


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

Direzione Regionale Campania

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 di proprietà dello Stato situato in Caivano (NA), per la progettazione, costruzione e gestione di impianti fotovoltaici per la produzione di energia da fonte rinnovabile

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, nell'ambito dell'iniziativa di sviluppo immobiliare **Energia e Sviluppo Sostenibile**, volta a generare valore utilizzando modelli sostenibili e innovativi attraverso forme di cooperazione

RENDE NOTO

che intende procedere, ai sensi del citato art. 3-bis D.L. n. 351/2001, alla locazione del bene indicato al punto 2.1 del presente Avviso, pubblicato sulla Banca dati Nazionale dei contratti pubblici e sul sito www.agenziademanio.it, unitamente alla ulteriore documentazione di gara, salve ulteriori forme di pubblicità.

1. INFORMAZIONI GENERALI

- 1.1** L'istituto della locazione di valorizzazione, di cui all'art. 3-bis del D.L. 351/2001, consente all'Agenzia del demanio di concedere o locare a privati, a titolo oneroso, i beni immobili di proprietà statale *“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 i 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”*.
- 1.2** La finalità perseguita attraverso l'utilizzo di tale strumento giuridico è, dunque, quella della riqualificazione e riconversione del patrimonio immobiliare dello Stato con specifico riferimento a beni individuati dall'Agenzia ai sensi dell'art. 1 del D.L. 351/2001, suscettibili di messa a reddito tramite gestione economica da parte di investitori privati.
- 1.3** In tale ottica di valorizzare il patrimonio pubblico, destinando a nuove funzioni immobili inutilizzati o sottoutilizzati, con la presente procedura, si intende dare vita ad un circuito attraverso il quale realizzare impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, a servizio di Enti pubblici e/o di soggetti privati. L'energia da fonti rinnovabili è un obiettivo da perseguire, allo scopo di contribuire alla crescita sostenibile del Paese, alla decarbonizzazione del sistema energetico e per il perseguimento della resilienza energetica nazionale.
- 1.4** La realizzazione di impianti per la produzione di energia *green* concorre, inoltre, all'attuazione degli obiettivi connessi alla transizione energetica e alla riduzione di CO2 e pertanto conseguentemente al miglioramento della qualità della vita; al tempo stesso l'iniziativa comporta vantaggi economici a tutti gli attori coinvolti, anche attraverso

eventuali configurazioni di condivisione dell'energia, promuovendo forme di aggregazione collettiva, oltre che, in quanto intervento di tipo reddituale, incrementando il valore di un immobile in disuso fino ad oggi ed economicamente non valorizzato.

- 1.5** Ai sensi delle previsioni del D.L. 17/2022 l'intervento di installazione, con qualunque modalità, di impianti di produzione di energia da fonte rinnovabile, o su strutture e manufatti fuori terra diversi dagli edifici e la realizzazione delle opere funzionali alla connessione alla rete elettrica nei predetti edifici o strutture e manufatti, nonché nelle relative pertinenze, è considerata intervento di manutenzione ordinaria di opere esistenti e viene incluso in quella che viene definita edilizia libera e, pertanto, non è subordinata all'acquisizione di permessi, autorizzazioni o atti amministrativi di assenso comunque denominati, ivi inclusi quelli previsti dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, a eccezione degli impianti che ricadono in aree o immobili di cui all'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) , del codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, individuati ai sensi degli articoli da 138 a 141 del medesimo codice, e fermo restando quanto previsto dagli articoli 21 e 157 del citato codice.
- 1.6** L'obiettivo della resilienza energetica nazionale e la promozione di iniziative a basso impatto ambientale, con produzione di energia da fonti rinnovabili è realizzato anche attraverso la costituzione di configurazioni di condivisione di energia attraverso Comunità Energetiche Rinnovabili (CER) come disciplinate dal Decreto ministeriale del 7 dicembre 2023, n. 414 (c.d. Decreto CACER), per le quali l'Aggiudicatario del presente Avviso assumerà il ruolo di "*producer*" nelle modalità di cui al citato Decreto CACER.
- 1.7** 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 concessione in uso e in locazione dei beni immobili appartenenti allo Stato, né quelle di cui al D.Lgs. n. 36/2023, salvo per le disposizioni normative espressamente richiamate negli atti di gara.
- 1.8** I beni oggetto del presente avviso rientrano *ex lege* tra le superfici e le **aree idonee** ad ospitare installazioni di impianti a fonti rinnovabili, ai sensi dell'articolo 20 del decreto legislativo 8 novembre 2021, n. 199 e sono assoggettati alle procedure autorizzative di cui all'articolo 22 del medesimo decreto legislativo n. 199 del 2021.
- 1.9** 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.
- 1.10** La durata della locazione va da un minimo di anni 6 (sei) ad un massimo di anni 50 (cinquanta).
- 1.11** La locazione decorre dalla stipula del relativo contratto.
- 1.12** 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.
- 1.13** L'offerente è vincolato alla propria offerta per il periodo di 240 (duecentoquaranta) giorni dalla scadenza del termine ultimo previsto per la relativa presentazione (**07/12/2026**). 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 del contratto. 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".

1.14 Il Responsabile del Procedimento è Scarpata Annamaria reperibile al seguente indirizzo di posta elettronica annamaria.scarpati@agenziademanio.it.

2. INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA LOCAZIONE

2.1 Il bene oggetto dell'intervento è il seguente:

IDENTIFICATIVI CATASTALI	PROV.	COMUNE	COORDINATE GEOGRAFICHE	STRUMENTO	PROGETTO
Terreno C.T. - Foglio 12 P.IIa 26	NA	CAIVANO	40.974744567350 88, 14.332228514399 242	Locazione di valorizzazione	Energia e Sviluppo Sostenibile

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 1.13.

La locazione ha ad oggetto la progettazione e la successiva costruzione e gestione di impianti fotovoltaici per la produzione di energia da fonte rinnovabile.

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 **13/11/2026**, 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 30/10/2026**, dovrà trasmettere al referente, a mezzo di posta elettronica, una richiesta di sopralluogo nella quale specificare i nominativi delle persone (massimo quattro) che parteciperanno alla visita (con i rispettivi dati anagrafici e telefonici). A seguito della visita sarà rilasciato un "**Attestato di sopralluogo**", di cui l'Agenzia conserverà una copia debitamente sottoscritta dal visitatore, che dovrà essere presentato dal concorrente per la partecipazione alla gara unitamente agli altri documenti richiesti;

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

LOTTE	REFERENTE	E-MAIL
Unico	Scarpata Annamaria	annamaria.scarpati@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 oggetto del presente Avviso.

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** Qualora l'offerta riguardi la realizzazione di configurazioni di condivisione di energia prevista dal Decreto ministeriale del 7 dicembre 2023, n.414 (c.d. Decreto CACER), i partecipanti dovranno dimostrare di essere in possesso dei requisiti previsti dal suddetto Decreto.
- 3.3** È ammessa la partecipazione in forma singola o in raggruppamento.
- 3.4** È ammessa la partecipazione di Comunità energetiche di nuova configurazione e/o già costituite, ai sensi degli artt. 30 e 31 del D.Lgs n.199 del 2021, e operanti sul territorio.
- 3.5** Nell'ambito della presente procedura, a lotto unico:
- è fatto divieto ai concorrenti di partecipare in più di un raggruppamento o consorzio, ovvero di partecipare anche in forma individuale in caso di partecipazione in forma associata;
 - è fatto divieto 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.

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 **07/12/2026 ore 12:00**.

RIEPILOGO SCADENZE PROCEDURA	
Termine ultimo presentazione offerte	07/12/2026 ore 12:00
Termine prenotazione sopralluogo	30/10/2026
Termine effettuazione sopralluogo	13/11/2026
Termine inoltro quesiti	06/11/2026
Termine ultimo risposte quesiti	13/11/2026

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

4.2 Il plico (formato max A3), dovrà essere trasmesso all'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Campania, via San Carlo 26, con raccomandata del servizio postale ovvero agenzia di recapito autorizzata ovvero consegnato a mano.

Farà fede il timbro della data di ricevuta e l'ora apposta dall'Ufficio ricevente sul plico consegnato. L'Agenzia del Demanio non risponde delle offerte che non siano pervenute o che siano pervenute in ritardo, rimanendo a carico del mittente il relativo rischio. In caso di plichi inviati successivamente dallo stesso concorrente, entro e non oltre il giorno e l'ora sopra indicati, sarà preso in considerazione esclusivamente l'ultimo plico fatto pervenire in ordine di tempo. Qualora il concorrente si accorga dell'incompletezza/inesattezza della documentazione contenuta nel ~~prime~~ plico presentato, 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. xxxx/2026 per la locazione di valorizzazione del bene sito in Caivano (NA) di proprietà dello Stato-Lotto Unico” e dovranno essere riportati i seguenti contatti del concorrente:

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

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

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**”;
- una busta con dicitura “**C – Offerta Economico - Temporale**”.

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);
- 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, in conformità all'**Allegato III**;

c) una dichiarazione sostitutiva di certificazione, in conformità all'**Allegato IV**, rilasciata ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 D.P.R. n. 445/2000 e corredata da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore, nella quale il concorrente dichiara:

- I. di non trovarsi nelle cause di esclusione di cui 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**

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 coperte da segreto tecnico/commerciale.

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, ovvero di settore;
- f) **cauzione provvisoria**, di importo fisso (non riducibile) pari a € 2.000,00 (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 rispondano ai requisiti di cui all'art. 106 del D.Lgs. n. 36/2023, che dovrà prevedere espressamente:
 - una validità di almeno 240 giorni dalla data di presentazione dell'offerta;
 - la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 cc.;
 - la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 co. 2 cc.;
 - la sua operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta dell'Agenzia;

I concorrenti, prima di procedere alla sottoscrizione, 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.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/soggetti-non-legittimati/Intermediari_non_abilitati.pdf
- <http://www.ivass.it/ivass/impreses.jsp/HomePage.jsp>

2) bonifico, da effettuare presso la Tesoreria dello Stato in Banca di Italia, come previsto dalla Circolare n.27 MEF-RGS-prot.238160 del 06/11/2018 al seguente codice IBAN **IT27S0100003245231400000001**, 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 GIBFH9 su un numero massimo di **6 caratteri**;

III. il numero di protocollo: xxxxx/xxxx su un numero massimo di **15 caratteri**;

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

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

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

caso, il concorrente avrà l'obbligo di ricostituirla entro il termine che gli sarà a tal fine assegnato.

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

In caso di partecipazione in forma di:

➤ **Raggruppamento temporaneo 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 inclusa 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 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"** dovrà contenere, **a pena di esclusione**:

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

Premesse

1. Intenti progettuali, con espressa indicazione della tipologia di iniziativa che si intende avviare tra impianto di produzione di energia da FER ovvero impianto di produzione di energia da FER finalizzato ad una configurazione di condivisione di energia attraverso Comunità Energetiche Rinnovabili, ai sensi del Decreto CACER
2. Conformità della proposta con la normativa di settore e gli strumenti vigenti di governo del territorio

Elementi valutativi

1. Condivisione dell'energia prodotta
2. Certificazione di prodotto LCA
3. Piattaforma monitoraggio consumi
4. Attendibilità del cronoprogramma
5. Tabella di sintesi

La relazione Tecnico-Illustrativa dovrà, **a pena di esclusione**, essere compilata in tutte le sue parti e debitamente sottoscritta, secondo il format proposto **nell'Allegato VI**

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. Intervento

I. Caratteristiche dell'impianto: Progetto dell'impianto fotovoltaico: potenza installata, tipologia di moduli FV (silicio monocristallino, policristallino, amorfo), tipologia di impianto (fisso o ad inseguimento), layout dell'impianto; stima della produzione dell'impianto attraverso il portale PV-Gis.

II. Set documentale connessa alla progettazione dell'impianto fotovoltaico:

a. Relazione tecnica

b. Schema elettrico unifilare

c. Schemi elettrico a blocchi

d. Layout stringatura impianto fv

e. Layout impianto fv

f. Planimetria cavidotti

g. Tipi cablaggi e cavidotti cc

h. Prospetti cabine

i. Planimetria cabine

3. Vision

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

Tutti gli elaborati dovranno essere debitamente **sottoscritti**, fermo restando che, in caso di omessa sottoscrizione, si procederà a richiederne l'integrazione al concorrente entro un termine perentorio (non superiore a dieci giorni), decorso inutilmente il quale **l'operatore sarà escluso dalla procedura**.

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: 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” dovrà contenere:

- a) **a pena di esclusione, il Format di cui all’Allegato VII “Offerta Economico-Temporale”**, da sottoscrivere **a pena di esclusione**, previa compilazione di 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 pari a € 252,46, ai sensi del D.L. 546/1981, DM 258/1998, art. 10 c. 2 della L. 537/1993;
 - 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).
- b) **a pena di esclusione**, un Piano Economico Finanziario (PEF) di copertura degli investimenti previsti, debitamente sottoscritto.
- Ai fini della redazione del PEF 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;

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

- I 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 caso di omessa sottoscrizione del PEF, si procederà a richiederne l'integrazione al concorrente entro un termine perentorio (non superiore a dieci giorni), decorso inutilmente il quale l'operatore sarà escluso dalla procedura;

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; in caso di mancata presentazione della Scheda in questione ovvero di omessa compilazione dei relativi campi, inclusa la sottoscrizione, si procederà a richiederne l'integrazione al concorrente entro un termine perentorio (non superiore a dieci giorni), decorso inutilmente il quale l'operatore sarà escluso dalla procedura.

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

- Raggruppamento temporaneo o Consorzio ordinario tutti i documenti costituenti 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.

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.

ELEMENTI DI VALUTAZIONE			RIFERIMENTO	FATTORI PONDERALI	
ELEMENTI QUALITATIVI	1)	Configurazioni di comunità energetiche per condivisione di energia (CER)	Proposta progettuale	P1 = 25	80
	2)	Certificazione di prodotto LCA tipo EPD (Environmental Product Declaration)	Proposta progettuale	P2 = 20	
	3)	Progettazione ed implementazione di una piattaforma di monitoraggio real-time della produzione e dei consumi dell'impianto di produzione proposto	Proposta progettuale	P3 = 15	

	4)	Tempistiche riportate nel cronoprogramma dell'iniziativa	Proposta progettuale	P4 = 20	
ELEMENTI QUANTITATIVI VI	5)	Canone	Offerta Economica - Temporale	P7 =10	20
	6)	Durata della locazione	Offerta Economica - Temporale	P8 =10	

Si riporta di seguito la descrizione degli elementi valutativi:

5.1 Configurazioni di Comunità Energetiche per condivisione di energia (CER) – max 25 punti

Descrizione dell'ipotesi di inserimento dell'impianto in configurazioni di condivisione di Comunità energetica (CER) e sarà attribuito un punteggio massimo di 25 punti alle offerte che prevedono l'inserimento di Enti Locali tra i membri della comunità energetiche i cui incentivi sono destinati alla copertura dei fabbisogni energetici degli edifici pubblici (scuole, biblioteche, uffici).

Nel caso in cui la proposta preveda che l'impianto sia inserito in una configurazione di condivisione dell'energia (CER) con gestione tecnico-economica individuata sul modello caso 3 del documento pubblicato da RSE: "CER e Autoconsumo collettivo: alcune simulazioni numeriche alla luce della nuova regolazione", è richiesto al proponente:

- un ritorno dell'investimento sufficiente
- un significativo beneficio economico per ciascuno dei membri dello schema, i quali partecipano in qualità di consumatori, contribuendo a generare l'incentivo erogato dal GSE.

Si chiede al proponente di indicare, oltre alla potenza nominale dell'impianto FV che intenderà installare, l'indicazione della CER di destinazione e le condizioni di messa a disposizione dell'impianto a favore della CER che ne chiariscano modalità di fruizione e gestione tra le parti.

I proventi di cui sopra dovranno essere ridistribuiti tra i Consumers all'interno della CER in modo proporzionale in base ai rispettivi consumi e sulla base del regolamento della CER.

5.2 Certificazione di prodotto LCA tipo EPD– max 20 punti

Descrizione dell'ipotesi che prevedono la Certificazione EPD (Environmental Product Declaration, ovvero Dichiarazione Ambientale di Prodotto) dei prodotti edilizi adoperati. Tale certificazione descrive le prestazioni ambientali legate al Ciclo di Vita dei prodotti o servizi (LCA) in accordo con lo Standard Internazionale ISO 14025.

Una valutazione del ciclo di vita (LCA) valuta gli impatti ambientali di un prodotto o processo dalla produzione allo smaltimento. Una LCA indaga gli input di materiali ed energia necessari per produrre e utilizzare un prodotto, le emissioni associate al suo utilizzo e gli impatti ambientali dello smaltimento o del riciclaggio. L'LCA può anche indagare sui costi esterni, come la mitigazione ambientale, resi necessari dalla produzione o dall'utilizzo di un prodotto. In particolare, la Dichiarazione EPD, dovrà essere predisposta facendo riferimento all'analisi LCA che definisce il consumo di risorse (materiali, acqua, energia) e gli impatti sull'ambiente

circostante nelle varie fasi del ciclo di vita del prodotto. Le fasi da considerare vanno dall'estrazione delle materie prime, il loro trasporto al sito di produzione e la produzione stessa fino alla dismissione dell'impianto.

I risultati dovranno essere presentati in forma sintetica attraverso l'impiego di una serie d'indicatori ambientali, quali ad esempio la quantità di anidride carbonica emessa o GWP (Global Warming Potential) per unità dichiarata di prodotto (ad es. per tonnellata).

5.3 Progettazione ed implementazione di una piattaforma di monitoraggio real-time – max 15 punti

Descrizione dell'ipotesi che prevedono una piattaforma che consente di ottimizzare e monitorare in *real time* le diverse fasi della produzione, al fine di migliorare la qualità dell'impianto sia per incrementare la produttività, sia per verificare i consumi finalizzati al migliore sovrapposizione tra produzione e consumo. Andranno indicate le caratteristiche della piattaforma (gestione, visualizzazione e set up parametri, modalità di controllo, monitoraggio in *real time* dei dati di produttività e di efficienza dell'impianto e di consumo dei consumers).

5.4 Tempistiche riportate nel cronoprogramma – max 20 punti

Descrizione delle fasi dell'operazione che prevedono un cronoprogramma dettagliato ai fine di valutare la fattibilità dell'operazione.

5.5 Canone – max 10 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 pari a €/anno 248,98 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 maggior canone offerto.

Nella proposta da parte dell'offerente dovranno in ogni caso essere inclusi i seguenti servizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- gestione amministrativa comprensiva di sistema di monitoraggio e telecontrollo;
- vigilanza e videosorveglianza;
- manutenzione delle aree e delle strutture su cui è installato l'impianto FV (ad esempio manutenzione delle recinzioni e del verde, quest'ultimo deve essere previsto quali opere di mitigazione degli impatti, ad es. quinte vegetali perimetrali, schermature alla vista, inerbimenti, altro).

L'offerente si impegna inoltre a dismettere l'impianto ed a riconsegnare le aree nello stato di consegna iniziale delle stesse nel momento in cui l'installazione sarà considerata a fine vita utile.

5.6 Durata della locazione - max 10 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 maggiore offerta che sarà proposta dal concorrente.

5.7. Metodo per l'attribuzione del punteggio totale:

I punteggi saranno attribuiti in base al metodo aggregativo compensatore⁴.

5.7.1 Metodo di calcolo dei coefficienti qualitativi delle offerte:

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	0,1
Elementi esigui	0,2
Elementi non rilevanti	0,3
Elementi di scarsa rilevanza	0,4
Elementi di discreta rilevanza	0,5
Elementi adeguati	0,6
Elementi più che adeguati	0,7
Elementi più che adeguati e con caratteristiche di interesse	0,8
Elementi con caratteristiche particolarmente apprezzabili	0,9
Elementi con caratteristiche di eccellenza	1

5.7.2 Metodo di calcolo del coefficiente quantitativo delle offerte

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

⁴L'attribuzione dei punteggi ai singoli concorrenti avverrà applicando la seguente formula:

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

dove:

$P(a)$ Valutazione in punti dell'offerta (a)

n Numero totale degli elementi di valutazione

P_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

$$P(a)C = PC * V(a)C = 10 * \frac{C(a)}{C(max)}$$

Dove:

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

PC = Peso in punti attribuito al canone, ovvero 10

$V(a)C$ = 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

con:

$T1$ = termine del pay back dell'investimento (anno di rientro dell'investimento)

Tn = durata della locazione proposta

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

$$P(a)D = PD * V(a)D = 10 * D(a)/D(max)$$

Dove:

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

PD = Peso in punti attribuito alla Durata, ovvero 10

$V(a)D$ = 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 15/12/2026 dalle ore 10:00 presso la sede della Direzione Regionale Campania dell'Agenzia del Demanio, in Via San Carlo 26 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.
- 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 prevista di richiedere l'integrazione della sottoscrizione dei materiali illustrativi.
- 6.3** Successivamente, in seduta riservata, la Commissione esaminerà i progetti, fermo restando che quelli di eventuali concorrenti destinatari della predetta richiesta di integrazione, saranno esaminati solo a valle della definizione della relativa posizione. Di seguito, la Commissione passerà ad attribuire 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 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**.

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**, 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.

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'Ente concedente formalizzerà la **determina di aggiudicazione** condizionando l'efficacia del provvedimento al **buon esito della verifica del possesso dei requisiti** dichiarati dall'aggiudicatario in sede di gara, 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 o da società iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, o 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 valida;
- 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 pari a € 252,46 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.

6.9 Le date delle sedute pubbliche non consecutive verranno pubblicate sul sito. Il concorrente potrà assistere alle sedute pubbliche direttamente ovvero tramite un incaricato munito di delega.

7. ELEMENTI ESSENZIALI DEL RAPPORTO 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 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 all'artt. 94 e 95 del D.lgs. 36/2023. Tale facoltà potrà essere esercitata prima della stipula del contratto di locazione - 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 di locazione e contestualmente invitato a produrre la documentazione necessaria alla stipula; solo dopo che tale documentazione sarà acquisita 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 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;

- 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 del contratto:**

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,**

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:**

b) 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,**

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 Conduttore, ogni 5 anni, per una percentuale pari alla somma degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per ciascuno degli anni trascorsi.

Tutte le suddette cauzioni e/o garanzie potranno essere prestate a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciate da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di cui all'art. 106 commi 2 e 3 del D.Lgs. n. 36/2023, e dovranno prevedere espressamente:

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

IV. il contraente si impegna ad eseguire gli interventi entro il termine di 48 mesi dalla sottoscrizione dell'atto 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 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, ad eseguire la progettazione degli interventi, in fase successiva all'ottenimento dei beni in affidamento, per l'immobile oggetto del presente bando e consegnare rilievi, documenti, progetti e qualsiasi altra documentazione richiesta per l'archivio digitale dell'Agenzia;
- VIII. Restano a carico del contraente gli eventuali oneri connessi alle attività di bonifica o ripristino ambientale che si rendessero necessarie ai fini della realizzazione e gestione dell'intervento, fermo restando quanto previsto dalla normativa vigente in materia di responsabilità ambientale.

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 **13/11/2026**, potranno essere inoltrati fino al **06/11/2026**. I quesiti dovranno pervenire, esclusivamente per iscritto ed in lingua italiana, all'indirizzo di posta elettronica annamaria.scarpati@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 e per ogni eventuale controversia ad essi attinente sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Trieste
- 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 Atto di locazione (**Allegato X**)
- 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 al contratto di locazione sono a carico del Conduttore.

9. PROCEDURE DI RICORSO

Eventuali ricorsi potranno essere presentati innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale del Tribunale di Trieste sito in Trieste nel termine di 60 giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso di gara sul sito www.agenziademanio.it 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 altre utilità a lui o ad altri data o promessa.

Il Direttore Regionale

Cristian Torretta

Allegati:

All. I - Scheda del bene

All. II - Domanda di partecipazione

All. III - Dichiarazione conoscenza stato dei luoghi

All. IV - Dichiarazione sostitutiva di certificazione

All. A - Informativa ai sensi dell'art. 13 del Regolamento

All. V - Dich. di impegno

All. VI - Proposta progettuale

All. VII - Offerta economico-temporale

All. VIII - Esempio di PEF

All. IX - Scheda riepilogativa

All. X - Schema atto locazione