



## **BANDO DI GARA**

per la concessione di valorizzazione (da 6 a 50 anni) di 7 Fari – ex art. 3 bis del D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, dall'art. 1 della L. n. 410/2001 – pubblicato in GU il 12.10.2015 e disponibile sul sito dell'Agenzia del Demanio

## **Conoscenza dei Beni**

### **Quali sono i beni oggetto del bando di gara pubblicato dall'Agenzia del Demanio?**

Come indicato nell'avviso di gara pubblicato sul sito web dell'Agenzia del Demanio l'elenco dei fari oggetto della concessione è il seguente:

- **Lotto 1:** Faro di Punta Cavazzi ad Ustica (PA)
- **Lotto 2:** Faro di Capo Grosso nell'isola di Levanzo a Favignana (TP)
- **Lotto 3:** Faro di Brucoli ad Augusta (SR)
- **Lotto 4:** Faro di Murro di Porco a Siracusa
- **Lotto 5:** Faro di Punta Imperatore a Forio d'Ischia (NA)
- **Lotto 6:** Faro di Capo D'Orso a Maiori (SA)
- **Lotto 7:** Faro di San Domino alle Isole Tremiti (FG)

L'avviso e tutta la documentazione sono disponibili sul sito web dell'Agenzia nella sezione dedicata accessibile anche al seguente link <http://www.agenziademanio.it/opencms/it/notizia/Concessione-di-valorizzazione-ex-art.-3-bis-del-D.L.-n.-351-2001-convertito-con-modificazioni-dallart.-1-della-L.-n.-410-2001-di-sette-Fari-di-proprietà-dello-Stato-gestiti-dall'Agenzia-del-Demanio/>

### **Perché nel bando pubblicato sul sito dell'Agenzia non trovo tutti gli 11 fari oggetto della consultazione pubblica?**

L'Agenzia del Demanio ha pubblicato il bando relativo ai 7 fari di sua competenza, mentre sul sito web di Difesa Servizi SpA, accessibile anche dal link <http://www.difesaservizi.it/it/valore-paese-fari> è disponibile l'avviso e tutta la documentazione di gara per i 4 fari in gestione al Ministero della Difesa, il cui elenco è il seguente:

- **Lotto 1:** Fanale Formiche Grosseto (Scoglio Formica Maggiore – GR)
- **Lotto 2:** Faro di Punta Fenaio (Isola del Giglio – GR)
- **Lotto 3:** Faro di Punta del Capel Rosso (Isola del Giglio – GR)
- **Lotto 4:** Faro di Capo Rizzuto (Isola di Capo Rizzuto – Kr)

### **Come posso fissare un sopralluogo ?**

Come indicato nell'avviso per partecipare alla gara è obbligatorio, alternativamente: a) eseguire un sopralluogo presso il/i faro/i di interesse, b) presentare una dichiarazione attestante la conoscenza dello stato dei luoghi. È possibile effettuare i sopralluoghi fino al **16/12/2015** contattando i referenti delle Direzioni Regionali ai seguenti indirizzi:

LOTTE	COMPETENZA	REFERENTE	E-MAIL
1-2-3-4	DR Sicilia	Pietro Ciolino	<a href="mailto:pietro.ciolino@agenziademanio.it">pietro.ciolino@agenziademanio.it</a>
5-6	DR Campania	Luca Damagini	<a href="mailto:luca.damagini@agenziademanio.it">luca.damagini@agenziademanio.it</a>
7	DR Puglia	Nicola Garofalo	<a href="mailto:nicolaluigi.garofalo@agenziademanio.it">nicolaluigi.garofalo@agenziademanio.it</a>

Mentre per gli altri 4 fari in gestione al Ministero della Difesa è possibile verificare ogni dettaglio sul sito web di Difesa Servizi SpA, accessibile anche dal link <http://www.difesaservizi.it/it/valore-paese-fari>

### **Come posso richiedere il materiale di approfondimento, complementare alla documentazione allegata al bando di gara ?**

Sul sito web dell'Agenzia del Demanio è disponibile la documentazione di gara, unitamente al materiale tecnico, in visione anche presso la Direzione Generale dell'Agenzia del Demanio - Direzione Strategie Immobiliari ed Innovazione, in Via Barberini 38, Roma, nonché presso le competenti Direzioni Regionali. Verrà, inoltre, fornita copia su supporto digitale di documentazione tecnica complementare, disponibile in sede di sopralluogo o su richiesta presso le competenti Direzioni Regionali, contattando i referenti indicati nel bando.

### **È possibile fissare un incontro di approfondimento con i referenti del progetto ?**

No, in questa fase di gara, al fine di garantire una divulgazione omogenea delle informazioni, non sono previsti incontri *one to one*. Per ogni richiesta di approfondimento, come indicato nel bando, al **punto 7**, sottopunto 11. *“Il Responsabile del procedimento risponderà, entro la data del 23/12/2015 a mezzo di posta elettronica, a tutti i quesiti che dovessero essere posti dai concorrenti, improrogabilmente entro il termine del 18/12/2015. I quesiti dovranno pervenire, esclusivamente per iscritto ed in lingua italiana, all'indirizzo di posta elettronica [francesca.graziani@agenziademanio.it](mailto:francesca.graziani@agenziademanio.it)”.*

### **Aspetti tecnici**

#### **Come deve essere presentato il programma di valorizzazione?**

L'ALLEGATO VI dell'avviso di gara dettaglia i contenuti dell'OFFERTA TECNICA, al suo interno il punto B specifica i contenuti del *Programma di Valorizzazione* che dovrà essere presentato sia in forma di relazione, con un max di 20 cartelle formato A4, sia in forma di elaborati grafici che si aggiungono al numero di cartelle indicate. Gli elaborati grafici richiesti sono indicati nell'allegato VI e sono relativi sia allo stato di fatto che all'idea progettuale. L'indicazione delle scelte progettuali e delle soluzioni di recupero di cui all'allegato VI, lettera B punto 3 saranno esplicitate, quindi, sia come relazione scritta all'interno del *Programma di Valorizzazione*, sia come elaborati grafici secondo l'elenco riportato nell'allegato VI.

#### **Tra gli elaborati dell'offerta tecnica è possibile presentare piante di progetto in scala diversa da quella richiesta nell'Allegato VI?**

Al fine di garantire l'omogeneità nella valutazione delle offerte tecniche pervenute, andranno presentati gli elaborati richiesti secondo le caratteristiche indicate nel bando (numero, formato, scala metrica, etc.).

Ogni approfondimento che il concorrente avrà piacere di presentare potrà essere sviluppato nella tavola finale appositamente pensata per una lettura di dettaglio dell'ipotesi progettuale, in cui sarà possibile restituire a scelta, in opportuna scala metrica, uno o più profili significativi, sezioni e prospetti, eventuali viste tridimensionali a piacere (render, schizzi, foto da modello, etc.) (max 2 tavole, max formato A2). In tal caso è possibile presentare anche alcuni dettagli in pianta, scendendo di scala rispetto a quella richiesta per la presentazione generale del progetto (piante 1:200).

#### **È necessario che gli elaborati grafici progettuali (piante, prospetti, etc.) riportino in questa fase, i nomi e le firme dei progettisti?**

Ai fini della gara risulta ininfluente che gli elaborati grafici progettuali riportino o meno le firme dei progettisti, che potranno in modo discrezionale figurare come membri del raggruppamento oppure no. Si ricorda, inoltre, che in fase di progettazione architettonica, definitiva e/o esecutiva, successiva all'aggiudicazione, la proposta vincitrice dovrà essere sottoposta all'approvazione degli Enti competenti in materia edilizia e di tutela e le scelte in merito agli interventi dovranno essere dettagliate e supportate da analisi ed elaborati tecnico illustrativi, opportunamente firmati da

progettisti abilitati. Come indicato, inoltre, al punto A.5 in conformità all'Allegato V, il duplice impegno ad avvalersi:

1. per la redazione del progetto tecnico di un professionista di comprovata esperienza in interventi analoghi;
2. per l'esecuzione degli interventi di recupero, restauro e ristrutturazione, esclusivamente di imprese qualificate all'esecuzione degli interventi, in linea con le vigenti normative in materia di Lavori Pubblici, e dotate di attestato di certificazione del sistema di qualità conforme alle norme europee della serie UNI EN ISO 9000, rilasciata da organismi accreditati ai sensi delle norme europee della serie UNI CEI EN 45000 e della serie UNI CEI EN ISO/IEC.

### **Il numero massimo delle cartelle previste per gli elaborati del bando "Valore Paese-Fari", comprende anche la loro "copertina"?**

La copertina non sarà conteggiata nel numero massimo degli elaborati.

### **E' possibile accorpate i contenuti di più elaborati grafici del bando in una sola tavola grafica?**

Al fine di garantire l'omogeneità nella valutazione delle offerte tecniche pervenute, andranno presentati gli elaborati richiesti secondo le caratteristiche indicate nel bando (numero, formato, scala metrica, etc.), dettagliate nell'allegato VI.

### **Tra le proposte di intervento sull'immobile è possibile prevedere la demolizione della muratura interna e la riorganizzazione degli spazi interni al faro?**

I fari oggetto di gara sono beni vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e come indicato negli *Information Memorandum*, allegati all'avviso di gara, la totalità delle opere è per legge soggetta al parere delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali e dovrà attenersi agli indirizzi eventualmente emessi, affinché l'intervento di valorizzazione proposto possa garantire la massima tutela e salvaguardia degli immobili di pregio, ferma restando la piena aderenza con quanto esplicitato in fase preliminare nell'ambito del programma di valorizzazione. In ogni caso, l'idea di progetto presentata per partecipare al bando di gara "Valore Paese – FARI" dovrà puntare l'attenzione sui seguenti aspetti:

- tutela del valore culturale ed identitario del faro;
- unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi;
- conservazione delle superfici, delle strutture in genere o delle singole unità edilizie, nel rispetto dell'organicità del complesso;
- salvaguardia del contesto naturale in cui il bene è inserito.

Andranno considerati i principi di minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità, anche in vista dell'efficientamento delle caratteristiche prestazionali e dell'adeguamento di accessibilità e visitabilità dell'edificio, secondo la normativa vigente. Si ricorda inoltre che nel D.Lgs. n. 42/2004, sezione II - Misure di conservazione - è indicato che:

#### Art. 29. Conservazione

1. *La conservazione del patrimonio culturale è assicurata mediante una coerente, coordinata e programmata attività di studio, prevenzione, manutenzione e restauro.*

2. *Per prevenzione si intende il complesso delle attività idonee a limitare le situazioni di rischio connesse al bene culturale nel suo contesto.*

3. *Per manutenzione si intende il complesso delle attività e degli interventi destinati al controllo delle condizioni del bene culturale e al mantenimento dell'integrità, dell'efficienza funzionale e dell'identità del bene e delle sue parti.*

4. *Per restauro si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale.*

Nell' Art. 30. Obblighi conservativi è indicato inoltre:

1. *Lo Stato, le regioni, gli altri enti pubblici territoriali nonché ogni altro ente ed istituto pubblico hanno l'obbligo di garantire la sicurezza e la conservazione dei beni culturali di loro appartenenza.*

[...].

3. *I privati proprietari, possessori o detentori di beni culturali sono tenuti a garantirne la conservazione.*

[...].

Tutto ciò premesso, non si esclude l'eventualità di un ulteriore confronto preliminare da parte del soggetto interessato con le Amministrazioni Competenti in materia di tutela, per verificare direttamente se il progetto elaborato sia da ritenersi, in via preventiva, compatibile con la conservazione del bene. Si tenga presente, infatti, che le Amministrazioni competenti in materia di tutela, si esprimono solo sulla base di un progetto, eventualmente anche di massima, in cui le soluzioni scelte siano definite e motivate rispetto alla conservazione del bene e sulla base delle quali sia possibile da parte loro formulare un parere. Resta inteso che nella fase di progettazione architettonica, definitiva e/o esecutiva, successiva all'aggiudicazione, la proposta vincitrice dovrà essere sottoposta all'approvazione degli Enti competenti in materia edilizia e di tutela e le scelte in merito agli interventi dovranno essere dettagliate e supportate dalle opportune analisi ed elaborati tecnico illustrativi (studio dei caratteri, analisi del degrado, dettaglio delle tecniche e dei materiali costruttivi, degli interventi di recupero sulle superfici e sulle strutture, delle soluzioni distributive e impiantistiche, studio di impatto ambientale, etc.).

**Come va considerata la valorizzazione del faro ad uso turistico-alberghiero in relazione alle prescrizioni di tutela del bene, qualora si parli di uso culturale-scientifico-ricreativo, con una parte destinata a foresteria ?**

Come indicato nel bando, tutti i sette fari oggetto di gara dovranno essere valorizzati *secondo un modello di lighthouse accommodation, rispettoso del paesaggio e dell'ambiente, che nei contesti costieri prescelti emergono per assoluta bellezza e massima fragilità.*

*In coerenza con i principi dell'iniziativa, i fari potranno accogliere attività turistiche, ricettive, ristorative, ricreative, didattiche, promozionali, insieme ad iniziative ed eventi di tipo culturale, sociale, sportivo e per la scoperta del territorio.*

L'accoglienza turistica andrà dunque intesa non solo come ricettività ma anche in relazione ad attività di natura socio-culturale e di scoperta del territorio.

Ciò premesso si ricorda che essendo i beni vincolati *la totalità delle opere, infatti, è per legge soggetta al parere delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali e agli indirizzi eventualmente emessi, affinché l'intervento di valorizzazione proposto possa garantire la massima tutela e salvaguardia degli immobili di pregio.*

*I progetti sottoposti all'attenzione degli Enti e delle Amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale e urbana e di tutela, dovranno, comunque, conservare caratteristiche di piena aderenza con quanto esplicitato in fase preliminare nell'ambito del programma di valorizzazione.*

*In ogni caso, l'idea di progetto presentata dovrà puntare l'attenzione sui seguenti aspetti: tutela del valore culturale ed identitario del faro, unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi; conservazione delle superfici, delle strutture in genere o delle singole unità edilizie, nel rispetto dell'organicità del complesso; salvaguardia del contesto naturale in cui il bene è inserito.*

*Andranno considerati i principi di minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità, anche in vista dell'efficientamento delle caratteristiche prestazionali e dell'adeguamento di accessibilità e visitabilità dell'edificio, secondo la normativa vigente.*

Si ricorda inoltre quanto indicato nel D.Lgs. n. 42/2004, in particolare nella sezione II - Misure di conservazione (Art. 29. Conservazione e Art. 30. Obblighi conservativi).

Tutto ciò premesso, l'Agenzia non esclude l'eventualità di un ulteriore confronto preliminare da parte dei soggetti che intendono partecipare al bando con le Amministrazioni Competenti in materia di tutela, affinché possano verificare direttamente se il progetto elaborato sia da ritenersi, in via preventiva, compatibile con la conservazione del bene.

Si tenga presente, infatti, che le Amministrazioni competenti in materia di tutela, si esprimono solo sulla base di un progetto, eventualmente anche di massima, in cui le soluzioni scelte siano definite e motivate rispetto alla conservazione del bene e sulla base delle quali sia possibile da parte loro formulare un parere.

Resta inteso che nella fase di progettazione architettonica, definitiva e/o esecutiva, successiva all'aggiudicazione, la proposta vincitrice dovrà essere sottoposta all'approvazione degli Enti

competenti in materia edilizia e di tutela e le scelte in merito agli interventi dovranno essere dettagliate e supportate dalle opportune analisi ed elaborati tecnico illustrativi (studio dei caratteri, analisi del degrado, dettaglio delle tecniche e dei materiali costruttivi, degli interventi di recupero sulle superfici e sulle strutture, delle soluzioni distributive e impiantistiche, studio di impatto ambientale, etc.).

### **Come va considerata la valorizzazione del faro in relazione agli spazi in uso alla Marina Militare, riservati all'accesso alla lanterna ?**

Ad oggi gli spazi in uso alla Marina Militare per l'accesso alla lanterna sono quelli indicati nei rispettivi Information memorandum allegati all'avviso di gara per i lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7. In un secondo momento sarà possibile, in accordo con la Marina Militare, ridefinire i limiti di tale ambito, anche nell'ottica di un contenimento di tali spazi e/o di una condivisione dello spazio corrispondente all'accesso alla lanterna.

### **È possibile sviluppare una proposta su più lotti o sull'intera rete nell'ambito di un macroprogetto ?**

Si certo, è possibile sviluppare una proposta sia sull'intera rete, sia su parte di essa, all'interno di un macroprogetto. Dovrà, però, essere presentata un'offerta per ciascuno dei lotti di interesse in cui si articola il bando unico, che non prevede infatti la possibilità di avanzare offerte condizionate su più lotti. Tale modalità è stata scelta, in linea con quanto emerso dalla consultazione pubblica, per allargare quanto possibile la partecipazione anche a persone fisiche, cooperative, associazioni, fondazioni, imprese giovani, start up, evitando di avvantaggiare esclusivamente i grandi gruppi o i soggetti a maggior capacità economica.

Alla visione sistemica del progetto viene attribuito un punteggio, come evidenzia l'avviso di gara al **punto 5**, attraverso i criteri di: *fruibilità pubblica della struttura / contributo allo sviluppo locale sostenibile e alla destagionalizzazione della domanda turistica / attività di networking*, ovvero gli aspetti che tengono in considerazione il contesto e i fabbisogni locali, la capacità di innescare un processo duraturo di sviluppo locale e di valorizzare il capitale socio-economico-culturale delle comunità locali, la creazione di reti funzionali all'attività prevista, la condivisione di attività tra i soggetti e luoghi del network e/o del territorio e l'integrazione anche di altri beni (eventualmente in aree territoriali diverse).

### **Quali sono le tipologie di spese per investimento che si ritiene rientrino nel " $V_{\text{immobile}}$ "?**

Come indicato nel bando al punto 5.3, il  $V_{\text{immobile}}$  è determinato in base al valore di mercato dell'immobile a valorizzazione eseguita, stimato dalla commissione di gara sulla base della proposta di ciascun concorrente.

Fermo restando che per valore dell'immobile si intende il valore che potrà essere attribuito al bene una volta restaurato e mantenuto nel tempo (non si considera tutto ciò che il gestore "porterà con sé" terminata la sua attività), si tenga presente che la valutazione di tale valore rientra nei compiti della commissione di gara ed è rimessa, dunque, alle considerazioni che la stessa riterrà opportuno esprimere.

### **Partecipazione**

#### **E' possibile la partecipazione al bando di persone fisiche ?**

Si. Come indicato nel bando, infatti, *può partecipare chiunque sia in possesso dei requisiti di cui ai punti A.3 e A.4 dell'Avviso di gara. A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, è ammessa la partecipazione di: persone fisiche, imprese individuali, società commerciali, società cooperative, associazioni, fondazioni, consorzi ordinari di concorrenti di cui all'art. 2602 c.c. costituiti o costituendi, consorzi stabili costituiti anche in forma di società consortili ai sensi dell'art. 2615-ter c.c., consorzi fra società cooperative di produzione e lavoro costituiti a norma della legge 25 giugno 1909 n. 422 e del decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 14 dicembre 1947 n. 1577, consorzi tra imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985 n. 443.*

*E' ammessa la partecipazione in forma singola o in raggruppamento.*

Si evidenzia che nell'ambito di ogni singolo lotto:

- 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 eventualmente concorra il consorzio stabile/consorzio tra società cooperative/consorzio tra imprese artigiane 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 del codice penale.

### **E' possibile la partecipazione al bando di reti di imprese?**

Si. Non vi è alcuna preclusione alla partecipazione alla procedura di aggregazioni tra imprese aderenti al contratto di rete ai sensi dell'articolo 3, comma 4-ter, del D.L. 5/2009, convertito, con modificazioni, dalla L. 33/2009. Infatti, l'avviso di gara, al **punto 3**, identifica i soggetti ammessi alla selezione facendo esclusivamente riferimento al possesso dei requisiti richiesti (integrabili anche dalla rete di imprese), posto che l'elencazione riportata delle possibili forme di partecipazione ha, per espressa definizione, valore "esemplificativo ma non esaustivo". Sulla scorta di quanto illustrato dall'AVCP (attuale ANAC) nella determinazione n. 3 del 23 aprile 2013, le modalità di partecipazione della rete variano in base alla peculiare strutturazione della stessa.

### **L'organo comune ad una rete di imprese le potrà rappresentare per la gara?**

Nel caso di rete d'imprese, l'organo comune può essere proposto come rappresentante, in nome delle imprese retiste, per la partecipazione alla gara.

### **Quali sono le responsabilità delle imprese retiste nel caso di partecipazione alla gara?**

La responsabilità delle imprese retiste in merito all'offerta presentata al bando di gara determina la loro responsabilità solidale, intendendo tale disposizione quale norma speciale prevalente su pattuizioni o norme volte a limitare detta responsabilità nei confronti della stazione appaltante.

### **La partecipazione in forma "costituenda" è prevista solo per i consorzi? E' possibile la partecipazione al bando di una futura società di capitale?**

Si. La partecipazione in forma "costituenda", indicata al punto 3 dell'avviso di gara, è prevista esclusivamente per i consorzi ordinari ex art. 2602 c.c. ed i raggruppamenti temporanei, ferma restando la possibilità, dopo l'eventuale aggiudicazione, di costituire una società di scopo, secondo quanto indicato al punto 1 del paragrafo "7. Elementi essenziali del rapporto concessorio" dell'Avviso di gara.

### **È possibile partecipare come cooperativa "costituenda" di persone fisiche?**

Indipendentemente dalla natura dei soci, la società cooperativa è ammessa alla partecipazione ove già costituita; la partecipazione in forma "costituenda" è infatti prevista esclusivamente per i consorzi ordinari ex art. 2602 c.c. ed i raggruppamenti temporanei, ferma restando la possibilità, dopo l'eventuale aggiudicazione, di costituire una società di scopo, secondo quanto indicato al punto 1 del paragrafo "7. Elementi essenziali del rapporto concessorio" dell'Avviso di gara.

## **Documenti e modalità di gara**

### **È necessario l'iscrizione al registro delle imprese per le persone fisiche?**

L'iscrizione al registro delle imprese non è un requisito richiesto per la partecipazione alla gara delle persone fisiche, tant'è che al punto A.3 lett. a. dell'Avviso di gara si prevede la possibilità di dichiarare "l'insussistenza dell'obbligo di iscrizione alla C.C.I.A.A. e, se del caso, l'indicazione del/i nominativo/i del/i soggetto/i che esercita/no la legale rappresentanza dell'operatore economico".

### **È necessaria la partita iva nel caso di partecipazione di persone fisiche in vista di costituzione in raggruppamento successiva all'eventuale aggiudicazione?**

Le persone fisiche sono ammesse a partecipare alla procedura in forma singola o in raggruppamento, purché in possesso dei requisiti indicati nell'Avviso di gara ai punti A.3 e A.4, quest'ultimo relativo a "idonee referenze bancarie rilasciate da almeno due istituti di credito attestanti la solidità economica e finanziaria del concorrente". Resta ferma la possibilità, dopo

l'eventuale aggiudicazione, di costituire una società di scopo, secondo quanto indicato al punto 1 del paragrafo "7. Elementi essenziali del rapporto concessorio" dell'Avviso di gara.  
Ai fini della partecipazione non è necessario disporre di partita IVA.

**È possibile avere dettagli circa la necessità di presentare la Dichiarazione Sostitutiva nel caso di partecipazione di persone fisiche? Come ci si regola per ciò che riguarda i rapporti con Camera di Commercio, con enti previdenziali (DURC) o fiscali?**

Con riferimento al punto A.3 dell'Avviso di gara, si rappresenta che ad eccezione delle dichiarazioni di cui alle lettere k) ed l), specifiche della partecipazione in forma societaria, la persona fisica dovrà fare proprie tutte le dichiarazioni riportate nell'Allegato IV; in particolare, si evidenzia che:

- nell'ambito della dichiarazione lett. a) è prevista l'opzione relativa all'insussistenza dell'obbligo di iscrizione alla CCIAA;
- alla lett. f), il completamento della dichiarazione con il riferimento al DURC è solo eventuale (se del caso);
- anche alla lettera g) il completamento della dichiarazione, con l'indicazione dell'ufficio tributario competente, è eventuale (se del caso).

**In merito alla dichiarazione che gli istituti di credito devono rilasciare per certificare la solidità economica del partecipante esiste un modello o un fax simile?**

Per la dichiarazione degli istituti bancari, come indicato al punto **A.4** sono richieste - **idonee referenze bancarie rilasciate da almeno due istituti di credito attestanti la solidità economica e finanziaria del concorrente; N.B.** Se il concorrente non è in grado, per giustificati motivi, ivi compreso quello concernente la costituzione o l'inizio dell'attività da meno di tre anni, di presentare le referenze richieste, può provare la propria capacità economica e finanziaria mediante altri documenti da rimettere all'esame dell'ente concedente.

Come indicato inoltre al punto **C.2.** è richiesto - **un piano economico finanziario di copertura degli investimenti previsti che dovrà essere asseverato da parte di primario istituto di credito.**

Fermo restando ciò, ogni istituto bancario potrà formulare secondo un proprio modello il documento che esprima ed attesti il concetto di solidità economica e finanziaria del concorrente. Lo stesso principio vale per l'asseverazione del piano economico e finanziario di copertura degli investimenti.

**È possibile precisare quale Tipologia di "servizi vari" ammessi da un istituto di credito a copertura del PEF è possibile scegliere per la forma di partecipazione prescelta?**

Innanzitutto si precisa che:

- le referenze di cui al punto A.4 dell'Avviso di gara dovranno attestare la solidità economica e finanziaria del concorrente;
  - in base a quanto previsto al punto C.1 dell'Avviso di gara, il PEF dovrà essere sostenuto da un attestato che ne asseveri la coerenza e l'equilibrio sulla base di elementi come il costo complessivo, la tempistica, la struttura finanziaria proposta, i costi e ricavi gestionali.
- Ciò posto, è rimessa all'istituto bancario l'individuazione della veste formale più adatta alle specifiche attestazioni.

**Il piano economico finanziario (PEF) di copertura degli investimenti presentato dovrà essere asseverato?**

Come indicato nell'avviso di gara, al **punto 4**, la BUSTA C "OFFERTA ECONOMICO/TEMPORALE – Lotto ....." dovrà contenere, oltre all'offerta (cfr. **sottopunto C.1.**), alla misura del canone annuo (cfr **sottopunto C.1.A.**), alla durata proposta per la concessione (cfr. **sottopunto C.1.B.**), anche un piano economico finanziario (PEF) di copertura degli investimenti previsti che dovrà essere asseverato da parte di primario istituto di credito (cfr. **sottopunto C.2.**).

Il PEF dovrà, infatti, essere sostenuto da un attestato rilasciato da parte di un istituto di credito, che ne asseveri la coerenza e l'equilibrio, sulla base di elementi come il costo complessivo, la tempistica, la struttura finanziaria proposta, i costi e ricavi gestionali.

Fermo restando ciò, l'attestato dovrà esprimere il concetto di solidità economica e finanziaria e potrà essere formulato secondo il modello di documento scelto dall'ente preposto all'asseverazione.

**L'asseverazione del PEF deve essere rilasciata esclusivamente da un "primario istituto di credito", come indicato nell'avviso di gara ? In linea con l'art. 153 comma 9 del DL n. 163/2006, può essere rilasciato anche da "da società di servizi costituite dall'istituto di credito stesso ed 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 ai sensi dell'articolo 1 della legge 23 novembre 1939, n. 1966, nonché la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione, e dare conto del preliminare coinvolgimento di uno o più istituti finanziatori nel progetto."**

In analogia con la previsione di cui all'art. 153 comma 9 del D. Lgs. 163/2006, si conferma che l'asseverazione del Piano economico Finanziario può essere rilasciata, oltre che da un istituto di credito, anche da società di servizi costituite dall'istituto di credito stesso ed 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 ai sensi dell'articolo 1 della legge 23 novembre 1939, n. 1966.

### **Chi, dunque, può asseverare il PEF?**

L'asseverazione del Piano Economico Finanziario potrà essere effettuata:

- da un istituto di credito;
- da società di servizi costituite dall'istituto di credito stesso ed 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 ai sensi dell'articolo 1 della legge 23 novembre 1939, n. 1966.

### **È possibile presentare il PEF asseverato dopo la chiusura del bando?**

L'Avviso di gara prevede (cfr pag. 11) che la busta C debba contenere, a pena di esclusione, anche un PEF asseverato. La previsione di cui a pag. 19 "*ove il PEF dovesse risultare assente o non asseverato, ne richiederà l'integrazione assegnando al concorrente un termine perentorio, a pena di esclusione*" concerne esclusivamente il caso di unico concorrente sul lotto, in cui invece l'omissione del PEF o della relativa asseverazione non è causa di esclusione, essendone consentita l'integrazione per evitare che la gara vada deserta in relazione allo specifico lotto.

### **È possibile presentare documenti comprovanti la solidità economica del soggetto proponente anziché le referenze bancarie di due istituti di credito richieste (o una di esse)?**

L'avviso di gara ammette che il concorrente possa, in luogo delle referenze richieste (o di una di esse), presentare altra documentazione comprovante la propria capacità economica e finanziaria da rimettere all'esame dell'ente concedente, ma a condizione che il motivo ostativo alla produzione delle/a referenze/a sia "giustificato" (come nel caso di costituzione o inizio dell'attività da meno di tre anni). Se tale non dovesse, invece, essere considerata la motivazione addotta dal concorrente è da escludere la possibilità di presentare una sola referenza, compensando la mancata allegazione dell'altra mediante la produzione di diversa documentazione.

### **È possibile presentare non due referenze bensì una sola referenza bancaria per ciascun soggetto raggruppato componente la RT che partecipa al bando**

L'Avviso di gara prevede che in caso di RT le due referenze bancarie richieste siano presentate da ciascun componente. In caso di difficoltà di ottenere due referenze bancarie da parte di due diversi istituti di credito, l'Agenzia potrà eventualmente riconoscere la possibilità di presentare, in luogo della seconda referenza, altra documentazione comprovante la capacità economica e finanziaria da rimettere all'esame dell'ente concedente (come, ad esempio, bilanci o estratti di bilanci), ferma restando l'esplicitazione del motivo ostativo alla produzione di ambedue le certificazioni bancarie.

### **Ci sono particolari specifiche in ordine alla polizza fideiussoria da presentare per la partecipazione alla gara?**

Con riguardo alla polizza fideiussoria, come indicato nell'avviso di gara al punto **A.6, si conferma che la cauzione provvisoria, pari a € 10.000 (euro diecimila) da prestarsi a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da imprese di Assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge n. 348 del 10 giugno 1982 di cui all'elenco pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 30 del 6 febbraio 2003 compilato dall'ISVAP (allegato 3), che dovrà prevedere espressamente:**

- una validità di almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta;
  - 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 sua operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta dell'Agenzia;
- l'impegno a rilasciare, qualora l'offerente risultasse affidatario, la cauzione definitiva di cui al paragrafo "7. ELEMENTI ESSENZIALI DEL RAPPORTO CONCESSORIO" punto 6.a del presente Avviso.

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. Si precisa che tale cauzione è unica indipendentemente dal numero di lotti per i quali si partecipa. Nel caso di partecipazione per più lotti, essa sarà escussa integralmente anche in caso di esclusione da un lotto soltanto; in tal caso, il concorrente avrà l'obbligo di ricostituirla entro il termine che gli sarà a tal fine assegnato, a pena di esclusione dalla procedura.

### **E' possibile presentare nell'offerta anche documentazione attestante attività già svolte in collaborazione con enti pubblici e con il terzo settore?**

Ai fini della valutazione delle offerte verrà presa in considerazione solamente la documentazione richiesta dal bando. Se tuttavia si intende fornire ulteriore documentazione attestante l'attività già svolta dal proponente è preferibile che venga inserita nella "Documentazione amministrativa"(A), fermo restando che, per garantire un'omogeneità nella valutazione delle offerte, i documenti eccedenti a quanto richiesto dal bando saranno ininfluenti ai fini della gara.

### **A cosa corrisponde la prima cauzione definitiva e come si relaziona alla possibilità del partecipante di proporre anche canoni "variabili"?**

Nel bando è precisata la possibilità del concorrente di proporre alternativamente un canone "fisso" o canoni annui variabili (esclusivamente con andamento crescente nel tempo), indipendentemente dalla scelta effettuata e dalla conseguente modulazione dell'offerta si precisa che come indicato al punto 7. Sottopunto 6.a per il periodo di 36 mesi dalla sottoscrizione della concessione, nella misura del 10% della somma risultante dall'ammontare degli investimenti previsti per l'esecuzione degli interventi, come riportati nel piano economico finanziario, e dal valore dei canoni dovuti per tale periodo di riferimento (36 mesi); la garanzia in questione è richiesta a copertura di tutti gli oneri derivanti dal rapporto concessorio in relazione al periodo di riferimento, ivi compresi la corretta esecuzione degli interventi ed il regolare pagamento del canone; essa sarà svincolata alla data di emissione della seconda cauzione definitiva.

### **In caso di aggiudicazione della concessione è possibile sub-concedere il diritto di concessione a terzi?**

Come previsto nell'Avviso di gara, ai sensi dell'art. 3-bis, comma 5 lettera b) del D. L. n. 351/2001 è ammessa la subconcessione delle attività economiche/di servizio al cittadino instaurate sul bene previa autorizzazione dell'Agenzia subordinata al buon esito delle verifiche sul possesso dei requisiti previsti nell'avviso stesso in capo al sub-concessionario.

### **Il canone di concessione deve essere pagato anticipatamente?**

Come previsto all'art. 11 dello schema di atto di concessione (Allegato VIII) il canone dev'essere pagato a partire dalla sottoscrizione dell'atto di concessione.

### **Dove può essere apposta la firma dell'allegato V e dell'allegato VII nel caso il partecipante sia una società unica e non un RT/consorzi ?**

La persona che ha il potere giuridico di impegnare la società singola potrà sottoscrivere gli allegati in questione in qualsiasi punto in calce alla pagina 2.

## **Quali sono le indicazioni da porre all'esterno dei plichi e delle buste per la presentazione delle offerte?**

Premesso che:

- il plico contenente la documentazione e l'offerta, come indicato nel prosieguo e redatte in lingua italiana, dovrà pervenire sigillato (con qualsiasi modalità che ne impedisca l'apertura senza lasciare manomissioni evidenti) a mezzo raccomandata del servizio postale, mediante agenzia di recapito autorizzata, ovvero consegnato a mano, entro il termine perentorio delle ore 12:00 del giorno 12/01/2016, al seguente indirizzo: Agenzia del Demanio – Direzione Servizi al Patrimonio, Gare, Via Barberini n. 38, 00187 Roma;

- 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 inviate per raccomandata o a mezzo terze persone che non siano pervenute o che siano pervenute in ritardo, rimanendo a carico del mittente il rischio del mancato tempestivo recapito;

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

Si ricorda quanto segue:

Il plico contenente la documentazione di seguito indicata dovrà riportare la dicitura "Gara per la concessione di valorizzazione nell'ambito del progetto "Valore Paese - FARI" – Lotto/i ....." (così specificando il lotto ovvero i lotti per i quali si intende concorrere) e recare esternamente i seguenti dati del concorrente: denominazione o ragione sociale, sede, telefono, indirizzo PEC. In assenza di un indirizzo PEC, dovranno essere indicati un numero di fax ed un indirizzo di posta elettronica ordinaria. In caso di raggruppamento le comunicazioni relative alla procedura saranno inviate esclusivamente al capogruppo. Il plico dovrà contenere al suo interno, a pena di esclusione:

- una busta con dicitura "A - Documentazione amministrativa";
- per quanti sono i lotti prescelti, altrettante buste con dicitura "B - Offerta tecnica – Lotto....." (indicando il lotto a cui afferisce l'offerta);
- per quanti sono i lotti prescelti, altrettante buste con dicitura "C - Offerta economico/temporale – Lotto....." (indicando il lotto a cui afferisce l'offerta).

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

## **Tempistiche e andamento**

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

I tempi di selezione del soggetto concessionario – a partire dal termine di presentazione delle offerte – dipendono dal numero di proposte raccolte, dalla complessità delle stesse e dunque della relativa valutazione da parte della commissione. Si consideri, comunque, che in linea di massima almeno due-tre mesi saranno necessari.

### **È possibile prorogare la data di scadenza della presentazione delle offerte ?**

In merito ai termini di presentazione delle offerte, si conferma quanto stabilito nel bando circa le scadenze della gara. Le date da tenere presente sono:

- sopralluoghi: dal 12 ottobre 2015 al 16 dicembre 2015
- proposizione quesiti da parte degli interessati: entro venerdì 18 dicembre 2015
- risposte ai quesiti da parte del RUP: entro mercoledì 23 dicembre 2015
- presentazione delle offerte: dal 12.10.2015 al 12.01.2016 ore 12.00
- prima seduta di gara: 14 gennaio 2016 dalle ore 10

Considerato, che tutte le informazioni utili alla conoscenza degli immobili e all'elaborazione delle proposte sono state divulgate già lo scorso giugno, attraverso la consultazione pubblica e tenuto conto che le criticità relative allo stato di alcuni fari erano note al momento della definizione della tempistica di gara, non si prevede una proroga della data di scadenza della presentazione delle offerte.

### **È possibile avere informazioni sull'andamento della gara ?**

Come si può immaginare non è possibile fornire informazioni sull'andamento del bando, sul quale si mantiene il massimo riserbo per garantire eguali condizioni a tutti i partecipanti e non turbare o alterare in alcun modo lo svolgimento della gara.

Tuttavia l'auspicio è di ricevere la più ampia partecipazione e una varietà di proposte sui vari lotti, anche perché il buon esito della gara potrà essere la premessa per riprogrammare in futuro altre edizioni del bando "Valore Paese – FARI", ampliando significativamente il numero di fari da valorizzare a fini turistici e socio-culturali, nel prossimo triennio.

### **Ritorni**

#### **Quanto e cosa l'Agenzia del Demanio stima di ricavare dall'operazione?**

Non sono state effettuate delle stime specifiche per individuare un canone minimo. Per tutelare l'Erario da offerte irrisorie, la migliore offerta individuata dalla Commissione di gara sarà poi sottoposta alla Commissione di congruità, organismo tecnico istituito per legge e preposto a verificare la congruità di valutazioni tecnico-economico estimative anche per le concessioni di immobili di proprietà dello Stato.

L'Agenzia, peraltro, si attende dall'iniziativa anche un ritorno positivo in termini di sviluppo locale, che sarà apprezzato nelle proposte progettuali con specifico riferimento alle modalità di gestione del bene.

#### **È possibile avanzare una proposta economica di 1 euro con un progetto di valorizzazione particolarmente valido ?**

Un'offerta come quella ipotizzata è certamente poco concorrenziale dal punto di vista economico e avrà meno possibilità di altre di risultare aggiudicataria.

L'aggiudicazione infatti è determinata dalla somma dei punteggi ottenuti per la proposta progettuale e per quella economico-temporale attribuiti dalla Commissione di gara, fermo restando che la migliore offerta, per i Fari gestiti dall'Agenzia, sarà poi sottoposta all'esame della Commissione di congruità (organismo tecnico istituito per legge e preposto a verificare la congruità di valutazioni tecnico-economico estimative anche per le concessioni di immobili di proprietà dello Stato).

### **Modalità di valutazione**

#### **Chi valuterà le proposte ? E' prevista una Commissione di gara?**

Sì, è prevista una Commissione di gara, che valuterà le offerte per individuare la migliore.

### **Particolarità**

#### **Che relazione esiste tra il bando di gara per la concessione del faro di Siracusa e il concorso di idee YAC ?**

YAC è un network internazionale di professionisti, nato nell'ambito dell'Università di Bologna, orientato all'affermazione della ricerca in ambito architettonico e alla valorizzazione del talento dei giovani progettisti attraverso lo strumento concorsuale.

Fra il 2013 ed il 2015 YAC ha organizzato 6 concorsi di progettazione, che hanno ottenuto la partecipazione di oltre 20.000 progettisti da 100 nazioni diverse, raccogliendo il patrocinio e la collaborazione di realtà accademiche e professionali di fama internazionale.

Quest'anno, ricercando un tema innovativo che coinvolgesse il settore turistico-ricettivo, ha chiesto all'Agenzia del Demanio e ad alcuni altri partner del progetto "Valore Paese – FARI" di poter confrontare i giovani architetti, artisti, designer di tutto il mondo con il tema della riqualificazione di un faro, selezionando quello di Murro di Porco a Siracusa.

In tal senso, il concorso di idee YAC si configura come un'iniziativa accademica dal fine meramente culturale, che focalizza la propria attenzione sulla ricerca architettonica legata alle

potenzialità ricettive degli edifici costieri, anche astraendosi in parte dai vincoli specifici che caratterizzano il Faro di Murro di Porco.

Il concorso di idee non è in alcun modo finalizzato ed orientato ad affidamenti di incarico e non è inoltre esigibile da parte dei partecipanti alcuna pretesa che vada oltre il mero riconoscimento scientifico in linea con le finalità dello stesso, avendo peraltro il concorso di idee YAC e il bando di gara pubblicato dall'Agenzia del Demanio oggetti, finalità e criteri di valutazione completamente distinti e differenti, così come le tempistiche.

Il bando di gara pubblicato in G.U. il 12.10.2015 dall'Agenzia del Demanio, infatti, ha come termine ultimo per la presentazione delle offerte la data del 12.01.2016; il concorso di idee YAC, invece, è aperto dal 16.11.2015 al 29.02.2016.