



GUIDA
al bando
CONCESSIONE IN USO GRATUITO

***Procedura di gara finalizzata all'affidamento di immobili pubblici in
concessione/locazione gratuita ex art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014***

SEZIONE I – IL PROGETTO

Che cos'è il progetto CAMMINI E PERCORSI?

Quanti e quali sono gli immobili del progetto?

Dove è possibile trovare informazione sul progetto CAMMINI E PERCORSI?

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

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

C'è possibilità - e nel caso come - di contribuire allo sviluppo dei progetti?

Il portafoglio CAMMINI E PERCORSI potrà essere implementato?

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

SEZIONE II – LE INFORMAZIONI GENERALI

Qual è lo strumento di affidamento degli immobili?

Quali documenti compongono la documentazione di gara?

Che cosa s'intende per concessione/locazione gratuita ex art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014?

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

Dove posso trovare informazioni sugli immobili?

Che cos'è l'*Information Memorandum*?

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

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

SEZIONE III – L'INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA CONCESSIONE/LOCAZIONE

Ai fini della partecipazione al bando di gara, è necessario indicare uno specifico bene?

E' possibile visitare gli immobili?

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

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

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

SEZIONE IV - I SOGGETTI AMMESSI

Chi può partecipare alla procedura?

Le persone fisiche possono partecipare al bando per l'affidamento della concessione/locazione gratuita?

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

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

Il bando per l'affidamento della concessione/locazione gratuita è aperto anche alle imprese, cooperative e associazioni che non abbiano sede legale in Italia?

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

Per quanti immobili è possibile presentare domanda di partecipazione al bando?

SEZIONE V – I TERMINI E LE MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Come dovranno essere presentate le proposte? Che cosa deve contenere la Busta A?

A cosa serve la previsione di una cauzione provvisoria?

Che cosa dovrà contenere la Busta B?

Qual è il termine finale di presentazione delle offerte?

Quali sono le cause di esclusione previste dal bando?

SEZIONE VI – LA VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

In che modo sono valutate le proposte progettuali?

In che modo sono valutati *il recupero e riuso del bene*?

Che cosa si intende per *valutazione dell'opportunità turistica*?

In che modo è valutata la *sostenibilità ambientale*?

In che modo è valutata l'*efficienza energetica*?

Cosa si intende per *bioedilizia*?

Cosa si intende per *gestione sostenibile del cantiere*?

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

Cosa si intende per *fonti rinnovabili integrate architettonicamente*?

Qual è il metodo per l'attribuzione dei punteggi?

Che cosa succede nel caso in cui due proposte progettuali abbiano ottenuto lo stesso punteggio?

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

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

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

SEZIONE VII - GLI ELEMENTI DEL RAPPORTO CONCESSORIO/LOCATIVO

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

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

In caso di vendita, il concessionario/conduuttore ha un diritto di prelazione?

SEZIONE I – IL PROGETTO

Che cos'è il progetto CAMMINI E PERCORSI?

Il progetto CAMMINI E PERCORSI si colloca nella più ampia e già consolidata iniziativa di valorizzazione Valore Paese – DIMORE, promossa a partire dal 2013 dall'Agenzia del Demanio, in collaborazione con Invitalia e ANCI-FPC e con la partecipazione di MiBACT, MiSE, Ministero della Difesa, CDP, Istituto per il Credito Sportivo, Confindustria, AICA, ANCE, Assoimmobiliare e altri Soggetti Pubblici e privati interessati. In particolare, 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 - si 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.

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

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 proprietari) e strumento di valorizzazione (concessione/locazione gratuita o concessione/locazione di valorizzazione).

Dove è possibile trovare informazione sul progetto CAMMINI E PERCORSI?

E' possibile consultare la pagina web del sito istituzionale dell'Agenzia, accessibile al seguente link: <http://www.agenziademanio.it/opencms/it/progetti/valorepaese/camminipercorsi/>.

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 al seguente link <http://www.agenziademanio.it/opencms/it/progetti/valorepaese/camminipercorsi/> e scaricabili, a fondo pagina, sotto la voce **Documenti Utili**.

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

No, la compilazione del questionario non era propedeutica alla partecipazione al bando di gara; pertanto, qualunque soggetto che abbia i requisiti previsti dal bando può presentare domanda per l'affidamento degli immobili inseriti nel progetto.

C'è possibilità - e nel caso come - di contribuire allo sviluppo dei progetti?

Con la pubblicazione del bando di gara, l'Agenzia del Demanio avvierà la procedura ad evidenza pubblica finalizzata all'affidamento di immobili, sulla base di proposte progettuali che saranno sviluppate in via diretta e ad esclusiva cura dei concorrenti.

Al bando i concorrenti potranno partecipare in forma singola o in raggruppamento, ben potendo mettere a sistema diverse competenze e risorse.

Il portafoglio CAMMINI E PERCORSI potrà essere implementato?

Sì, 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.

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

Sì, 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 II – LE INFORMAZIONI GENERALI

Qual è lo strumento di affidamento degli immobili?

Gli immobili saranno concessi ai sensi dell'art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014, conv. in L. n. 106/2014, il quale prevede l'affidamento di beni pubblici a titolo gratuito a imprese, cooperative e associazioni, costituite in prevalenza da soggetti fino a quaranta anni a fronte della loro riqualificazione, riconversione funzionale e manutenzione ordinaria e straordinaria.

In funzione della natura patrimoniale o demaniale presentata dall'immobile, si provvede all'affidamento rispettivamente con contratto di locazione o con atto di concessione.

I concessionari/conduttori sono selezionati mediante procedura ad evidenza pubblica nella quale è riconosciuta adeguata rilevanza agli elementi di sostenibilità ambientale, efficienza energetica e valutazione dell'opportunità turistica.

La concessione/locazione ha una durata di 9 anni, con decorrenza dalla stipula del relativo atto/contratto. Essa potrà essere rinnovata per altri 9 anni ai sensi dell'art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014, tenendo conto del

comportamento tenuto dall'utilizzatore e della possibilità concreta di una più proficua valorizzazione degli immobili.

Quali documenti compongono la documentazione 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 ditte certificate;
- All. VI - Proposta progettuale;
- All. VII - Schema atto di concessione;
- All. VIII - 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).

Che cosa s'intende per concessione/locazione gratuita ex art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014?

E' uno strumento di partenariato pubblico-privato che consente di sviluppare e valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico, attraverso l'affidamento a titolo gratuito a imprese, cooperative e associazioni, costituite in prevalenza da soggetti fino a quaranta anni a fronte della loro riqualificazione, riconversione funzionale e manutenzione ordinaria e straordinaria.

I concessionari sono selezionati mediante procedura ad evidenza pubblica nella quale è riconosciuta adeguata rilevanza agli elementi di sostenibilità ambientale, efficienza energetica e valutazione dell'opportunità turistica.

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

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

Come indicato nell'avviso di gara pubblicato sul sito web dell'Agenzia del Demanio l'elenco degli immobili oggetto della concessione/locazione è il seguente:

LOTTO	DENOMINAZIONE BENE	REGIONE / COMUNE	TIPOLOGIA CONTRATTO	DR COMPETENTE AGENZIA	REFERENTE
1	CASA CANTONIERA	BASILICATA / IRSINA	LOCAZIONE	PUGLIA E BASILICATA	NICOLA LUIGI GAROFALO NicolaLuigi.Garofalo@agenziademanio.it
2	APPARTAMENTO	BASILICATA / BARILE	LOCAZIONE	PUGLIA E BASILICATA	

3	EX UFFICIO AGENZIA DELLE ENTRATE	CALABRIA / MILETO	CONCESSIONE	CALABRIA	ANTONELLA CELICO Antonella.Celico@agenziademanio.it
4	EX PADIGLIONE IMPOSTE DIRETTE	CALABRIA / MILETO	CONCESSIONE	CALABRIA	
5	CONVENTO S. MARCO	CAMPANIA / S. ANGELO DEI LOMBARDI	CONCESSIONE	CAMPANIA	ANTONELLA CIOCCHI Antonella.Ciocchi@agenziademanio.it
6	UFFICIO POSTALE	CAMPANIA / CASERTA	CONCESSIONE	CAMPANIA	
7	TORRE ANGELLARA	CAMPANIA / SALERNO	CONCESSIONE	CAMPANIA	
8	CASA DEL FASCIO	EMILIA ROMAGNA / RO FERRARESE	LOCAZIONE	EMILIA ROMAGNA	SALVATORE MICHELE DI BARI SalvatoreMichele.DiBari@agenziademanio.it
9	TORRE DELLA BASTIGLIA	EMILIA ROMAGNA / SERRAMAZZONI	CONCESSIONE	EMILIA ROMAGNA	
10	CASA DI GUARDIA	EMILIA ROMAGNA / CAMPEGINE	LOCAZIONE	EMILIA ROMAGNA	
11	RUSTICO CASA CANTONIERA	LAZIO / LATINA	LOCAZIONE	LAZIO	EUGENIO CHIAZZOLLA Eugenio.Chiazzolla@agenziademanio.it
12	VILLETTA A SCHIERA	LOMBARDIA / LARDIRAGO	LOCAZIONE	LOMBARDIA	AGATA MARIA ZINFOLLINO AgataMaria.Zinfollino@agenziademanio.it
13	FABBRICATO RESIDENZIALE (PARTE), SUB 12	MARCHE / POTENZA PICENA	LOCAZIONE	MARCHE	MARIA FRANCESCA CERVATI MariaFrancesca.Cervati@agenziademanio.it
14	FABBRICATO RESIDENZIALE (PARTE), SUB 19	MARCHE / POTENZA PICENA	LOCAZIONE	MARCHE	MARIA FRANCESCA CERVATI MariaFrancesca.Cervati@agenziademanio.it
15	FABBRICATO RESIDENZIALE (PARTE), SUB 24	MARCHE / POTENZA PICENA	LOCAZIONE	MARCHE	
16	FABBRICATO RESIDENZIALE (PARTE), SUB 25	MARCHE / POTENZA PICENA	LOCAZIONE	MARCHE	
17	FABBRICATO RESIDENZIALE (PARTE), SUB 26	MARCHE / POTENZA PICENA	LOCAZIONE	MARCHE	
18	APPARTAMENTO	MOLISE / CAMPOMARINO	LOCAZIONE	ABRUZZO E MOLISE	GIUSEPPE SANTORO Giuseppe.Santoro@agenziademanio.it
19	EDIFICIO IN CORSO DI COSTRUZIONE	MOLISE / SEPINO	LOCAZIONE	ABRUZZO E MOLISE	
20	CASA DEL FASCIO	PIEMONTE / VINZAGLIO	LOCAZIONE	PIEMONTE E VALLE D'AOSTA	RAFFAELLA BONA Raffaella.Bona@agenziademanio.it
21	FABBRICATO RESIDENZIALE	PIEMONTE / PALAZZOLO VERCELLESE	LOCAZIONE	PIEMONTE E VALLE D'AOSTA	
22	CASELLO FERROVIARIO	PUGLIA / ALTAMURA	LOCAZIONE	PUGLIA E BASILICATA	NICOLA LUIGI GAROFALO NicolaLuigi.Garofalo@agenziademanio.it
23	CASELLO FERROVIARIO	PUGLIA / GRUMO APPULA	LOCAZIONE	PUGLIA E BASILICATA	
24	CASELLO FERROVIARIO	PUGLIA / TORITTO	LOCAZIONE	PUGLIA E BASILICATA	
25	POSTAZIONE ANTIAEREA	SARDEGNA / ALGHERO	CONCESSIONE	SARDEGNA	MICHELA MANCA Michela.Manca@agenziademanio.it
26	CASELLO FERROVIARIO PONTE PATTI	SICILIA / CALATAFIMI SEGESTA	CONCESSIONE	SICILIA	PIETRO CIOLINO Pietro.Ciolino@agenziademanio.it
27	STAZIONE DI VEDETTA CAPO FETO	SICILIA / MAZARA DEL VALLO	LOCAZIONE	SICILIA	
28	TORRE S.FRANCESCO	SICILIA / TRAPANI	CONCESSIONE	SICILIA	
29	ABITAZIONE CANALE LUSENZO - VIA FOXIA	VENETO / CHIOGGIA	LOCAZIONE	VENETO	ANGELO PIZZIN Angelo.Pizzin@agenziademanio.it
30	ABITAZIONE CANALE LUSENZO - VIA SAN FELICE	VENETO / CHIOGGIA	LOCAZIONE	VENETO	

L'avviso e tutta la documentazione sono disponibili sul sito web dell'Agenzia nella sezione dedicata accessibile anche al seguente link <http://www.agenziademanio.it/opencms/it/gare-aste/immobiliare/> .

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 anche presso la Direzione Generale dell'Agenzia del Demanio - Direzione Strategie Immobiliari ed Innovazione, in Via Barberini 38, Roma, nonché presso le competenti Direzioni Regionali.

Che cos'è l'Information Memorandum?

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

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

Sì, eventuali informazioni complementari e/o chiarimenti sul contenuto della documentazione dovranno pervenire, esclusivamente per iscritto ed in lingua italiana, all'indirizzo di posta elettronica: **francesca.graziani@agenziademanio.it**.

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

Eventuali informazioni complementari e/o chiarimenti sul contenuto della documentazione potranno essere inoltrati secondo le modalità sopra indicate a partire dal 01/09/2017 e fino al 07/11/2017.

Il Responsabile del Procedimento risponderà entro la data del 15/11/2017.

SEZIONE III – L'INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA CONCESSIONE/LOCAZIONE

Ai fini della partecipazione al bando di gara, è necessario indicare uno specifico bene?

La presentazione della domanda è riferita a singoli Lotti (beni). Il concorrente, ai fini della partecipazione, sarà tenuto a presentare una proposta riferita al bene immobile per il quale intende richiedere l'affidamento; in ogni caso, tutte le informazioni relative alla procedura potranno essere conosciute solo al momento della pubblicazione del bando.

È possibile visitare gli immobili?

Come indicato nell'avviso per partecipare alla gara è obbligatorio, alternativamente:

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

È possibile effettuare i sopralluoghi, contattando i referenti delle Direzioni Regionali secondo le modalità indicate nell'Avviso di gara.

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

Si, 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.

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

Le richieste di sopralluogo potranno essere presentate a partire dal 01/09/2017 e fino al 15/10/2017, secondo le modalità indicate nell'avviso di gara.

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

I sopralluoghi potranno essere effettuati fino al 31/10/2017, secondo le modalità indicate nell'avviso di gara.

SEZIONE IV – I SOGGETTI AMMESSI

Chi può partecipare alla procedura?

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

▪ costituite al momento della presentazione dell'offerta. Al fine di garantire la massima partecipazione, la data di costituzione della persona giuridica è valutata con riferimento al momento della presentazione dell'offerta. Questo significa che, per gli immobili dello Stato, si è scelto di:

- ✓ escludere le persone giuridiche *costituende*;
- ✓ non prevedere un numero minimo di anni di costituzione;
- ✓ non richiedere che la data di costituzione della persona giuridica sia antecedente a quella di pubblicazione del bando;

▪ partecipanti in forma singola o in raggruppamento;

▪ costituite in prevalenza da soggetti fino a quarant'anni. Al fine di garantire la massima partecipazione, il requisito della prevalenza deve essere posseduto al momento della presentazione dell'offerta; mentre, sempre in un'ottica di massima partecipazione e al fine di individuare un termine identico per tutti i partecipanti e garantire la parità di trattamento, il requisito dell'età (non aver compiuto il 41° anno di età) è valutato con riferimento al momento della pubblicazione del bando.

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

Le persone fisiche possono partecipare al bando per l'affidamento della concessione/locazione gratuita?

No.

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

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

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

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

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

Il bando per l'affidamento della concessione/locazione gratuita è aperto anche alle imprese, cooperative e associazioni che non abbiano sede legale in Italia?

Sì, nel bando non sono previste restrizioni e, pertanto, possono partecipare anche imprese, cooperative e associazioni che non abbiano sede legale in Italia.

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

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

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

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

Per quanti immobili è possibile presentare domanda di partecipazione al bando?

Non sono previsti dei limiti per la presentazione delle domande di partecipazione; pertanto, ciascun partecipante può presentare tante domande quanti i lotti complessivi del bando di gara. Sul punto, si segnala comunque che:

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

SEZIONE V – I TERMINI E LE MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

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 - costituito da:

- Busta A, contenente la documentazione amministrativa;
- Busta B, contenente la Proposta progettuale.

La documentazione di gara deve essere sottoscritta dalla persona che ha il potere giuridico di impegnare il concorrente.

Nel caso in cui il sottoscrittore sia un procuratore, deve essere prodotta copia dell'atto di procura.

In caso di presentazione di documenti redatti in lingua straniera, sono previste:

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

Che cosa deve contenere la Busta A?

Nella BUSTA A, dovranno essere inseriti i seguenti atti e documenti:

- 1. Domanda di partecipazione**, nella quale specificare:
 - il/i lotto/i per cui il partecipante intende concorrere;
 - la forma di partecipazione alla procedura (singola o in raggruppamento costituito o costituendo).
- 2. Attestato di visita dei luoghi/Dichiarazione di conoscenza dello stato dei luoghi**: l'attestato deve essere rilasciato dall'Ente durante il sopralluogo (uno per ogni lotto prescelto); in alternativa, il concorrente deve presentare una dichiarazione attestante la piena conoscenza dello stato dei luoghi, specificando il numero del/i lotto/i relativo al/i bene/i al/ai quale/i tale attestazione si riferisce.
- 3. Dichiarazione sostitutiva di certificazione**, nella quale il concorrente dovrà attestare:
 - di non trovarsi nelle cause di esclusione di cui all'art. 80 D.Lgs. n. 50/2016;
 - che il suo organo di gestione, ovvero la relativa compagine sociale o societaria/degli azionisti sia costituita in prevalenza (50%+1) da soggetti che non abbiano compiuto il 41° anno di età alla data di pubblicazione del presente Avviso. Ai fini della dimostrazione del possesso del requisito della prevalenza sarà verificata l'effettiva sussistenza, alla data della presentazione dell'offerta, del 50%+1 di soggetti che non abbiano compiuto il 41° anno di età.
 - di accettare il contenuto dell'Avviso di gara.
 - 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;
 - di autorizzare l'Agenzia del Demanio, qualora un partecipante alla gara eserciti, ai sensi della L. n. 241/1990, il diritto di accesso agli atti, a rilasciare copia di tutta la documentazione presentata per la partecipazione alla procedura

ovvero

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

- 4. Dichiarazione di impegno ad avvalersi di ditte certificate per l'esecuzione degli interventi**, ossia esclusivamente di imprese qualificate, in linea con le vigenti normative in materia di Lavori Pubblici, e dotate di attestato di certificazione del sistema di qualità conforme alle norme europee della serie UNI EN ISO 9000, rilasciata da organismi accreditati ai sensi delle norme europee della serie UNI CEI EN 45000 e della serie UNI CEI EN ISO/IEC.

A cosa serve la previsione di una cauzione provvisoria?

La cauzione provvisoria è posta a garanzia della corretta partecipazione alla gara, anche in caso di mancata sottoscrizione dell'atto concessorio/contratto di locazione per fatto dell'aggiudicatario.

Essa sarà svincolata al momento della sottoscrizione dell'atto concessorio/contratto di locazione.

L'ammontare della cauzione deve essere definita dall'Ente proprietario, tenendo conto della natura giuridica dello strumento, degli immobili da affidare e delle categorie giuridiche di soggetti ammessi a partecipare alla procedura ad evidenza pubblica ai sensi dell'art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014.

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

Che cosa dovrà contenere la Busta B?

Nella Busta B, deve essere inserita la proposta progettuale da presentarsi attraverso la compilazione dell'Allegato VI il quale, oltre a riportare le *Premesse di Intenti progettuali e di Conformità con gli strumenti vigenti*, contiene la Relazione tecnico-illustrativa.

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

E' facoltà dei partecipanti allegare ulteriori elaborati a corredo della proposta progettuale, da presentarsi in un formato predefinito al fine di facilitare i lavori della Commissione; a titolo esemplificativo, si riportano di seguito i materiali illustrativi indicati nel format per la presentazione della proposta progettuale:

- **Nuovi usi** - Piante di tutti i piani, in scala idonea, con i layout funzionali relativi agli spazi interni ed esterni;
- **Interventi** - Piante di tutti i piani, in scala idonea, con l'indicazione degli interventi di recupero e conservazione relativi;
- **Vision** - Descrizione dell'ipotesi progettuale, restituzione a scelta, in opportuna scala metrica, di prospetti, sezioni, viste tridimensionali a piacere (foto, fotomontaggio, render, schizzo, foto da modello, etc.).

In sede di valutazione della proposta progettuale, si consiglia di prevedere la compilazione di tutti i campi dell'Allegato e l'allegazione degli ulteriori materiali illustrativi, non a pena di esclusione, ma solo ai fini dell'attribuzione del punteggio.

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 11/12/2017 alle ore 12:00.

Quali sono le cause di esclusione previste dal bando?

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

- A. il mancato inserimento nel plico di:
- la busta con dicitura “A - Documentazione amministrativa”;
 - per quanti sono i lotti prescelti, altrettante buste con dicitura “B – Proposta progettuale – Lotto.....” (indicando il lotto a cui afferisce l’offerta);
- B. il mancato inserimento nella Busta B “Proposta progettuale – Lotto.....” del format di cui all’Allegato VI, compilato secondo le modalità dettagliate nell’allegato stesso e debitamente sottoscritto;
- C. la mancata sottoscrizione dell’Allegato VI;
- D. la mancata coerenza del programma di valorizzazione proposto con gli indirizzi e le linee guida del progetto CAMMINI E PERCORSI, richiamati e illustrati negli Information Memorandum.

SEZIONE VI – LA VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

In che modo sono valutate le proposte progettuali?

La concessione/locazione ex art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014 è aggiudicata al concorrente che presenta la miglior proposta progettuale, valutata sulla base dei seguenti elementi qualitativi: *ipotesi di recupero e riuso, opportunità turistica, sostenibilità ambientale ed efficienza energetica.*

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 progettuale 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.

Che cosa si intende per valutazione dell’opportunità turistica?

La *valutazione dell’opportunità turistica* costituisce elemento qualitativo di valutazione delle proposte progettuali espressamente richiamato dall’art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014, 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 i 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.

In che modo è valutata la sostenibilità ambientale?

Anche tale elemento qualitativo di valutazione delle offerte progettuali è previsto dalla norma ed impone 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.

In che modo è valutata l'efficienza energetica?

Ai fini dell'aggiudicazione dell'immobile da affidare in concessione/locazione gratuita, l'art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014 prevede che debba essere valutata anche la 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.

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.

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.

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.

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).

Qual è il metodo per l'attribuzione dei punteggi?

I punteggi saranno attribuiti in base al metodo aggregativo compensatore, applicando la formula riportata nell'avviso di gara.

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

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

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

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

Che cosa succede nel caso in cui due proposte progettuali abbiano ottenuto lo stesso punteggio?

In caso di *ex aequo* la Commissione procederà, in seduta pubblica, ad individuare la miglior Proposta Progettuale mediante sorteggio.

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.

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.

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 VII – GLI ELEMENTI DEL RAPPORTO CONCESSORIO/LOCATIVO

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

a) **Durata** – La concessione/locazione ha una durata di 9 anni, con decorrenza dalla stipula del relativo atto/contratto. Essa potrà essere rinnovata per altri 9 anni ai sensi dell'art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014,

tenendo conto del comportamento tenuto dall'utilizzatore e della possibilità concreta di una più proficua valorizzazione degli immobili.

- b) **Gratuità della concessione/locazione** – L'art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014 non prevede il pagamento di alcun canone di concessione/locazione.
- c) **Interventi di recupero dell'immobile** - Il contraente si impegna ad eseguire i suddetti interventi entro il termine di 24 mesi dalla sottoscrizione dell'atto di concessione/contratto di locazione, fatta salva la possibilità di eventuali proroghe dello stesso, nonché a fornire all'Ente proprietario la documentazione attestante l'avvenuta ultimazione dei lavori (ad esempio, a titolo meramente esemplificativo, il certificato di attestazione energetica conseguito, il certificato di attestazione energetica conseguito, il certificato di abitabilità etc.). Ove la natura dell'intervento lo richieda (es. nuovi impianti e produzione della relativa certificazione), il concessionario/conduuttore, come da sottoscrizione dell'Allegato V, si avvale di ditte certificate per l'esecuzione degli interventi, ossia esclusivamente di imprese qualificate, 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.
- d) **Cauzione definitiva** - A garanzia di tutti gli oneri derivanti dalla concessione/locazione, il contraente dovrà presentare ai fini della stipula dell'atto, una cauzione definitiva, pari ad Euro 18.000,00. La cauzione dovrà essere unitaria ed avere una validità pari all'intera durata della concessione/locazione e sarà svincolata in misura pari al 20% decorso il termine di 24 mesi di cui al punto precedente.
- e) **Rinnovo** – Fermo restando il divieto di rinnovo automatico della concessione/locazione, il rinnovo per ulteriori 9 anni potrà essere valutato ai sensi dell'art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014, tenendo conto del comportamento tenuto dall'utilizzatore e della possibilità concreta di una più proficua valorizzazione degli immobili. Il concessionario/conduuttore può formalizzare un'apposita richiesta di rinnovo alla Direzione Regionale dell'Agenzia del Demanio competente, non oltre il termine di mesi 8 prima della suddetta scadenza e comunque non prima che siano trascorsi 7 anni dalla sottoscrizione della concessione/locazione medesima.
- f) **Polizza assicurative** - Per gli immobili dello Stato, è stata prevista la stipula delle seguenti polizze assicurative:
- ✓ a garanzia di incendio, di danni, di evento fortuito e/o accidentale ed entro 30 giorni dalla data di stipula della concessione/locazione, per tutta la durata dell'atto di concessione/contratto di locazione;
 - ✓ durante l'esecuzione degli Interventi stessi, a copertura di ogni rischio da responsabilità civile nei confronti dei propri dipendenti e dei terzi, nonché di perimento totale o parziale – compreso incendio – dell'immobile oggetto di concessione/locazione.
- g) **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.
- h) **Subconcessione/sublocazione** – Non sono ammesse subconcessioni/sublocazioni dei beni oggetto della procedura di gara.

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

Si. L'alienazione degli immobili oggetto delle concessioni/locazioni gratuite (alienabili) non è stata, ad oggi, contemplata dall'Agenzia. In ogni caso, tale ipotesi non è da escludersi.

In caso di vendita, il concessionario/conduuttore ha un diritto di prelazione?

Si, l'art. 1 co. 438 L. n. 311/2004 prevede, per gli immobili dello Stato, il diritto di prelazione in favore dei concessionari, dei conduttori nonché dei soggetti che si trovano comunque nel godimento dell'immobile oggetto di alienazione.