



AGENZIA DEL DEMANIO



DEMANIO.AGDVE01.ATTI.00001858.06-10-2026
.R

Direzione Regionale Veneto

Data e protocollo come da segnatura

AVVISO DI GARA

L'AGENZIA DEL DEMANIO

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

RENDE NOTO

che intende procedere, mediante procedura ad evidenza pubblica con pubblico incanto, ai sensi ed in applicazione del D.P.R. 13.9.2005, n. 296, all'affidamento in concessione, per la durata di anni 6 (sei), del lotto come di seguito descritto:

Lotto	Comune ubicazione	Descrizione del bene	Canone base annuo	Deposito cauzionale	Termine ultimo di presentazione dell'offerta	Data espletamento gara
1	Belluno – Rifugio della Vittoria sul Col Visentin - BLD0040/P	Porzione di immobile demaniale sita in Belluno, località Col Visentin, posta al piano terra e seminterrato, catastalmente distinta al C.F. del Comune di Belluno, foglio 135, particella 92, sub. 6, sub. 7 e sub. 3, per la superficie lorda di 266,16 mq. Detta porzione fa parte del fabbricato denominato Rifugio della Vittoria sul Col Visentin, la cui restante parte è in uso a diverse pubbliche amministrazioni. L'immobile oggetto di concessione è adibito a rifugio e	€ 6.990,00 (seimilanovecento novanta/00)	€ 699,00 (seicentonova ntanove/00)	22/10/2026 Ore 12:00	23/10/2026 Ore 10:00

		si compone di un piano terra con cucina, sala da pranzo, terrazza coperta ed un piano seminterrato nel quale vi sono i servizi igienici, le camere e l'uscita sul retro che porta ad uno spazio coperto da una tettoia libera sui lati e un ricovero di fortuna. L'area circostante che permette di accedere al rifugio è condivisa con le amministrazioni che hanno in uso la restante porzione del fabbricato. Il rifugio si trova a 1785 metri s.l.m. ed è raggiungibile a piedi dal piazzale del Nevegal (Belluno) oppure attraverso la via Col Visentin che sale dal parcheggio di Col Occett sul versante di Vittorio Veneto o ancora a piedi dal Pian de le Femene sempre sul versante in provincia di Treviso. Il rifugio è raggiungibile anche in auto, con autorizzazione comunale, attraverso la via Col Visentin che sale dal versante di Vittorio Veneto. <u>Si evidenzia che oggetto del presente bando è esclusivamente il fabbricato.</u> Si evidenzia che tutti gli oneri per opere e autorizzazioni eventualmente necessarie agli impianti, nonché per il loro adeguamento alle vigenti normative, saranno a carico dell'aggiudicatario. La porzione identificata con il subalterno 6 dell'immobile è sottoposta a vincolo storico artistico giusto provvedimento della Soprintendenza rep. 68 del 30.04.2024. La concessione è stata autorizzata con provvedimento prot. 87 del 23.06.2026 che si allega, alle seguenti condizioni: <i>"Il bene oggetto di concessione in uso, ai sensi del comma 3-sexies del medesimo articolo 55, non potrà essere assoggettato ad interventi di alcun genere senza che il relativo progetto sia stato preventivamente autorizzato ai sensi dell'art. 21 del più volte citato decreto legislativo d.lgs. n. 42/2004. La concessione in uso di cui sopra, ai sensi del più volte citato art. 55, dovrà rispettare le seguenti prescrizioni e</i>				
--	--	--	--	--	--	--

		condizioni, come di seguito riportate: 1. lettera a) prescrizioni e condizioni in ordine alle misure di conservazione programmate: la conservazione della porzione di bene, oggetto di concessione, dovrà essere assicurata mediante idonei provvedimenti restaurativi e manutentivi, con particolare riferimento alle strutture architettoniche che lo caratterizzano, che dovranno essere autorizzati dalla Soprintendenza ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. n. 42/2004. È consentita la seguente destinazione d'uso: ricettiva. Ai sensi dell'art. 20, comma 1, del d.lgs. n. 42/2004, dovrà essere comunicato preventivamente alla Soprintendenza competente ogni mutamento di destinazione, ai fini di accertarne la compatibilità con il presente provvedimento e con il carattere di interesse culturale dell'immobile, escludendo ogni possibile pregiudizio alla sua conservazione. 2. lettera b) condizioni di fruizione pubblica del bene, tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso: considerata l'attuale destinazione d'uso ricettiva e ristorazione, dovrà essere garantito l'apprezzamento dei prospetti esterni e della tipologia architettonica che il bene rappresenta. La Soprintendenza si riserva di valutare le destinazioni d'uso attuate in concreto al fine di accertarne la compatibilità con il presente provvedimento e con il carattere storico-artistico dell'immobile, ai sensi dell'art. 20, comma 1 del d.lgs. n. 42/2004. 3. lettera c) congruità delle modalità e dei tempi previsti per il conseguimento degli obiettivi di valorizzazione indicati nella richiesta: si prescrive che il conseguimento degli obiettivi di valorizzazione indicati, con le modalità previste, sia attuato entro 5 (cinque) anni decorrenti dalla data di stipula del contratto di concessione in uso. L'autorizzazione a concedere l'immobile comporta gli effetti di cui al comma 3-quinquies dell'art. 55 del più volte citato d.lgs. n. 42/2004, restando comunque detto immobile				
--	--	---	--	--	--	--

		<i>sottoposto a tutte le disposizioni di tutela di cui al titolo primo del medesimo decreto legislativo.”</i> L'area in cui ricade il fabbricato è identificata dal P.R.G. del Comune di Belluno in zona E di alta montagna. L'area è soggetta al nullaosta degli Organi competenti per la tutela del vincolo paesistico (ex Legge. 29.06.1939 n. 1497) - Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 – “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio. L'immobile risulta in classe energetica D come da Attestato di Prestazione Energetica. <u>Riferimenti catastali:</u> Catasto Fabbricati di Belluno, foglio 135 mappale 92, sub. 6, sub. 7 e sub. 3. <u>Stato occupazionale: occupato</u>				
--	--	--	--	--	--	--

CONDIZIONI GENERALI

1. La gara sarà tenuta mediante offerte segrete, pari o in aumento rispetto al canone annuo posto a base della gara. Saranno escluse le offerte di importo inferiore al valore posto a base di gara.
2. Le offerte dovranno essere redatte conformemente ai modelli allegati al presente avviso (All. 1 e All. 2). Detti modelli potranno, in alternativa, essere richiesti presso gli uffici della Direzione Regionale veneto dell'Agenzia del demanio, siti in Venezia-Mestre alla Via Borgo Pezzana, n. 1 – 30174 Venezia-Mestre, oppure via e-mail al seguente indirizzo: dre.veneto@agenziademanio.it.
3. Le offerte, unitamente alla documentazione di cui ai punti 4, 5, 6, e 7, potranno essere consegnate direttamente, oppure potranno essere inviate all'Agenzia del demanio – Direzione Regionale Veneto, Via Borgo Pezzana, 1 – 30174 Mestre – Venezia, in plico sigillato a mezzo raccomandata A.R..

Le offerte dovranno pervenire all'ufficio competente, **a pena di esclusione dalla procedura di gara**, entro e non oltre **le ore 12:00 del giorno 22/10/2026**.

Farà fede il timbro della data di ricevuta e l'orario posta dall'Ufficio ricevente. L'Agenzia del demanio non risponde delle offerte inviate per raccomandata o a mezzo di terze persone che non siano pervenute o siano pervenute in ritardo, rimanendo a carico del mittente il rischio del mancato tempestivo recapito.

Qualora nell'offerta vi sia discordanza tra il prezzo espresso in cifre e quello espresso in lettere, sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per l'Agenzia del demanio. Non saranno, comunque, ammesse offerte per telegramma, condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un'altra offerta propria o di altri.

4. Saranno ammessi a partecipare alla gara, tutti i soggetti, persone fisiche o giuridiche che dimostreranno la propria capacità di impegnarsi per contratto, ai quali non sia applicata la pena accessoria/sanzione della incapacità/divieto di contrarre con la P.A. e che siano in possesso degli ulteriori requisiti di cui all'All. 1 del presente Avviso.

A tal fine, ciascuna offerta deve essere accompagnata, **a pena di esclusione**, dalla seguente documentazione:

- a. Se si partecipa per proprio conto, copia del documento di identità in corso di validità;
- b. Se si partecipa per conto di altre persone fisiche, oltre ai documenti di cui al punto a), è necessaria anche la procura speciale in originale con firma autenticata;
- c. Se si partecipa per conto di ditte individuali o società di fatto, oltre ai documenti di cui al punto a), è necessario il certificato di iscrizione al registro delle imprese presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura;
- d. Se si partecipa per conto di una persona giuridica, oltre ai documenti di cui al punto a), è necessaria anche la dichiarazione in carta libera contenente le generalità della persona che ne ha la rappresentanza, una delibera del competente organo comprovante la volontà del rappresentato di acquisire in locazione/concessione, nonché l'iscrizione presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura.

5. Ciascun concorrente, per essere ammesso alla gara, dovrà presentare, **a pena di esclusione**, la documentazione attestante l'avvenuta costituzione di una cauzione a garanzia dell'offerta, pari al **10%** del canone posto a base di gara.

Questa può essere costituita in uno dei seguenti modi:

- ☐ Deposito provvisorio in contanti, al valore corrente di borsa, presso la Banca d'Italia;
- ☐ Deposito provvisorio tramite bonifico bancario o postale presso la Tesoreria dello Stato della Banca d'Italia – Ragioneria Territoriale di Venezia. Il versamento potrà essere effettuato utilizzando il codice IBAN: IT 76 A 01000 03245 2244 0000 0001.

E' necessario riportare nella causale del bonifico:

- ☐ cognome e nome o ragione sociale (massimo di 26 caratteri);
- ☐ Codice IPA: NDA601;
- ☐ codice identificativo del versamento (massimo di 15 caratteri), costituito dal numero di protocollo del bando e dal numero del lotto;
- ☐ codice fiscale del depositante (massimo di 16 caratteri - da riportare nel caso in cui nel format del bonifico non sia disponibile un campo dedicato a questa informazione).

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

☐ fideiussione bancaria "a prima richiesta" e recante rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c., rilasciata da aziende di credito a ciò abilitate, con validità di almeno giorni 180 dalla data della gara.

☐ polizza assicurativa "a prima richiesta" e recante rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c. rilasciata da imprese di Assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge n. 348 del 10 giugno 1982 di cui all'elenco pubblicato sul sito dell'IVASS, con validità di almeno giorni 180 dalla data della gara.

6. **lo schema di contratto**, costituito dall'allegato 3 dovrà essere sottoscritto per accettazione in tutte le pagine e allegato all'offerta **a pena di esclusione**;
7. **Informativa ai sensi dell'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679**, in merito alla protezione dei dati personali - costituito dall'Allegato n. 4 - che deve essere sottoscritta e allegata all'offerta **a pena di esclusione**;
8. Le offerte, sottoscritte dalla/e persona/e legittimata/e a compiere tale atto, dovranno pervenire, **a pena di esclusione, in busta chiusa sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura entro i termini specificati al punto 3.**

La busta dovrà riportare, oltre alle generalità e all'indirizzo del mittente, la dicitura **"Gara del giorno 23/10/2026 - Offerta per il lotto n. 1"** e indirizzata all'Agenzia del demanio – Direzione Regionale Veneto – Via Borgo Pezzana, 1 – 30174 Venezia - Mestre.

Al suo interno dovranno essere presenti, **a pena di esclusione**, due buste.

Tali buste dovranno essere **chiuse sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura**.

- Busta 1 sulla quale dovrà essere indicato **"Documenti per l'ammissione alla gara del giorno 23/10/2026"** la quale dovrà contenere tutta la documentazione necessaria di cui ai punti 4, 5, 6, e 7.

- Busta 2 sulla quale dovrà essere indicato **"Offerta per il lotto n. 1 gara del giorno 23/10/2026"** la quale dovrà contenere l'offerta economica come da allegato 2.

Nel caso l'offerta venga inviata tramite posta, il plico così chiuso dovrà essere inserito a sua volta in una quarta busta, anch'essa chiusa, per evitarne l'apertura accidentale, su cui sia esternamente indicata, oltre alle generalità e all'indirizzo del mittente, la dicitura **"Gara del giorno 23/10/2026 - Offerta per il lotto n. 1"**.

Le offerte pervenute senza sottoscrizione saranno escluse dalla gara.

8. Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, **il giorno 23/10/2026 alle ore 10:00** presso la sede della Direzione Regionale Veneto dell'Agenzia del demanio, una Commissione, appositamente costituita, procederà all'apertura delle buste e verificherà la correttezza formale della

documentazione e delle offerte, individuando il contraente sulla base della migliore offerta valida pervenuta il cui importo dovrà essere uguale o maggiore di quello posto a base d'asta.

La designazione del contraente avverrà anche in presenza di una sola offerta valida.

L'esito delle suddette operazioni sarà fatto constare in apposito verbale.

9. Qualora nell'offerta vi sia discordanza tra il prezzo espresso in cifre e quello espresso in lettere, sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per l'Agenzia del demanio.
10. Fermi restando i criteri, i requisiti e le disposizioni contenute nell'Avviso di gara, qualora più soggetti abbiano presentato offerte di pari importo si procede all'assegnazione del bene mediante estrazione a sorte.
11. Ai concorrenti che non si siano resi aggiudicatari ed a coloro che non siano stati ammessi alla gara, saranno rilasciate le liberatorie per lo svincolo delle cauzioni costituite a garanzia dell'offerta.
12. La stipula del contratto di compravendita è subordinata al buon esito delle verifiche in merito alla capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione che verranno avviate dall'Agenzia del demanio – Direzione Regionale Veneto. In caso di esito negativo delle verifiche e/o sussistenza di cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'articolo 67 del D.lgs. 159/2011, attestate dalla comunicazione antimafia, il contraente sarà considerato decaduto da ogni diritto e subirà a titolo di penale l'incameramento della cauzione ovvero l'escussione della polizza bancaria o assicurativa prestata. L'Agenzia del demanio si riserva la facoltà di designare, quale contraente, chi ha presentato la seconda offerta migliore o di attivare una nuova procedura.
13. La stipula dell'atto di locazione avverrà presso l'Agenzia del demanio Direzione Regionale Veneto nel giorno e nell'ora che verranno comunicati al vincitore della gara dal competente Ufficio. Alla scadenza la locazione potrà essere formalmente rinnovata ai sensi dell'art. 2, commi 4 e 5, del D.P.R. n. 296/2005 essendo vietato il rinnovo tacito.

In caso di rinuncia o qualora il contraente designato non dovesse presentarsi nel giorno fissato per la stipula dell'atto, decadrà da ogni suo diritto e il deposito cauzionale sarà incamerato dallo Stato.

In tale evenienza l'Agenzia del demanio si riserva la facoltà, a suo insindacabile giudizio, di designare, quale contraente, chi ha presentato la seconda migliore offerta o di attivare una nuova procedura ad evidenza pubblica.
14. Il locatario dovrà acquisire a proprie spese le eventuali necessarie autorizzazioni e/o licenze presso i competenti Uffici.
15. Gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria sono interamente a carico del locatario.
16. Il contratto, fin dal momento della sottoscrizione, sarà vincolante per il locatario, mentre sarà impegnativo per l'Agenzia del demanio solo dopo l'apposizione del visto di approvazione per l'esecuzione.
17. L'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese a identificare puntualmente l'area e, nel caso fosse necessario, a frazionare catastalmente la particella.

18. L'atto, fin dal momento della sottoscrizione, sarà vincolante per il locatario, mentre sarà impegnativo per l'Agenzia del demanio solo dopo l'apposizione del visto di approvazione per l'esecuzione.
19. Tutte le spese contrattuali, di registrazione e bollo sono interamente a carico del locatario.
20. Eventuali ulteriori informazioni potranno essere richieste a Giulia Turchetti o Francesco Grossi, in forza presso la Direzione Regionale Veneto dell'Agenzia del demanio, contattabili al n. telefonico 041.2381811; via e-mail: giulia.turchetti@agenziademanio.it; francesco.grossi@agenziademanio.it.
21. L'Agenzia del demanio, quale Titolare del trattamento, tratterà i dati personali forniti in conformità al Regolamento UE 2016/679 come indicato nell'allegato "Informativa privacy".

AVVERTENZE

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

Tale avviso non vincola l'Agenzia del demanio alla locazione del bene.

Il Direttore
CAZZA SEBASTIANO
2026.10.05 14:55:49
Sebastiano Cazza
CN=CAZZA SEBASTIANO
C=IT
O=AGENZIA DEL DEMANIO
2.5.4.97=VATIT-06340981007
RSA/2048 bits

FAELLI DANILO
2026.10.05 11:51:09
CN=FAELLI DANILO
C=IT
O=AGENZIA DEL DEMANIO
2.5.4.97=VATIT-06340981007