



## **GUIDA AI BANDI**

**2026**

Le edizioni coordinate per i bandi 2026 sono riferite ai periodi  
Febbraio 2026

*Procedure di gara finalizzate all'affidamento di immobili pubblici in  
concessione/locazione di valorizzazione  
per un minimo di 6 anni e un massimo di 50 anni  
ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001*

*ultimo aggiornamento febbraio 2026*

## SOMMARIO

<b>SEZIONE I: IL PROGRAMMA</b> .....	<b>7</b>
1. In cosa consistono i temi delle valorizzazioni ? .....	8
2. Quali sono gli obiettivi delle valorizzazioni ? .....	8
3. In che modo sono affidati gli immobili? .....	8
4. Quali sono le modalità di attuazione del programma? .....	9
5. Qual è la differenza tra concessione e locazione? .....	9
6. Dove è possibile trovare informazioni e consultare la documentazione relativa ai bandi ? .....	9
<b>SEZIONE II: GLI AVVISI DI GARA</b> .....	<b>10</b>
1. Quante sono le procedure di gara avviate dalle Direzioni Territoriali dell’Agenzia del Demanio per la concessione/locazione di valorizzazione? .....	11
2. Quali sono i documenti di gara? .....	11
3. Quali sono i beni oggetto degli avvisi di gara pubblicati dall’Agenzia del Demanio? .....	11
4. Quali sono gli immobili oggetto di concessione di valorizzazione e quali quelli che saranno affidati in locazione di valorizzazione? .....	11
5. Dove posso trovare informazioni sugli immobili? .....	11
6. Che cos’è l’ <i>Information Memorandum</i> ? .....	11
7. È possibile richiedere eventuali informazioni complementari e/o chiarimenti sul contenuto della documentazione al Responsabile del Procedimento? .....	11
8. Quali sono i termini entro i quali proporre eventuali richieste al Responsabile del Procedimento? .....	12
9. Qual è il termine entro il quale il Responsabile del Procedimento risponde alle eventuali richieste? .....	12
<b>SEZIONE III: L’INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI CONCESSIONE/LOCAZIONE</b> .....	<b>13</b>
1. Ai fini della partecipazione alla procedura regionale, è necessario indicare uno specifico bene? .....	14
2. Sono previsti dei limiti nella partecipazione ai bandi di gara regionali? .....	14
3. Per quanti immobili, nell’ambito della medesima procedura di gara territoriale, è possibile presentare domanda di partecipazione? .....	14
4. In caso di partecipazione a più lotti relativi al medesimo avviso regionale, come deve essere presentata l’offerta? .....	14
5. Sono previsti dei limiti nella presentazione delle proposte? .....	14
6. Se gli immobili di interesse sono oggetto di avvisi di gara pubblicati da Direzioni Territoriali diverse, è possibile presentare una domanda unica corredata, per ciascun immobile, dalle relative offerte? .....	14
7. È possibile fissare un incontro per avere maggiori chiarimenti? .....	15
8. È possibile visitare gli immobili? .....	15
9. Se si tratta di beni in pessimo/discreto stato manutentivo, è comunque possibile effettuare un sopralluogo? .....	15
10. Come si prenota un sopralluogo? .....	15
11. Quali sono i termini entro cui poter prenotare il/i sopralluogo/i? .....	15
12. Qual è il termine entro cui poter effettuare il/i sopralluogo/i? .....	15
13. Che cos’è l’Attestato di sopralluogo? .....	15
14. Se non si è effettuato il sopralluogo entro i termini fissati è preclusa la partecipazione alla gara? .....	15
15. È possibile richiedere documentazione tecnica integrativa sui beni attualmente oggetto di bando? .....	16

16. Le attività sociali sono previste come nuova funzione di animazione culturale e sociale e servizio delle comunità locali? .....	16
17. A titolo esemplificativo, quali potranno essere le nuove funzioni da insediare negli immobili affidati? .....	16
<b>SEZIONE IV: I SOGGETTI AMMESSI .....</b>	<b>17</b>
1. Chi può partecipare al bando per l'affidamento della concessione di valorizzazione? .....	18
2. Il bando per l'affidamento della concessione di valorizzazione è aperto alle persone fisiche che non risiedano in Italia? .....	18
3. Il bando per l'affidamento della concessione di valorizzazione è aperto anche a soggetti che non siano cittadini italiani? .....	18
4. Il bando per l'affidamento della concessione di valorizzazione è aperto alle persone giuridiche che non abbiano sede legale in Italia? .....	18
<b>SEZIONE V: I TERMINI E LE MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE .....</b>	<b>19</b>
1. Come dovranno essere presentate le proposte? .....	20
2. La documentazione di gara può essere redatta in lingua straniera? .....	20
3. Che cosa deve contenere la Busta A? .....	20
4. Sono previste particolari formalità per la presentazione della Busta A in caso di partecipazione in forma di Raggruppamento Temporaneo (RT) o Consorzio? .....	20
5. A cosa serve la previsione di una cauzione provvisoria? .....	20
6. In che modo deve essere prestata la cauzione provvisoria? .....	21
7. In tema di cauzioni, è ammessa la fideiussione bancaria rilasciata da una banca straniera? .....	21
8. È possibile costituire cauzioni provvisorie o definitive con assegno circolare? .....	21
9. In caso di aggiudicazione, la cauzione provvisoria è svincolata? .....	21
10. In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione provvisoria è svincolata? .....	21
11. Che cosa dovrà contenere la Busta B? .....	21
12. Che cosa dovrà contenere la Busta C? .....	21
13. Qual è il termine finale di presentazione delle offerte? .....	22
14. Quali sono le cause di esclusione previste dal bando? .....	22
15. Per la presentazione della <i>Proposta Progettuale</i> e dell' <i>Offerta Economico-Temporale</i> i relativi Allegati sono disponibili in versione digitale? Al fine di facilitarne la comprensione, sono da compilare in formato elettronico? ..	23
16. I 1500 caratteri richiesti, come limite massimo per la compilazione di diversi campi della <i>Proposta Progettuale</i> (Allegato VI), sono da intendersi inclusi o esclusi gli spazi? .....	23
17. Come vanno considerati gli aspetti di sostenibilità ambientale ed efficienza energetica in relazione ai vincoli che dovessero eventualmente sussistere per gli immobili di interesse culturale? .....	23
18. È necessario che il progettista incaricato dal concorrente partecipi al bando? .....	24
19. Nella <i>Proposta Progettuale</i> deve essere indicato il valore degli interventi di recupero? .....	24
20. Nella <i>Proposta Progettuale</i> devono essere indicate le fonti di copertura dell'investimento relativo agli interventi di recupero? .....	24
21. Nella presentazione del PEF è obbligatorio utilizzare il format di PEF di cui all'Allegato VIII? .....	24
22. Nella presentazione della Tabella ESG è obbligatorio utilizzare il format di cui all'Allegato C? .....	25
<b>SEZIONE VI: LA VALUTAZIONE DELLE OFFERTE .....</b>	<b>25</b>
1. In che modo sono valutate le offerte? .....	26

2. In che modo è valutato il recupero e il riuso del bene? .....	26
3. Che cosa si intende per valutazione dell'opportunità turistica? .....	27
4. In che modo è valutata la sostenibilità ambientale e l'efficienza energetica? .....	27
5. Cosa si intende per bioedilizia? .....	28
6. Cosa si intende per gestione sostenibile del cantiere? .....	28
7. Se l'immobile in oggetto non possiede impianti, posso lo stesso produrre l'APE ante operam? .....	28
8. Cosa si intende per fonti rinnovabili integrate architettonicamente? .....	28
9. In che modo è valutato il canone proposto? .....	28
10. Sono previste delle agevolazioni per la corresponsione del canone nei primi mesi di esecuzione degli interventi? .....	28
11. In che modo è valutata la durata proposta? .....	29
12. Qual è il metodo per l'attribuzione dei punteggi? .....	29
13. Qual è il metodo di calcolo dell'Offerta Tecnica? .....	29
14. Come si calcola il punteggio dell' <i>Offerta Economico-Temporale</i> ? .....	29
15. Qual è il metodo di attribuzione del punteggio relativo al Canone offerto? .....	29
16. Qual è il metodo di attribuzione del punteggio relativo alla Durata offerta? .....	29
17. Che cosa succede in caso di discordanza tra i documenti di gara? .....	30
18. Che cosa succede in caso di discordanza tra l' <i>Offerta Economico-Temporale</i> e il <i>Piano Economico-Finanziario</i> ? .....	30
<b>SEZIONE VII: L'INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE .....</b>	<b>31</b>
1. Cosa succede allo scadere del termine per la presentazione delle offerte? .....	32
3. Cosa succede nel caso in cui due o più concorrenti ottengano il medesimo punteggio complessivo? .....	32
4. Cosa succede nel caso in cui due o più concorrenti ottengano il medesimo punteggio complessivo e gli stessi punteggi parziali? .....	32
5. Chi deve presentare il Piano Economico Finanziario asseverato? .....	32
6. Che cosa succede nel caso di partecipazione di un unico concorrente? .....	32
7. Come sono comunicate le date delle sedute pubbliche? .....	33
8. A partire dal termine di presentazione delle offerte, che tempi sono ipotizzabili per la selezione del soggetto concessionario/conducente? .....	33
9. Ai fini della stipula dell'atto/contratto, sono previste prescrizioni per l'aggiudicatario che non abbia residenza o sede legale in Italia? .....	33
<b>SEZIONE VIII: GLI ELEMENTI DEL RAPPORTO CONCESSORIO/LOCATIVO .....</b>	<b>34</b>
1. Quali sono gli elementi essenziali del rapporto di concessione/locazione? .....	35
2. In tema di cauzioni, è ammessa la fideiussione bancaria rilasciata da una banca straniera? .....	35
3. In che modo deve essere prestata la cauzione definitiva? .....	35
4. Nell'ambito della concessione/locazione di valorizzazione è ammessa la subconcessione delle attività? .....	35
5. Il concessionario/conducente, alla scadenza della concessione/locazione, potrebbe presentare una proposta di acquisto? .....	36
6. Quali sono le imposte e/o le tasse gravanti sugli immobili? .....	36
7. Qual è il valore da considerare per le polizze assicurative obbligatorie che dovranno essere stipulate? .....	36

8. Eventuali oneri di urbanizzazione o realizzazione di infrastrutture connesse al recupero dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario? .....	36
9. In caso di aggiudicazione il concessionario/locatario è obbligato ad avviare l'attività secondo quanto proposto nell'offerta presentata in sede di gara? .....	36
10. In caso di aggiudicazione di più immobili, la mancata sottoscrizione degli atti/contratti comporta l'escussione della cauzione provvisoria per ciascun immobile?.....	36
11. Cosa succede alla scadenza della concessione/locazione? Per quante volte è possibile rinnovarla? Viene corrisposto un indennizzo al concessionario/conduuttore? .....	36
12. L'investimento previsto per il recupero del bene è deducibile dal punto di vista fiscale? .....	37
13. In caso di aggiudicazione, se a seguito della sottoscrizione dell'atto/contratto dovessero manifestarsi difficoltà in termini di autorizzazioni, è possibile per l'aggiudicatario richiedere all'Agenzia proroghe e/o rimborsi, oppure recedere in anticipo dall'atto/contratto?.....	37

## AVVERTENZA

*La presente Guida ai Bandi è uno strumento esplicativo e di supporto con cui supportare i concorrenti - che intendono partecipare alle procedure ad evidenza pubblica nella lettura della documentazione di gara e, in particolare, degli Avvisi (i.e. bandi) territoriali.*

*La presente Guida, pertanto, non integra, né sostituisce la documentazione di gara.*

*In caso di discordanza tra le indicazioni contenute nel presente documento e quanto riportato negli Avvisi di gara – che, si ricorda, costituiscono lex specialis – prevale quanto indicato nei bandi e nei relativi allegati secondo l'ordine riportato al punto 8.4 dei medesimi Avvisi.*

*Per ulteriori informazioni complementari e/o chiarimenti sul contenuto della documentazione di gara non contenute nella presente Guida, si ricorda che è possibile contattare i Responsabili del Procedimento, esclusivamente per iscritto, in lingua italiana ed entro i termini previsti dalle procedure, agli indirizzi di posta elettronica indicati negli avvisi territoriali al punto 1.10.*

## **SEZIONE I: IL PROGRAMMA**

### 1. In cosa consistono le iniziative di valorizzazione?

Le iniziative di valorizzazione mirano ad affidare a privati e a enti del terzo settore, immobili pubblici, non strumentali, di valore culturale, identitario e paesaggistico, per il loro recupero e riuso a fini sociali, culturali, turistici, finalizzati anche alla valorizzazione civica e ambientale degli immobili in gestione, che favoriscano la rigenerazione dei territori e una pronta risposta anche al fabbisogno di infrastrutture per uso sociale, ad attività connesse alla scoperta del territorio, alla tutela ambientale e alla mobilità dolce ed altri usi consentiti dalla normativa vigente.

Tra gli obiettivi dell’Agenzia vi è anche la promozione di iniziative innovative di valorizzazione di immobili pubblici di proprietà dello Stato dismessi, da affidare ai privati e agli enti del terzo settore in grado di farsi carico del recupero e riuso dei beni e della loro gestione, nonché l’apertura alla pubblica fruizione e la migliore valorizzazione, con attività turistiche, culturali, sociali, eventi, iniziative connesse alla tutela dell’ambiente, alla promozione del territorio e alla mobilità dolce, ed altre nuove funzioni in coerenza con quanto previsto dagli strumenti di tutela e di governo del territorio vigenti;

Le iniziative dovranno essere definite, infatti, in termini di nuove funzioni e modalità di intervento, nel rispetto dei vincoli di interesse storico-artistico e paesaggistico e degli strumenti vigenti in materia di tutela, di pianificazione urbana e territoriale, edilizia e antisismica.

In tale ambito nasce il progetto nazionale “**Turismo accessibile – per tutti, 4all**”, di grande valore sociale e di interesse generale, per il recupero e la valorizzazione dei beni pubblici attraverso la realizzazione di strutture ricettive inclusive e accessibili, offrendo a tutte le persone con esigenze specifiche - in particolare senior - opportunità di soggiorno, viaggio, ed esperienze culturali, assicurando una gestione responsabile e sostenibile.

Pertanto, potranno essere sviluppati nuovi usi, in coerenza con le indicazioni degli strumenti di tutela e di governo del territorio vigenti, garantendo la salvaguardia dei caratteri storico architettonici e paesaggistici degli immobili.

Tra gli strumenti attuativi privilegiati per l’affidamento degli immobili troviamo la concessione/locazione di valorizzazione ex art. 3 bis D.L. n. 351/2001 conv. in L. n. 410/2001.

### 2. Quali sono gli obiettivi delle valorizzazioni?

L’Agenzia del Demanio, nell’ambito della missione istituzionale e in linea con l’Atto di indirizzo per il conseguimento degli obiettivi di politica fiscale per gli anni in corso ha il compito di curare e generare valore attraverso il patrimonio immobiliare pubblico di propria competenza, applicando modelli sostenibili e innovativi che attraggano gli investimenti privati e facilitino soluzioni per la modernizzazione dei servizi resi alle Pubbliche Amministrazioni Centrali (PAC) e ai cittadini.

Pertanto, nell’ottica della valorizzazione degli immobili pubblici e di rigenerazione dei territori, si richiedono progetti innovativi con azioni mirate, puntuali e a rete, finalizzati anche alla valorizzazione sociale e ambientale degli immobili in gestione, che favoriscano la rigenerazione dei territori e una pronta risposta anche al fabbisogno di infrastrutture per uso sociale.

Tra gli obiettivi dell’Agenzia vi è anche la promozione di iniziative innovative di valorizzazione di immobili pubblici di proprietà dello Stato dismessi, da affidare ai privati e agli enti del terzo settore in grado di farsi carico del recupero e riuso dei beni e della loro gestione, nonché l’apertura alla pubblica fruizione e la migliore valorizzazione, con attività turistiche, culturali, sociali, eventi, iniziative connesse alla tutela dell’ambiente, alla promozione del territorio e alla mobilità dolce, ed altre nuove funzioni in coerenza con quanto previsto dagli strumenti di tutela e di governo del territorio vigenti.

Il recupero del patrimonio di pregio, di proprietà pubblica, è inteso in una logica di partenariato pubblico-privato, ha la possibilità di essere letto come significativa leva di sviluppo e rilancio dei territori e rappresenta un’importante opportunità per promuovere l’avvio di processi di innovazione sociale e culturale e nuovi modelli di gestione di spazi innovativi da dedicare a iniziative che coinvolgano attivamente i cittadini, le imprese e le istituzioni, trovando nuove soluzioni e nuove aree di investimento anche secondo un sistema a rete.

Nell’ottica di valorizzare gli immobili pubblici, non strumentali, di valore culturale, identitario e paesaggistico, a fini sociali, culturali, turistici, nell’ambito del progetto “**Turismo accessibile – per tutti, 4all**”, per la realizzazione di strutture ricettive inclusive e accessibili, offrendo a tutte le persone con esigenze specifiche - in particolare senior - opportunità di soggiorno, viaggio, ed esperienze culturali, assicurando una gestione responsabile e sostenibile, per lo sviluppo di servizi dedicati, eventi e attività di tipo sociale e culturale, connesse alla scoperta del territorio, alla tutela ambientale e alla mobilità dolce ed altre nuove funzioni in coerenza con quanto previsto dagli strumenti di tutela e di governo del territorio vigenti, l’Agenzia del Demanio promuove l’affidamento in concessione/locazione di valorizzazione a terzi in grado di farsi carico del loro recupero e riuso e della loro gestione.

### 3. In che modo sono affidati gli immobili?

Ai fini dell’attuazione sono stati individuati differenti strumenti per la valorizzazione degli immobili e oggetto della presente Guida ai Bandi è quello della concessione/locazione di valorizzazione.

Nell’ambito delle procedure di gara avviate dall’Agenzia del Demanio, gli immobili sono concessi/locati ai sensi **dell’art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001**, il quale prevede l’affidamento a primari operatori privati, selezionati con procedure ad evidenza pubblica e dotati di idonei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi, del diritto di utilizzare gli immobili a fini economici per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell’equilibrio

economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione, e comunque non eccedente i 50 anni, a fronte della loro riqualificazione, riconversione funzionale e manutenzione ordinaria e straordinaria. Il canone della concessione/locazione è determinato secondo valori di mercato, tenendo conto sia degli investimenti necessari per la riqualificazione e riconversione degli immobili, sia della ridotta remuneratività iniziale dell'operazione.

#### 4. Quali sono le modalità di attuazione della valorizzazione?

Per gli immobili dello Stato, l'Agenzia del Demanio avvia e gestisce le procedure di gara a livello territoriale con Avvisi pubblicati dalle singole Direzioni Territoriali per l'affidamento degli immobili statali di competenza (ossia, insistenti nel territorio di riferimento) in **concessione/locazione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001**.

Per gli immobili dello Stato, l'Agenzia del Demanio avvia e gestisce le procedure di gara a livello territoriale con avvisi pubblicati dalle singole Direzioni Territoriali per l'affidamento degli immobili statali di competenza (ossia, insistenti nel territorio di riferimento). Gli avvisi di gara sono tutti consultabili sul sito internet dell'Agenzia, nella sezione *Gare e Aste - Immobiliare*, nonché nella pagina in evidenza dedicata ai **Progetti di valorizzazione e Temporary Use**.

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

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

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

#### 6. Dove è possibile trovare informazioni e consultare la documentazione relativa ai bandi?

E' possibile consultare il sito web istituzionale dell'Agenzia nella sezione *Gare e Aste - Immobiliare* e nella pagina in evidenza dedicata ai **Progetti di valorizzazione e Temporary Use**.

## **SEZIONE II: GLI AVVISI DI GARA**

1. Quante sono le procedure di gara avviate dalle Direzioni Territoriali dell’Agenzia del Demanio per la concessione/locazione di valorizzazione? La/le Direzione/i Territoriale/i dell’Agenzia del Demanio che ha/hanno pubblicato gli avvisi di gara per la concessione/locazione di valorizzazione degli immobili statali è/sono quelle indicate negli Avvisi pubblicati nella sezione sul **sito internet dell’Agenzia, nella sezione Gare e Aste - Immobiliare**, nonché nella pagina in evidenza dedicata ai **Progetti di valorizzazione e Temporary Use**.

2. Quali sono i documenti di gara? La documentazione di gara è costituita da:

- Avviso di gara
- Allegato A - Informativa ai sensi dell’art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679;
- Allegato B – Tabella ESG
- Allegato I - Schede dei beni
- Allegato II - Domanda di partecipazione
- Allegato III - Dichiarazione di conoscenza dello stato dei luoghi
- Allegato IV - Dichiarazione sostitutiva di certificazione
- Allegato V - Dichiarazione di impegno
- Allegato VI - Proposta progettuale
- Allegato VII - Offerta economico-temporale
- Allegato VIII - Modello di PEF
- Allegato IX - Scheda di dettaglio costi, ricavi, investimenti
- Allegato X - Schema atto di concessione (in caso di beni in concessione)
- Allegato XI - Schema contratto di locazione (in caso di beni in locazione)
- Information memorandum con allegati (tra cui Certificato Destinazione Urbanistica, Protocollo di Intesa stipulato, esito verifica interesse culturale, eventuale autorizzazione alla concessione).

3. Quali sono i beni oggetto degli avvisi di gara pubblicati dall’Agenzia del Demanio?

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

4. Quali sono gli immobili oggetto di concessione/locazione di valorizzazione e quali quelli che saranno affidati in locazione di valorizzazione? Tutti gli immobili sono in concessione/locazione quelli indicati negli Avvisi pubblicati nella sezione sul **sito internet dell’Agenzia, nella sezione Gare e Aste - Immobiliare**, nonché nella pagina in evidenza dedicata ai **Progetti di valorizzazione e Temporary Use**.

5. Dove posso trovare informazioni sugli immobili?

Sul sito web dell’Agenzia del Demanio, per ciascun lotto, è possibile consultare tra i documenti di gara l’Allegato I - *Scheda tecnica descrittiva del lotto/immobile* e l’*Information Memorandum*.

6. Che cos’è l’*Information Memorandum*?

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

7. È possibile richiedere eventuali informazioni complementari e/o chiarimenti sul contenuto della documentazione al Responsabile del Procedimento? Sì, eventuali richieste di informazioni complementari e/o chiarimenti sul contenuto della documentazione relative alle procedure di gara, dovranno pervenire, esclusivamente per iscritto e in lingua italiana, agli indirizzi di posta elettronica dei Responsabili del procedimento indicati negli avvisi regionali Avvisi pubblicati nella sezione sul **sito internet dell’Agenzia, nella sezione Gare e Aste - Immobiliare**, nonché nella pagina in evidenza dedicata ai **Progetti di valorizzazione e Temporary Use**.

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

Eventuali richieste di informazioni complementari e/o chiarimenti sul contenuto della documentazione devono pervenire improrogabilmente entro il termine indicato nell'Avviso ed esclusivamente tramite posta elettronica.

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

Entro il termine indicato nell'Avviso il Responsabile del procedimento risponde a mezzo di posta elettronica a tutti i quesiti che dovessero pervenire dai concorrenti.

**SEZIONE III: L'INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI CONCESSIONE/LOCAZIONE**

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

(EVENTUALE) La presentazione della domanda di partecipazione alla procedura di gara su base territoriale deve essere riferita ad uno specifico bene (lotto). In caso di partecipazione per più lotti, si rinvia alle domande n. 3 e n. 4.

PER L'EDIZIONE DI FEBBRAIO 2026 ESSENDO TUTTI AVVISI A LOTTO UNICO NON SI PONE LA QUESTIONE.

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

No, i concorrenti possono partecipare anche a tutte le procedure di gara territoriali avviate.

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

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

A titolo esemplificativo, qualora un concorrente fosse interessato ai due immobili/lotti relativi all'avviso di gara pubblicato dalla Direzione Territoriale Sicilia, deve presentare una domanda di partecipazione per la procedura di gara territoriale corredata, per ciascun immobile/lotto, da un'offerta progettuale e da una economico-temporale.

4. In caso di partecipazione a più lotti relativi al medesimo avviso regionale, come deve essere presentata l'offerta?

In caso di partecipazione a più lotti relativi al medesimo avviso regionale, il concorrente deve presentare un unico plico contenente al suo interno, a pena di esclusione:

- una BUSTA con dicitura "*A - Documentazione amministrativa*";
- tante BUSTE con dicitura "*B - Proposta progettuale - Lotto.....*" (indicando il lotto a cui afferisce l'offerta), quanti sono i lotti di partecipazione (es. se si partecipa a due lotti dovranno essere inserite due distinte buste B contenenti una la proposta progettuale afferente al lotto x e l'altra quella relativa al lotto y);
- tante buste con dicitura "*C - Offerta Economico - Temporale - Lotto.....*" (indicando il lotto a cui afferisce l'offerta), quanti sono i lotti di partecipazione (es. se si partecipa a due lotti dovranno essere inserite due distinte buste C contenenti una l'*Offerta Economico-Temporale* afferente al lotto x e l'altra quella relativa al lotto y).

5. Sono previsti dei limiti nella presentazione delle proposte?

Sì, sono previsti dei limiti per la partecipazione in raggruppamento.

A tal fine, si segnala che nell'ambito di ogni singolo lotto, è fatto divieto:

- ai concorrenti di partecipare in più di un raggruppamento o consorzio;
- ai concorrenti di partecipare anche in forma individuale in caso di partecipazione in forma associata;
- ai consorziati per i quali concorre il consorzio tra società cooperative/consorzio tra imprese artigiane e ai consorziati per i quali eventualmente concorra il consorzio stabile, di partecipare in qualsiasi altra forma; in caso di inosservanza di tale divieto saranno esclusi dalla procedura sia il consorzio che i consorziati e troverà applicazione l'art. 353 c.p.

6. Se gli immobili di interesse sono oggetto di avvisi di gara pubblicati da Direzioni Territoriali diverse, è possibile presentare una domanda unica corredata, per ciascun immobile, dalle relative offerte?

No, ciascuna Direzione Territoriale gestisce la procedura ad evidenza pubblica per gli immobili ricadenti nel territorio di competenza; pertanto, qualora gli immobili di interesse costituiscano lotti relativi ad avvisi di gara pubblicati da Direzioni Territoriali diverse, dovranno essere presentate tante domande di partecipazione - corredate dalle relative offerte - quante sono le Direzioni Territoriali aggiudicatrici.

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

- una domanda di partecipazione per la procedura di gara indetta dalla Direzione Veneto, corredata, per ciascun immobile, dalle relative offerte (*Proposta Progettuale e Offerta Economico-Temporale*);
- una domanda di partecipazione per la procedura di gara indetta dalla Direzione Sicilia, corredata per il singolo immobile dalle relative offerte (*Proposta Progettuale e Offerta Economico-Temporale*).

#### 7. È possibile fissare un incontro per avere maggiori chiarimenti?

No, come indicato nell'Avviso di Gara, è possibile richiedere informazioni sul bando, scrivendo in italiano e via email, al Responsabile del procedimento (cfr. contatti sull'Avviso di gara) entro il termine indicato nell'Avviso.

Entro il termine indicato nell'Avviso il Responsabile del procedimento risponde, a mezzo di posta elettronica, ai quesiti presentati.

#### 8. È possibile visitare gli immobili?

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

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

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

Sì, modalità e tempistiche di sopralluogo sono commisurate allo stato di conservazione dell'immobile.

In ogni caso, gli interessati al sopralluogo sono tenuti all'utilizzo di dispositivi di protezione e alla sottoscrizione di una dichiarazione di manleva, nei confronti dell'Agenzia del Demanio, da responsabilità civili e penali e per qualsiasi danno che il partecipante possa subire durante lo svolgimento del sopralluogo.

#### 10. Come si prenota un sopralluogo?

È possibile prenotare il/i sopralluogo/sopralluoghi, contattando il referente indicato per ciascuna Direzione Territoriale - ove diverso dal RP - mediante richiesta scritta, in lingua italiana, che dovrà essere trasmessa via e-mail all'indirizzo di posta elettronica indicato al punto 1.10 dell'Avviso di gara. Nella richiesta di sopralluogo, il potenziale concorrente dovrà specificare – mediante indicazione del numero del/i lotto/i - il/i bene/i che intende visitare, nonché i nominativi e i dati anagrafici e telefonici delle persone che intendano partecipare alla visita.

In considerazione delle disposizioni in materia di prevenzione e contenimento del contagio Covid-19, nel corso della gara, potranno essere eventualmente comunicati aggiornamenti e precisazioni sulla modalità di svolgimento dei sopralluoghi.

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

Le richieste di sopralluogo potranno essere presentate fino al termine indicato nell'Avviso, secondo le modalità indicate nell'avviso di gara.

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

I sopralluoghi potranno essere effettuati fino al termine indicato nell'Avviso, secondo le modalità indicate nell'avviso di gara.

#### 13. Che cos'è l'Attestato di sopralluogo?

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

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

#### 14. Se non si è effettuato il sopralluogo entro i termini fissati è preclusa la partecipazione alla gara?

Per partecipare alla procedura è obbligatorio certificare la conoscenza dei beni.

Tale certificazione può essere presentata in due modi, ossia inserendo nella busta A alternativamente:

- un Attestato di sopralluogo rilasciato a seguito di una visita dell'immobile, concordata con il Referente dell'Agenzia del Demanio territorialmente competente;
- una Dichiarazione, da produrre compilando il modello Allegato III, che attesti la conoscenza dello stato dei luoghi.

La modalità di conoscenza dei luoghi, quindi, è rimessa al soggetto partecipante e può essere intesa sia come una conoscenza personale dell'immobile sia come presa visione, analisi e accettazione della documentazione messa a

disposizione. Nel caso in cui non sia stato possibile effettuare un sopralluogo con i Referenti dell'Agenda del Demanio, pertanto, è possibile certificare la conoscenza dei beni compilando l'Allegato III e inserendolo nella busta A.

#### 15. È possibile richiedere documentazione tecnica integrativa sui beni attualmente oggetto di bando?

Tutta la documentazione di gara, unitamente alla documentazione tecnica disponibile, è reperibile sul sito istituzionale dell'Agenda, mediante il percorso *Gare e Aste/Immobiliare* ed è, altresì, in visione presso la Direzione territoriale competente.

In particolare, l'*Information Memorandum* riporta gli approfondimenti tecnici su ogni singolo bene (LOTTO) e sul contesto di riferimento, la situazione vincolistica (vincoli, autorizzazioni MiC, etc.) e il percorso amministrativo, nonché i nuovi usi possibili e le possibilità offerte a scala territoriale come supporto all'iniziativa, fermo restando che il recupero del bene e la gestione della nuova attività sono a carico di chi si aggiudicherà l'immobile.

#### 16. Le attività sociali sono previste come nuova funzione di carattere culturale e sociale e servizio delle comunità locali?

Sì, in considerazione delle indicazioni degli strumenti di pianificazione territoriale e urbana e di tutela vigenti, sarà possibile prevedere una gamma di nuove funzioni coerenti con la valorizzazione del patrimonio pubblico, dalla quale, pertanto, non sarà escluso l'insediamento di funzioni a carattere culturale e sociale, nonché lo sviluppo di servizi complementari specialistici per utenti con specifiche necessità (es. bambini, anziani, disabili, etc.) e servizi alla persona.

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

Nell'ottica di favorire la conoscenza, la valorizzazione e la promozione dei territori e delle eccellenze locali nonché promuovere il sociale e la cultura, il turismo accessibile 4all e sostenibile, la mobilità dolce, per cui - in considerazione delle indicazioni degli strumenti di pianificazione territoriale e urbana e di tutela vigenti - sarà possibile prevedere una gamma di nuove funzioni in coerenza con i principi del programma, pertanto la proposta dovrà illustrare l'ipotesi di recupero e riuso dell'immobile, finalizzata alla realizzazione di una struttura ricettiva inclusiva, con particolare attenzione ai Senior, rispettando i criteri di conservazione e valorizzazione del patrimonio pubblico e tenendo conto della natura e dei vincoli storico-artistici, architettonici e paesaggistici del bene. Allo stesso tempo, il modello di intervento dovrà promuovere una nuova funzione sociale e territoriale, orientata al benessere e alla qualità della vita degli ospiti, inclusi quelli con fragilità, offrendo una soluzione utile sia alla comunità locale sia ai visitatori provenienti da altri territori (ad esempio, turisti). In questo modo, il progetto contribuirà a rafforzare il legame con il territorio e a consolidare il posizionamento dell'area come luogo accogliente e accessibile anche per i visitatori esterni. La proposta dovrà associare funzioni connesse all'accoglienza inclusiva con una gamma di servizi pensati per soggetti con particolari esigenze, legate all'accoglienza e all'accessibilità, quali senior autosufficienti e non. A tal fine l'ipotesi progettuale potrà prevedere una delle seguenti opzioni, o una loro combinazione tra le stesse:

- Senior housing, ovvero modello abitativo destinato ad anziani autosufficienti per soggiorni di medio-breve termine, a fini turistici, coniugando indipendenza, sicurezza e socialità, con spazi abitativi privati accessibili, confortevoli e sicuri, integrati a spazi comuni di condivisione (aree relax, cucine condivise, lavanderia, palestra dolce, spazi culturali e ricreativi) volti a favorire la vita indipendente e la partecipazione attiva dei residenti. La struttura dovrà essere progettata in modo adeguato sotto il profilo architettonico, garantendo accessibilità, comfort e dotazioni specifiche per la terza età, e dotata di personale qualificato per assicurare un'accoglienza appropriata e competenze nella gestione delle esigenze degli ospiti;
- Struttura ricettiva inclusiva: secondo un modello di struttura ricettiva caratterizzata da un'attenzione particolare al benessere degli anziani autosufficienti, con spazi abitativi e comuni dedicati (ricreativi, sociali, di condivisione), pensati per favorire momenti di socializzazione. Anche in questo caso la struttura dovrà essere adeguata all'alloggio delle persone della terza età, in un'ottica di ospitalità integrata e inclusiva;
- o altri modelli che il proponente intenderà sviluppare associando comunque accoglienza inclusiva e servizi dedicati ai senior in coerenza con gli strumenti urbanistici e di tutela vigenti;
- Spazi dedicati ad ulteriori attività: laddove compatibile con la destinazione urbanistica, si possono prevedere spazi per attività ristorative, aggregative, ma anche servizi socioassistenziali (es. studi fisioterapici, ecc.), sportivi (es. palestre, ecc.) aperti al pubblico.

#### **SEZIONE IV: I SOGGETTI AMMESSI**

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

Può partecipare alla procedura chiunque sia in possesso dei requisiti da comprovare con la presentazione della documentazione amministrativa prevista nell'Avviso di gara. A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, è ammessa la partecipazione di: persone fisiche, imprese individuali, società commerciali, società cooperative, associazioni, fondazioni, consorzi ordinari di concorrenti di cui all'art. 2602 c.c. costituiti o costituendi, consorzi stabili costituiti anche in forma di società consortili ai sensi dell'art. 2615-ter c.c., consorzi fra società cooperative di produzione e lavoro costituiti a norma della legge 25 giugno 1909 n. 422 e del decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 14 dicembre 1947 n. 1577, consorzi tra imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985 n. 443.

È ammessa la partecipazione in forma singola o in raggruppamento.

#### 2. Il bando per l'affidamento della concessione/locazione di valorizzazione è aperto alle persone fisiche che non risiedono in Italia?

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

#### 3. Il bando per l'affidamento della concessione/locazione è aperto anche a soggetti che non siano cittadini italiani?

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

#### 4. Il bando per l'affidamento della concessione/locazione è aperto alle persone giuridiche che non abbiano sede legale in Italia?

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

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

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

Le proposte dovranno pervenire (via posta o consegna a mano) all'indirizzo indicato nell'Avviso di Gara, entro il termine perentorio indicato nell'Avviso di gara, presentandole in un plico sigillato con qualsiasi modalità che ne impedisca l'apertura senza lasciare manomissioni evidenti.

All'interno del plico dovranno essere inserite, a pena di esclusione, tre distinte buste sigillate:

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

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

I plichi ricevuti oltre il termine indicato saranno considerati come non pervenuti, quindi, non verranno aperti e potranno essere riconsegnati al mittente previa richiesta scritta.

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

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

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

I concorrenti devono prevedere e presentare:

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

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

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

- ✓ la domanda di partecipazione alla procedura (**Allegato II**);
- ✓ l'attestato di visita dei luoghi rilasciato durante il sopralluogo (uno per ogni lotto prescelto) ovvero, in alternativa, una dichiarazione attestante la piena conoscenza dello stato dei luoghi (**Allegato III**);
- ✓ una dichiarazione sostitutiva di certificazione, nella quale il concorrente dichiara (**Allegato IV**):
  - di non trovarsi nelle cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016;
  - di accettare il contenuto dei documenti di gara ivi compreso l'Allegato A Informativa Privacy da inserire nella busta A debitamente sottoscritto;
- ✓ una referenza bancaria rilasciata da un istituto di credito;
- ✓ dichiarazione di impegno ad avvalersi, per l'esecuzione degli interventi, esclusivamente di imprese qualificate all'esecuzione degli interventi, in linea con le vigenti normative in materia di Lavori Pubblici (**Allegato V**);
- ✓ la cauzione provvisoria, pari a € 2.000 (duemila euro).

### 4. Sono previste particolari formalità per la presentazione della Busta A in caso di partecipazione in forma di Raggruppamento Temporaneo (RT) o Consorzio?

Sì, negli avvisi di gara, sono previste ulteriori formalità con riferimento alle modalità di presentazione delle domande da parte di Raggruppamenti Temporanei (RT), Consorzi ordinari e Consorzi Stabili/Consorzi tra società cooperative; pertanto, si rinvia alla lettura dettagliata del punto 4.3.1 degli Avvisi di gara.

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

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

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

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

#### 6. In che modo deve essere prestata la cauzione provvisoria?

La cauzione provvisoria può essere prestata a, scelta del concorrente, a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, o bonifico.

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](http://www.ivass.it/ivass/imprese_jsp/HomePage.jsp)

Per ulteriori dettagli, si rinvia alla lettura del punto 4.3.1 lett. f) degli Avvisi di gara.

#### 7. In tema di cauzioni, è ammessa la fideiussione bancaria rilasciata da una banca straniera?

Sì, purché 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](http://www.ivass.it/ivass/imprese_jsp/HomePage.jsp)

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

No, i concorrenti non possono costituire cauzioni provvisorie o definitive con assegni circolari.

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

Sì, in caso di aggiudicazione, la cauzione è svincolata al momento della sottoscrizione dell'atto/contratto.

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

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

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

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

- a) la *Relazione Tecnico-Illustrativa (Allegato VI)* articolata in:

*Premesse*

1. Intenti progettuali
2. Conformità con gli strumenti vigenti

*Elementi valutativi*

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

- b) i *Materiali Illustrativi* che consistono in:

*Elaborati*

1. Inquadramento
2. Nuovi usi
3. Interventi
4. Vision
5. Tabella ESG

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

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

- a) l'Allegato VII - *Offerta Economico – Temporale* in cui devono essere indicati:
  1. Canone della concessione/locazione;
  2. Durata della concessione/locazione;
- b) un *Piano Economico-Finanziario (PEF)* di copertura degli investimenti;
- c) *Scheda riepilogativa di costi, ricavi e investimenti di cui all'Allegato IX.*

Si precisa che:

- il Canone annuo fisso offerto, non potrà essere inferiore al canone minimo ricognitorio, come indicato nell'avviso di gara.
- la Durata proposta, a pena di esclusione, dovrà essere compresa tra un minimo di anni 6 (sei) ed un massimo di anni 50 (cinquanta).

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

Per partecipare alla procedura è necessario far pervenire il plico sigillato entro il termine perentorio della scadenza indicata nell'Avviso di Gara.

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

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

#### **in via generale**

- mancato inserimento nel plico delle BUSTE A, B e C;
- in caso di partecipazione a più lotti, mancato inserimento di tante buste B e di tante buste C, quanti sono i lotti di partecipazione, secondo quanto meglio specificato al punto 4.3 dell'Avviso di gara.

#### **con riferimento alla BUSTA A**

- mancata trasmissione, entro il termine perentorio assegnato (non superiore a dieci giorni), di atti e documenti richiesti dall'Agenzia a chiarimento/integrazione;

#### **con riferimento alla BUSTA B**

- mancato inserimento nella BUSTA B - "Proposta Progettuale – LOTTO.....", di:
  - ✓ *Relazione Tecnico-Illustrativa* (Allegato VI);
  - ✓ *Materiali Illustrativi*, da elaborare secondo le specifiche indicate nell'Allegato VI;
- mancata compilazione in tutte le sue parti dell'Allegato VI – *Relazione Tecnico – Illustrativa*;
- mancata presentazione di tutti i *Materiali Illustrativi* previsti;
- indicazione nella Proposta Progettuale di elementi dell'Offerta Economico-Temporale e, dunque, di Canone e Durata offerti;

#### **con riferimento alla BUSTA C e, in particolare:**

##### **i. al format di cui all'Allegato VII "Offerta Economico-Temporale":**

- mancato inserimento nella BUSTA C del format di cui all'Allegato VII "Offerta Economico-Temporale";
- mancata indicazione degli elementi di valutazione del Canone e della Durata;
- proposta di canone offerto inferiore al canone minimo ricognitorio ai sensi del D.L. n. 546/1981, D.M. n. 258/1998 e dell'art. 10 co. 2 L. n. 537/1993;
- durata proposta non compresa tra un minimo di anni 6 e un massimo di anni 50;

##### **ii. al Piano Economico Finanziario (PEF) che potrà essere elaborato a partire dal format di cui all'Allegato VIII all'Avviso, da presentare da parte :**

- mancata presentazione del Piano Economico Finanziario (PEF) debitamente sottoscritto ovvero in caso di omessa presentazione della sottoscrizione del PEF a titolo di integrazione entro un termine perentorio assegnato dall'Agenzia (non superiore a dieci giorni);
- mancata esplicitazione del canone in coerenza con il relativo ammontare indicato nel format di cui all'Allegato VII "Offerta Economico-Temporale";
- mancato sviluppo del PEF per l'intera durata della concessione/locazione proposta e riportata nel format di cui all'Allegato VII "Offerta Economico-Temporale";

**iii. al format di cui all'Allegato IX "Scheda di dettaglio costi, ricavi e investimenti":**

- mancata presentazione della Scheda in questione debitamente compilata e sottoscritta, a titolo di integrazione, entro un termine perentorio assegnato dall'Agenzia (non superiore a dieci giorni).

***In caso di unico concorrente***

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 dei seguenti casi, **nei quali sarà comunque disposta l'esclusione del concorrente:**

- assoluta assenza della Relazione tecnico-illustrativa (Allegato VI) di cui al punto 4.3.2 lett. a);
- mancata indicazione, nell'ambito dell'Offerta Economico-Temporale di cui all'Allegato VII, del canone e/o della durata;
- indicazione, nell'ambito dell'Offerta Economico-Temporale di cui all'Allegato VII, di un canone inferiore al canone minimo ricognitorio ai sensi del D.L. n. 546/1981, del D.M. n. 258/1998 e dell'art. 10 co. 2 L. n. 537/1993;
- indicazione, nell'ambito dell'Offerta Economico-Temporale di cui all'Allegato VII, di una durata non compresa tra 6 e 50 anni.

15. Per la presentazione della *Proposta Progettuale* e dell'*Offerta Economico-Temporale* i relativi Allegati sono disponibili in versione digitale? Al fine di facilitarne la comprensione, sono da compilare in formato elettronico?

Si, sono pubblicati in formato editabile per agevolarne la compilazione nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'Avviso.

16. I 1500 caratteri richiesti, come limite massimo per la compilazione di diversi campi della *Proposta Progettuale* (Allegato VI), sono da intendersi inclusi o esclusi gli spazi?

Si precisa che il limite richiesto nel numero dei caratteri, rispettivamente per i diversi campi da sviluppare secondo il format dell'Allegato VI, sono da intendersi inclusi gli spazi.

17. Come vanno considerati gli aspetti di sostenibilità ambientale ed efficienza energetica in relazione ai vincoli che dovessero eventualmente sussistere per gli immobili di interesse culturale?

Ogni concorrente è chiamato, rispetto all'immobile per il quale partecipa alla procedura di gara, a proporre la soluzione che ritiene maggiormente idonea nel rispetto dei vincoli di tutela e degli strumenti vigenti di pianificazione territoriale e urbana. L'idea di progetto presentata deve puntare l'attenzione sugli aspetti indicati nell'avviso di gara, tra i quali la sostenibilità ambientale e l'efficienza energetica.

Come indicato nei bandi, per tutti i beni oggetto di gara, la totalità delle opere è per legge soggetta al parere delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali e alle prescrizioni eventualmente rilasciate affinché l'intervento di valorizzazione proposto possa garantire la massima tutela e salvaguardia degli immobili di pregio.

La proposta progettuale presentata sarà sviluppata in fase definitiva/esecutiva e sottoposta alle autorizzazioni necessarie ai fini dell'avvio lavori da parte degli Enti competenti.

Infatti, nella fase di progettazione architettonica, definitiva e/o esecutiva, conseguente all'aggiudicazione, la proposta vincitrice deve essere sottoposta all'approvazione degli Enti competenti in materia edilizia e di tutela e le scelte relative agli interventi devono essere dettagliate e supportate da opportune analisi ed elaborati tecnico-illustrativi (es. studio dei caratteri, analisi del degrado, dettaglio delle tecniche e dei materiali costruttivi, degli interventi di recupero sulle superfici e sulle strutture, delle soluzioni distributive e impiantistiche, studio di impatto ambientale, etc.).

I progetti sottoposti all'attenzione degli Enti e delle Amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale e urbana e di tutela devono comunque conservare caratteristiche di piena aderenza con quanto proposto nel progetto.

Tuttavia, non è esclusa l'eventualità di un confronto preliminare da parte dell'aggiudicatario con le Amministrazioni competenti in materia di tutela di pianificazione territoriale e urbana vigente affinché si possa verificare se il progetto elaborato sia da ritenersi, in via preventiva, compatibile con la conservazione del bene.

Si rammenta, inoltre, che per la loro natura gli immobili oggetto di valorizzazione si trovano spesso al centro degli interessi di soggetti che operano sul territorio in difesa dell'ambiente e del patrimonio e che possono intervenire con movimenti di opinione spontanei, dal forte impatto mediatico. È, pertanto, conveniente che il progetto proposto possa tenere in considerazione anche le diverse sensibilità locali.

18. È necessario che il progettista incaricato dal concorrente partecipi al bando?

No, il ricorso ad un progettista per la redazione della *Proposta Progettuale* è una facoltà del concorrente, che in ogni caso, è tenuto a sottoscrivere la *Proposta Progettuale*.

19. Nella *Proposta Progettuale* deve essere indicato il valore degli interventi di recupero?

No, la *Proposta Progettuale*, da inserire nella BUSTA B, non deve assolutamente contenere alcun elemento riguardante l'Offerta Economica - Temporale e, pertanto, l'indicazione del canone e della durata offerti, né indicazioni riguardanti investimenti, costi e ricavi. La *Proposta progettuale* non dovrà contenere alcun elemento riguardante l'Offerta Economica – Temporale e, pertanto, l'indicazione negli stessi del canone e della durata offerti sarà causa di esclusione.

20. Nella *Proposta Progettuale* devono essere indicate le fonti di copertura dell'investimento relativo agli interventi di recupero?

No, la *Proposta Progettuale*, da inserire nella BUSTA B non deve assolutamente contenere alcun elemento riguardante l'Offerta Economica - Temporale e, pertanto, l'indicazione del canone e della durata offerti, né indicazioni riguardanti investimenti, costi e ricavi. La *Proposta progettuale* non dovrà contenere alcun elemento riguardante l'Offerta Economica – Temporale e, pertanto, l'indicazione negli stessi del canone e della durata offerti sarà causa di esclusione.

21. Nella presentazione del PEF è obbligatorio utilizzare il format di PEF di cui all'Allegato VIII?

Il format di PEF fornito dall'Agenzia riporta le informazioni di tipo quantitativo per la rappresentazione economico-finanziaria della *Proposta* presentata ed è fornito a titolo di esempio. È facoltà del singolo proponente compilare il modello di PEF proposto ovvero predisporre un proprio eventuale modello comunque pertinente con le finalità del progetto. La *Proposta progettuale* non dovrà contenere alcun elemento riguardante l'Offerta Economica – Temporale e, pertanto, l'indicazione negli stessi del canone e della durata offerti sarà causa di esclusione.

22. Nella presentazione della Tabella ESG è obbligatorio utilizzare il format di cui all'Allegato B?

La tabella ESG, fornita dall'Agenzia all'Allegato B non vincolante, è facoltà del singolo integrare la Relazione Tecnica, secondo un proprio eventuale modello, comunque pertinente con le finalità di rappresentazione dei dati e principi del progetto che si intende sviluppare.

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

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

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

ELEMENTI DI VALUTAZIONE			RIFERIMENTO	FATTORI PONDERALI	PUNTEGGIO
ELEMENTI QUALITATIVI	1)	<i>IPOTESI DI RECUPERO E RIUSO</i>	<i>Proposta Progettuale</i>	P1 = 40	90
	2)	<i>RITORNO PER IL TERRITORIO</i>	<i>Proposta Progettuale</i>	P2 = 25	
	3)	<i>SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ED EFFICIENZA ENERGETICA</i>	<i>Proposta Progettuale</i>	P3 = 25	
ELEMENTI QUANTITATIVI	4)	<i>CANONE</i>	<i>Offerta Economico - Temporale</i>	P4 = 5	10
	5)	<i>DURATA</i>	<i>Offerta Economico - Temporale</i>	P5 = 5	

Ogni Direzione Territoriale in relazione alla specifica situazione dell'immobile potrà variare leggermente la griglia dei punteggi soprariportata.

In alcuni casi la durata potrà essere indicata come durata fissa stabilita dall'Agenzia del Demanio e non oggetto di proposta da parte del partecipante e dunque non oggetto di valutazione.

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

La valutazione dell'*ipotesi di recupero e riuso* dell'immobile è determinante al fine di verificare la coerenza della *Proposta Progettuale* con i principi generali del progetto e con il contesto territoriale di riferimento, soprattutto in relazione all'insediamento delle future funzioni e alle modalità di recupero dell'immobile. La proposta, pertanto, dovrà illustrare l'*ipotesi di recupero e riuso* dell'immobile, finalizzata alla realizzazione di una struttura ricettiva inclusiva, con particolare attenzione ai Senior. La struttura dovrà rispettare i criteri di conservazione e valorizzazione del patrimonio pubblico, tenendo conto della natura e dei vincoli storico-artistici, architettonici e paesaggistici del bene. Allo stesso tempo, il modello di intervento dovrà promuovere una nuova funzione sociale e territoriale, orientata al benessere e alla qualità della vita degli ospiti, inclusi quelli con fragilità, offrendo una soluzione utile sia alla comunità locale sia ai visitatori provenienti da altri territori (ad esempio, turisti). In questo modo, il progetto contribuirà a rafforzare il legame con il territorio e a consolidare il posizionamento dell'area come luogo accogliente e accessibile anche per i visitatori esterni.

La proposta dovrà associare funzioni connesse all'accoglienza inclusiva con una gamma di servizi pensati per soggetti con particolari esigenze, legate all'accoglienza e all'accessibilità, quali senior autosufficienti e non.

A tal fine l'*ipotesi progettuale* potrà prevedere una delle seguenti opzioni, o una loro combinazione tra le stesse:

- Senior housing, ovvero modello abitativo destinato ad anziani autosufficienti per soggiorni di medio-breve termine, a fini turistici, coniugando indipendenza, sicurezza e socialità, con spazi abitativi privati accessibili, confortevoli e sicuri, integrati a spazi comuni di condivisione (aree relax, cucine condivise, lavanderia, palestra dolce, spazi culturali e ricreativi) volti a favorire la vita indipendente e la partecipazione attiva dei residenti. La struttura dovrà essere progettata in modo adeguato sotto il profilo architettonico, garantendo accessibilità, comfort e dotazioni specifiche per la terza età, e dotata di personale qualificato per assicurare un'accoglienza appropriata e competenze nella gestione delle esigenze degli ospiti;
- Struttura ricettiva inclusiva: secondo un modello di struttura ricettiva caratterizzata da un'attenzione particolare al benessere degli anziani autosufficienti, con spazi abitativi e comuni dedicati (ricreativi, sociali, di condivisione), pensati per favorire momenti di socializzazione. Anche in questo caso la struttura dovrà essere adeguata all'alloggio delle persone della terza età, in un'ottica di ospitalità integrata e inclusiva;
- o altri modelli che il proponente intenderà sviluppare associando comunque accoglienza inclusiva e servizi dedicati ai senior in coerenza con gli strumenti urbanistici e di tutela vigenti;

- Spazi dedicati ad ulteriori attività: laddove compatibile con la destinazione urbanistica, si possono prevedere spazi per attività ristorative, aggregative, ma anche servizi socioassistenziali (es. studi fisioterapici, ecc.), sportivi (es. palestre, ecc.) aperti al pubblico.

L'obiettivo è restituire al bene una nuova identità sociale e comunitaria, trasformandolo in un luogo di vita, relazione e partecipazione attiva, che coniughi la tutela del patrimonio con la promozione di un modello innovativo di ospitalità inclusiva. Il progetto contribuirà così al raggiungimento dei seguenti Obiettivi di Sviluppo Sostenibile (SDGs):

- SDG 11 – Città e comunità sostenibili, favorendo la rigenerazione del patrimonio pubblico;
- SDG 3 – Salute e benessere, promuovendo ambienti abitativi sicuri, accessibili e stimolanti, capaci di favorire l'invecchiamento attivo, la socialità e la salute psico-fisica;
- SDG 10 – Riduzione delle disuguaglianze, attraverso l'eliminazione delle barriere architettoniche, l'inclusione delle persone con fragilità e la creazione di spazi accessibili.

Oltre agli intenti progettuali e alla conformità con gli strumenti vigenti, il punteggio sarà, inoltre, attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: concept, interventi, materiali e tecniche previste, proposta di valorizzazione del bene, Accessibilità, abbattimento delle barriere architettoniche e sicurezza.

### 3. Che cosa si intende per valutazione dell'ritorno per il territorio?

Il ritorno per il territorio costituisce elemento qualitativo di valutazione delle proposte progettuali, unitamente ai concetti di sostenibilità ambientale ed efficienza energetica. Essa riguarda l'attività che s'intende sviluppare per il riuso dell'immobile. Tale elemento sarà valutato in termini di beneficio economico e sociale per il territorio coinvolto, ma anche di contributo allo sviluppo di nuove attività in risposta alle esigenze emergenti. Pertanto, gli interventi candidati dovranno contribuire alla valorizzazione del bene pubblico, generando benefici economici e sociali, per il territorio di riferimento e la comunità locale. Le iniziative dovranno promuovere un modello di intervento innovativo, capace di conciliare le esigenze degli ospiti di una vita autonoma e dinamica, anche attraverso l'impiego di tecnologie socioassistenziali, sistemi di domotica e dello staff adeguatamente formato, finalizzati al miglioramento della qualità della vita e della sicurezza, così come l'impiego dello staff formato, anche in un'ottica di contrasto allo spopolamento del territorio, in coerenza con l'Obiettivo di Sviluppo Sostenibile (SDG) 11 – Città e comunità sostenibili.

Inoltre, le iniziative saranno orientate alla creazione di spazi e servizi accessibili non solo agli ospiti della struttura, ma anche alla cittadinanza, promuovendo apertura, inclusione e integrazione con il contesto locale. Tale obiettivo potrà essere perseguito attraverso le seguenti modalità, indicate a titolo di esempio:

- Destinazione di ambienti all'uso di associazioni del territorio (in particolare associazioni di anziani, ma anche realtà culturali, sociali o turistiche), al fine di favorire la qualità sociale del contesto, stimolare la vita di quartiere e promuovere nuove reti comunitarie. Tale approccio è coerente con l'SDG 17 – Partnership per gli obiettivi, poiché incoraggia la collaborazione tra enti pubblici, soggetti privati, terzo settore e comunità locali, in un'ottica di sostenibilità condivisa;
- Messa a disposizione della struttura per visite pubbliche periodiche, di tipo culturale e di animazione sociale, con finalità di divulgazione culturale, promozione turistica e scambio intergenerazionale, rafforzando il legame tra il bene e la comunità;
- Il progetto potrà contribuire alla creazione di nuove opportunità occupazionali e al rafforzamento dei servizi di prossimità, grazie alla destinazione di alcuni spazi, ad esempio, a eventuali attività aperte al pubblico (es. spazi fisioterapia, SPA, curativi, ecc.), generando un impatto positivo e duraturo sul tessuto socioeconomico locale;
- Il processo di progettazione dovrà essere improntato alla trasparenza, ad esempio attraverso iniziative di cantiere aperto. Saranno particolarmente incentivate le proposte che integrano strumenti di comunicazione con il pubblico chiara, capace di valorizzare l'identità del luogo e di promuovere la struttura come spazio condiviso, riconoscibile e aperto alla comunità.

Il punteggio sarà, inoltre, attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: innovatività dei servizi/prodotti offerti, fruibilità pubblica; networking; sviluppo locale.

### 4. In che modo è valutata la sostenibilità ambientale e l'efficienza energetica?

Tale elemento qualitativo suggerisce al concorrente una valorizzazione coerente con i principi di sostenibilità ambientale e di efficienza energetica, nonché con le specifiche azioni "*green friendly*" che possono essere messe in campo in termini di valorizzazione e salvaguardia dell'ambiente e di miglioramento della performance energetica del bene. Per questo, la

proposta dovrà illustrare in modo puntuale gli interventi e le soluzioni progettuali orientati alla sostenibilità ambientale, all'efficienza energetica e alla tutela del paesaggio, in coerenza con i principi del Green Deal europeo, del PNRR e con le politiche nazionali sulla transizione ecologica.

Gli interventi dovranno coniugare benessere abitativo e sostenibilità, promuovendo un modello di ospitalità capace di migliorare la qualità ambientale, favorire la vivibilità del territorio e contribuire alla salvaguardia delle risorse naturali e alla riduzione dei consumi, generando benefici durevoli per la comunità. Tali azioni dovranno essere coerenti con l'SDG 7 – Energia pulita e accessibile, e l'SDG 12 – Consumo e produzione responsabili.

Le azioni progettuali potranno comprendere, in particolare:

- Interventi di efficientamento energetico dell'edificio (isolamento termico, installazione di impianti ad alta efficienza, utilizzo di fonti rinnovabili);
- Impiego di materiali bio-ecocompatibili e salubri, nel rispetto delle Linee di indirizzo per il miglioramento dell'efficienza energetica nel patrimonio culturale (DDG Rep. 701 del 20 agosto 2013) per i beni vincolati;
- Gestione sostenibile del cantiere, con riduzione dei rifiuti, riuso dei materiali e bonifica da sostanze pericolose;
- Creazione di spazi verdi e permeabili, con vegetazione autoctona e orti condivisi, e, ove coerente con la progettualità, integrazione di soluzioni per la mobilità dolce e a basse emissioni.

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. Cosa si intende per bioedilizia?

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

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

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

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

No, in quel caso non sarà necessario produrre l'APE *ante operam*, ma solo quella con la previsione della *performance post operam*. La valutazione avverrà dando, per convenzione, la classe G come classe di partenza.

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

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

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

Il canone offerto è la misura in euro del canone annuo che il concorrente s'impegna a corrispondere, in misura fissa, per la durata proposta della concessione/locazione. Tale canone, a pena di esclusione, non può essere inferiore al canone minimo ricognitorio ai sensi del D.L. n. 546/1981, del D.M. n. 258/1998 e dell'art. 10 co. 2 L. n. 537/1993. Il punteggio massimo per tale elemento di valutazione sarà attribuito al canone più alto.

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

Per i primi 48 mesi dalla sottoscrizione dell'atto di concessione/contratto di locazione (periodo di esecuzione degli interventi previsti, salvo proroghe), il canone annuo sarà pari al 10% del canone proposto e comunque non inferiore al

canone minimo ricognitorio vigente; successivamente e per tutta la residua durata della concessione/locazione, il canone annuo dovrà essere corrisposto in misura integrale.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 15. Qual è il metodo di attribuzione del punteggio relativo al Canone offerto?

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

$$P(a)C = PC * V(a)C = 5 * \frac{C(a)}{C(\max)}$$

Dove:

$P(a)C$  = Punteggio dell'offerta a relativo al Canone

PC = Peso in punti attribuito al Canone, ovvero 5

$V(a)C$  = Coefficiente della prestazione dell'offerta a rispetto al Canone, variabile tra 0 e 1

$C(a)$  = Canone offerto dal concorrente a

$C(\max)$  = Canone massimo offerto nell'ambito della gara

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

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

$$P(a)D = PD * V(a)D = 5 * \frac{D(\min)}{D(a)}$$

Dove:

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

PD = Peso in punti attribuito alla Durata, ovvero 5

$V(a)D$  = Coefficiente della prestazione dell'offerta a rispetto alla Durata, variabile tra 0 e 1

$D(a)$  = Durata offerta dal concorrente a

$D(\min)$  = Durata minima offerta nell'ambito della gara

*Ogni Direzione Territoriale in relazione alla specifica situazione dell'immobile potrà variare leggermente la griglia dei punteggi soprariportata.*

*In alcuni casi la durata potrà essere indicata come durata fissa stabilita dall'Agenzia del Demanio e non oggetto di proposta da parte del partecipante e dunque non oggetto di valutazione.*

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

Si osserva il seguente ordine di prevalenza:

1. Avviso di gara;  
Schema di Atto di concessione (Allegato X)/Schema Contratto di locazione (Allegato XI); (scala ad Allegato X in caso di sola locazione)
2. *Information Memorandum.*

18. Che cosa succede in caso di discordanza tra l'Offerta Economico-Temporale e il *Piano Economico-Finanziario*?

Il PEF, a pena di esclusione, deve riportare il medesimo canone indicato nell'Offerta Economico-Temporale di cui all'Allegato VII ed essere sviluppato per tutta la durata della concessione/locazione proposta nell'ambito della medesima Offerta Economico-Temporale.

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

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

Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, nel giorno e alle ore indicate negli Avvisi di gara, una Commissione di gara, appositamente costituita, procederà in seduta pubblica all'apertura dei plichi, all'esame ed alla verifica della documentazione contenuta nella Busta A, salva la possibilità prevista di richiedere chiarimenti/integrazioni.

La medesima Commissione procederà, in seduta pubblica, all'apertura della Busta B dei concorrenti ammessi, 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.

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. In seguito, la Commissione passerà ad attribuire i punteggi, secondo quanto indicato al paragrafo 5 dell'Avviso e, in particolare, al punto 5.6.1.

Terminata l'attribuzione dei punteggi tecnici, la Commissione procederà, in seduta pubblica, a rendere note le eventuali esclusioni delle offerte e a dare lettura dei punteggi attribuiti; nella medesima seduta pubblica, la Commissione aprirà la Busta C "*Offerta economico-temporale*", verificherà la presenza e la completezza del relativo contenuto e, salve le ipotesi previste di integrazione, darà in ogni caso lettura dell'Offerta Economico – Temporale di cui all'Allegato VII.

Seguirà il calcolo del punteggio relativo all'Offerta Economico – Temporale secondo quanto indicato al punto 5 dell'Avviso e, in particolare, al punto 5.6.2, fermo restando che, in caso di richieste di integrazione, detto punteggio potrà essere calcolato per tutti i concorrenti solo a valle della definizione della posizione degli operatori destinatari delle stesse. Il punteggio in questione sarà reso noto dalla Commissione in seduta pubblica, con contestuale comunicazione dei punteggi complessivi ed individuazione della migliore offerta.

### 2. Cosa succede dopo l'individuazione della migliore offerta?

Individuata la migliore offerta, l'Agenzia, successivamente al buon esito della verifica del possesso dei requisiti dichiarati dall'aggiudicatario in sede di gara, formalizzerà la determina di aggiudicazione, nonché alla presentazione, da parte dell'aggiudicatario, entro il termine perentorio di 60 (sessanta) giorni da apposita richiesta della Direzione Territoriale, dell'asseverazione del Piano Economico Finanziario prodotto per la partecipazione alla gara, rilasciata da un istituto di credito, da società iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, da una società di revisione o da un revisore legale persona fisica.

### 3. Cosa succede nel caso in cui due o più concorrenti ottengano il medesimo punteggio complessivo?

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo, ma punteggi differenti per la *Proposta Progettuale* e l'*Offerta Economico-Temporale*, sarà collocato primo in graduatoria il concorrente che avrà ottenuto il miglior punteggio sulla *Proposta Progettuale*.

### 4. Cosa succede nel caso in cui due o più concorrenti ottengano il medesimo punteggio complessivo e gli stessi punteggi parziali?

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo e gli stessi punteggi parziali per la *Proposta Progettuale* e l'*Offerta Economico-Temporale*, si procederà mediante sorteggio in seduta pubblica.

### 5. Chi deve presentare il Piano Economico Finanziario asseverato?

Per accedere alla fase di aggiudicazione, il miglior offerente individuato deve presentare entro il termine perentorio di 60 (sessanta) giorni a partire dalla richiesta della Direzione Territoriale, l'asseverazione del Piano Economico Finanziario prodotto per la partecipazione alla gara. L'asseverazione deve essere rilasciata da un istituto di credito, da società iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, da una società di revisione o da un revisore legale persona fisica.

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

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 valida dal punto di vista progettuale.

In caso di unico concorrente, non troveranno applicazione le clausole “a pena di esclusione” previste nell’Avviso (e, in relazione alle carenze riscontrate, si inoltrerà richiesta di integrazione) ad eccezione dei seguenti casi, nei quali sarà comunque disposta l’esclusione del concorrente:

- assoluta assenza della Relazione tecnico-illustrativa (Allegato VI) di cui al punto 4.3.2 lett. a);
- mancata indicazione, nell’ambito dell’Offerta Economico-Temporale di cui all’Allegato VII, del canone e/o della durata;
- indicazione, nell’ambito dell’Offerta Economico-Temporale di cui all’Allegato VII, di un canone inferiore al canone minimo ricognitorio ai sensi del D.L. n. 546/1981, del D.M. n. 258/1998 e dell’art. 10 co. 2 L. n. 537/1993;
- indicazione, nell’ambito dell’Offerta Economico-Temporale di cui all’Allegato VII, di una durata non compresa tra 6 e 50 anni;

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

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

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

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

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

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

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

#### 9. Ai fini della stipula dell’atto/contratto, sono previste prescrizioni per l’aggiudicatario che non abbia residenza o sede legale in Italia?

Sì, l’aggiudicatario, se residente ovvero avente sede legale in un Paese diverso dall’Italia, dovrà trasmettere alla competente Direzione Regionale dell’Agenzia del Demanio 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.

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

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

**Interventi di recupero dell'immobile** - il contraente si impegna ad eseguire gli interventi entro il termine di 48 mesi dalla sottoscrizione dell'atto di concessione/contratto di locazione, fatta salva la possibilità di eventuali proroghe dello stesso, nonché a fornire all'Agenzia del Demanio la documentazione attestante l'avvenuta ultimazione dei lavori e le certificazioni necessarie, tra cui, a titolo meramente esemplificativo, la certificazione relativa all'agibilità dell'immobile e alla scheda tecnica dei materiali impiegati e alle lavorazioni eseguite. Il Concessionario deve fornire anche la documentazione tecnico-amministrativa relativa all'aggiornamento catastale.

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

#### **in occasione e ai fini della stipula dell'atto:**

a) una prima cauzione definitiva per il periodo di 48 mesi dalla sottoscrizione della concessione/locazione, nella misura del 10% della somma dell'ammontare degli investimenti previsti per l'esecuzione degli interventi - come sintetizzati nella Scheda riepilogativa di costi, ricavi e investimenti di cui all'Allegato IX - e dei canoni dovuti per il periodo garantito (48 mesi); la garanzia in questione sarà svincolata alla data di emissione della seconda cauzione definitiva;

#### **alla scadenza del periodo di 48 mesi dalla sottoscrizione della concessione/locazione:**

b) la seconda cauzione definitiva che potrà, alternativamente

- ♦ avere una validità pari alla durata residua della concessione e un importo pari al 10% dei canoni dovuti per la durata residua della concessione. La garanzia in questione sarà progressivamente svincolata nel corso degli anni in funzione della progressiva riduzione del valore complessivo dei canoni dovuti;
- ♦ avere una durata non inferiore a cinque (5) anni e un importo pari al 10% dei canoni dovuti per il periodo garantito; tale garanzia dovrà essere prorogata o rinnovata per un periodo non inferiore a cinque (5) anni fino alla conclusione della concessione. Il rinnovo o la proroga dovranno essere effettuati, a pena di decadenza dalla concessione, almeno 90 (novanta) giorni prima della scadenza, anche con altro istituto di credito o assicurativo.

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

- ♦ prima e durante l'esecuzione degli Interventi, la Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) a copertura di danni a persone e danni a cose, la Responsabilità Civile verso Prestatori d'Opera (RCO) e il perimento totale o parziale - compreso incendio, fulmine, esplosione, scoppio, e altri rischi accessori - dell'Immobilabile oggetto di concessione, con massimale non inferiore al valore dell'Immobilabile non rifunzionalizzato;
- ♦ conclusi gli Interventi, prima di dare avvio alle attività previste nella Proposta Progettuale e per tutta la residua durata della concessione, la Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) a copertura di danni a persone e danni a cose, la Responsabilità Civile verso Prestatori d'Opera (RCO) e il perimento totale o parziale - compreso incendio, fulmine, esplosione, scoppio, e altri rischi accessori - dell'Immobilabile, con massimale non inferiore al valore dell'Immobilabile rifunzionalizzato. Detto massimale sarà incrementato dal Concessionario, ogni 5 anni, per una percentuale pari alla somma degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per ciascuno degli anni trascorsi.

### 2. In tema di cauzioni, è ammessa la fideiussione bancaria rilasciata da una banca straniera?

Sì.

### 3. In che modo deve essere prestata la cauzione definitiva?

La cauzione definitiva potrà essere prestata a mezzo di una o più fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata dai medesimi soggetti indicati per la cauzione provvisoria e dovrà contenere le stesse clausole previste per quest'ultima e secondo quanto indicato nell'avviso di gara.

### 4. Nell'ambito della concessione/locazione di valorizzazione è ammessa la subconcessione delle attività?

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

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

6. Quali sono le imposte e/o le tasse gravanti sugli immobili?

Sono quelle ordinarie previste in materia immobiliare (IMU -TARI), le cui aliquote sono disciplinate, a livello locale, con Regolamenti delle Amministrazioni Comunali competenti.

Le disposizioni di carattere generale devono comunque essere coordinate con eventuali previsioni normative che prevedano agevolazioni, anche di natura fiscale, in favore di determinate categorie di soggetti per l'utilizzo di immobili pubblici a determinate finalità.

7. Qual è il valore da considerare per le polizze assicurative obbligatorie che dovranno essere stipulate?

Con riferimento alle polizze assicurative, prima e durante l'esecuzione degli interventi, il valore dell'immobile da considerare è quello del bene non rifunzionalizzato; conclusi gli Interventi, prima dell'avvio dell'attività e per tutta la residua durata della concessione, il valore dell'immobile da tenere in considerazione è quello del bene rifunzionalizzato. I valori degli immobili sono calcolati dall'Agenzia del Demanio, secondo quanto previsto dalle ordinarie tecniche e tenendo conto della tipologia, della consistenza, dello stato di conservazione, dell'ubicazione dell'immobile e delle condizioni di mercato.

8. Eventuali oneri di urbanizzazione o realizzazione di infrastrutture connesse al recupero dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario?

Sì, gli interventi di recupero, manutenzione ordinaria, straordinaria e le connesse opere indicate nella Proposta Progettuale presentata in sede di gara sono a carico del Concessionario/Conduuttore (Cfr. art. 7 allegati X e XI – Schema Atto di Concessione e Contratto di Locazione).

9. In caso di aggiudicazione il concessionario/locatario è obbligato ad avviare l'attività secondo quanto proposto nell'offerta presentata in sede di gara?

Sì, l'aggiudicatario è obbligato a dare esecuzione alla *Proposta Progettuale*. Come indicato negli schemi di atto/contratto contenuti nella documentazione di gara, l'Agenzia può disporre ispezioni presso l'immobile, controlli e accertamenti periodici volti a verificare l'esecuzione e lo stato di avanzamento degli interventi in base alle tempistiche indicate nella *Proposta Progettuale* e lo svolgimento delle attività nel rispetto delle norme vigenti e in conformità alla *Proposta Progettuale* presentata in sede di gara.

In caso di inadempimento da parte del concessionario/locatore di tutti gli obblighi previsti e contenuti negli schemi citati, l'Agenzia del Demanio ha titolo a dichiarare la immediata decadenza/risoluzione dalla concessione/locazione e l'aggiudicatario è tenuto al pagamento di una penale e al risarcimento dell'eventuale maggior danno.

Fermo restando che la proposta progettuale presentata in sede di gara dovrà essere sviluppata in fase definitiva/esecutiva e sarà sottoposta alle autorizzazioni necessarie ai fini dell'avvio lavori, da richiedere agli Enti competenti.

10. In caso di aggiudicazione di più immobili, la mancata sottoscrizione degli atti/contratti comporta l'escussione della cauzione provvisoria per ciascun immobile?

Sì, il concorrente resta vincolato alla propria offerta per 240 giorni, a partire dalla scadenza del termine ultimo previsto per la presentazione delle domande. A garanzia della serietà dell'offerta, è posta la cauzione provvisoria che è escussa integralmente dall'Ente concedente, in caso di mancata sottoscrizione dell'atto/contratto per fatto dell'aggiudicatario. In particolare, la cauzione provvisoria è unica indipendentemente dal numero di lotti per i quali si partecipa e potrà essere integralmente escussa con riferimento ad ogni singolo lotto.

11. Cosa succede alla scadenza della concessione/locazione? Per quante volte è possibile rinnovarla? Viene corrisposto un indennizzo al concessionario/conduuttore?

Come previsto negli schemi di atto di concessione/contratto di locazione allegati all'Avviso di gara (Allegati X e XI), alla scadenza della concessione/locazione, l'immobile ritorna nella giuridica disponibilità dell'Agenzia libero e con ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad esso apportate, siano esse comprese, o meno, negli Interventi.

#### 12. L'investimento previsto per il recupero del bene è deducibile dal punto di vista fiscale?

In linea di principio, le spese di manutenzione straordinaria fatte su immobili di terzi – quindi anche nel caso di immobili statali – sono fiscalmente deducibili nei limiti della quota imputabile a ciascun esercizio, in base alle disposizioni civilistiche (Cfr. art. 108 co. 3 DPR 917/86).

Il principio contabile OIC 24 (*“Le immobilizzazioni immateriali”*) dispone, infatti, che *“l’ammortamento dei costi per migliorie su beni di terzi si effettua nel periodo minore tra quello di utilità futura delle spese sostenute e quello residuo del diritto di utilizzazione del bene (es. locazione, concessione, comodato, ecc.) tenuto conto dell’eventuale periodo di rinnovo, se dipendente dal conduttore”*.

Nello specifico, ogni intervento andrà valutato in modo puntuale dall’aggiudicatario secondo le dovute procedure.

#### 13. In caso di aggiudicazione, se a seguito della sottoscrizione dell’atto/contratto dovessero manifestarsi difficoltà in termini di autorizzazioni, sarebbe possibile per l’aggiudicatario richiedere all’Agenzia proroghe e/o rimborsi, oppure recedere in anticipo dall’atto/contratto?

Come indicato negli Allegati X e XI (Schemi Atto di Concessione e Contratto di Locazione), il Concessionario/Conduttore deve eseguire gli interventi entro il termine massimo di 48 (quarantotto) mesi dalla sottoscrizione del verbale di consegna, ma è fatta salva la possibilità di proroga, comunque, non superiore a 36 (trentasei) mesi.

Esso non ha diritto a rimborsi o indennità di sorta da parte dell’Agenzia; ha facoltà di recedere anticipatamente, per gravi motivi, non prima che siano decorsi 48 mesi dalla sottoscrizione dell’atto di concessione o del contratto di locazione.