



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

Direzione Regionale Marche

Prot. n. 6578 del 16/07/2026

AVVISO DI GARA

per la locazione di valorizzazione – ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, in L. n. 410/2001 – del bene immobile denominato “Casa Nappi” di proprietà dello Stato situato nel Comune di Loreto (AN).

PREMESSO CHE

- 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 2025-2027, 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. Nell'ottica della valorizzazione degli immobili pubblici e di rigenerazione dei territori, all'Agenzia 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;
- l'Agenzia del Demanio, nell'ambito dei Piani Città degli Immobili pubblici, definisce gli Assi Strategici per orientare gli interventi sul patrimonio pubblico e i più ampi processi di rigenerazione territoriale e urbana, come meglio descritto nell'Information memorandum allegato.
- L'Agenzia del Demanio promuove iniziative di rigenerazione del patrimonio immobiliare pubblico, coniugando sviluppo economico e impatti positivi di natura sociale, culturale e ambientale. 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.

- Il progetto “Turismo accessibile – per tutti, 4all” si fonda sui principali riferimenti normativi e programmatici in materia di inclusione: l’Art. 3 della Costituzione Italiana che impegna lo stato a rimuovere le barriere che causano una diseguale partecipazione dei cittadini alla vita politica, economica e sociale; la L. Quadro 5.2.1992, n. 104 che definisce i diritti delle persone con disabilità e le responsabilità degli enti locali in tema di abbattimento delle barriere architettoniche e di integrazione sociale; la Convenzione delle Nazioni Unite sui diritti delle persone con disabilità, adottata il 13.12.2006, ratificata in Italia con la Legge 3.3.2009, n. 18, e in particolare, l’Art. 30 in tema di partecipazione ad attività culturali, ricreative e turistiche; Il Manifesto per il Turismo Accessibile per un approccio inclusivo e sostenibile al turismo, garantendo che tutte le persone possano godere delle stesse opportunità di viaggio e di esperienze culturali; Il Libro Bianco sul Turismo per Tutti attuato sotto la Presidenza del Consiglio dei Ministri, sull’importanza di politiche pubbliche e iniziative private per superare le barriere delle persone con disabilità.
- Il recupero del patrimonio di pregio, di proprietà dello Stato e di altri Enti Pubblici, 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.
- l’art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001 prevede che: *“I beni immobili di proprietà dello Stato individuati ai sensi dell'articolo 1 possono essere concessi o locati a privati, a titolo oneroso, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per cittadini, ferme restando le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni”*;
- al fine di procedere alla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico selezionato nell’ambito del progetto “Turismo accessibile – per tutti, 4all” e da affidare a privati che siano in grado di sostenere importanti costi di investimento per il recupero degli immobili, si è ritenuto che lo strumento di cui all’art. 3-bis D.L. n. 351/2001 presenti caratteristiche peculiari, coerenti con le finalità di recupero e riuso del portafoglio immobiliare;

VISTO

l’art. 3-bis D.L. 25 settembre 2001 n. 351 convertito con modificazioni in L. 23 novembre 2001 n. 410, rubricato: *“Valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili dello Stato tramite concessione”*;

L'AGENZIA DEL DEMANIO

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

RENDE NOTO

che intende procedere, ai sensi del citato art. 3-*bis* del D.L. n. 351/2001, alla concessione/locazione del bene indicato al punto 2.1 del presente Avviso, pubblicato, per estratto, su due quotidiani a diffusione nazionale e sul sito www.agenziademanio.it unitamente alla ulteriore documentazione di gara, salve ulteriori forme di pubblicità.

1. INFORMAZIONI GENERALI

- 1.1** 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 locazione di valorizzazione a terzi in grado di farsi carico del loro recupero e riuso e della loro gestione.
- 1.2** Alla locazione in oggetto non si applicano le disposizioni di cui al D.P.R. 13 settembre 2005, n. 296, recante il Regolamento concernente i criteri e le modalità di locazione in uso dei beni immobili appartenenti allo Stato, né quelle di cui al D.Lgs. n. 36/2023, salvo per le disposizioni normative espressamente richiamate negli atti di gara.
- 1.3** La procedura non è divisa in lotti, avendo ad oggetto un solo bene (lotto unico)
- 1.4** Ai sensi dell'art. 3-*bis* co. 5 lett. b) D.L. n. 351/2001, è ammessa la sublocazione delle attività economiche/di servizio al cittadino da instaurare sul bene.
- 1.5** La durata della locazione va da un minimo di anni 6 (sei) ad un massimo di anni 50 (cinquanta).
- 1.6** La locazione decorre dalla stipula del relativo atto.
- 1.7** Non è prevista una base d'asta, fermo restando il rispetto del canone minimo ricognitorio - ai sensi del D.L. 546/1981, DM 258/1998, art. 10, c. 2 della L. 537/1993 - come meglio indicato nelle specifiche previsioni del presente documento.
- 1.8** L'offerente è vincolato alla propria offerta per il periodo di 240 (duecentoquaranta) giorni dalla scadenza del termine ultimo previsto per la relativa presentazione (**11.12.2026**). In caso di mancata stipula del contratto di locazione entro il predetto periodo, l'Agenzia richiederà all'Aggiudicatario di prorogare la validità dell'offerta e della cauzione provvisoria, a condizioni invariate, per il tempo che l'Agenzia riterrà necessario alla formalizzazione dell'atto. Se del caso, la predetta richiesta di proroga sarà rivolta anche al secondo in graduatoria. Resta inteso che ove non si addivenisse alla sottoscrizione della locazione nulla sarà dovuto all'Aggiudicatario.

La documentazione di gara, unitamente alla documentazione tecnica disponibile, è reperibile sul sito istituzionale dell'Agenzia, mediante il percorso "Gare e Aste/Immobiliare".

- 1.9 Il Responsabile del procedimento** è l'ing. Romeo Raffaele Caccavone reperibile al seguente indirizzo di posta elettronica romeoraffaele.caccavone@agenziademanio.it.

2. INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA LOCAZIONE

2.1 Bene oggetto della locazione

LOTTO	DENOMINAZIONE	PROVINCIA	COMUNE
Unico	Casa Nappi	Ancona	Loreto

Gli elementi specifici dell'immobile sono descritti nell'**Allegato I** e negli ulteriori documenti pubblicati sul sito www.agenziademanio.it ed accessibili mediante il percorso di cui al punto 1.9.

2.2 Conoscenza dello stato dei luoghi

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

► previa esecuzione di un **sopralluogo** da effettuarsi fino al **20 Novembre 2026**, secondo i tempi e le modalità (correlate anche allo stato di conservazione del bene), da concordare con il referente regionale dell'Agenzia del Demanio; a tal fine, l'interessato, con congruo preavviso, e comunque **entro il 13 Novembre 2026**, dovrà trasmettere al referente, a mezzo di posta elettronica, una richiesta di sopralluogo nella quale specificare – mediante indicazione del bene che intende visitare nonché i nominativi delle persone (massimo quattro) che parteciperanno alla visita (con i rispettivi dati anagrafici e telefonici). A seguito della visita sarà rilasciato un "**Attestato di sopralluogo**", di cui l'Agenzia conserverà una copia debitamente sottoscritta dal visitatore, che dovrà essere presentato dal concorrente per la partecipazione alla gara unitamente agli altri documenti richiesti.

Si indicano di seguito i referenti regionali ai quali trasmettere la predetta richiesta di sopralluogo:

LOTTO	REFERENTE	E-MAIL
unico	Veronica Socci	veronica.socci@agenziademanio.it
unico	Simona Capitanio	simona.capitanio@agenziademanio.it

- mediante presentazione di una **dichiarazione** – da rendere in conformità **all'Allegato III** - attestante la conoscenza dello stato dei luoghi in relazione al bene per il quale si concorre.

3. SOGGETTI AMMESSI

- 3.1** Può partecipare alla procedura chiunque sia in possesso dei requisiti da comprovare con la presentazione della documentazione amministrativa prevista al punto **4.3.1** del presente Avviso. 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.
- 3.2** È ammessa la partecipazione in forma singola o in raggruppamento.
- 3.3** La partecipazione alla gara dei concorrenti in più di un raggruppamento o consorzio ordinario, ovvero in forma individuale qualora abbiano partecipato alla gara medesima in raggruppamento o consorzio ordinario, determina l'esclusione dei medesimi in caso di sussistenza di rilevanti indizi tali da far ritenere che le offerte siano imputabili ad un unico centro decisionale, sempre che il concorrente non dimostri che la circostanza non ha influito sulla gara, né è idonea a incidere sulla capacità di rispettare gli obblighi contrattuali.

4. TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- 4.1** Per partecipare alla procedura è necessario far pervenire un plico sigillato¹ contenente la documentazione indicata al punto **4.3**, entro il termine perentorio del giorno **11 Dicembre 2026, ore 12:00**.

RIEPILOGO SCADENZE PROCEDURA

Termine ultimo presentazione offerte	11 Dicembre 2026 ore 12:00
Termine ultimo prenotazione sopralluogo	13 Novembre 2026
Termine ultimo effettuazione sopralluogo	20 Novembre 2026
Termine ultimo inoltro quesiti	27 Novembre 2026
Termine ultimo risposte quesiti	4 Dicembre 2026

- 4.2** Il plico (formato max A3), dovrà essere trasmesso all'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Marche. Via Caduti del Lavoro n.40, 60131 Ancona (AN), con raccomandata del servizio postale ovvero agenzia di recapito autorizzata ovvero consegnato a mano.

¹ L'onere di sigillatura dei plichi deve ritenersi assolto con qualsiasi modalità che ne impedisca l'apertura senza lasciare manomissioni evidenti.

Farà fede il timbro della data di ricevuta e l'ora apposta dall'Ufficio ricevente sul plico consegnato. L'Agenzia del Demanio non risponde delle offerte che non siano pervenute o che siano pervenute in ritardo, rimanendo a carico del mittente il relativo rischio. In caso di plichi inviati successivamente dallo stesso concorrente, entro e non oltre il giorno e l'ora sopra indicati, sarà preso in considerazione esclusivamente l'ultimo plico fatto pervenire in ordine di tempo. Qualora il concorrente si accorga dell'incompletezza/inesattezza della documentazione contenuta nel primo plico dovrà farne pervenire uno nuovo entro il termine stabilito per la presentazione delle offerte, completo di tutti gli elementi richiesti dal presente Avviso.

I plichi ricevuti oltre il predetto termine non saranno tenuti in considerazione; quindi, non verranno aperti e potranno essere riconsegnati al mittente previa richiesta scritta. Non saranno considerate proposte che dovessero essere trasmesse via posta elettronica.

4.3 Sul plico dovrà essere indicato il riferimento alla "Avviso di gara prot. 6578 per la locazione di valorizzazione, del bene denominato "Casa Nappi" di proprietà dello Stato- Lotto Unico" (così specificando il lotto per il quale si intende concorrere) e dovranno essere riportati i seguenti contatti del concorrente:

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

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

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

- una busta con dicitura "**A - Documentazione amministrativa**";
- una busta con dicitura "**B – Proposta Progettuale Lotto Unico Casa Nappi**";
- una busta con dicitura "**C – Offerta Economico – Temporale Lotto Unico Casa Nappi**";

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

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

4.3.1 Contenuto BUSTA A

Nella **BUSTA A - "Documentazione Amministrativa"** dovranno essere inseriti i seguenti atti e documenti:

a) domanda di partecipazione alla procedura oggetto del presente avviso, redatta in bollo da € 16,00² in conformità all'**Allegato II**, corredata da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità e dall'eventuale procura del sottoscrittore, nella quale riportare:

- i dati personali del sottoscrittore: nome, cognome, data e luogo di nascita, indirizzo di residenza, codice fiscale e, se del caso, partita IVA (ovvero, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza), indirizzo PEC e n. di telefono (fermo restando che gli operatori stranieri in alternativa potranno fornire il numero di fax ed un indirizzo di posta elettronica ordinaria);
- i dati dell'operatore che il sottoscrittore eventualmente rappresenta: denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, codice fiscale e partita IVA (ovvero, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza);
- la forma di partecipazione alla procedura, fermo restando che:
 - nel caso di consorzi tra società cooperative/consorzi tra imprese artigiane e di consorzi stabili che non intendano partecipare in proprio, devono essere indicati i consorziati per i quali il consorzio concorre, specificando per ciascuno la denominazione sociale, la forma giuridica, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA (ovvero, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza);
 - nel caso di RT/consorzi ordinari costituendi o costituiti, occorre indicare, per ciascun componente:
 - se persona fisica diversa dall'imprenditore individuale: nome, cognome, data e luogo di nascita, indirizzo di residenza e codice fiscale (ovvero, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza);
 - per tutte le altre tipologie soggettive: denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, codice fiscale e partita IVA (ovvero, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza);
- la dichiarazione di autorizzare l'Agenzia, in caso di "accesso agli atti" ai sensi della L. n. 241/90 o "accesso civico" ai sensi dell'art. 5 comma 2 del D. Lgs. 33/2013, a rilasciare copia di tutta la documentazione presentata per la partecipazione alla procedura³;

b) l'attestato di visita dei luoghi rilasciato durante il sopralluogo ovvero, in alternativa, una **dichiarazione** attestante la piena conoscenza dello stato dei luoghi, specificando il numero del lotto relativo al bene al quale tale attestazione afferisce, in conformità all'**Allegato III**;

c) una dichiarazione sostitutiva di certificazione, in conformità all'**Allegato IV**, rilasciata

² La mancata apposizione della marca da bollo potrebbe comportare la trasmissione degli atti per la regolarizzazione all'Ufficio del registro entro 30 giorni dalla data di esperimento della gara; nel caso di concorrente esentato dal pagamento del bollo ai sensi dell'art.17 del D.Lgs. 460/97 darne indicazione nella domanda.

³ Qualora vi siano parti coperte da segreto tecnico/commerciale il concorrente dovrà specificare, in un'apposita dichiarazione da inserire nella BUSTA B, le motivazioni a sostegno diniego di accesso ed indicare nella Proposta progettuale (Allegato VI) le parti coperte da segreto tecnico/commerciale.

ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 D.P.R. n. 445/2000 e corredata da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore, nella quale il concorrente dichiara:

- I. di non trovarsi nelle cause di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 del D.Lgs. n. 36/2023;
- II. di accettare il contenuto dei documenti di gara ivi compreso l'**Allegato A Informativa Privacy** da inserire nella busta A debitamente sottoscritto;

- d) una **referenza bancaria** rilasciata da un istituto di credito;
- e) **dichiarazione di impegno**, in conformità all'**Allegato V**, 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;
- f) **cauzione provvisoria**, di importo fisso (non riducibile) pari a € 2000 (euro duemila) che potrà essere prestata a, scelta del concorrente, a mezzo di:

1) fideiussione bancaria o polizza assicurativa, rilasciata

- da imprese bancarie o assicurative che rispondono ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività;
- da un intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolge in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, che è sottoposto a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nel Registro dei Revisori Legali e delle Società di Revisione presso il MEF di cui al d.lgs. n. 39/2010; e che abbia i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

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

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

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

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

La fideiussione deve:

a) contenere espressa menzione dell'oggetto della gara e del soggetto garantito (Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Marche);

b) prevedere espressamente:

- una validità di almeno 240 giorni dalla data di presentazione dell'offerta;
- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 cc.;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 co. 2 cc.;
- la sua operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta dell'Agenzia;

2) bonifico, da effettuare in favore di

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

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

II. codice IPA 8VR3VB, su un numero massimo di **6 caratteri;**

III. il numero di protocollo: 6578, su un numero massimo di **15 caratteri;**

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

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

La cauzione provvisoria è posta a garanzia della corretta partecipazione alla gara e garantisce anche la mancata sottoscrizione dell'atto concessorio/ contratto di locazione per fatto dell'aggiudicatario; essa sarà svincolata al momento della sottoscrizione dell'atto. In caso di mancata sottoscrizione del contratto di locazione per fatto non imputabile all'Ente concedente, la cauzione sarà escussa integralmente.

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

N.B.:

- **La documentazione di gara dovrà essere sottoscritta dalla persona che ha il potere giuridico di impegnare il concorrente;** nel caso in cui il sottoscrittore sia un procuratore, dovrà essere prodotta copia dell'atto di procura.

In caso di partecipazione in forma di:

➤ **Raggruppamento temporaneo o Consorzio ordinario:**

- nell'ambito della Busta A "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" oltre a quanto suindicato, da presentare secondo le modalità di seguito descritte, dovrà essere inserito:
 - in caso di RT o Consorzio costituito: l'atto costitutivo, mediante scrittura privata autenticata, contenente il mandato collettivo speciale con rappresentanza conferito dai mandanti al soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti;
 - in caso di RT o Consorzio *costituendo*: una dichiarazione, sottoscritta da tutti i componenti, contenente l'impegno, in caso di aggiudicazione, a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti (già incluso nell'Allegato II);
- la domanda di partecipazione di cui al punto 4.3.1 lett a) (**Allegato II**) dovrà essere sottoscritta dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo;

- l'attestato di visita dei luoghi ovvero, in alternativa, la dichiarazione di conoscenza dello stato dei luoghi di cui al punto 4.3.1 lett. b) **(Allegato III)** del presente Avviso potrà essere presentato da un solo componente;
- la dichiarazione di cui al punto 4.3.1 lett. c) **(Allegato IV)** dovrà essere presentata da ciascun componente;
- la referenza di cui al punto 4.3.1 lett. d) dovrà essere presentata da ciascun componente;
- l'impegno di cui al punto 4.3.1 lett. e) **(Allegato V)** dovrà essere dichiarato dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito e da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo;
- la cauzione di cui al punto 4.3.1 lett. f) n. 1 dovrà essere intestata: in caso di RT/Consorzio costituito, al capogruppo, con indicazione che il soggetto garantito è il RT/Consorzio; in caso di RT/Consorzio costituendo, a ciascun componente.

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

- la domanda di partecipazione di cui al punto 4.3.1 lett a) **(Allegato II)** dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del consorzio;
- l'attestato di visita dei luoghi ovvero, in alternativa, la dichiarazione di conoscenza dello stato dei luoghi di cui al punto 4.3.1 lett. b) **(Allegato III)** del presente Avviso potrà essere presentato dal consorzio, ovvero da uno dei consorziati per i quali il consorzio concorre;
- la dichiarazione di cui al punto 4.3.1 lett. c) **(Allegato IV)** dovrà essere presentata sia dal consorzio che dai consorziati per i quali lo stesso concorre;
- la referenza di cui al punto 4.3.1 lett. d) dovrà essere presentata dal consorzio;
- l'impegno di cui al punto 4.3.1 lett. e) **(Allegato V)** dovrà essere dichiarato dal consorzio;
- la cauzione di cui al punto 4.3.1 lett. f) n. 1 dovrà essere intestata al consorzio.

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

- la domanda di partecipazione di cui al punto 4.3.1 lett a) **(Allegato II)** dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del consorzio;
- l'attestato di visita dei luoghi ovvero, in alternativa, la dichiarazione di conoscenza dello stato dei luoghi di cui al punto 4.3.1 lett. b) **(Allegato III)** del presente Avviso dovrà essere presentato dal consorzio;
- la dichiarazione di cui al punto 4.3.1 lett. c) **(Allegato IV)** dovrà essere presentata dal consorzio;
- la referenza di cui al punto 4.3.1 lett. d) dovrà essere presentata dal consorzio;
- l'impegno di cui al punto 4.3.1 lett. e) **(Allegato V)** dovrà essere dichiarato dal consorzio;
- la cauzione di cui al punto 4.3.1 lett. f) dovrà essere presentata dal consorzio.

4.3.2. Contenuto Busta B

La **Busta B "Proposta Progettuale – Lotto Unico Casa Nappi"**, dovrà contenere, **a pena di esclusione**:

a) 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. Ritorno per il territorio
3. Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica

La Relazione tecnico-illustrativa dovrà, **a pena di esclusione**, essere compilata in tutte le sue parti secondo il format proposto nell'Allegato VI.

Essa dovrà essere debitamente sottoscritta.

b) Materiali Illustrativi, da elaborare secondo le specifiche indicate **nell'Allegato VI** e da inserire nella BUSTA B a corredo della Relazione Tecnico-Illustrativa, che consistono in:

Elaborati

1. Inquadramento
2. Nuovi usi
3. Interventi
4. Vision
5. ESG (cfr. Tab ESG allegato B)

Gli elaborati elencati dovranno essere tutti presentati, **a pena di esclusione**.

Essi dovranno essere debitamente sottoscritti.

Si precisa che tutti i documenti costituenti la Proposta progettuale, da inserire nella BUSTA B:

- non dovranno contenere alcun elemento riguardante l'Offerta Economica – Temporale e, pertanto, **l'indicazione negli stessi del canone e della durata offerti sarà causa di esclusione**;
- dovranno essere forniti, oltre che in formato cartaceo, anche su supporto digitale (in formato pdf); in caso di discordanza tra la documentazione fornita su supporto digitale e quella su supporto cartaceo farà fede esclusivamente quest'ultima.

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

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

4.3.3. Contenuto Busta C

La Busta C “**Offerta Economico – Temporale_Lotto Unico Casa Nappi**” dovrà contenere:

a) **a pena di esclusione, il Format di cui all’Allegato VII “Offerta Economico-Temporale”**, da compilare in tutti i campi, indicando, **a pena di esclusione**, i seguenti dati (elementi di valutazione):

- il **Canone annuo fisso** - da esprimere in Euro, in cifre e in lettere - proposto (in relazione alla durata che si intende offrire) per la locazione, che, **a pena di esclusione**, non dovrà essere inferiore al canone minimo ricognitorio, ai sensi del D.L. 546/1981, DM 258/1998, art. 10 c. 2 della L. 537/1993⁴;
- la **Durata** proposta per la locazione - da esprimere in anni, in cifre e in lettere - che, **a pena di esclusione**, dovrà essere compresa tra un minimo di anni 6 (sei) ed un massimo di anni 50 (cinquanta).

L’offerta (Allegato VII) dovrà essere debitamente sottoscritta.

b) **a pena di esclusione**, un Piano Economico Finanziario (PEF) di copertura degli investimenti previsti.

Ai fini della redazione del PEF, che dovrà essere debitamente sottoscritto, si fornisce il modello di cui all’**Allegato VIII**, non vincolante; infatti, è facoltà del singolo proponente compilare l’**Allegato VIII** ovvero predisporre un proprio eventuale modello, comunque pertinente con le finalità di rappresentazione dei dati quantitativi del progetto.

In ogni caso, il PEF, **a pena di esclusione**, dovrà esplicitare il canone in coerenza con il relativo ammontare indicato nell’“Offerta Economico-Temporale” di cui all’**Allegato VII** ed essere sviluppato per l’intera durata della locazione proposta nell’ambito della medesima Offerta Economico-Temporale.

c) la Scheda di dettaglio costi, ricavi e investimenti di cui all’Allegato IX, compilata in tutte le sue parti e debitamente sottoscritta;

In relazione a quanto richiesto alla lettera a) si precisa che:

- non saranno ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un’altra offerta propria o di altri;
- ad ogni elemento di valutazione dell’Offerta Economico - Temporale (Canone e Durata) sarà attribuito un punteggio, come dettagliato al punto 5 del presente Avviso: per l’elemento “canone” il punteggio massimo di valutazione sarà attribuito al canone più alto; per l’elemento “durata” il punteggio massimo sarà attribuito alla durata più bassa;
- il canone sarà annualmente adeguato in misura corrispondente al 100% della variazione in aumento accertata dall’ISTAT dell’indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell’anno precedente;
- fermo restando il predetto adeguamento, per 48 mesi dalla sottoscrizione del contratto di locazione, 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 locazione, il canone annuo dovrà essere corrisposto in misura integrale;

⁴ Ai sensi del D.L. 546/1981, DM 258/1998, art. 10 c. 2 della L. 537/1993 il canone minimo ricognitorio per l’anno in corso è pari a € 252,49

In relazione a quanto richiesto alla lettera b) si precisa che:

- Il PEF è finalizzato a rappresentare a quali condizioni in termini di canone, durata e investimenti è raggiunto l'equilibrio economico-finanziario dell'operazione e non è oggetto di attribuzione di punteggio.

In relazione a quanto richiesto alla lettera c) si precisa che:

- la "Scheda di dettaglio costi, ricavi e investimenti" di cui all'**Allegato IX** è finalizzata a fornire una descrizione qualitativa e analitica dei dati contenuti nel PEF, utile ad una migliore conoscenza della proposta presentata, e non è oggetto di attribuzione di punteggio.

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

- Raggruppamento temporaneo o Consorzio ordinario tutti i documenti da inserire nella BUSTA C dovranno essere sottoscritti dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo;
- in caso di partecipazione in forma di Consorzio Stabile/Consorzio tra società cooperative tutti i documenti costituenti da inserire nella BUSTA C dovranno essere sottoscritti dal legale rappresentante del consorzio.

4.4. SOCCORSO ISTRUTTORIO

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

Si precisa che i chiarimenti relativi alle offerte tecnico-illustrativa ed economico-temporale non dovranno modificarne il contenuto e che in caso di mancata presentazione degli stessi, nel termine assegnato, l'offerta sarà valutata così come presentata.

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

5. VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

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

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

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

Si riporta di seguito la descrizione degli elementi valutativi, specificati nell'allegato VI:

5.1 IPOTESI DI RECUPERO E RIUSO – max 40 punti

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**. 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**;
- **ovvero 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. Il modello alternativo proposto potrà prevedere anche ulteriori forme di accessibilità rivolta anche ad altri target oltre che i senior, nonché funzioni complementari a quella turistico-ricettiva. In tali casi il progetto dovrà illustrare in modo puntuale le modalità attraverso le quali saranno comunque perseguiti gli obiettivi e i principi ispiratori dell'iniziativa TA4II.
- **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.

5.2 RITORNO PER IL TERRITORIO – max 25 punti

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.

5.3 SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ED EFFICIENZA ENERGETICA – max 25 punti

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.

5.4 CANONE – max 5 punti

Il canone annuo fisso che si intende corrispondere per la durata proposta della locazione e che, **a pena di esclusione**, non potrà essere inferiore al canone minimo ricognitorio ai sensi del D.L. 546/1981, DM 258/1998, art. 10 c. 2 della L. 537/1993. Il punteggio sarà attribuito in rapporto al canone maggiore offerto.

5.5 DURATA – max 5 punti

La durata proposta per la locazione dovrà, **a pena di esclusione**, essere compresa tra un minimo di anni 6 (sei) ed un massimo di anni 50 (cinquanta)

Il punteggio maggiore sarà attribuito alla durata minore offerta che sarà proposta dal concorrente.

5.6. Metodo per l'attribuzione del punteggio totale:

I punteggi saranno attribuiti in base al metodo aggregativo compensatore⁵.

5.6.1 Metodo di calcolo dei coefficienti qualitativi delle offerte:

⁵L'attribuzione dei punteggi ai singoli concorrenti avverrà applicando la seguente formula:

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

dove:

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

Ciascun componente della commissione attribuirà – in base alla tabella di seguito riportata – un coefficiente, variabile tra zero e uno, ad ogni elemento di valutazione. Successivamente si procederà a calcolare le medie dei coefficienti attribuiti dai commissari e a trasformarle in coefficienti definitivi riportando ad uno la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate.

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

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

GRIGLIA DI VALORI	
ELEMENTI FORNITI PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI	COEFFICIENTI
Nessun elemento fornito	0
Elementi insufficienti	da 0,10 a 0,19
Elementi esigui	da 0,20 a 0,29
Elementi non rilevanti	da 0,30 a 0,39
Elementi di scarsa rilevanza	da 0,40 a 0,49
Elementi di discreta rilevanza	da 0,50 a 0,59
Elementi adeguati	da 0,60 a 0,69
Elementi più che adeguati	da 0,70 a 0,79
Elementi più che adeguati e con caratteristiche di interesse	da 0,80 a 0,89
Elementi con caratteristiche particolarmente apprezzabili	da 0,9 a 0,99
Elementi con caratteristiche di eccellenza	1

5.6.2 Metodo di calcolo del coefficiente quantitativo delle offerte

Per l'attribuzione del punteggio all'elemento di valutazione relativo al Canone offerto dal singolo concorrente, si considererà:

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

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

Analogamente, per l'attribuzione del punteggio all'elemento di valutazione relativo alla Durata offerta dal singolo concorrente, si considererà:

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

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

La somma di questi due punteggi, $P(a)C$ e $P(a)D$, rappresenterà il punteggio relativo all'Offerta Economico-Temporale in riferimento a ciascun concorrente.

6. INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE

6.1 Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, il giorno **14/12/2026** dalle ore 10:00 presso la sede della Direzione Regionale Marche dell'Agenzia del Demanio, in Via Caduti del Lavoro n.40, Ancona (AN), la Commissione di gara, appositamente costituita, procederà, in seduta pubblica, all'apertura dei plichi, all'esame ed alla verifica della documentazione contenuta nella Busta A, salva la possibilità di attivare il soccorso istruttorio secondo quanto previsto al paragrafo 4.4.

6.2 La medesima Commissione procederà, in seduta pubblica, all'apertura della Busta B dei concorrenti ammessi, al fine di verificare la presenza e la completezza del relativo contenuto, salva la possibilità di attivare il soccorso istruttorio secondo quanto previsto al paragrafo 4.4. Successivamente, in seduta riservata, la Commissione

esaminerà i progetti e, di seguito attribuirà i punteggi, secondo quanto indicato al paragrafo 5 del presente Avviso, ed in particolare, al punto 5.6.1

6.4 Terminata l'attribuzione dei punteggi relativi agli elementi qualitativi, la Commissione procederà, in seduta pubblica, a rendere note eventuali esclusioni e a dare lettura dei punteggi attribuiti; in seduta pubblica, la Commissione aprirà la Busta C "Offerta economico-temporale", verificherà la presenza e la completezza del relativo contenuto e, salve le ipotesi di soccorso istruttorio, darà in ogni caso lettura dell'Offerta Economico – Temporale di cui all'**Allegato VII**.

6.5 Seguirà il calcolo del punteggio relativo all'Offerta Economico - Temporale secondo quanto indicato al punto 5 del presente Avviso, ed in particolare al punto 5.6.2. Il punteggio in questione sarà reso noto dalla Commissione in seduta pubblica, con contestuale comunicazione dei punteggi complessivi ed individuazione della migliore offerta.

6.6 Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio, complessivo, ma punteggi differenti per gli elementi qualitativi e l'offerta economico-temporale, sarà collocato primo in graduatoria il concorrente che avrà ottenuto il miglior punteggio sugli elementi qualitativi.

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo e gli stessi punteggi parziali per gli elementi qualitativi e l'offerta economico-temporale, si procederà mediante sorteggio in seduta pubblica.

6.7 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.**

6.8 In caso di unico concorrente:

- non si procederà all'attribuzione di alcun punteggio; tuttavia, la proposta progettuale sarà comunque valutata nel suo insieme e non sarà aggiudicata ove ritenuta complessivamente non adeguata;
- non troveranno applicazione le clausole "a pena di esclusione" previste nel presente Avviso (e, in relazione alle carenze riscontrate, si inoltrerà richiesta di integrazione) ad eccezione 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. 546/1981, DM 258/1998, art. 10, c. 2 della L. 537/1993;
 - indicazione, nell'ambito dell'Offerta economico-temporale di cui all'Allegato VII, di una durata non compresa tra 6 e 50 anni;

- sussistenza di cause di esclusione di cui agli art. 94 e 95 del D.Lgs. n. 36/2023.

6.9 Le date delle sedute pubbliche non consecutive verranno pubblicate sul sito e mediante il percorso indicato al punto **1.8** del presente Avviso. Il concorrente potrà assistere alle sedute pubbliche direttamente ovvero tramite un incaricato munito di delega.

7. ELEMENTI ESSENZIALI DEL RAPPORTO CONCESSIONARIO/LOCATIVO

7.1 Ai fini della corretta individuazione dei contenuti minimi del contratto di locazione si rinvia alla lettura dell'Allegato **X**.

7.2 Si riportano di seguito alcuni elementi essenziali del rapporto concessorio/locativo:

- I. l'aggiudicatario ha la facoltà di costituire una società di scopo in forma di società per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile, previa autorizzazione dell'Agenzia subordinata alla verifica del possesso, in capo agli altri soci, dei requisiti di cui agli artt. 94 e 95 D. Lgs. n. 36/2023⁶. Tale facoltà potrà essere esercitata prima della stipula dell'atto concessorio / contratto locativo- ed in tal caso il contraente sarà la società stessa e a quest'ultima dovrà essere intestata la cauzione definitiva – ovvero dopo la stipula;
- II. non sussiste alcun obbligo o impegno nei confronti degli offerenti o di altri soggetti da parte dell'Agenzia del Demanio, che si riserva, in ogni caso, di non procedere all'aggiudicazione, a suo insindacabile giudizio, per qualsiasi motivo di pubblico interesse, compreso il verificarsi di vizi procedurali, e nulla sarà dovuto ai concorrenti, in tale evenienza.

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

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

⁶ In tal caso, i soci che hanno concorso a formare i requisiti per la qualificazione sono tenuti a partecipare alla società e a garantire il buon adempimento degli obblighi del concessionario sino alla data di emissione del certificato di collaudo dell'opera.

III. a garanzia di tutti gli oneri derivanti dalla locazione, 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** della durata di 48 mesi dalla sottoscrizione della locazione, salvo eventuali proroghe, nella misura del 10% della somma: 1) 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; 2) dell'importo corrispondente ai canoni dovuti per il periodo garantito (48 mesi). La suddetta garanzia potrà essere oggetto di una o più cauzioni che, saranno svincolate solo alla data di emissione della seconda cauzione definitiva;

➤ **contestualmente alla stipula ovvero entro trenta giorni dalla stipula del contratto di locazione,**

b) adeguate garanzie, per tutta la durata dell'esecuzione degli Interventi, per la copertura dei rischi di: a) Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) per eventuali danni a persone e a cose, ivi compreso lo Stato proprietario e l'Agenzia quale soggetto concedente; b) Responsabilità Civile verso Prestatori d'Opera (RCO); c) perimento totale o parziale – compreso incendio, fulmine, esplosione, scoppio e altri rischi accessori – dell'Immobile oggetto di locazione, con massimale non inferiore al valore dell'Immobile non rifunzionalizzato ovvero al valore indicato dall'autorità preposta alla tutela;

➤ **alla scadenza del periodo di 48 mesi dalla sottoscrizione della locazione salvo eventuali proroghe e, comunque, una volta conclusi gli interventi laddove la fine lavori dovesse intervenire prima dei termini previsti:**

c) **la seconda cauzione definitiva**, che potrà, alternativamente:

▪ avere una validità pari alla durata residua della locazione e un importo pari al 10% dei canoni dovuti per la durata residua della locazione. 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 locazione. Il rinnovo o la proroga dovranno essere effettuati, a pena di decadenza della locazione, almeno 90 (novanta) giorni prima della scadenza, anche con altro istituto di credito o assicurativo.

➤ **Entro 30 giorni dalla fine lavori degli Interventi,**

d) adeguate garanzie, per tutta la residua durata della locazione, per la copertura dei rischi di: a) Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) per eventuali danni a persone e a cose, ivi compreso lo Stato proprietario e l'Agenzia quale soggetto concedente, b) Responsabilità Civile verso Prestatori d'Opera (RCO); c) perimento totale o parziale – compreso

incendio, fulmine, esplosione, scoppio, e altri rischi accessori – dell’Immobile oggetto di locazione, con massimale non inferiore al valore dell’Immobile rifunzionalizzato ovvero al valore indicato dall’autorità preposta alla tutela. Detto massimale sarà incrementato dal Concessionario/Locatario, ogni 5 anni, per una percentuale pari alla somma degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per ciascuno degli anni trascorsi.

Con specifico riferimento alla cauzione definitiva, si precisa che la stessa potrà essere prestata a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata dai medesimi soggetti indicati per la cauzione provvisoria e dovrà contenere le stesse clausole previste per quest’ultima.

- IV. il contraente si impegna ad eseguire gli interventi entro il termine di 48 mesi dalla sottoscrizione del contratto 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 contraente deve fornire anche la documentazione tecnico-amministrativa relativa all’aggiornamento catastale;
- V. sono posti a carico del contraente il pagamento di tutte le tasse, imposte di esercizio della gestione, nonché l’IMU e le ulteriori tasse e imposte locali e nazionali di qualsiasi natura gravanti sull’Immobile. Di tale onere, l’offerente dichiara espressamente di aver tenuto conto nella formulazione della propria offerta economica temporale;
- VI. il contraente si impegna a sottoscrivere le polizze assicurative previste nell’**Allegato X**;
- VII. il contraente si impegna, ove richiesto dall’Agenzia del Demanio e senza alcun onere in capo a quest’ultima, ad eseguire la progettazione degli interventi, in fase successiva all’ottenimento del bene in affidamento, per gli immobili oggetto del presente bando al Lotto Unico in BIM e consegnare rilievi, documenti, progetti e qualsiasi altra documentazione richiesta per l’archivio digitale dell’Agenzia;

8. ULTERIORI INFORMAZIONI

- 8.1** Eventuali informazioni complementari e/o chiarimenti sul contenuto della documentazione, ai quali il Responsabile del Procedimento risponderà entro la data del **4 Dicembre 2026**, potranno essere inoltrati fino al **27 Novembre 2026**. I quesiti dovranno pervenire, esclusivamente per iscritto ed in lingua italiana, all’indirizzo di posta elettronica certificata dre_marche@pce.agenziademanio.it.
- 8.2** L’Agenzia del Demanio, quale Titolare del trattamento, tratterà i dati personali forniti in conformità al Regolamento UE 2016/679 come indicato nell’all. A Informativa privacy di cui al punto 4.3.1. lett. c), II.
- 8.3** Il presente avviso e l’intera procedura sono regolati dalla legge italiana.
- 8.4** In caso di discordanza tra i documenti di cui alla presente procedura, si osserverà il seguente ordine di prevalenza:
 - Avviso di gara;
 - Schema di **contratto Locazione (Allegato X)**;

▪ *Information Memorandum*;

e in caso di discordanze rilevate nell'ambito di uno stesso elaborato/documento, prevarrà quella più vantaggiosa per l'Agenzia

8.5 Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti del contratto di locazione sono a carico del Locatario.

9. PROCEDURE DI RICORSO

Eventuali ricorsi potranno essere presentati innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale delle Marche, sito in Ancona (AN), Via della Loggia n.24, nel termine di 60 giorni dalla data di pubblicazione sul sito web dell'Agenzia del Demanio dell'avviso di gara per le clausole autonomamente lesive ovvero dalla data di ricezione del provvedimento lesivo negli altri casi.

10. AVVERTENZE

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

Il Direttore Regionale
Pierpaolo Russo