



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

## Direzione Territoriale Toscana e Umbria

Prot. n. RI/2545/2022

### AVVISO DI GARA

***per la concessione in uso gratuito – ex art. 11 comma 3 D.L. n. 83/2014, convertito, con modificazioni, in L. n. 106/2014 – dell'immobile di proprietà dello Stato denominato “Teatro sociale di Amelia”, situato nel Comune di Amelia (TR), per promuovere la realizzazione di circuiti nazionali di eccellenza a sostegno dell'offerta turistica e del sistema Italia e per favorire la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili, equestri, mototuristici, fluviali e ferroviari.***

### PREMESSO CHE

- per promuovere la realizzazione di circuiti nazionali di eccellenza a sostegno dell'offerta turistica e del sistema Italia e per favorire la realizzazione di percorsi turistico-culturali, l'art. 11 co. 3 D.L. 83/2014 conv. in L. n.106/2014 (c.d. D.L. *Turismo e Cultura*) prevede che: ***“le case cantoniere, i caselli e le stazioni ferroviarie o marittime, le fortificazioni e i fari, nonché ulteriori immobili di appartenenza pubblica non utilizzati o non utilizzabili a scopi istituzionali, possono essere concessi in uso gratuito, con acquisizione delle eventuali migliorie, senza corresponsione di alcun corrispettivo, al momento della restituzione del bene, mediante procedura ad evidenza pubblica nella quale sia riconosciuta adeguata rilevanza agli elementi di sostenibilità ambientale, efficienza energetica e valutazione dell'opportunità turistica, a imprese, cooperative e associazioni, costituite in prevalenza da soggetti fino a quaranta anni, con oneri di manutenzione straordinaria a carico del concessionario. Il termine di durata della concessione non può essere superiore a nove anni, rinnovabili per altri nove anni, tenendo in considerazione le spese di investimento sostenute”***;
- in coerenza con l'art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014, nell'ambito dello sviluppo territoriale di risorse culturali e paesaggistiche e della promozione dell'imprenditorialità turistica, l'Agenzia del Demanio in collaborazione con diversi ministeri coinvolti, il mondo della cultura, del turismo lento e della mobilità dolce negli ultimi anni ha promosso iniziative di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, attraverso le quali attivare processi virtuosi di sviluppo territoriale e di impulso all'imprenditoria – soprattutto giovanile – e all'occupazione sociale, nel rispetto dei profili di sostenibilità ambientale, efficienza energetica, sicurezza, innovazione delle infrastrutture e valutazione delle opportunità turistico-culturali.

## VISTO

l'art. 11 co. 3 del citato D.L., in ragione del quale – al fine di favorire la realizzazione di percorsi turistico-culturali – possono essere concessi in uso gratuito, mediante procedura ad evidenza pubblica, le case cantoniere, i caselli e le stazioni ferroviarie o marittime, le fortificazioni e i fari, nonché ulteriori immobili di appartenenza pubblica non utilizzati o non utilizzabili a scopi istituzionali

## L'AGENZIA DEL DEMANIO

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

## RENDE NOTO

che intende procedere alla concessione gratuita del bene descritto al punto 2 del presente Avviso, ai sensi dell'art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014, conv. in L. n. 106/2014 pubblicato su due quotidiani a diffusione locale e sul profilo sul sito [www.agenziademanio.it](http://www.agenziademanio.it) unitamente alla ulteriore documentazione di gara.

### 1. INFORMAZIONI GENERALI

**1.1** Nell'ottica di favorire la conoscenza e la valorizzazione dei territori, della cultura e delle eccellenze locali, i borghi, **l'architettura e il paesaggio rurale, nonché promuovere il turismo lento e la mobilità dolce, gli immobili inseriti nel progetto saranno riutilizzati attraverso l'insediamento di nuovi usi a supporto del viaggiatore lento** (turista, camminatore, pellegrino e ciclista, etc.), di **servizi d'accoglienza e di informazione turistica**, nonché attività di **animazione sociale, culturale e sportiva degli itinerari** identificati. In considerazione delle indicazioni degli strumenti di pianificazione territoriale e urbana e di tutela vigenti, e compatibilmente con le prescrizioni di piano e di tutela, sarà possibile prevedere una gamma di nuove funzioni in coerenza con i principi del progetto, ad es. *Ospitalità; Ristorazione; Arte e cultura; Attività e manifestazioni sociali, ricreative, culturali, creative, sportive, ambientali; Ricerca e didattica (es. centro-studi, osservazione della flora, della fauna, etc.); Ufficio promozione locale, ufficio turistico, infopoint, presidio territoriale ; Servizi per la scoperta del territorio (es. escursioni, visite guidate, coinvolgimento degli ospiti in attività e progetti di salvaguardia dell'ambiente storico, artistico e culturale e dell'habitat naturale e paesaggistico etc.); Servizi complementari specialistici (es. aree attrezzate, bike e taxi service, ciclofficine, etc.); Servizi complementari specialistici per utenti con specifiche necessità (es. bambini, anziani, disabili etc.) e servizi alla persona; Promozione materiale specializzato per attività legate al turismo sostenibile, alla*

*mobilità dolce, alla cultura e alla scoperta del territorio; Promozione prodotti tipici e a km zero, enogastronomia e artigianato locale; Spazi per la formazione dedicata ai temi del turismo lento e alle professionalità di settore; Presidio e ambulatorio medico, primo soccorso, fisioterapia; Centro di cura e benessere, etc.*

- 1.2** La concessione non comporta alcuna traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche; il rapporto di concessione, che verrà ad instaurarsi ai sensi e per gli effetti della richiamata disposizione, sarà disciplinato dall'atto di concessione, dal presente Avviso, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati e vigenti. Alla concessione non si applicano le disposizioni di cui al D.P.R. 13 settembre 2005, n. 296, contenente il Regolamento concernente i criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione dei beni immobili appartenenti allo Stato, né quelle di cui al D.Lgs. n. 50/2016, salvo per le disposizioni normative espressamente richiamate negli atti di gara.
- 1.3** La procedura NON è divisa in lotti, avendo ad oggetto un solo bene (lotto unico).
- 1.4** L'Agenzia si riserva di individuare il contraente sulla base della miglior offerta valutata secondo quanto illustrato al punto 5 del presente Avviso.
- 1.5** La durata della concessione è di 9 anni.
- 1.6** Non è previsto alcun canone di concessione.
- 1.7** La concessione/locazione decorre dalla stipula del relativo atto.
- 1.8** La concessione/locazione potrà essere rinnovata per altri 9 anni ai sensi dell'art. 11 co. 3 D.L. 83/2014, tenendo conto del comportamento tenuto dall'utilizzatore e della possibilità concreta di una più proficua valorizzazione degli immobili.
- 1.9** L'offerente è vincolato alla propria offerta per il periodo di 240 (duecentoquaranta) giorni dalla scadenza del termine ultimo previsto per la relativa presentazione (**15/05/2023**). In caso di mancata stipula dell'atto di concessione entro il predetto periodo, l'Agenzia e l'Aggiudicatario potranno convenire di prorogare la validità dell'offerta e della cauzione provvisoria, a condizioni invariate, per il tempo che l'Agenzia riterrà necessario alla formalizzazione dell'atto. Se del caso, la predetta richiesta di proroga sarà rivolta anche al secondo in graduatoria. Resta inteso che ove non si addivenga alla sottoscrizione della concessione nulla sarà dovuto all'Aggiudicatario.
- 1.10** La documentazione di gara, unitamente alla documentazione tecnica disponibile, è reperibile sul sito istituzionale dell'Agenzia, mediante il percorso "Gare e Aste/Immobiliare" ed è altresì in visione presso la Direzione Territoriale Toscana e Umbria sita in Firenze, via Laura n.c. 64.
- 1.11** Il Responsabile del procedimento è Tiziana Toniutti reperibile al seguente indirizzo di posta elettronica [tiziana.toniutti@agenziademanio.it](mailto:tiziana.toniutti@agenziademanio.it).
- 1.12** Il Referente competente per il sopralluogo è Stefano Renzi reperibile al seguente indirizzo di posta elettronica [stefano.renzi@agenziademanio.it](mailto:stefano.renzi@agenziademanio.it).

## **2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

### **Bene oggetto della concessione**

LOTTO	DENOMINAZIONE	PROVINCIA	COMUNE	STRUMENTO
Unico	Teatro sociale di Amelia	Terni	Amelia	Concessione

Gli elementi specifici dell'immobile sono descritti nell'**Allegato I** e negli ulteriori documenti pubblicati sul sito [www.agenziademanio.it](http://www.agenziademanio.it) ed accessibili mediante il percorso di cui al punto **1.10**.

## 2.1 Conoscenza dello stato dei luoghi

Per partecipare alla procedura il concorrente dovrà certificare la conoscenza del bene per il quale presenta offerta, alternativamente:

- previa esecuzione di un **sopralluogo** da effettuarsi fino al **21/04/2023**, secondo i tempi e le modalità (correlate anche allo stato di conservazione del bene), da concordare con il referente della Direzione Territoriale indicato al punto 1.12; a tal fine, l'interessato, con congruo preavviso, e comunque entro il **14/04/2023**, dovrà trasmettere al referente, a mezzo di posta elettronica, una richiesta di sopralluogo nella quale specificare il bene che intende visitare nonché i nominativi delle persone (massimo quattro) che parteciperanno alla visita (con i rispettivi dati anagrafici e telefonici). A seguito della visita sarà rilasciato un "**Attestato di sopralluogo**", di cui l'Agenzia conserverà una copia debitamente sottoscritta dal visitatore, che dovrà essere presentato dal concorrente per la partecipazione alla gara unitamente agli altri documenti richiesti.
- mediante la presentazione di una **dichiarazione** – da rendere in conformità **all'Allegato III** - attestante la conoscenza dello stato dei luoghi in relazione al bene per il quale si concorre.

## 3. SOGGETTI AMMESSI

**3.1** Possono partecipare alla procedura imprese, cooperative e associazioni costituite in prevalenza da soggetti che non abbiano compiuto il 41° anno di età alla data di pubblicazione del presente Avviso. Si precisa che il concorrente (impresa, cooperativa o associazione) dovrà essere già costituito al momento della presentazione dell'offerta. Ai fini della partecipazione alla procedura è richiesto che l'organo di gestione del concorrente (es. CdA o Consiglio/Comitato Direttivo) o la compagine sociale o societaria/degli azionisti sia costituita in prevalenza<sup>1</sup> (50%+1) da soggetti che non abbiano compiuto il 41° anno di età alla data di pubblicazione del presente Avviso.

---

<sup>1</sup> 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.

- 3.2** È ammessa la partecipazione in forma singola o in raggruppamento. In caso di partecipazione in Raggruppamento costituito o costituendo, i requisiti di cui al punto precedente dovranno essere posseduti da tutti i componenti il Raggruppamento e, pertanto, sia la Capogruppo che la/le mandante/i dovranno essere costituite in prevalenza da soggetti che non abbiano compiuto il 41° anno di età alla data di pubblicazione del presente Avviso.
- 3.3** E' fatto divieto ai concorrenti di partecipare in più di un **raggruppamento**, ovvero di partecipare anche in forma individuale in caso di partecipazione in forma associata.

#### **4. TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

**4.1** Per partecipare alla procedura è necessario **far pervenire** un plico sigillato<sup>2</sup>, contenente la documentazione indicata al punto 4.3, entro il **termine perentorio** del giorno **15/05/2023** alle ore **12:00**.

**4.2**

<b>RIEPILOGO SCADENZE PROCEDURA</b>	
Termine ultimo presentazione offerte	<b>15/05/2023 ore 12:00</b>
Termine ultimo prenotazione sopralluogo	<b>14/04/2023</b>
Termine ultimo effettuazione sopralluogo	<b>21/04/2023</b>
Termine ultimo inoltro quesiti	<b>28/04/2023</b>
Termine ultimo risposte quesiti	<b>08/05/2023</b>

**4.3** Il plico (formato max A3), dovrà essere trasmesso all’Agenzia del Demanio – Direzione Territoriale Toscana e Umbria, Via Laura 64 – 50121 Firenze (FI), con raccomandata del servizio postale ovvero agenzia di recapito autorizzata ovvero consegnato a mano. Farà fede il timbro della data di ricevuta e l’ora apposta dall’Ufficio ricevente sul plico consegnato. L’Agenzia del Demanio non risponde delle offerte che non siano pervenute o che siano pervenute in ritardo, rimanendo a carico del mittente il relativo rischio. In caso di plichi inviati successivamente dallo stesso concorrente, entro e non oltre il giorno e l’ora sopra indicati, sarà preso in considerazione esclusivamente l’ultimo plico fatto pervenire in ordine di tempo. Qualora il concorrente si accorga dell’incompletezza/inesattezza della documentazione contenuta nel primo plico dovrà farne pervenire uno nuovo, entro il termine stabilito per la presentazione delle offerte, completo di tutti gli elementi richiesti dal presente Avviso.

I plichi ricevuti oltre il predetto termine non saranno tenuti in considerazione, quindi non verranno aperti e potranno essere riconsegnati al mittente previa richiesta scritta.

<sup>2</sup> L’onere di sigillatura dei plichi deve ritenersi assolto con qualsiasi modalità che ne impedisca l’apertura senza lasciare manomissioni evidenti.

Non saranno considerate proposte che dovessero essere trasmesse via posta elettronica.

**4.4** Sul plico dovrà essere indicato il riferimento alla **“Gara per la concessione in uso gratuito dell’immobile di proprietà dello Stato denominato “Teatro sociale di Amelia – Lotto Unico”** e dovranno essere riportati i seguenti contatti del concorrente:

- denominazione o ragione sociale
- indirizzo
- numero di telefono
- indirizzo PEC (gli operatori stranieri, in alternativa, potranno fornire il numero di fax ed un indirizzo di posta elettronica ordinaria).

N.B.: In caso di raggruppamento dovrà essere specificata sul plico la denominazione/ragione sociale di tutti i componenti, fermo restando che in relazione al capogruppo dovranno essere forniti tutti i contatti sopra richiesti e che le comunicazioni relative alla procedura saranno inviate esclusivamente a quest’ultimo.

**4.5** All’interno del plico dovranno essere inserite, **a pena di esclusione, due distinte buste** sigillate sui lembi di chiusura e riportanti l’intestazione del mittente:

- una busta con dicitura **“A – Documentazione amministrativa”**;
- una busta con dicitura **“B – Proposta progettuale – Lotto Unico”**.

Si precisa che, in caso di presentazione di documenti redatti in lingua straniera, gli stessi dovranno essere corredate da:

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

#### **4.3.1 Contenuto Busta A**

Nella **Busta A “Documentazione Amministrativa”** dovranno essere inseriti i seguenti atti e documenti:

**a) domanda di partecipazione alla procedura**, in conformità all’**Allegato II, redatta in bollo<sup>3</sup> da € 16,00, corredata da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore e dall’eventuale procura, nella quale dichiarare, con espresso riferimento alla concessione oggetto del presente Avviso:**

---

<sup>3</sup> La mancata apposizione della marca da bollo potrebbe comportare la trasmissione degli atti per la regolarizzazione all’Ufficio del registro entro 30 giorni dalla data di esperimento della gara; nel caso di concorrente esentato dal pagamento del bollo, ai sensi dell’art. 17 del D.Lgs. 460/97, darne indicazione nella dichiarazione stessa.

- i dati personali del sottoscrittore: nome, cognome, data e luogo di nascita, indirizzo di residenza, codice fiscale e, se del caso, partita IVA (ovvero, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza), indirizzo PEC e n. di telefono (fermo restando che gli operatori stranieri in alternativa potranno fornire il numero di fax ed un indirizzo di posta elettronica ordinaria);
  - i dati dell'operatore che il sottoscrittore rappresenta: denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, codice fiscale e partita IVA (ovvero, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza);
  - il lotto per cui si intende concorrere;
  - la forma di partecipazione alla procedura, riportando, in caso di RT costituenti o costituiti, la denominazione sociale, la forma giuridica, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA di ciascun componente, ovvero, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti, in funzione della normativa del Paese di provenienza;
  - la dichiarazione di autorizzare l'Agenzia, in caso di "accesso agli atti" ai sensi della L. 241/90 o "accesso civico" ai sensi dell'art. 5 comma 2 del D. Lgs. 33/2013, a rilasciare copia di tutta la documentazione presentata per la partecipazione alla procedura<sup>4</sup>;
- b) l'attestato di visita dei luoghi** rilasciato durante il sopralluogo ovvero, in alternativa, una **dichiarazione** attestante la piena conoscenza dello stato dei luoghi, in conformità all'**Allegato III**;
- c) una dichiarazione sostitutiva di certificazione**, in conformità all'**Allegato IV**, rilasciata ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 D.P.R. n. 445/2000 e corredata da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore, nella quale il concorrente dichiara:
- I. di non trovarsi nelle cause di esclusione di cui all'art. 80 D.Lgs. n. 50/2016;
  - II. che l'organo di gestione ovvero la 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;
  - III. di accettare il contenuto dei documenti di gara ivi compreso l'**Allegato A Informativa Privacy** da inserire nella busta A debitamente sottoscritto;
- d) dichiarazione d'impegno** ad avvalersi, in conformità all'**Allegato V** per l'esecuzione degli interventi esclusivamente di imprese qualificate all'esecuzione degli interventi, in linea con le vigenti normative in materia di Lavori Pubblici;

---

<sup>4</sup> Qualora vi siano parti coperte da segreto tecnico/commerciale il concorrente dovrà specificare in un'apposita dichiarazione da inserire nella BUSTA B le motivazioni a sostegno del diniego di accesso ed indicare nella Proposta Progettuale (Allegato VI) le parti coperte da segreto da segreto tecnico/commerciale.

e) **cauzione provvisoria**, pari a € 2.000 (duemila) che potrà essere prestata a, scelta del concorrente, a mezzo di:

1) fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di cui all'art. 93, comma 3 del D.Lgs. n. 50/2016, che dovrà prevedere espressamente:

- una validità di almeno 240 giorni dalla data di presentazione dell'offerta;
- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 cc.;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 co. 2 cc.;

la sua operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta dell'Agenzia;

2) bonifico dell'importo di euro 2.000 da effettuare alle seguenti coordinate bancarie:

Intestatario: Banca d'Italia – Tesoreria di Firenze

IBAN: IT16S0100003245311400000001

nella causale dovranno essere riportati i seguenti quattro gruppi di informazioni (separati tra di loro da uno spazio) con l'ordine di seguito indicato:

I. **cognome e nome o ragione sociale** del depositante (anche se coincidente con l'ordinante) su un numero massimo di **26 caratteri**;

II. **codice IPA K0MJBW**, su un numero massimo di **6 caratteri**;

III. **il numero di protocollo: RI/2545/2022**, su un numero massimo di **15 caratteri**;

IV. **codice fiscale del depositante su un numero massimo di 16 caratteri** (da riportare nel caso in cui nel format del bonifico non sia disponibile un campo dedicato a questa informazione).

In tal caso dovrà essere presentata copia della ricevuta di avvenuto bonifico rilasciata dalla Banca del depositante, sottoscritta dal concorrente.

La cauzione provvisoria è posta a garanzia della corretta partecipazione alla gara e garantisce anche la mancata sottoscrizione dell'atto concessorio per fatto dell'aggiudicatario; essa sarà svincolata al momento della sottoscrizione dell'atto. In caso di mancata sottoscrizione dell'atto di concessione per fatto non imputabile all'Ente concedente, la cauzione sarà escussa integralmente; in tal caso, il concorrente avrà l'obbligo di ricostituirla entro il termine che gli sarà a tal fine assegnato.

Al momento dell'aggiudicazione l'Ente concedente provvederà a svincolare l'intero importo della cauzione provvisoria presentata dai concorrenti non risultati aggiudicatari. La cauzione provvisoria presentata dall'aggiudicatario sarà sostituita dalla cauzione definitiva di cui al punto 7.2 dell'Avviso di gara al momento della stipula dell'atto.



## **N.B.**

- **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.
- Per favorire la massima partecipazione alla procedura, gli atti e i documenti da inserire nella busta A potranno essere oggetto di richieste, ai concorrenti, di chiarimenti/integrazioni, da fornire, **a pena di esclusione**, entro il termine perentorio (non superiore a dieci giorni), che sarà a tal fine assegnato.

### **In caso di partecipazione in forma di Raggruppamento temporaneo:**

- nell'ambito della Busta A "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" oltre a quanto suindicato, da presentare secondo le modalità di seguito descritte, dovrà essere inserito:
  - in caso di **RT 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 costituendo**: una dichiarazione, sottoscritta da tutti i componenti, contenente l'impegno, in caso di aggiudicazione, a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti;
- la domanda di partecipazione di cui al punto 4.3.1 lett. a) (Allegato II) dovrà essere sottoscritta dal capogruppo in caso di RT costituito/ ovvero da tutti i componenti in caso di RT costituendo;
- l'attestato di visita dei luoghi ovvero, in alternativa, la dichiarazione di conoscenza dello stato dei luoghi di cui al punto 4.3.1 lett b) (Allegato III) del presente Avviso potrà essere presentato da un solo componente;
- la dichiarazione di cui al punto 4.3.1 lett. c) (Allegato IV) dovrà essere presentata da ciascun componente;
- l'impegno di cui al punto 4.3.1 lett. d) (Allegato V) dovrà essere dichiarato dal capogruppo in caso di RT costituito e da tutti i componenti in caso di RT costituendo;
- la cauzione di cui al punto 4.3.1 lett. e) dovrà essere intestata: in caso di RT costituito, al capogruppo, con indicazione che il soggetto garantito è il RT; in caso di RT costituendo a ciascun componente.

### **4.3.2 Contenuto Busta B**

Nella **Busta B "Proposta progettuale – Lotto Unico"**, andrà inserito il format di cui all'Allegato VI, che dovrà essere compilato secondo le modalità di seguito dettagliate e

**debitamente sottoscritto, a pena di esclusione.**

Il format è suddiviso in 2 parti:

**A) PREMESSE**

1. Intenti progettuali
2. Conformità con gli strumenti vigenti

**B) RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA**

La relazione è articolata nei 3 elementi di valutazione della proposta progettuale:

1. Ipotesi di recupero e riuso
2. Opportunità turistica
3. Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica

Ai fini di una corretta presentazione della Proposta progettuale andranno compilati nelle **PREMESSE**, alla parte A), i seguenti punti: 1. Intenti progettuali; 2. Conformità con gli strumenti vigenti, ai quali non verrà attribuito alcun punteggio.

Per quanto riguarda la **RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA** alla parte B), ad ogni elemento di valutazione della Proposta progettuale (1. Ipotesi di recupero e riuso, 2. Opportunità turistica, 3. Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica) sarà attribuito un punteggio, secondo quanto dettagliato nell'Avviso di Gara al punto 5.

La mancata compilazione di alcuni campi della parte B) dell'Allegato VI, tra cui la mancata presentazione dei **Materiali illustrativi** di cui al punto 1.d (Allegato 1.d.1 Inquadramento, Allegato 1.d.2 Nuovi usi, Allegato 1.d.3. Interventi, Allegato 1.d.4. Vision), inciderà sul punteggio attribuito al relativo elemento di valutazione della proposta progettuale, ma non sarà causa di esclusione.

Gli eventuali materiali illustrativi andranno inseriti separatamente nella busta B con la relativa denominazione, secondo le specifiche successivamente indicate (numero di tavole e formato) e **debitamente sottoscritti**, fermo restando che, in caso di omessa sottoscrizione, si procederà a richiederne l'integrazione al concorrente entro un termine perentorio (non superiore a dieci giorni), decorso inutilmente il quale **l'operatore sarà escluso dalla procedura.**

Tutti i documenti costituenti la "Proposta progettuale" dovranno essere forniti, oltre che in formato cartaceo, anche su supporto digitale, in formato pdf; in caso di discordanza tra la documentazione fornita su supporto digitale e quella su supporto cartaceo farà fede esclusivamente quest'ultima.

**N.B.:** in caso di partecipazione in forma di Raggruppamento temporaneo, i documenti da inserire nella busta B dovranno essere sottoscritti dal capogruppo in caso di RT costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT costituendo.

## **5. VALUTAZIONE DELLE OFFERTE**

La concessione sarà aggiudicata al concorrente che presenterà la miglior proposta progettuale valutata sulla base degli elementi indicati nella tabella sotto riportata.

ELEMENTI DI VALUTAZIONE		FATTORI PONDERALI
1	IPOTESI DI RECUPERO E RIUSO	P1 = 40
2	OPPORTUNITÀ TURISTICA	P1 = 30
3	SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ED EFFICIENZA ENERGETICA	P3 = 30

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

### **5.1 IPOTESI DI RECUPERO E RIUSO – max 40 punti**

Descrizione dell'ipotesi di recupero e riuso che il proponente intende sviluppare per la valorizzazione del bene. La proposta dovrà essere in linea con i principi generali del progetto e con il contesto di riferimento e rappresentare le nuove funzioni (accoglienza turistica associata ad attività sociali, ricreative, culturali, sportive, di scoperta del territorio e di promozione dei prodotti locali) e le modalità di intervento previste, a seconda della natura del bene, della presenza o meno di un vincolo e del grado di tutela. Saranno anche valutate le specifiche azioni che i partecipanti intendono intraprendere ai fini della tutela e della conservazione del carattere storico, artistico, identitario e dell'autenticità del bene, nonché al fine di garantire l'integrazione con il sistema territoriale, ambientale, paesaggistico e con la storia, la cultura, l'identità locale e il tessuto socio-economico.

### **5.2 OPPORTUNITÀ TURISTICA – max 30 punti**

Descrizione dell'attività che si intende sviluppare per il riuso dell'immobile. La proposta sarà valutata in termini di opportunità turistica, valutando quindi sia il beneficio economico e/o sociale per il territorio coinvolto, sia i benefici per lo sviluppo del Turismo Sostenibile. Saranno anche valutate le specifiche azioni che i partecipanti intendono intraprendere ai fini del potenziamento dell'itinerario di riferimento. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: fruibilità pubblica; networking; destagionalizzazione dei flussi turistici e sviluppo locale.

### **5.3 SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ED EFFICIENZA ENERGETICA – max 30 punti**

Descrizione degli elementi caratterizzanti la proposta secondo i principi di sostenibilità ambientale e di efficienza energetica, nonché le specifiche azioni "green friendly" che il proponente intende mettere in campo in termini di valorizzazione e salvaguardia dell'ambiente, a vantaggio anche delle future generazioni, e di miglioramento della performance energetica del bene, con riferimento alle "Linee di indirizzo per il miglioramento dell'efficienza energetica nel patrimonio culturale" (DDG Rep. 701 del 20 agosto 2013) nel caso di beni vincolati. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: materiali bio-eco compatibili, tecniche e dispositivi bioclimatici; gestione sostenibile del

cantiere; soluzioni a favore della mobilità dolce; miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile e utilizzo di dispositivi a basso consumo.

#### 5.4 Metodo per l'attribuzione dei punteggi

I punteggi saranno attribuiti in base al metodo aggregativo compensatore<sup>5</sup>.

In particolare ciascun componente della commissione attribuirà – in base alla tabella di seguito riportata – 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.

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

A seguire si procederà a moltiplicare ciascun coefficiente definitivo per il relativo fattore ponderale attribuendo così un punteggio a ciascun elemento di valutazione. Infine, verranno sommati tutti i punteggi attribuiti agli elementi di valutazione in riferimento a ciascun concorrente.

GRIGLIA DI VALORI	
ELEMENTI FORNITI PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI	COEFFICIENTI
Nessun elemento fornito	0
Elementi insufficienti	0,1
Elementi esigui	0,2
Elementi non rilevanti	0,3
Elementi di scarsa rilevanza	0,4
Elementi di discreta rilevanza	0,5
Elementi adeguati	0,6
Elementi più che adeguati	0,7
Elementi più che adeguati e con caratteristiche di interesse	0,8
Elementi con caratteristiche particolarmente apprezzabili	0,9
Elementi con caratteristiche di eccellenza	1

## 6. INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE

<sup>5</sup> In base al metodo aggregativo compensatore a ciascun concorrente il punteggio sarà attribuito secondo la seguente formula:

$$P(a) = \frac{\sum (P_i * V(a)_i)}{n}$$

dove:

- P(a) Valutazione in punti dell'offerta (a)
- n Numero totale degli elementi di valutazione
- P<sub>i</sub> Peso in punti attribuito all'elemento di valutazione (i)
- V(a)<sub>i</sub> Coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto all'elemento di valutazione (i) variabile tra 0 e 1
- ∑ Sommatoria

- 6.1 Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, il giorno **23/05/2023, dalle ore 14:00** presso la Direzione Territoriale Toscana e Umbria, in Via Laura 64, la Commissione di gara, procederà in seduta pubblica all'apertura dei plichi, all'esame ed alla verifica della correttezza formale della documentazione contenuta nella Busta A "Documentazione amministrativa", salva la possibilità prevista di richiedere chiarimenti/integrazioni.
- 6.2 La medesima Commissione procederà, in seduta pubblica, all'apertura della busta B "Proposta progettuale", al fine di verificare la presenza e la completezza del relativo contenuto, salva la possibilità prevista di richiedere l'integrazione della sottoscrizione dei materiali illustrativi.
- 6.3 Successivamente, in seduta riservata, la Commissione esaminerà i progetti, fermo restando che quelli di eventuali concorrenti destinatari della predetta richiesta di integrazione, saranno esaminati solo a valle della definizione della relativa posizione. Sarà per prima cosa verificata, a pena di esclusione, la coerenza della proposta progettuale con gli indirizzi e le linee guida, richiamati e illustrati negli *Information Memorandum*. Di seguito la Commissione attribuirà i punteggi – secondo quanto previsto al paragrafo 5 del presente Avviso – alle Proposte Progettuali che abbiano superato il predetto vaglio.
- 6.4 Terminata l'attribuzione dei punteggi, la Commissione procederà, dunque, in seduta pubblica, a rendere note le eventuali esclusioni delle offerte, a dare lettura dei punteggi attribuiti e ad individuare la migliore Proposta progettuale.
- 6.5 In caso di *ex aequo* la Commissione procederà, in seduta pubblica, ad individuare la miglior Proposta progettuale mediante sorteggio.
- 6.6 In caso di unico concorrente la Commissione non procederà all'attribuzione dei punteggi alla Proposta progettuale, ma effettuerà una verifica della coerenza e dell'idoneità della proposta con i principi dell'iniziativa.
- 6.7 Le date delle sedute pubbliche non consecutive verranno pubblicate sul sito e mediante il percorso indicati al punto 1.10 del presente Avviso. Il concorrente potrà assistere alle sedute pubbliche direttamente ovvero tramite un incaricato munito di delega.

## 7. ELEMENTI DEL RAPPORTO CONCESSORIO

- 7.1 Ai fini della corretta individuazione dei contenuti minimi dell'atto di concessione si rinvia alla lettura degli allegati VII e VIII.
- 7.2 Si riportano di seguito alcuni elementi essenziali del rapporto concessorio:
  - I. non sussiste alcun obbligo o impegno nei confronti degli offerenti o di altri soggetti da parte dell'Agenzia del Demanio, che si riserva, in ogni caso, di non procedere all'aggiudicazione, a suo insindacabile giudizio, per qualsiasi motivo di pubblico

interesse, compreso il verificarsi di vizi procedurali, e nulla sarà dovuto ai concorrenti, in tale evenienza.

Fermo restando quanto indicato nel precedente capoverso, l'aggiudicatario - a seguito dell'efficacia della determina di aggiudicazione - sarà convocato per la sottoscrizione dell'atto di concessione e contestualmente invitato a produrre la documentazione necessaria alla stipula; solo dopo che tale documentazione sarà acquisita e fermo restando l'ottenimento, da parte dell'Agenzia, dell'autorizzazione della competente amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali (ove si tratti di immobile vincolato ai sensi del citato D.Lgs. n. 42/2004), si procederà alla sottoscrizione dell'atto; si precisa che l'aggiudicatario, se residente ovvero avente sede legale in un Paese diverso dall'Italia, ai fini della stipula dovrà fornire il codice fiscale italiano attribuito su richiesta dell'interessato dall'Agenzia delle Entrate per il compimento di atti fiscalmente rilevanti nel territorio della Repubblica Italiana.

In caso di rinuncia, o qualora il contraente designato, in assenza di giustificato motivo, non dovesse presentarsi nel giorno fissato per la stipula della concessione/locazione, e in ogni altra ipotesi di mancata stipula per fatto dell'aggiudicatario, quest'ultimo decadrà da ogni diritto e subirà l'incameramento della cauzione versata; in tale evenienza, l'Agenzia del Demanio si riserva la facoltà, a sua discrezione, di aggiudicare ai successivi concorrenti scorrendo la graduatoria, o di attivare una nuova procedura;

- II. a garanzia di tutti gli oneri derivanti dalla concessione il contraente dovrà presentare **ai fini della stipula dell'atto, la cauzione definitiva**, di importo pari ad euro 18.000 (diciottomila); la cauzione dovrà essere unitaria ed avere una validità pari all'intera durata della concessione e sarà svincolata in misura pari al 20% decorso il termine di 36 mesi di cui al punto successivo.

La suddetta cauzione potrà essere costituita a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di cui all'art. 93, comma 3 del D.Lgs. n. 50/2016, e dovranno prevedere espressamente:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c.;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c.;
- la relativa operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta dell'Agenzia;

- III. il contraente si impegna ad eseguire gli interventi entro il termine di 36 mesi dalla sottoscrizione dell'atto di concessione, fatta salva la possibilità di proroga per un massimo di 12 (dodici) mesi, 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;

- IV. la concessione avrà la durata di anni 9, con decorrenza dalla stipula del relativo atto, e potrà essere rinnovata, per altri nove anni, in favore del concessionario che dovrà formalizzare apposita richiesta alla Direzione Territoriale competente dell'Agenzia del Demanio non oltre il termine di mesi 8 prima dalla scadenza del novennio e comunque non prima che siano trascorsi 7 anni dalla sottoscrizione dell'atto di concessione. È espressamente esclusa la possibilità di rinnovo automatico alla scadenza dell'atto di concessione;
- V. non è previsto il pagamento di alcun canone di concessione;
- VI. il contraente si impegna a sottoscrivere le polizze assicurative previste all'art. 18 dell'allegato VII (schema atto di concessione);
- VII. tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti all'atto di concessione sono a carico del Concessionario.

## 8. ULTERIORI INFORMAZIONI

- 8.1 Eventuali e più specifiche informazioni sugli immobili oggetto della presente procedura potranno essere richieste alla competente Direzione Territoriale. Ulteriori informazioni potranno essere reperite consultando il sito internet dell'Agenzia del Demanio [www.agenziademanio.it](http://www.agenziademanio.it) attraverso il percorso indicato al punto **1.10** del presente Avviso.
- 8.2 Eventuali informazioni complementari e/o chiarimenti sul contenuto della documentazione, ai quali il Responsabile del Procedimento risponderà entro la data del **08/05/2023**, potranno essere inoltrati fino al **28/04/2023**. I quesiti dovranno pervenire, esclusivamente per iscritto ed in lingua italiana, all'indirizzo di posta elettronica [tiziana.toniutti@agenziademanio.it](mailto:tiziana.toniutti@agenziademanio.it).
- 8.3 L'Agenzia del Demanio, quale Titolare del trattamento, tratterà i dati personali forniti in conformità al Regolamento UE 2016/679 come indicato nell'all. A Informativa privacy di cui al punto **4.3.1** lett. c), III
- 8.4 Il presente avviso e l'intera procedura sono regolate dalla legge italiana.
- 8.5 In caso di discordanza tra i documenti di cui alla presente procedura, si osserverà il seguente ordine di prevalenza:
  - Avviso di gara;
  - Schema di Atto di concessione (**Allegato VII**);
  - *Information Memorandum*;e in caso di discordanze rilevate nell'ambito di uno stesso elaborato/documento, prevarrà quella più vantaggiosa per l'Agenzia.

## **9. PROCEDURE DI RICORSO**

Eventuali ricorsi potranno essere presentati innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale della Toscana, sito in Firenze, Via Ricasoli n.c. 40, nel termine di 60 giorni dalla data di pubblicazione sulla GURI dell'estratto dell'avviso di gara per le clausole autonomamente lesive ovvero dalla data di ricezione del provvedimento lesivo negli altri casi.

## **10. AVVERTENZE**

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

Il Direttore  
*Dario Di Girolamo*