



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/2183/2023

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 “Ex Ricovero Antiaereo, situato a Perugia (PG) 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 pedonali, ciclabili, equestri, mototuristici, fluviali e ferroviari – 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, 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 alla concessione gratuita in lotti dei beni descritti 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, per estratto, sulla *Gazzetta Ufficiale delle Repubblica Italiana* – **Gazzetta Ufficiale V Serie Speciale - Contratti Pubblici n. 137 del 27/11/2023**, su due quotidiani a diffusione nazionale e sul profilo sul sito www.agenziademanio.it unitamente alla ulteriore documentazione di gara, salve ulteriori forme di pubblicità.

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 al 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** 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. 36/2023, salvo per le disposizioni normative espressamente richiamate negli atti di gara.
- 1.3** La procedura ha come 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 decorre dalla stipula del relativo atto.
- 1.8** La concessione 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 (20 Maggio 2024). In caso di mancata stipula dell’atto di concessione entro il predetto periodo, l’Agenzia richiederà all’Aggiudicatario 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 addivenisse 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 (FI), 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.

2. INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA CONCESSIONE

2.1 Il bene oggetto della concessione (Lotto Unico), risulta essere il seguente:

LOTTO	DENOMINAZIONE	PROVINCIA	COMUNE	STRUMENTO
Unico	Ex Ricovero Antiaereo	Perugia	Perugia	Concessione in uso gratuito (art. 11 co. 3 DL n. 83/2014)

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

2.2 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 **22 Aprile 2024**, 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 **15 Aprile 2024**, 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.

Si indica di seguito il referente regionale al quale trasmettere la predetta richiesta di sopralluogo:

LOTTO	REFERENTE	E-MAIL
Unico	Orietta Biccheri	orietta.biccheri@agenziademanio.it

- mediante la presentazione di una **dichiarazione** – da rendere in conformità all'**Allegato III** - attestante la conoscenza dello stato dei luoghi.

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 prevalenza¹ (50%+1) da soggetti che non abbiano compiuto il 41° anno di età alla data di pubblicazione del presente Avviso.
- 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** La partecipazione alla gara dei concorrenti in più di un raggruppamento o consorzio ordinario, ovvero in forma individuale qualora abbiano partecipato alla gara/al lotto medesima/o in raggruppamento o consorzio ordinario, determina l'esclusione dei medesimi in caso di sussistenza di rilevanti indizi tali da far ritenere che le offerte siano imputabili ad un unico centro decisionale, sempre che il concorrente non dimostri che la circostanza non ha influito sulla gara, né è idonea a incidere sulla capacità di rispettare gli obblighi contrattuali.

4. TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- 4.1** Per partecipare alla procedura è necessario **far pervenire** un plico sigillato², contenente la documentazione indicata al punto 4.3, entro il **termine perentorio** del giorno **20 Maggio 2024** alle ore **12:00**.

¹ 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.

² L'onere di sigillatura dei plichi deve ritenersi assolto con qualsiasi modalità che ne impedisca l'apertura senza lasciare manomissioni evidenti.

RIEPILOGO SCADENZE PROCEDURA	
Termine ultimo presentazione offerte	20 Maggio 2024 ore 12:00
Termine ultimo prenotazione sopralluogo	Dal 4 Dicembre 2023 al 15 Aprile 2024
Termine ultimo effettuazione sopralluogo	Dall'11 Dicembre 2023 al 22 Aprile 2024
Termine ultimo inoltro quesiti	Fino al 6 Maggio 2024
Termine ultimo risposte quesiti	13 Maggio 2024

4.2 Il plico (formato max A3), dovrà essere trasmesso *all'Agenzia del Demanio – Direzione Territoriale Toscana e Umbria, Via Laura, 64*, 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. Non saranno considerate proposte che dovessero essere trasmesse via posta elettronica.

4.3 Sul plico dovrà essere indicato il riferimento alla **“Gara per la concessione in uso gratuito dell'Immobile di proprietà dello Stato denominato “Ex Ricovero Antiaereo – 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.

4.4 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 corredati 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 bollo³ 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:
- 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);
 - la forma di partecipazione alla procedura, fermo restando che:
 - nel caso di consorzi tra società cooperative/consorzi tra imprese artigiane e di consorzi stabili che non intendano partecipare in proprio, devono essere indicati i consorziati per i quali il consorzio concorre, specificando per ciascuno la denominazione sociale, la forma giuridica, la sede legale, il codice fiscale e la

³ 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.

partita IVA (ovvero, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza);

– nel caso di RT/consorzi ordinari costituendi o costituiti, occorre indicare, per ciascun componente:

□ se persona fisica diversa dall'imprenditore individuale: nome, cognome, data e luogo di nascita, indirizzo di residenza e codice fiscale (ovvero, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza);

□ per tutte le altre tipologie soggettive: 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);

▪ 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 procedura⁴;

b) l'**attestato di visita dei luoghi** rilasciato durante il sopralluogo ovvero, in alternativa, una **dichiarazione** attestante la piena conoscenza dello stato dei luoghi, specificando il bene al quale tale attestazione afferisce, 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. 94 e 95 D.Lgs. n. 36/2023;

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;

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

1) fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata:

⁴ 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.

- da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività;
- da un intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolge in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, che è sottoposto a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58; e che abbia i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

I concorrenti, prima di procedere alla sottoscrizione della garanzia, sono tenuti a verificare che il soggetto garante sia in possesso dell'autorizzazione al rilascio di garanzie mediante accesso ai seguenti siti internet:

- <http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/intermediari/index.html>
- <http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/garanzie-finanziarie/>
- http://www.ivass.it/ivass/imprese_jsp/HomePage.jsp

N.B.: Si raccomanda di prendere visione del documento denominato <https://www.anticorruzione.it/-/garanzie-finanziarie>

La garanzia fideiussoria deve essere emessa e firmata da un soggetto in possesso dei poteri necessari per impegnare il garante.

La fideiussione deve:

a) contenere espressa menzione dell'oggetto della gara e del soggetto garantito (Agenzia del demanio, Direzione Territoriale Toscana e Umbria);

b) 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, da effettuare in favore di

Intestatario: Banca d'Italia – Tesoreria di Firenze

3) 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/2183/2023, 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.

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 o Consorzio costituito**: l'atto costitutivo, mediante scrittura privata autenticata, contenente il mandato collettivo speciale con rappresentanza conferito dai mandanti al soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti;
 - in caso di **RT o Consorzio costituendo**: una dichiarazione, sottoscritta da tutti i componenti, contenente l'impegno, in caso di aggiudicazione, a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti;
- la domanda di partecipazione di cui al punto 4.3.1 lett. a) (Allegato II) dovrà essere sottoscritta dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio 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/Consorzio costituito e da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo;

- la cauzione di cui al punto 4.3.1 lett. e) dovrà essere intestata: in caso di RT/Consorzio costituito, al capogruppo, con indicazione che il soggetto garantito è il RT/Consorzio; in caso di RT/Consorzio costituendo a ciascun componente.

➤ **Consorzio tra società cooperative, Consorzio tra imprese artigiane e Consorzio stabile che NON partecipa in proprio:**

- la domanda di partecipazione di cui al punto 4.3.1 lett. a) (**Allegato II**) dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del consorzio;
- 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 dal consorzio, ovvero da uno dei consorziati per i quali il consorzio concorre;
- la dichiarazione di cui al punto 4.3.1 lett. c) (**Allegato IV**) dovrà essere presentata sia dal consorzio che dai consorziati per i quali lo stesso concorre;
- l'impegno di cui al punto 4.3.1 lett. d) (**Allegato V**) dovrà essere dichiarato dal consorzio;
- la cauzione di cui al punto 4.3.1 lett. e) n. 1 dovrà essere intestata al consorzio.

➤ **Consorzio stabile che partecipa in proprio:**

- la domanda di partecipazione di cui al punto 4.3.1 lett. a) (**Allegato II**) dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del consorzio;
- 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 dovrà essere presentato dal consorzio;
- la dichiarazione di cui al punto 4.3.1 lett. c) (**Allegato IV**) dovrà essere presentata dal consorzio;
- l'impegno di cui al punto 4.3.1 lett. d) (**Allegato V**) dovrà essere dichiarato dal consorzio;
- la cauzione di cui al punto 4.3.1 lett. e) dovrà essere presentata dal consorzio.

4.3.2 Contenuto Busta B

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

Il format di cui all'Allegato VI è suddiviso in 2 parti e dovrà essere debitamente sottoscritto:

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

I materiali illustrativi, debitamente sottoscritti, andranno inseriti nella busta B con la relativa denominazione, secondo le specifiche indicate nell'Allegato VI (numero di tavole e formato).

Si precisa che:

- la parte A-Premesse non è soggetta ad attribuzione di punteggio;
- la mancata compilazione di alcuni campi della parte B-Relazione tecnico-illustrativa, tra cui la mancata presentazione dei **Materiali Illustrativi**, inciderà sul punteggio da attribuire al relativo elemento di valutazione secondo quanto indicato al punto 5 del presente Avviso, ma non sarà causa di esclusione.

Si precisa che tutti i documenti costituenti la Proposta progettuale, da inserire nella BUSTA B, dovranno essere forniti, oltre che in formato cartaceo, anche su supporto digitale, in formato pdf; in caso di discordanza tra la documentazione fornita su supporto digitale e quella su supporto cartaceo farà fede esclusivamente quest'ultima.

N.B.: in caso di partecipazione in forma di:

- Raggruppamento temporaneo o Consorzio ordinario: i documenti costituenti la Proposta progettuale, da inserire nella Busta B, dovranno essere sottoscritti dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo.
- Consorzio Stabile/Consorzio tra società cooperative/Consorzio tra imprese artigiane: i documenti costituenti la Proposta progettuale, da inserire nella Busta B, dovranno essere sottoscritti dal legale rappresentante del consorzio.

4.4. SOCCORSO ISTRUTTORIO

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

Si precisa che i chiarimenti relativi alla proposta progettuale non dovranno modificarne il contenuto e che in caso di mancata presentazione degli stessi, nel termine assegnato, l'offerta sarà valutata così come presentata.

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

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.

La concessione verrà aggiudicata anche in presenza di una sola offerta purché ritenuta adeguata da parte dell'Amministrazione.

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 compensatore⁵.

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	da 0,10 a 0,19
Elementi esigui	da 0,20 a 0,29
Elementi non rilevanti	da 0,30 a 0,39
Elementi di scarsa rilevanza	da 0,40 a 0,49

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

$$P(a) = \sum_n (P_i * V(a)_i)$$

dove:

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

Elementi di discreta rilevanza	da 0,50 a 0,59
Elementi adeguati	da 0,60 a 0,69
Elementi più che adeguati	da 0,70 a 0,79
Elementi più che adeguati e con caratteristiche di interesse	da 0,80 a 0,89
Elementi con caratteristiche particolarmente apprezzabili	da 0,9 a 0,99
Elementi con caratteristiche di eccellenza	1

6. INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE

- 6.1** Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, il giorno **27 Maggio 2024, dalle ore 11:30** presso la Direzione Territoriale Toscana e Umbria dell’Agenzia del Demanio, in Via Laura 64, Firenze (FI), la Commissione di gara, appositamente costituita, procederà in seduta pubblica all’apertura dei plichi, all’esame ed alla verifica della documentazione contenuta nella Busta A “Documentazione amministrativa”, salva la di attivare il soccorso istruttorio secondo quanto previsto al paragrafo 4.4.
- 6.2** La medesima Commissione procederà, in seduta pubblica, all’apertura della busta B “Proposta progettuale” dei concorrenti ammessi, al fine di verificare la presenza e la completezza del relativo contenuto, salva la possibilità di attivare il soccorso istruttorio secondo quanto previsto al paragrafo 4.4.
- 6.3** Successivamente, in seduta riservata, la Commissione esaminerà i progetti e, di seguito, attribuirà i punteggi secondo quanto previsto al paragrafo **5** del presente.
- 6.4** Terminata l’attribuzione dei punteggi, la Commissione procederà, in seduta pubblica, a dare lettura dei punteggi attribuiti, individuando 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** Individuata la migliore offerta, l’Ente concedente/locatore formalizzerà **la determina di aggiudicazione** condizionando l’efficacia del provvedimento al buon esito della verifica del possesso dei requisiti dichiarati dall’aggiudicatario in sede di gara.
- 6.8** In caso di unico concorrente:
- non si procederà all’attribuzione di alcun punteggio; tuttavia, la proposta progettuale sarà comunque valutata nel suo insieme e non sarà aggiudicata ove ritenuta complessivamente non adeguata;
 - non troveranno applicazione le clausole “a pena di esclusione” previste nel presente Avviso (e, in relazione alle carenze riscontrate, si inoltrerà richiesta di integrazione) ad eccezione dell’assoluta assenza della Relazione tecnico-illustrativa (Allegato VI) di cui al punto 4.3.2 lett. b);

6.9 Le date delle sedute pubbliche non consecutive verranno pubblicate sul sito e mediante il percorso indicato al punto 1.9 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 dell'allegato VII.

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, 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 (euro 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 definitiva potrà essere prestata a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata dai medesimi soggetti indicati per la cauzione provvisoria e dovrà contenere le stesse clausole previste per quest'ultima.

- 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 24 (ventiquattro) 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;
- 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.agenziademano.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 **13 Maggio 2024**, potranno essere inoltrati fino al **06 Maggio 2024**. I quesiti dovranno pervenire, esclusivamente per iscritto ed in lingua italiana, all'indirizzo di posta elettronica tiziana.toniutti@agenziademano.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 regolati 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 Responsabile
Area Governo del Patrimonio
Firenze
Monia Simonetti