione dell'Agenzia del Demanio, con particolare riferimento a quelli di proprietà dello Stato, sia attraverso l'adesione di altri Enti Pubblici che, nel condividere i principi del progetto, intendano candidare immobili di proprietà, che abbiano caratteristiche (localizzative, tipologiche, ecc.) conformi a quelle individuate dal progetto.

#### 8. Il numero dei cammini storico-religiosi e delle ciclovie selezionate per l'avvio del progetto CAMMINI E PERCORSI potrà essere implementato?

Si, in considerazione dello sviluppo triennale del progetto CAMMINI E PERCORSI, il numero potrà essere implementato, di concerto per il MIBACT e il MIT, ciascuno per quanto di competenza, attraverso l'inserimento di ulteriori cammini e dei percorsi riconosciuti dalle Regioni.

**SEZIONE III: I BANDI 2017 PER LA CONCESSIONE/LOCAZIONE DI VALORIZZAZIONE**

#### 1. In questa seconda fase del progetto, qual è lo strumento di affidamento degli immobili?

Gli immobili dello Stato saranno concessi ai sensi dell'art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001, il quale prevede l'affidamento a primari operatori privati, selezionati con procedure ad evidenza pubblica e dotati di idonei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi, del diritto di utilizzare gli immobili a fini economici per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione, e comunque non eccedente i 50 anni, a fronte della loro riqualificazione, riconversione funzionale e manutenzione ordinaria e straordinaria. Il canone della concessione è determinato secondo valori di mercato, tenendo conto sia degli investimenti necessari per la riqualificazione e riconversione degli immobili, sia della ridotta remuneratività iniziale dell'operazione.

#### 2. Anche gli immobili di proprietà degli altri Enti sono oggetto di procedure di gara per l'affidamento in concessione/locazione di valorizzazione?

Sì, sul sito dell'Agenzia e, in particolare, nella sezione dedicata al progetto, sono disponibili sia i percorsi ai siti istituzionali delle Amministrazioni interessate dalle procedure di gara e da esse gestite in via diretta, sia gli indirizzi di posta elettronica dei referenti indicati.

#### 3. Quante sono le procedure di gara avviate dalle Direzioni Regionali dell'Agenzia del Demanio per la concessione/locazione di valorizzazione?

Come già indicato nella *Sezione II – domanda n. 1*, le Direzioni Regionali dell'Agenzia del Demanio che hanno pubblicato gli avvisi di gara per la concessione/locazione di valorizzazione degli immobili statali, tutti consultabili sul sito internet dell'Agenzia, nella sezione **Gare e Aste - Immobiliare**, nonché nella sezione dedicata al progetto **CAMMINI E PERCORSI, Bandi - Concessione/Locazione di Valorizzazione**.

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

La documentazione di gara è costituita da:

- Avviso di gara;
- All. I - Scheda tecnica descrittiva del lotto/immobile;
- All. II - Domanda di partecipazione;
- All. III - Dichiarazione di conoscenza dello stato dei luoghi;
- All. IV - Dichiarazione sostitutiva di certificazione;
- All. V - Dichiarazione di impegno ad avvalersi di un professionista e di ditte certificate;
- All. VI - Offerta Tecnica;
- All. VII - Offerta economico-temporale;
- All. VIII - Scheda riepilogativa costi/ricavi/investimenti;
- All. IX - Schema atto di concessione;
- All. X - Schema contratto di locazione;
- *Information memorandum* con allegati (tra cui Certificato Destinazione Urbanistica, Protocollo di Intesa stipulato, esito verifica interesse culturale, eventuale autorizzazione alla concessione).
- Motivi di esclusione di cui all'art. 80 D.Lgs. n. 50/2016;
- Dichiarazione aggiudicatario.

## 5. Quali sono i beni oggetto del bando di gara pubblicato dall'Agenzia del Demanio?

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

Avvisi	Procedura di gara	Lotto n.	Immobili	Regione/Comune	RUP	Referente del sopralluogo
1	D.R. Emilia Romagna	1	CASA DI GUARDIA (Sostegno Grassi)	Emilia Romagna/Bologna	Roberto Capuano	Salvatore Michele Di Bari
		2	CASERMETTA CA' OLMO	Emilia Romagna/Ferrara		
		3	BIRRERIA DELLA CASERMA MAMELI	Emilia Romagna/Bologna		
2	D.R. Friuli Venezia Giulia	1	CASERMA G.d.F. SCRIO'	Friuli Venezia Giulia/Dolegna Del Collio	Giuseppe Casalicchio	Giuseppe Casalicchio
3	D.R. Lazio	1	CASTELLO DI BLERA	Lazio/Blera	Stefano Comelli	Stefano Comelli
4	D.R. Liguria	1	CASA FALCINELLI	Liguria/Arcola	Michela Scappaticci	Michela Scappaticci
5	D.R. Lombardia	1	MOLINO	Lombardia/Certosa Di Pavia	Agata Maria Zinfullino	Agata Maria Zinfullino
6	D.R. Marche	1	CASA NAPPI	Marche/Loreto	Giuseppe Cammarota	Maria Francesca Cervati
7	D.R. Puglia e Basilicata	1	CASA CANTONIERA	Basilicata/Montescaglioso	Nicola Luigi Garofalo	Nicola Luigi Garofalo
		2	COMANDO STAZIONE FORESTALE	Basilicata/Atella		
8	D.R. Toscana e Umbria	1	FABBRICATO RUSTICO	Toscana/Lucca	Tiziana Toniutti	Chiara Di Sepio
		2	EDIFICIO RESIDENZIALE (Loc. Pracchia)	Toscana/Pistoia		
9	D.R. Veneto	1	BATTERIA ANGELO EMO	Veneto/Venezia	Angelo Pizzin	Efrem Barbazza
		2	BATTERIA MARCO POLO	Veneto/Venezia - Pellestrina		
		3	CASERMA G.d.F. ALBERONI	Veneto/Lido Di Venezia		
10	D.R. Veneto / Comune di Valeggio sul Mincio	1	COMPENDIO IMMOBILIARE STAZIONE DI SALIONZE	Veneto/Valeggio sul Mincio	Angelo Pizzin	Ivo Mazzi

6. Quali sono gli immobili oggetto di concessione di valorizzazione e quali quelli che saranno affidati in locazione di valorizzazione?

Avvisi	Procedura di gara	Lotto n.	Immobili	Regione/Comune	Strumento di valorizzazione
1	D.R. Emilia Romagna	1	CASA DI GUARDIA (Sostegno Grassi)	Emilia Romagna/Bologna	Concessione
		2	CASERMETTA CA' OLMO	Emilia Romagna/Ferrara	Locazione
		3	BIRRERIA DELLA CASERMA MAMELI	Emilia Romagna/Bologna	Concessione
2	D.R. Friuli Venezia Giulia	1	CASERMA G.d.F. SCRIO'	Friuli Venezia Giulia/Dolegna Del Collio	Locazione
3	D.R. Lazio	1	CASTELLO DI BLERA	Lazio/Blera	Concessione
4	D.R. Liguria	1	CASA FALCINELLI	Liguria/Arcola	Locazione
5	D.R. Lombardia	1	MOLINO	Lombardia/Certosa Di Pavia	Concessione
6	D.R. Marche	1	CASA NAPPI	Marche/Loreto	Locazione
7	D.R. Puglia e Basilicata	1	CASA CANTONIERA	Basilicata/Montescaglioso	Concessione
		2	COMANDO STAZIONE FORESTALE	Basilicata/Atella	Locazione
8	D.R. Toscana e Umbria	1	FABBRICATO RUSTICO	Toscana/Lucca	Locazione
		2	EDIFICIO RESIDENZIALE (Loc. Pracchia)	Toscana/Pistoia	Locazione
9	D.R. Veneto	1	BATTERIA ANGELO EMO	Veneto/Venezia	Concessione
		2	BATTERIA MARCO POLO	Veneto/Venezia - Pellestrina	Concessione
		3	CASERMA G.d.F. ALBERONI	Veneto/Lido Di Venezia	Locazione
10	D.R. Veneto / Comune di Valeggio sul Mincio	1	COMPENDIO IMMOBILIARE STAZIONE DI SALIONZE	Veneto/Valeggio Sul Mincio	Concessione e Locazione

7. Dove posso trovare informazioni sugli immobili?

Sul sito web dell'Agenzia del Demanio, tra i documenti di gara, sono disponibili l'Allegato I - *Scheda tecnica descrittiva del lotto/immobile* e l'*Information Memorandum*, unitamente al materiale tecnico, in visione presso le competenti Direzioni Regionali.

8. Che cos'è l'*Information Memorandum*?

E' un documento di gara che, per ciascun immobile oggetto del bando di concessione/locazione di valorizzazione, fornisce un quadro informativo e una panoramica generale del contesto territoriale e normativo di riferimento, utili all'elaborazione dell'*Offerta Tecnica* da presentare per la partecipazione alla

gara, con particolare riferimento alle nuove funzioni e alle modalità di intervento ammesse e sempre nel rispetto degli strumenti di tutela storico-artistica e ambientale e di pianificazione urbana e territoriale vigenti.

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

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

Procedura di gara	RUP	POSTA ELETTRONICA
D.R. Emilia Romagna	Roberto Capuano	<a href="mailto:Roberto.Capuano@agenziademanio.it">Roberto.Capuano@agenziademanio.it</a>
D.R. Friuli Venezia Giulia	Giuseppe Casalicchio	<a href="mailto:Giuseppe.Casalicchio@agenziademanio.it">Giuseppe.Casalicchio@agenziademanio.it</a>
D.R. Lazio	Stefano Comelli	<a href="mailto:Stefano.Comelli@agenziademanio.it">Stefano.Comelli@agenziademanio.it</a>
D.R. Liguria	Michela Scappaticci	<a href="mailto:Michela.Scappaticci@agenziademanio.it">Michela.Scappaticci@agenziademanio.it</a>
D.R. Lombardia	Agata Maria Zinfollino	<a href="mailto:AgataMaria.Zinfollino@agenziademanio.it">AgataMaria.Zinfollino@agenziademanio.it</a>
D.R. Marche	Giuseppe Cammarota	<a href="mailto:Giuseppe.Cammarota@agenziademanio.it">Giuseppe.Cammarota@agenziademanio.it</a>
D.R. Puglia e Basilicata	Nicola Luigi Garofalo	<a href="mailto:NicolaLuigi.Garofalo@agenziademanio.it">NicolaLuigi.Garofalo@agenziademanio.it</a>
D.R. Toscana e Umbria	Tiziana Toniutti	<a href="mailto:Tiziana.Toniutti@agenziademanio.it">Tiziana.Toniutti@agenziademanio.it</a>
D.R. Veneto	Angelo Pizzin	<a href="mailto:Angelo.Pizzin@agenziademanio.it">Angelo.Pizzin@agenziademanio.it</a>
D.R.Veneto/Comune di Valeggio sul Mincio	Angelo Pizzin	<a href="mailto:Angelo.Pizzin@agenziademanio.it">Angelo.Pizzin@agenziademanio.it</a>

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

Eventuali informazioni complementari e/o chiarimenti sul contenuto della documentazione devono pervenire improrogabilmente entro il termine del 22 marzo 2018.

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

Il Responsabile del procedimento risponde a mezzo di posta elettronica a tutti i quesiti che dovessero pervenire dai concorrenti, entro la data del 28 marzo 2018.

**SEZIONE IV: L'INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA  
CONCESSIONE/LOCAZIONE**

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

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

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

No, i concorrenti possono presentare le domande di partecipazione anche per tutti i n. 9 avvisi di gara territoriali.

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

Non sono previsti dei limiti per la presentazione delle domande di partecipazione; pertanto, ciascun partecipante può presentare tante proposte quanti i lotti complessivi del bando di gara territoriale.

A titolo esemplificativo, qualora un concorrente fosse interessato a due immobili entrambi situati nel territorio di competenza di una Direzione Regionale dovrà presentare una domanda di partecipazione per la procedura di gara territoriale, corredata di due offerte (progettuale ed economico-temporale), una per ciascun immobile.

#### 4. Sono previsti dei limiti nella presentazione delle proposte?

Sì, sono previsti dei limiti correlati alla partecipazione in raggruppamento.

A tal fine, si segnala che:

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

#### 5. Se gli immobili di interesse sono oggetto di avvisi di gara pubblicati da Direzioni Regionali diverse, è possibile presentare una domanda unica?

No, ciascuna Direzione Regionale gestisce la procedura ad evidenza pubblica per gli immobili ricadenti nel proprio territorio di competenza; pertanto, qualora gli immobili di interesse costituiscano lotti relativi ad avvisi di gara pubblicati da Direzioni Regionali diverse, dovranno essere presentate tante domande quante sono le Direzioni Regionali aggiudicatrici.

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

- una domanda di partecipazione per la procedura di gara indetta dalla Direzione Regionale Campania, corredata di due offerte (progettuale ed economico-temporale), una per ciascun immobile;
- una domanda di partecipazione per la procedura di gara indetta dalla Direzione Regionale Puglia e Basilicata, corredata dell'offerta (progettuale ed economico-temporale) per il singolo immobile.

#### 6. E' possibile visitare gli immobili?

Sì, ai fini della partecipazione alla procedura, è obbligatorio alternativamente:

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

7. Se si tratta di beni in pessimo/discreto stato manutentivo, è comunque possibile effettuare un sopralluogo?  
Sì, modalità e tempistiche sono commisurate allo stato di conservazione dell'immobile e sono previste l'utilizzo di dispositivi di protezione e la sottoscrizione di una dichiarazione di manleva nei confronti dell'Agenzia del Demanio da responsabilità civili e penali e per qualsiasi danno che il potenziale partecipante dovesse subire durante lo svolgimento del sopralluogo.

8. Come si prenota un sopralluogo?

È possibile prenotare il/i sopralluogo/sopralluoghi, contattando il referente indicato per ciascuna Direzione Regionale - ove diverso dal RUP - mediante richiesta scritta in lingua italiana che dovrà essere trasmessa via e-mail all'indirizzo di posta elettronica indicato al punto 8.1 dell'Avviso di gara. Nella richiesta di sopralluogo, il concorrente dovrà specificare – mediante indicazione del numero del/i lotto/i - il/i bene/i che intende visitare nonché i nominativi delle persone (massimo quattro) che parteciperanno alla visita (con i rispettivi dati anagrafici e telefonici).

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

Le richieste di sopralluogo potranno essere presentate fin da subito e fino al 9 marzo 2018, secondo le modalità indicate nell'avviso di gara.

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

I sopralluoghi potranno essere effettuati fino al 16 marzo 2018, secondo le modalità indicate nell'avviso di gara.

11. Che cos'è l'Attestato di sopralluogo?

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

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

12. La mancata presentazione dell'Attestato di sopralluogo costituisce causa di esclusione?

La mancata presentazione dell'Attestato non costituisce causa di esclusione dalla procedura nei limiti in cui la copia documentale posseduta dall'Agenzia risulti effettivamente sottoscritta dal soggetto che ha effettuato il sopralluogo.

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

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

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

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

Tra le possibili funzioni da insediare, in coerenza le indicazioni degli strumenti di pianificazione territoriale e urbana e di tutela vigenti, si riportano di seguito a titolo esemplificativo: ospitalità, ristorazione, vendita prodotti tipici e a km zero, enogastronomia e artigianato locale, vendita materiale specializzato per ciclisti e

camminatori, servizi complementari specialistici (es. aree attrezzate, bike e taxi service, piccole ciclostazioni, ciclofficine, cargo food), ufficio promozione locale, ufficio turistico, info point, presidio territoriale, attività e manifestazioni sociali, ricreative, culturali, creativi, servizi complementari specialistici per utenti con specifiche necessità (es. bambini, anziani, disabili, etc.) e servizi alla persona, spazi per la formazione dedicata ai temi del turismo lento e alle professionalità di settore, presidio e ambulatorio medico, primo soccorso, fisioterapia, centro benessere e SPA etc.

## **SEZIONE VI: I SOGGETTI AMMESSI**

### 1. Chi può partecipare al bando per l'affidamento della concessione di valorizzazione?

Possono partecipare sia persone fisiche, sia persone giuridiche, già costituite al momento della partecipazione al bando.

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.

### 2. E' ammessa la partecipazione in forma singola o in raggruppamento?

Si, è ammessa la partecipazione sia in forma singola che in raggruppamento, già costituito o *costituendo*.

### 3. Sono previste delle restrizioni nella partecipazione in forma singola o in raggruppamento?

Si, sono previste le restrizioni di seguito riportate:

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

### 4. Il bando per l'affidamento della concessione di valorizzazione è aperto alle persone fisiche che non risiedano in Italia?

Si, nel bando non saranno previste restrizioni e, pertanto, potranno partecipare anche persone fisiche che non risiedano in Italia. Si precisa che, in ogni caso, la domanda di partecipazione e tutti gli allegati dovranno essere redatti in lingua italiana e i documenti amministrativi corredati da una traduzione giurata in lingua italiana.

### 5. Il bando per l'affidamento della concessione di valorizzazione è aperto anche a soggetti che non siano cittadini italiani?

Si, nel bando non saranno previste restrizioni e, pertanto, potranno partecipare anche persone fisiche che non siano cittadini italiani. Si precisa che, in ogni caso, la domanda di partecipazione e tutti gli allegati dovranno essere redatti in lingua italiana e i documenti amministrativi corredati da una traduzione giurata in lingua italiana.

### 6. Il bando per l'affidamento della concessione di valorizzazione è aperto alle persone giuridiche che non abbiano sede legale in Italia?

Si, nel bando non saranno previste restrizioni e, pertanto, potranno partecipare anche persone giuridiche che non abbiano sede legale in Italia. Si precisa che, in ogni caso, la domanda di partecipazione e tutti gli allegati dovranno essere redatti in lingua italiana e i documenti amministrativi corredati da una traduzione giurata in lingua italiana.

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

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

Le proposte dovranno essere presentate con un plico sigillato - con qualsiasi modalità che ne impedisca l'apertura senza lasciare manomissioni evidenti.

Il plico deve contenere al suo interno, a pena di esclusione:

- una BUSTA con dicitura "A - Documentazione amministrativa";
- per quanti sono i lotti prescelti, altrettante BUSTE con dicitura "B – Offerta Tecnica – Regione ..... – Lotto....." (indicando il lotto a cui afferisce l'offerta);
- per quanti sono i lotti prescelti, altrettante BUSTE con dicitura "C – Offerta Economico - Temporale – Regione ..... – Lotto....." (indicando il lotto a cui afferisce l'offerta).

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

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.

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

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

I concorrenti devono prevedere e presentare:

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

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

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

- ✓ la domanda di partecipazione alla procedura;
- ✓ l'attestato di visita dei luoghi rilasciato durante il sopralluogo (uno per ogni lotto prescelto) ovvero, in alternativa, una dichiarazione attestante la piena conoscenza dello stato dei luoghi;
- ✓ una dichiarazione sostitutiva di certificazione, nella quale il concorrente dichiara:
  - di non trovarsi nelle cause di esclusione di cui all'art. 80 D.Lgs. n. 50/2016;
  - di autorizzare, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 196/2003, il trattamento dei propri dati, anche personali, ai fini connessi all'espletamento della presente procedura;
- ✓ una referenza bancaria rilasciata da un istituto di credito;
- ✓ il duplice impegno ad avvalersi:
  - per la redazione del progetto tecnico, di un professionista in possesso dei requisiti previsti dalla normativa di riferimento rispetto alla natura del bene;
  - 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.
- ✓ cauzione provvisoria, pari a € 2.000 (duemila).

#### 4. Che cosa deve contenere la Busta A in caso di partecipazione in forma di Raggruppamento Temporaneo (RT) o Consorzio ordinario?

Oltre a quanto già previsto, il concorrente dovrà essere presentare:

- ✓ 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.

#### 5. Sono previste ulteriori formalità per la Busta A?

Sì, negli avvisi di gara, sono previste ulteriori formalità con riferimento alle modalità di presentazione delle domande da parte di Raggruppamenti Temporanei (RT), Consorzi ordinari e Consorzi Stabili/Consorzi tra società cooperative.

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

La cauzione provvisoria è posta a garanzia della corretta partecipazione alla gara e garantisce anche la mancata sottoscrizione dell'atto concessorio/contratto di locazione per fatto dell'aggiudicatario; essa sarà svincolata all'aggiudicatario al momento della sottoscrizione dell'atto. L'Ente concedente provvederà, a svincolare la cauzione provvisoria ai non aggiudicatari al momento dell'aggiudicazione della concessione/locazione

Si precisa che tale cauzione è unica indipendentemente dal numero di lotti per i quali si partecipa e potrà essere integralmente escussa con riferimento ad ogni singolo lotto.

Per gli immobili dello Stato, è fissata in Euro 2.000,00.

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

Sì, in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione provvisoria sarà svincolata.

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

Sì, ai sensi dell'art. 93 co. 2 D.Lgs. n. 56/2017, i concorrenti possono costituire cauzioni provvisorie o definitive con assegni circolari.

Come da parere della Banca d'Italia n. 1271139/2017 del 24 ottobre 2017, infatti, ferma restando la validità delle norme che, ai sensi dell'art. 230 R.D. n. 827/1924 e s.m.i., impediscono alle Tesorerie dello Stato di accettare assegni circolari per qualsiasi tipologia di versamento, è possibile derogare a tale disposizione nel caso in cui la loro accettazione sia prevista da una norma speciale, come nel caso dell'art. 93 co. 2 D.Lgs. n. 56/2017, recante: "*Disposizioni integrative e correttive al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 – Codice dei Contratti Pubblici*".

Si ricorda che, in caso di costituzione della cauzione provvisoria mediante assegno circolare, il concorrente sarà comunque tenuto alla presentazione dell'impegno da parte di un fideiussore a rilasciare, qualora l'offerente risultasse aggiudicatario, la successiva cauzione definitiva.

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

La **Busta B "OFFERTA TECNICA – LOTTO....."** deve contenere i seguenti atti e documenti, da presentare secondo le modalità descritte nell'avviso di gara:

- ✓ la *Relazione Tecnico-Illustrativa* (Allegato VI), da compilarsi in tutte le sue parti secondo il format proposto nell'Allegato VI e da sottoscrivere per la presentazione dell'Offerta Tecnica. Essa è articolata in:

*Premesse*

1. Intenti progettuali
2. Conformità con gli strumenti vigenti

*Elementi valutativi*

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

- ✓ i *Materiali Illustrativi*, da elaborare secondo le specifiche indicate nell'Allegato VI e da inserire nella BUSTA B a corredo della Relazione Tecnico-Illustrativa. Essi consistono in:

*Elaborati*

1. Inquadramento
2. Nuovi usi
3. Interventi
4. Vision.

#### 10. Che cosa dovrà contenere la Busta C?

La **Busta C** “**OFFERTA ECONOMICO – TEMPORALE – LOTTO.....**” deve contenere i seguenti atti e documenti, da presentare secondo le modalità descritte nell'avviso di gara:

- ✓ *Allegato VII - Offerta Economico – Temporale*, articolato in:
  1. Canone della concessione/locazione;<sup>1</sup>
  2. Durata della concessione/locazione;<sup>2</sup>
- ✓ un *Piano Economico-Finanziario (PEF)* di copertura degli investimenti previsti che dovrà essere, a pena di esclusione, 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 1° settembre 1993, n. 385, o da una società di revisione;
- ✓ *Allegato VIII - Scheda riepilogativa di costi, ricavi e investimenti* che dovrà essere, compilato in tutte le sue parti secondo il format proposto e debitamente sottoscritto.

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

Per partecipare alla procedura è necessario far pervenire il plico sigillato entro il termine perentorio del giorno 16 aprile 2018 alle ore 12:00.

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

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

*in via generale*

- mancato inserimento nel plico delle BUSTE A, B e C;

---

<sup>1</sup> Con riferimento alla procedura di gara congiunta D.R. Veneto/Comune di Valeggio sul Mincio, il *Canone* complessivo è costituito dalla sommatoria dei canoni proposti per le singole porzioni immobiliari A e B.

<sup>2</sup> Con riferimento alla procedura di gara congiunta D.R. Veneto/Comune di Valeggio sul Mincio, la proposta della *Durata* è unica e per ciascuna porzione immobiliare dovrà essere identica.

*con riferimento alla BUSTA B*

- mancato inserimento nella BUSTA B - “OFFERTA TECNICA – LOTTO.....”, di:
  - ✓ B.1 Relazione Tecnico-Illustrativa (Allegato VI);
  - ✓ B.2 Materiali Illustrativi, da elaborare secondo le specifiche indicate nell’Allegato VI;
- mancata compilazione in tutte le sue parti dell’Allegato VI – Relazione Tecnico – Illustrativa;
- mancata sottoscrizione dell’Allegato VI – Relazione Tecnico – Illustrativa;
- mancata sottoscrizione degli elaborati relativi ai B.2 Materiali Illustrativi;
- indicazione nei documenti costituenti l’Offerta Tecnica, da inserire nella BUSTA B, di canone e durata offerti, ovvero elementi economici da cui essi possano essere inequivocabilmente desunti;
- mancata coerenza dell’Offerta Tecnica con gli indirizzi e le linee guida del progetto CAMMINI E PERCORSI;

*con riferimento alla BUSTA C*

- mancato inserimento nella BUSTA C - “OFFERTA ECONOMICO - TEMPORALE – Lotto .....", di:
  - ✓ C.1 Allegato VII - Offerta Economico – Temporale;
  - ✓ C.2 Piano Economico Finanziario (PEF);
- mancata compilazione in tutte le sue parti dell’Allegato VII - Offerta Economico-Temporale;
- in particolare, mancata indicazione del canone della concessione, ovvero della durata nell’Allegato VII - Offerta Economico-Temporale;
- mancata sottoscrizione dell’Allegato VII - Offerta Economico-Temporale;
- proposta di canone offerto pari a zero
- mancata presentazione del Piano Economico Finanziario (PEF)
- mancata asseverazione del Piano Economico Finanziario (PEF)
- in caso di unico concorrente, ove il PEF dovesse risultare assente o non asseverato, mancata presentazione/integrazione del PEF entro il termine perentorio assegnato dall’Agenzia.

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

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

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

ELEMENTI DI VALUTAZIONE			RIFERIMENTO	FATTORI PONDERALI	PUNTEGGIO
ELEMENTI QUALITATIVI	1)	<i>IPOTESI DI RECUPERO E RIUSO</i>	Offerta Tecnica	P1 = 30	70
	2)	<i>OPPORTUNITÀ TURISTICA</i>	Offerta Tecnica	P2= 20	
	3)	<i>SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE</i>	Offerta Tecnica	P3 = 10	
	4)	<i>EFFICIENZA ENERGETICA</i>	Offerta Tecnica	P4 = 10	
ELEMENTI QUANTITATIVI	5)	<i>CANONE</i>	Offerta Economico - Temporale	P5 = 20	30
	6)	<i>DURATA</i>	Offerta Economico - Temporale	P6 = 10	

### 2. In che modo è valutato il recupero e il riuso del bene?

La valutazione dell'*ipotesi di recupero e riuso* dell'immobile è determinante al fine di verificare la coerenza dell'Offerta Tecnica con i principi generali di CAMMINI E PERCORSI e il contesto territoriale di riferimento, soprattutto in relazione all'insediamento delle future funzioni e alle modalità di recupero dell'immobile.

### 3. Che cosa si intende per valutazione dell'opportunità turistica?

L'*opportunità turistica* costituisce elemento qualitativo di valutazione delle proposte progettuali, unitamente ai concetti di sostenibilità ambientale ed efficienza energetica.

Tale elemento sarà valutato sia in termini di beneficio economico e/o sociale per il territorio coinvolto, sia di benefici per lo sviluppo del Turismo Lento, nonché valorizzando la proposta di specifiche azioni per lo sviluppo dell'itinerario di riferimento.

Parametri di valutazione dell'elemento sono: la fruibilità pubblica, il networking, la destagionalizzazione dei flussi turistici e lo sviluppo locale.

### 4. In che modo è valutata la sostenibilità ambientale?

Tale elemento qualitativo suggerisce al concorrente una valorizzazione sostenibile del patrimonio immobiliare che sia in grado di salvaguardare l'ambiente di riferimento, attraverso l'adozione di criteri premianti che prevedano l'uso di materiali e tecniche per la bioedilizia, il recupero delle acque piovane, l'uso del verde e la gestione sostenibile del cantiere.

#### 5. In che modo è valutata l'efficienza energetica?

Ai fini dell'aggiudicazione dell'immobile da affidare in concessione/locazione di valorizzazione, è prevista anche la valutazione della performance energetica del bene, conseguita attraverso la riduzione dei consumi e l'implementazione dell'utilizzo di fonti rinnovabili.

Tale elemento è stato interpretato come miglioramento della classe energetica, implementazione di produzione di energia da fonti rinnovabili e utilizzo di sistemi ed impianti con caratteristiche migliorative rispetto alla normativa vigente.

#### 6. Cosa si intende per bioedilizia?

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

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

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

#### 8. Se l'immobile in oggetto non possiede impianti, posso lo stesso produrre l'APE ante operam?

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

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

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

#### 10. In che modo è valutato il canone proposto?

Il canone offerto è la misura in euro del canone annuo che il concorrente s'impegna a corrispondere, in misura fissa, per la durata proposta della concessione/locazione. Tale canone non può essere pari a zero. Il punteggio massimo per tale elemento di valutazione sarà attribuito al canone più alto.

#### 11. Sono previste delle agevolazioni per la corresponsione del canone nei primi mesi di esecuzione degli interventi?

Per i primi 36 mesi dalla sottoscrizione dell'atto di concessione/contratto di locazione (periodo di esecuzione degli interventi previsti, salvo proroghe), il canone annuo sarà pari al 10% del canone proposto; successivamente e per tutta la residua durata della concessione/locazione, il canone annuo dovrà essere corrisposto in misura integrale.

#### 12. In che modo è valutata la durata proposta?

La durata è la misura in anni della durata proposta per la concessione/locazione, da esprimere tra un minimo di anni 6 (sei) ed un massimo di anni 50 (cinquanta). Il punteggio massimo per tale elemento di valutazione sarà attribuito alla durata più bassa.

#### 13. Qual è il metodo per l'attribuzione dei punteggi?

I punteggi sono attribuiti in base al *metodo aggregativo compensatore*.

#### 14. Qual è il metodo di calcolo dell'Offerta Tecnica?

Come già asserito, i punteggi sono attribuiti in base al *metodo aggregativo compensatore*.

In particolare, ciascun componente della Commissione attribuisce – in base alla tabella contenuta nell'avviso di gara – un coefficiente, variabile tra zero e uno, a ciascun elemento di valutazione.

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

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

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

#### 15. Come si calcola il punteggio dell'Offerta Economico-Temporale?

Il punteggio dell'Offerta Economico-Temporale è la somma di dei punteggi reattivi al *Canone - P(a)C* - e alla *Durata - P(a)D* – offerti da ciascun concorrente.

#### 16. Qual è il metodo di attribuzione del punteggio relativo al Canone offerto?<sup>3</sup>

Il punteggio relativo al Canone offerto dal singolo concorrente è attribuito secondo la formula di seguito riportata:

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

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

#### 17. Qual è il metodo di attribuzione del punteggio relativo alla Durata offerta?

Analogamente al metodo utilizzato per valutare i canoni offerti, il punteggio relativo alla Durata offerta dal singolo concorrente è attribuito secondo la formula di seguito riportata:

---

<sup>3</sup> Con riferimento alla procedura di gara congiunta D.R. Veneto/Comune di Valeggio sul Mincio, il *Canone* totale è costituito dalla sommatoria dei canoni proposti per le singole porzioni immobiliari A e B.

$$P(a)D = PD * V(a)D = 10 * \frac{D(\min)}{D(a)}$$

Dove:

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

PD = Peso in punti attribuito alla Durata, ovvero 10

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

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

Si osserva il seguente ordine di prevalenza:

1. Avviso di gara;
2. Schema di Atto di concessione (Allegato IX);
3. Schema Contratto di locazione (Allegato X);
4. *Information Memorandum*.

19. Che cosa succede in caso di discordanze rilevate nell'ambito di uno stesso elaborato/documento?

In tal caso, prevale l'elemento più vantaggioso per l'Agenzia.

20. Che cosa succede in caso di discordanza tra il *Piano Economico-Finanziario* e la *Scheda Riepilogativa di costi, ricavi e investimenti* (Allegato VIII)?

Prevale il Piano Economico- Finanziario.

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

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

Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, il giorno 16 aprile 2018, dalle ore 12:00, la Commissione di gara, appositamente costituita presso ciascuna Direzione Regionale dell’Agenzia, procede in *seduta pubblica* all’apertura dei plichi, nonché all’esame e alla verifica della correttezza formale della documentazione contenuta nella Busta A “*Documentazione amministrativa*”.

Sempre in seduta pubblica, la Commissione procede, in relazione a ciascun lotto in cui sia stata definita l’ammissione o meno alla successiva fase della procedura di tutti i partecipanti, all’apertura della busta B “*Offerta Tecnica*”, al fine di verificarne la conformità formale alle prescrizioni dell’Avviso di gara.

Successivamente, in seduta riservata, la Commissione esamina le offerte tecniche, verificando in via preliminare e a pena di esclusione la coerenza dell’Offerta Tecnica con gli indirizzi e le linee guida del progetto CAMMINI E PERCORSI. Di seguito, la Commissione passerà ad attribuire i punteggi alle offerte che abbiano superato il predetto vaglio.

Terminata per tutti i lotti l’attribuzione dei punteggi, la Commissione procede, in seduta pubblica, a rendere note le eventuali esclusioni delle offerte tecniche per incoerenza con l’iniziativa e a dare lettura dei punteggi attribuiti; nella medesima seduta pubblica, la Commissione apre la Busta C “*Offerta economico-temporale*”, darà lettura della Offerta Economico – Temporale e verificherà la presenza e l’asseverazione del Piano Economico Finanziario.

Il punteggio relativo all’offerta economica è calcolato in una o più sedute riservate dalla Commissione; detto punteggio è reso noto dalla Commissione nel corso di una successiva seduta pubblica, nella quale saranno altresì comunicati i punteggi complessivi ed individuata la migliore offerta per ogni lotto.

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

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

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

### 3. Che cosa succede nel caso in cui due offerte abbiano ottenuto lo stesso punteggio?

In caso di parità di punteggio, è privilegiata l’offerta che presenta il canone più alto e successivamente quella che proponga la minore durata.

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

In caso di unico concorrente, la Commissione di gara effettua la verifica della coerenza dell’Offerta Tecnica rispetto agli indirizzi del progetto e, senza procedere all’attribuzione dei punteggi, valuta l’Offerta Tecnica nel suo complesso. Non sarà aggiudicata l’Offerta che non sia ritenuta complessivamente valida dal punto di vista progettuale.

Con riferimento all’offerta economica, la Commissione non procede al calcolo del punteggio e, ove il PEF dovesse risultare assente o non asseverato, ne richiede l’integrazione, assegnando al concorrente un termine perentorio.

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

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

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

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

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

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

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

**Cauzione definitiva**<sup>4</sup> - a garanzia di tutti gli oneri derivanti dalla concessione, ivi compresi la corretta esecuzione degli interventi ed il pagamento del canone, il contraente dovrà presentare:

- in occasione e ai fini della stipula dell'atto, una **prima cauzione definitiva** per il periodo di 36 mesi dalla sottoscrizione della concessione, nella misura del 10% della somma dell'ammontare degli investimenti previsti per l'esecuzione degli interventi<sup>5</sup> - come riportati nella Scheda riepilogativa di costi, ricavi e investimenti di cui all'Allegato VIII, in coerenza con il Piano Economico-Finanziario - e dei canoni dovuti per il periodo garantito (36 mesi); la garanzia in questione sarà svincolata alla data di emissione della seconda cauzione definitiva;
- alla scadenza del periodo di 36 mesi dalla sottoscrizione della concessione, **la seconda cauzione definitiva**, che potrà, alternativamente:
  - avere una validità pari alla durata residua della concessione e un importo pari al 10% dei canoni dovuti per la durata residua della concessione. 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 non inferiore a cinque (5) anni e un importo pari al 10% dei canoni dovuti per il periodo garantito; tale garanzia dovrà essere prorogata o rinnovata per un periodo non inferiore a cinque (5) anni fino alla conclusione della concessione e avere un importo pari al 10% dei canoni dovuti per il periodo garantito. Il rinnovo o la proroga dovranno essere effettuati, a pena di decadenza, almeno 90 (novanta) giorni prima della scadenza, anche con altro istituto di credito o assicurativo.

**Polizza/e assicurativa/e**<sup>6</sup> - Per gli immobili dello Stato, il Concessionario/Locatario, prima di dare avvio ai lavori, dovrà sottoscrivere, a proprie spese e a pena di decadenza, adeguata/e polizza/e assicurativa/e con primaria compagnia assicuratrice, da trasmettere all'Agenzia, a copertura di tutti i rischi di seguito riportati:

- durante l'esecuzione degli Interventi, la Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) a copertura di danni a persone e danni a cose, la Responsabilità Civile verso Prestatori d'Opera (RCO) e il perimento totale o parziale – compreso incendio, fulmine, esplosione, scoppio, e altri rischi accessori – dell'Immobilabile oggetto di concessione, con massimale non inferiore al valore dell'Immobilabile non rifunzionalizzato;
- conclusi gli Interventi, prima di dare avvio alle Attività di cui al precedente Art. 2 e per tutta la residua durata della concessione, la Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) a copertura di danni a persone e danni a cose, la Responsabilità Civile verso Prestatori d'Opera (RCO) e il perimento totale o parziale – compreso incendio, fulmine, esplosione, scoppio, e altri rischi accessori – dell'Immobilabile, con massimale non inferiore al valore dell'Immobilabile rifunzionalizzato.

<sup>4</sup> Con riferimento alla procedura di gara congiunta D.R. Veneto/Comune di Valeggio sul Mincio, l'aggiudicatario dovrà presentare una *Cauzione Definitiva* per ciascun atto da sottoscrivere (Atto di concessione della porzione A di proprietà statale e contratto di locazione della porzione B di proprietà comunale).

<sup>5</sup> Con riferimento alla procedura di gara congiunta D.R. Veneto/Comune di Valeggio sul Mincio, ai fini del calcolo della prima cauzione definitiva da prestare sia per l'atto di concessione della porzione A, che del contratto di locazione della Porzione B, l'ammontare degli investimenti da considerarsi è il valore complessivo degli investimenti previsti per l'esecuzione degli interventi.

<sup>6</sup> Con riferimento alla procedura di gara congiunta D.R. Veneto/Comune di Valeggio sul Mincio, l'aggiudicatario dovrà sottoscrivere adeguate e separate polizze assicurative per ciascuna porzione immobiliare A e B, oggetto della procedura di gara.

Detto massimale sarà incrementato dal Concessionario, ogni 5 anni, per una percentuale pari alla somma degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per ciascuno degli anni trascorsi.

**Targa** – Al fine di promuovere e favorire la costituzione della rete CAMMINI E PERCORSI e garantirne lo sviluppo sistematico, è stato previsto, tra gli impegni del concessionario/conduuttore, anche l’obbligo di realizzare ed affiggere la targa identificativa “Valore Paese – CAMMINI E PERCORSI”, secondo le prescrizioni indicate dall’Agenzia del Demanio e secondo le vigenti disposizioni di legge.

**Subconcessione/sublocazione** – Ai sensi dell’art. 3-bis co. 5 lett. b) D.L. n. 351/2001, è ammessa la possibilità di subconcedere le attività economiche o di servizio.

2. Sono previste forme di supporto economico-finanziario per l’avvio delle singole iniziative di valorizzazione?

Gli *Information Memorandum* - insieme agli approfondimenti tecnici su ogni singolo bene (LOTTO) e sul contesto di riferimento - riportano le possibilità offerte su scala territoriale, come supporto economico-finanziario alle singole iniziative di valorizzazione. Si tratta di un’informativa sulle diverse opportunità di finanziamento e sugli strumenti esistenti, tra cui quelli messi a disposizione dalle Regioni nelle quali gli immobili ricadono e da altri Soggetti Pubblici, promotori dell’iniziativa.

3. Nell’ambito della concessione/locazione di valorizzazione è ammessa la subconcessione delle attività?

Ai sensi dell’art. 3-bis co. 5 lett. b) D.L. n. 351/2001, è ammessa la possibilità di subconcedere le attività economiche o di servizio.

4. Il concessionario/conduuttore, alla scadenza della concessione/locazione, potrebbe presentare una proposta di acquisto?

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