



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

Direzione Regionale Veneto

DEMANIO.AGDVE01.ATTI.0000962.25-05-2022.
R

Data e protocollo come da segnatura

AVVISO DI GARA

L'AGENZIA DEL DEMANIO

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

RENDE NOTO

che intende procedere, mediante procedura ad evidenza pubblica con pubblico incanto, ai sensi ed in applicazione del D.P.R. 13.9.2005, n. 296, all'affidamento in concessione, per la durata di anni 19 (diciannove), del lotto come di seguito descritto:

Lotto	Comune ubicazione	Descrizione del bene	Canone base annuo	Deposito cauzionale	Termine ultimo di presentazione dell'offerta	Data espletamento gara
1	Isola S. Andrea, Venezia/porzione VED0075	Progressivo VED0075 denominato "Ex Forte Sant'Andrea"/ porzione - Ex Chiesetta Militare (Chiesa di Santa Maria Nascente, nota come Chiesetta di Sant'Andrea) e porzione di area scoperta sita presso l'Isola di S. Andrea (nella parte sud) nel Comune di Venezia.	<u>€/anno 2.950,00</u> <u>(Euro</u> <u>duemilanovecento</u> <u>cinquanta/00)</u>	€ 295,00 <u>(Euro</u> <u>duecentonovantac</u> <u>inque/00)</u>	24/06/2022 Ore 12:00	27/06/2022 Ore 11:00

	<p>Riferimenti catastali:</p> <p>N.C.T. del Comune di Venezia Foglio 22 particella 326/parte.</p> <p><u>ATTUALMENTE LIBERO</u></p>	<p>L'immobile appartiene al demanio pubblico dello Stato (ramo storico-artistico) in forza di Decreto del MIBAC del 28/08/2013 con cui è stato dichiarato l'interesse culturale, ed è assoggettato alla tutela di cui al D .Lgs. n. 42 del 2004.</p> <p>CONCESSIONE di 19 anni a titolo oneroso ai sensi del D.P.R. n. 296 del 2005</p> <p>L'oggetto della futura concessione sarà costituito da un piccolo edificio (<u>di circa mq. 70</u>) e da una porzione di spazio esterno (<u>di circa 2500 mq</u>), come meglio raffigurato nell' Allegato 1 e delimitato con contorno rosso.</p> <p>L'area sopra indicata attualmente è raggiungibile <u>solo</u> con mezzi (imbarcazioni) privati, poiché non vi sono approdi di mezzi che effettuano servizio pubblico.</p> <p>Resterà da verificare a cura del futuro concessionario, presso il competente Provveditorato Interregionale alle Opere Pubbliche, la necessità di ottenere il rilascio di apposita concessione per l'utilizzo dei marginamenti lungo il perimetro dell'area oggetto di futura concessione (in quanto appartenenti al demanio marittimo) e per l'eventuale installazione di pontile/i di accesso al bene de quo.</p> <p>Con l'affidamento in concessione del suddetto bene, come sopra indicato, sarà previsto a cura e spese del futuro concessionario, <u>il recupero e restauro conservativo dell'edificio</u> (ad esempio: ripasso della copertura, rifacimento dei serramenti e infissi, restauro della muratura</p>				
--	---	---	--	--	--	--

esterna e dei dipinti murali interni, recupero della pavimentazione e degli elementi lapidei); manutenzione ordinaria e straordinaria (ad es. installazione di impianti termomeccanici, termoidraulici, ecc); la pulizia e cura dell'area scoperta pertinenziale (anche attraverso eventuali piantumazioni); aggiornamento catastale (anche attraverso l'inserimento in mappa dell'edificio) con la definizione, mediante frazionamento, dell'effettiva consistenza dell'area occupata.

Con la concessione, dovrà essere perseguita la finalità di valorizzazione del bene, attraverso lo svolgimento di attività e/o eventi pubblici e/o privati in ambito culturale, sociale, ambientale, didattico e ricreativo, anche eventualmente previo coordinamento e coinvolgimento di istituzioni/enti per la promozione delle relative iniziative.

La concessione in uso è stata autorizzata ai sensi del comma 3 dell'art. 55 del D. Lgs n. 42/2004 con provvedimento del 24 novembre del 2021 dal Segretariato Regionale - Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Veneto del Ministero della Cultura, con la previsione di apposite prescrizioni e condizioni (di cui al parere istruttorio della Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per il Comune di Venezia, prot. n. 19146 del 17/11/2021) che dovranno essere rispettate e che qui di seguito si riportano integralmente:

1.lett. a) prescrizioni e condizioni in ordine alle misure di conservazione programmate:

“- per una miglior conoscenza, conservazione e

tutela del bene, (omissis) si dovrà procedere all'aggiornamento della situazione catastale, provvedendo a inserire la chiesa sulle mappe catastali;

- l'autorizzazione di lavori e opere di qualunque genere è sottoposta a preventiva autorizzazione della Soprintendenza competente, ai sensi dell'art. 21, commi 4 e 5 del D. Lgs n. 42/2004, e, se del caso, anche ai sensi dell'art. 49 del richiamato D. Lgs 42/2004;*
- i lavori dovranno essere tali da minimizzare l'impatto visivo, non incidere sulla continuità visiva nell'area verde all'interno dell'isola e nella visibilità tra isola e spazio lagunare;*
- le opere autorizzabili ai sensi dell'art. 21 comprendono anche eventuali interventi esterni di pavimentazione, o comunque di sostituzione con diversi materiali del manto erboso; la scelta dovrà essere indirizzata verso superfici permeabili. L'eventuale sostituzione del manto erboso potrà essere presa in considerazione solo per un'area limitata, in prossimità della chiesa di Santa Maria Nascente, nota come chiesetta di Sant'Andrea, e per consentire gli accessi;*
- l'inserimento di eventuali elementi dovrà lasciare comunque una fascia di minimo 5 m di larghezza liberamente percorribile lungo i bordi dell'isola;*
- la conservazione del bene sarà assicurata mediante adeguati provvedimenti restaurativi e manutentivi delle parti strutturali e infrastrutturali;*
- non saranno consentite suddivisioni o frammentazioni dello spazio interno della chiesa, anche provvisorie, che possano incidere sulle superfici storiche (pareti, pavimenti);*

	<ul style="list-style-type: none">- <i>pitture, decorazioni, iscrizioni parietali o rivestimenti, in essere o eventualmente rinvenuti, dovranno essere conservati e restaurati, evitando qualsiasi rischio di danno da parte di installazioni, arredi, elementi impiantistici;</i>- <i>l'inserimento di arredi mobili dovrà comunque garantire adeguata distanza dagli elementi decorativi;</i>- <i>ai sensi dell'art. 20, comma 1, del D.lgs. 42/2004, dovrà essere comunicato preventivamente alla Soprintendenza competente ogni mutamento di destinazione, ai fini di accertarne la compatibilità con il presente provvedimento e con il carattere storico o artistico dell'immobile, escludendo ogni possibile pregiudizio alla sua conservazione;</i>- <i>la scelta delle sostanze disinfettanti, per le superfici storiche, dovrà indirizzarsi verso prodotti idonei, meno aggressivi, avendo cura a non danneggiare rivestimenti o pavimenti storici (marmo e altri rivestimenti lapidei); devono essere in ogni caso evitati prodotti a base di cloro, come ad esempio la candeggina e di perossido di idrogeno (acqua ossigenata), anche a basse concentrazioni, per qualsiasi intervento sia giornaliero che periodico o straordinario; deve essere evitato altresì l'uso di ozono;</i>- <i>l'inserimento di eventuali nuovi impianti tecnologici dovrà assicurare l'integrità del bene, evitando l'esecuzione di tracce e limitando al massimo demolizioni o rotture;</i>- <i>le aree verdi e le alberature presenti dovranno essere sottoposte ad idonee operazioni di manutenzione periodica, mantenendo comunque la tipica vegetazione lagunare e, in caso di nuova piantumazione, essenze locali;</i>				
--	--	--	--	--	--

	<p>- nel caso di eventi o raduni, il volume del suono dovrà essere moderato per evitare vibrazioni dannose per la struttura del bene;</p> <p>- l'illuminazione esterna dovrà essere moderata e limitata all'area prossima alla chiesa al fine di rispettare l'assetto luminoso degli ambienti delle isole minori della laguna.</p> <p>2.lett. b) condizioni di fruizione pubblica del bene, tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso</p> <p>– “Al di fuori degli eventi privati organizzati, la fruizione pubblica–l'accessibilità del pubblico a tutto il perimetro oggetto di concessione – dovrà essere garantita almeno due giorni festivi al mese, per un orario non inferiore a 8 ore al giorno, nella fascia di luce naturale. Dei detti orari verrà data comunicazione con targhetta di dimensioni non inferiori al formato 20 x 15 cm (A5), affissa vicino al pontile.</p> <p>Come già specificato, la fascia dei bordi dell'isola, per una larghezza di minimo 5m, dovrà rimanere liberamente percorribile dal pubblico, tutti i giorni e senza limiti di orario.</p> <p>L'intera area verde dovrà essere visivamente godibile dal pubblico dalla superficie della laguna e dal bordo dell'isola”.</p> <p>3.lett. c) – congruità delle modalità e dei tempi previsti per il conseguimento degli obiettivi di valorizzazione indicati nella richiesta</p> <p>– “Il cronoprogramma, che prevede una concessione in uso a titolo oneroso, (omissis), per 19 anni, è ritenuto congruo con gli aspetti di conservazione del bene e della sua valorizzazione, con destinazioni compatibili con il carattere storico e artistico del bene”.</p>				
--	--	--	--	--	--

Le suddette prescrizioni e condizioni saranno riportate nell'atto di concessione, del quale costituiranno obbligazione ai sensi dell'art. 1456 del codice civile ed oggetto di apposita clausola risolutiva espressa.

L'atto di concessione di durata diciannovennale dovrà essere stipulato tramite un Notaio scelto a cura e spese del concessionario.

Inquadramento urbanistico e vincoli:

Come da certificato di destinazione urbanistica del 22.12.2021, nella Variante al Piano Regolatore Generale per le Isole di Sant'Erasmus e Vignole, nella tavola B0, Zonizzazione, il mappale 326 è assoggettato al "Perimetro strumenti attuativi obbligatori" (Articolo 102 della Norme Tecniche di Attuazione) e individuato nella Z.T.O. "A" come "Forte di Sant'Andrea" (articolo 76 delle norme tecniche di attuazione).

I mappali dell'intero compendio ricadono in area S.I.C. (Siti di importanza comunitaria), nella zona di protezione speciale (ZPS) e nell'area di interesse naturalistico Natura 2000. Gli interventi edilizi dovranno, pertanto, essere assoggettati alla procedura di valutazione di incidenza prevista dall'art. 5 comma 8 del D.P.R. 8 settembre 1997 n. 357 da parte della Regione Veneto.

CONDIZIONI GENERALI

1. La gara sarà tenuta mediante offerte per schede segrete in aumento rispetto al canone annuo posto a base della gara.
2. Le offerte dovranno essere redatte conformemente ai modelli allegati al presente avviso (**All. 2 e All. 3**) disponibili presso l'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Veneto, Via Borgo Pezzana, 1 – 30174 Mestre – Venezia.
Il modello suddetto può essere richiesto anche via e-mail al seguente indirizzo: dre.veneto@agenziademanio.it.
3. Le offerte, unitamente alla documentazione di cui ai punti 5, 6, 7 e 8, potranno essere consegnate direttamente, oppure potranno essere inviate all'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Veneto, Via Borgo Pezzana, 1 – 30174 Mestre – Venezia, in plico sigillato a mezzo di raccomandata A.R..
Le offerte dovranno pervenire all'ufficio competente **non più tardi delle ore 12:00 del giorno 24/06/2022**, pena l'esclusione dalla procedura. **Farà fede il timbro della data di ricevuta e l'orario posta dall'Ufficio ricevente. L'Agenzia del Demanio non risponde delle offerte inviate per raccomandata o a mezzo di terze persone che non siano pervenute o siano pervenute in ritardo**, rimanendo a carico del mittente il rischio del mancato tempestivo recapito.
4. Qualora nell'offerta vi sia discordanza tra il prezzo espresso in cifre e quello espresso in lettere, sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per l'Agenzia del Demanio.
Non saranno, comunque, ammesse offerte per telegramma, condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un'altra offerta propria o di altri.
5. Saranno ammessi a partecipare alla gara tutti coloro che dimostreranno la propria capacità di impegnarsi per contratto.
A tal fine, ciascuna offerta deve essere accompagnata, **a pena di esclusione**, dalla seguente documentazione:
 - a. Se si partecipa per proprio conto, copia del documento di identità in corso di validità;
 - b. Se si partecipa per conto di altre persone fisiche, oltre ai documenti di cui al punto a), è necessaria anche la procura speciale in originale con firma autenticata;
 - c. Se si partecipa per conto di ditte individuali o società di fatto, oltre ai documenti di cui al punto a), è necessario anche il Certificato di iscrizione al registro delle imprese presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura;
 - d. Se si partecipa per conto di una persona giuridica, oltre ai documenti di cui al punto a), è necessaria anche la dichiarazione in carta libera contenente le generalità della persona che ne ha la rappresentanza, una delibera del competente organo comprovante la volontà del rappresentato di acquisire in locazione/concessione, e il Certificato di iscrizione al registro delle imprese presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura.
6. Ciascun concorrente, per essere ammesso alla gara, dovrà presentare, **a pena di esclusione**, la documentazione attestante l'avvenuta costituzione di una cauzione a garanzia dell'offerta, pari al **10%** del canone posto a base di gara.
Questa può essere costituita in uno dei seguenti modi:
 - **Deposito provvisorio** in contanti, al valore corrente di borsa, presso la Banca d'Italia;
 - **Deposito provvisorio** tramite bonifico bancario o postale presso la Tesoreria dello Stato della Banca d'Italia. Il versamento potrà essere effettuato utilizzando il codice IBAN: **IT 76 A 01000 03245 2244 0000 0001**.
E' necessario riportare nella causale del bonifico:
 - cognome e nome o ragione sociale (massimo di 26 caratteri);

- Codice IPA: NDA601;
- codice identificativo del versamento (massimo di 15 caratteri), costituito dal numero di protocollo del bando e dal numero del lotto;
- codice fiscale del depositante (massimo di 16 caratteri - da riportare nel caso in cui nel format del bonifico non sia disponibile un campo dedicato a questa informazione).

La ricevuta di eseguito bonifico, rilasciata dalla Banca del depositante (o da Poste Italiane S.p.a.), ha efficacia liberatoria nei confronti di chi è tenuto al deposito e costituisce pertanto il documento che può essere consegnato all'amministrazione nel cui interesse il deposito è stato effettuato e quindi l'attestazione dell'avvenuta costituzione della cauzione.

- **fideiussione bancaria “a prima richiesta” e recante rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all’art. 1944 c.c.**, rilasciata da aziende di credito a ciò abilitate, con validità di almeno giorni 180 dalla data della gara.
- **polizza assicurativa “a prima richiesta” e recante rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all’art. 1944 c.c.** rilasciata da imprese di Assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge n. 348 del 10.06.1982 di cui all'elenco pubblicato sul sito dell'IVASS, con validità di almeno giorni 180 dalla data della gara.

7. **Lo schema di concessione (che verrà successivamente redatto da Notaio designato a scelta e spese del concessionario), costituito dall'Allegato 4 , dovrà essere sottoscritto per accettazione in tutte le pagine ed allegato all'offerta a pena di esclusione;**
8. **Informativa ai sensi dell'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679, in merito alla protezione dei dati personali - costituito dall'Allegato 5 - che deve essere sottoscritta e allegata all'offerta a pena di esclusione;**
9. Le offerte, sottoscritte dalla/e persona/e legittimata/e a compiere tale atto, dovranno pervenire, **a pena di esclusione, in busta chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura** entro i termini specificati al punto 3.
La busta con la quale viene presentata l'offerta dovrà portare la dicitura **“Gara del giorno 27/06/2022 - Offerta per il lotto unico** ed indirizzata all'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Veneto –Via Borgo Pezzana, 1 – 30174 Mestre – Venezia.
Al suo interno dovranno essere presenti, **a pena di esclusione**, due buste:
 - Busta A sulla quale dovrà essere indicato **“Documenti per l'ammissione alla gara del giorno 27/06/2022”** la quale dovrà contenere tutta la documentazione necessaria di cui ai punti 5, 6, 7 e 8 accompagnata dall'allegato 2;
 - Busta B sulla quale dovrà essere indicato **“Offerta per il lotto unico gara del giorno 27/06/2022”** la quale dovrà contenere l'offerta economica come da allegato 3.Nel caso l'offerta venga inviata tramite posta, il plico così chiuso dovrà essere inserito a sua volta in una quarta busta, anch'essa chiusa, per evitarne l'apertura accidentale, su cui sia esternamente indicata la dicitura **“Gara del giorno 27/06/2022 - Offerta per il lotto unico”**.
Le offerte pervenute senza sottoscrizione saranno escluse dalla gara.
10. Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, **il giorno 27/06/2022 alle ore 11:00** presso la sede della Direzione Regionale Veneto dell'Agenzia del Demanio, una Commissione, appositamente costituita, procederà all'apertura delle buste e verificherà la correttezza formale della documentazione e delle offerte, individuando il contraente sulla base della migliore offerta valida pervenuta il cui importo dovrà essere uguale o maggiore di quello posto a base d'asta.
La designazione del contraente avverrà anche in presenza di una sola offerta valida.
L'esito delle suddette operazioni sarà fatto constare in apposito verbale.

11. Quando due o più concorrenti avanzino la stessa offerta ed essa sia valida, si procede nella medesima seduta, o, nel caso in cui uno di essi non sia presente, in una successiva, ad una licitazione fra essi soli con il metodo delle offerte segrete. Colui che risulta migliore offerente è dichiarato aggiudicatario.
12. Ai concorrenti che non si siano resi aggiudicatari ed a coloro che non siano stati ammessi alla gara, saranno rilasciate le liberatorie per lo svincolo delle cauzioni costituite a garanzia dell'offerta.
13. La stipula dell'atto di concessione avverrà entro il termine (non perentorio) del **30/09/2022** presso l'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Veneto nel giorno e nell'ora che verranno comunicati al vincitore della gara dal competente Ufficio. Alla scadenza, la concessione potrà essere formalmente rinnovata ai sensi dell'art. 2, commi 4 e 5, del D.P.R. n. 296/2005 , laddove ne ricorrano i presupposti, essendo vietato il rinnovo tacito.

In caso di rinuncia o qualora il contraente designato non dovesse presentarsi nel giorno fissato per la stipula della concessione, decadrà da ogni suo diritto e il deposito cauzionale sarà incamerato dallo Stato.
In tale evenienza l'Agenzia del Demanio si riserva la facoltà, a suo insindacabile giudizio, di designare, quale contraente, chi ha presentato la seconda migliore offerta o di attivare una nuova procedura ad evidenza pubblica.
14. Gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria sono interamente a carico del concessionario.
15. La concessione, fin dal momento della sottoscrizione, sarà vincolante per il concessionario, mentre sarà impegnativo per l'Agenzia del Demanio solo dopo l'apposizione del visto di approvazione per l'esecuzione.
16. Tutte le spese contrattuali, di registrazione e bollo sono interamente a carico del concessionario.
17. Eventuali ulteriori informazioni potranno essere richieste presso l'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Veneto – tel. 041.2381845 (Deborah Pizzolon) e 041.2381836 (Gaetana Ciociola).
18. L'Agenzia del Demanio, quale Titolare del trattamento, tratterà i dati personali forniti in conformità al Regolamento UE 2016/679 come indicato nell'allegato "Informativa privacy"

AVVERTENZE

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

Tale avviso non vincola l'Agenzia del Demanio alla concessione del bene.