



FAQ

aggiornate al 15 novembre 2017

***Procedura di gara finalizzata all'affidamento di immobili pubblici in
concessione/locazione gratuita ex art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014***

Sommario

1. Come posso partecipare al bando di concessione/locazione in uso gratuito, rivolto ad imprese, cooperative e associazioni?.....	4
2. Come posso avere maggiori informazioni su beni di proprietà di Altri Enti, oggetto del bando di concessione/locazione in uso gratuito CAMMINI E PERCORSI?	4
3. Cosa devo fare se l'immobile di interesse non è stato messo a bando?	4
4. Aver partecipato alla Consultazione Pubblica CAMMINI E PERCORSI indicando l'interesse per alcuni beni influisce sull'aggiudicazione dei beni stessi?.....	5
5. Che differenza c'è tra la consultazione pubblica e il bando?	5
6. Qual è la differenza tra concessione e locazione?	5
7. Chi può partecipare al bando di concessione/locazione in uso gratuito CAMMINI E PERCORSI? Il soggetto partecipante deve necessariamente essere attivo al momento della partecipazione al bando o è sufficiente che sia costituito?	5
8. In caso di partecipazione in Raggruppamento, solo il capofila deve presentare i requisiti richiesti oppure tutti i soggetti partecipanti?.....	6
9. Che cosa s'intende per imprese, società cooperative e associazioni costituite in prevalenza da soggetti fino a quarant'anni?	6
10. Possono partecipare imprese, cooperative e associazioni straniere? In caso di provenienza da Paesi dove non viene emessa partita iva e/o codice fiscale possono essere forniti in alternativa dati equivalenti?.....	6
11. In che modo possono partecipare le imprese, cooperative e associazioni straniere?	6
12. Possono partecipare ditte individuali?	6
13. L'impresa, la cooperativa, oppure l'associazione partecipante al bando deve essere già costituita al momento del sopralluogo?.....	6
14. Le imprese, cooperative e imprese partecipanti devono dimostrare molti anni di esperienza nel Terzo Settore?.....	7
15. È possibile presentare un'offerta su più lotti? In tal caso come si deve procedere?.....	7
16. È possibile fissare un incontro per avere maggiori chiarimenti?	7
17. È possibile fissare un sopralluogo?	7
18. Se non si è effettuato il sopralluogo entro i termini fissati è preclusa la partecipazione alla gara?.....	7
19. E' possibile richiedere documentazione tecnica integrativa sui beni attualmente oggetto di bando?7	
20. Che tipo di nuove funzioni possono essere realizzate all'interno dei beni a bando nell'ambito di CAMMINI E PERCORSI?	8
21. Per la presentazione della proposta progettuale l'Allegato VI è disponibile in versione digitale? Ai fini di una corretta comprensione è da compilare in formato elettronico?	8
22. I 1500 caratteri richiesti, come limite massimo per la compilazione di diversi campi della proposta progettuale (Allegato VI), sono da intendersi inclusi o esclusi gli spazi?	8
23. Come vanno considerati gli aspetti di sostenibilità ambientale ed efficienza energetica in relazione ai vincoli che dovessero eventualmente sussistere per gli immobili di interesse culturale?.....	8

24. È necessario che il progettista faccia parte dell'impresa, cooperativa o associazione, oppure del Raggruppamento, partecipante al bando?.....	9
25. Il certificato ISO 9000 è obbligatorio e nel caso quando va presentato?.....	9
26. Nella proposta progettuale deve essere indicato il valore degli interventi di recupero?.....	9
27. Nella proposta progettuale devono essere indicate le fonti di copertura dell'investimento relativo agli interventi di recupero?.....	9
28. L'aggiudicatario dovrà farsi carico del recupero e riuso dell'immobile? Sono previste forme di supporto economico finanziario dell'iniziativa?	10
29. Quando può essere svincolata la cauzione provvisoria? In caso di non aggiudicazione sarà svincolata?.....	10
30. In tema di cauzioni, è ammessa la fideiussione bancaria rilasciata da una banca straniera?.....	10
31. A cosa serve la cauzione definitiva? È da prevedere in forma di fideiussione bancaria o assicurativa?.....	10
32. E' possibile costituire cauzioni provvisorie o definitive con assegno circolare?.....	11
33. In caso di aggiudicazione, cosa succede dopo i 9 anni di affidamento dell'immobile?	11
34. Quali sono le spese accessorie legate alla stipula dell'atto di concessione/contratto di locazione?.	11
35. Quali sono le imposte gravanti sugli immobili?	11
36. Ai fini della registrazione dell'atto di concessione/contratto di locazione gratuita, l'imposta di registro deve essere corrisposta in misura fissa o proporzionale?.....	12
37. Qual è il valore da considerare per le polizze assicurative obbligatorie che dovranno essere stipulate?.....	12
38. Eventuali oneri di urbanizzazione o realizzazione di infrastrutture connesse al recupero dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario?	12
39. In caso di aggiudicazione il concessionario/locatario è obbligato ad avviare l'attività inerente il turismo lento, secondo quanto proposto nell'offerta presentata in sede di gara?.....	12
40. In caso di aggiudicazione di più immobili, la mancata sottoscrizione degli atti/contratti comporta l'escussione della cauzione provvisoria (pari ad euro 2.000,00) per ciascun immobile?.....	13
41. Cosa succede alla scadenza della concessione/locazione? Per quante volte è possibile rinnovarla? Viene corrisposto un indennizzo al concessionario/conduuttore?	13
42. L'investimento previsto per il recupero del bene è deducibile dal punto di vista fiscale?.....	13
43. In caso di aggiudicazione, se a seguito della sottoscrizione dell'atto/contratto dovessero manifestarsi difficoltà in termini di autorizzazioni, è possibile per l'aggiudicatario richiedere all'Agenzia proroghe e/o rimborsi, oppure recedere in anticipo dall'atto/contratto?.....	13
44. In caso di partecipazione in forma singola, per la compilazione degli allegati II e V, dove deve essere apposta la firma?	14
45. Come e dove deve essere trasmessa l'offerta?.....	14
46. Nell'ambito della Concessione/locazione in uso gratuito CAMMINI E PERCORSI è possibile di sub concedere o sub locare l'attività?	14

1. Come posso partecipare al bando di concessione/locazione in uso gratuito, rivolto ad imprese, cooperative e associazioni?

Per partecipare al bando di concessione/locazione di valorizzazione, è necessario essere in possesso dei requisiti previsti per poter presentare la propria proposta progettuale, secondo quanto descritto nell'Avviso di Gara e nei relativi allegati disponibili online ai seguenti link:

<http://www.agenziademanio.it/opencms/it/gare-aste/immobiliare/gara/CAMMINI-E-PERCORSI-Primo-bando-di-concessione-locazione-in-uso-gratuito>

<http://www.agenziademanio.it/opencms/it/gare-aste/bandodigaracamminipercorsipagina/>

Come indicato nell'Avviso di Gara, la scadenza del bando è prevista per l'11 Dicembre p.v. Fino al 7 novembre p.v. è stato possibile presentare, via email e in italiano, richieste di informazioni sul bando, scrivendo al Responsabile del procedimento (cfr. contatti sull'Avviso di gara).

Per maggiori info è possibile consultare anche le pagine web dedicate al progetto, accessibili dai seguenti link:

<http://www.agenziademanio.it/opencms/it/progetti/valorepaese/camminipercorsi/>

<http://www.agenziademanio.it/opencms/it/progetti/valorepaese/camminipercorsi/bandogaracammini/>

In particolare, nella sezione *DOCUMENTI UTILI*, è possibile consultare:

- *La Guida al Bando*
- *Le schede dei beni dello Stato*
- *Il portafoglio immobiliare del bando*
- *La sintesi del Progetto*

I Comuni di Matera, Atella, Vignola, Verolengo, Corato, Ruvo Di Puglia, Trento e la Provincia de L'Aquila, proprietari di immobili pubblici partecipano al progetto CAMMINI E PERCORSI con i loro beni, attraverso la pubblicazione di bandi di concessione/locazione in uso gratuito da essi direttamente gestiti.

Le procedure di gara per l'affidamento di tali ulteriori immobili e le relative scadenze sono, pertanto, governate dall'Ente proprietario, con il supporto dell'Agenzia del Demanio.

2. Come posso avere maggiori informazioni su beni di proprietà di Altri Enti, oggetto del bando di concessione/locazione in uso gratuito CAMMINI E PERCORSI?

Per gli immobili di proprietà degli altri Enti proprietari da affidare in concessione/locazione gratuita, sono disponibili, al link di seguito riportato, i contatti dei referenti dei Comuni di Matera, Atella, Vignola, Verolengo, Corato, Ruvo Di Puglia, Trento e della Provincia dell'Aquila:

<http://www.agenziademanio.it/opencms/it/progetti/valorepaese/camminipercorsi/bandogaracammini/>

3. Cosa devo fare se l'immobile di interesse non è stato messo a bando?

Per chi fosse interessato ad uno dei 103 immobili analizzati e inseriti nel progetto, che non rientra nei 43 attualmente oggetto di bando di concessione/locazione in uso gratuito, si fa presente che nel prossimo mese è prevista la pubblicazione dei bandi di gara per gli immobili da affidare in concessione/locazione di valorizzazione, fino a 50 anni e a fronte della corresponsione di un canone, a chiunque sia in possesso dei requisiti generali indicati nell'avviso di gara.

E' possibile trovare maggiori informazioni nel materiale illustrativo disponibile on line nella sezione Documenti utili accessibile anche dal seguente link:

<http://www.agenziademanio.it/opencms/it/progetti/valorepaese/camminipercorsi/>.

Si segnala, infine, che il progetto sarà sviluppato su base triennale e, pertanto, a seguito della prima edizione 2017 del progetto, saranno pubblicati ulteriori bandi di gara per l'affidamento di altri immobili.

4. Aver partecipato alla Consultazione Pubblica CAMMINI E PERCORSI indicando l'interesse per alcuni beni influisce sull'aggiudicazione dei beni stessi?

No, la Consultazione Pubblica, che si è svolta dal 9 maggio al 26 giugno u.s., è stata un'attività di comunicazione e dialogo con il pubblico, propedeutica alla pubblicazione dei bandi di gara e finalizzata a raccogliere idee e punti di vista sull'iniziativa, sintetizzati nel report conclusivo: http://www.agenziademanio.it/export/sites/demanio/download/schedeapprofondimento/REPORT-SHORT_CAMMINI-E-PERCORSI-da-5.0.pdf

Aver partecipato alla Consultazione Pubblica non comporta alcun vincolo, né alcuna prerogativa di aggiudicazione dei beni inseriti nel progetto.

Per concorrere all'affidamento degli immobili è necessario essere in possesso dei requisiti previsti e partecipare ai bandi, presentando la propria proposta secondo quanto descritto nei relativi Avvisi di gara.

5. Che differenza c'è tra la consultazione pubblica e il bando?

La Consultazione Pubblica è un'attività comunicativa di divulgazione del progetto e di raccolta di suggerimenti e segnalazioni di interesse; il bando è la procedura pubblica attraverso cui selezionare il futuro concessionario/locatario degli immobili oggetto dell'Avviso di gara.

6. Qual è la differenza tra concessione e locazione?

La differenza tra concessione e locazione risiede nella natura degli immobili: rientrano, nel primo caso, (concessione) i beni che, ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, risultano di interesse culturale, mentre nel secondo caso (locazione) i beni che non risultano di interesse culturale.

Per i beni oggetti del bando di concessione/locazione CAMMINI E PERCORSI pubblicato il 24 luglio u.s., nell'Avviso di Gara al punto 2. *INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA CONCESSIONE/LOCAZIONE* e, in particolare, nell'Elenco dei beni oggetto della concessione/locazione, per ogni lotto (bene) oggetto del bando è precisata la tipologia di contratto (concessione/locazione).

7. Chi può partecipare al bando di concessione/locazione in uso gratuito CAMMINI E PERCORSI? Il soggetto partecipante deve necessariamente essere attivo al momento della partecipazione al bando o è sufficiente che sia costituito?

Come indicato nell'Avviso di gara, possono partecipare alla procedura imprese, cooperative e associazioni costituite in prevalenza da soggetti che non abbiano compiuto il 41° anno di età alla data di pubblicazione dell'Avviso.

Per prevalenza si intende che l'organo di gestione (es. CdA o Consiglio/Comitato Direttivo) oppure in alternativa la compagine sociale o societaria/degli azionisti sia costituita in prevalenza (50%+1) da soggetti che non abbiano compiuto il 41° anno di età alla data di pubblicazione dell'Avviso di gara (il 24 luglio 2017).

Si precisa che il concorrente (impresa, cooperativa e associazione) dovrà essere già costituito al momento della presentazione dell'offerta (entro e non oltre il giorno 11 dicembre 2017).

È ammessa la partecipazione in forma singola (un'unica impresa, cooperativa o associazione) oppure in raggruppamento (più imprese, cooperative e associazioni).

8. In caso di partecipazione in Raggruppamento, solo il capofila deve presentare i requisiti richiesti oppure tutti i soggetti partecipanti?

In caso di partecipazione in Raggruppamento costituito o *costituendo*, i requisiti di cui al punto 3.1 dell'Avviso di Gara dovranno essere posseduti da tutti i Soggetti del Raggruppamento e, pertanto, non sarà sufficiente, ai fini della partecipazione, il possesso di detti requisiti da parte del solo Capofila.

9. Che cosa s'intende per imprese, società cooperative e associazioni costituite in prevalenza da soggetti fino a quarant'anni?

Per soggetti fino a quarant'anni, s'intendo persone che non abbiano compiuto il 41° anno di età al momento della pubblicazione dell'Avviso di gara (24/07/2017).

Il requisito dell'età sarà valutato – in via alternativa – sia con riferimento all'organo di gestione (es. CdA o Consiglio/Comitato Direttivo), sia alla compagine sociale e sarà definito, in entrambi i casi, pari almeno al 50% + 1.

Es. Può partecipare una società con CdA composto da cinque soggetti, di cui due di 35 anni, uno di 40 anni compiuti e due di 45; oppure può partecipare una associazione in cui otto associati abbiano 38 anni, tre associati 40 anni compiuti e dieci associati 50 anni.

10. Possono partecipare imprese, cooperative e associazioni straniere? In caso di provenienza da Paesi dove non viene emessa partita iva e/o codice fiscale possono essere forniti in alternativa dati equivalenti?

Sì, questi soggetti presentano la domanda di partecipazione fornendo i dati richiesti – partita iva e codice fiscale – ovvero dati anagrafici e fiscali equivalenti, in funzione della normativa del Paese di provenienza.

11. In che modo possono partecipare le imprese, cooperative e associazioni straniere?

L'offerta deve essere presentata in lingua italiana (per i documenti amministrativi è richiesta la traduzione giurata in lingua italiana; per tutti gli altri documenti: traduzione semplice in lingua italiana).

Così come in lingua italiana dovevano essere altresì formulate le richieste via EMAIL sia al Responsabile di Procedimento per maggiori chiarimenti, che al Referente Territoriale per concordare un sopralluogo.

12. Possono partecipare ditte individuali?

Le ditte individuali, in quanto rientranti nella categoria delle imprese, possono partecipare alla procedura purché, come precisato al punto 3 dell'Avviso di gara, siano già costituite al momento della presentazione dell'offerta e siano iscritte presso il Registro delle Imprese.

Ai fini della partecipazione alla procedura, è necessario che l'organo di gestione del concorrente sia costituito in prevalenza (50%+1) da soggetti che non abbiano compiuto il 41° anno di età alla data di pubblicazione dell'Avviso. Per la dimostrazione del possesso del requisito della prevalenza sarà verificata l'effettiva sussistenza, alla data della presentazione dell'offerta, del 50%+1 di soggetti che non abbiano compiuto il 41° anno di età.

13. L'impresa, la cooperativa, oppure l'associazione partecipante al bando deve essere già costituita al momento del sopralluogo?

No, il concorrente (impresa, cooperativa e associazione) deve essere costituito al momento della presentazione dell'offerta.

14. Le imprese, cooperative e imprese partecipanti devono dimostrare molti anni di esperienza nel Terzo Settore?

Il bando è aperto ad imprese, cooperative e associazioni costituite al momento della presentazione dell'offerta. Gli anni di esperienza nel Terzo Settore non sono requisiti richiesti dal bando.

15. È possibile presentare un'offerta su più lotti? In tal caso come si deve procedere?

Sì, come specificato al punto 1.3 dell'Avviso di gara è possibile presentare offerta per uno o più lotti.

Si precisa che in caso di partecipazione a più lotti il concorrente potrà presentare un unico plico contenente al suo interno, a pena di esclusione:

- una busta con dicitura "A - Documentazione amministrativa";
- tante buste con dicitura "B - Proposta progettuale - Lotto....." (indicando il lotto a cui afferisce l'offerta) per quanti sono i lotti prescelti.

Il concorrente, pertanto, qualora partecipi a più lotti dovrà presentare una proposta progettuale per ciascun bene per il quale intende richiedere l'affidamento.

16. È possibile fissare un incontro per avere maggiori chiarimenti?

No, come indicato nell'Avviso di Gara è stato possibile richiedere informazioni sul bando, scrivendo in italiano e via email, al Responsabile del procedimento (cfr. contatti sull'Avviso di gara) dal 1° settembre al 7 novembre 2017.

17. È possibile fissare un sopralluogo?

No, come indicato nell'Avviso di Gara, fino al 15/10/2017 è stato possibile concordare un appuntamento per il sopralluogo del bene di interesse, scrivendo via email in italiano al referente territoriale competente (cfr. contatti sull'Avviso di gara).

L'interessato, con congruo preavviso, a partire dal 01/09/2017 e fino al 15/10/2017, doveva trasmettere al referente, a mezzo di posta elettronica, una richiesta di sopralluogo nella quale specificare - mediante indicazione del numero del/i lotto/i - il/i bene/i che intendesse visitare nonché i nominativi delle persone (massimo quattro) che avrebbero partecipato alla visita (con i rispettivi dati anagrafici e telefonici).

È stato possibile effettuare i sopralluoghi fino al 31/10/2017.

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

No, ai fini della partecipazione alla procedura, in alternativa all'attestato di sopralluogo, è possibile presentare una dichiarazione attestante la conoscenza degli immobili.

19. E' possibile richiedere documentazione tecnica integrativa sui beni attualmente oggetto di bando?

Tutta la documentazione di gara, unitamente alla documentazione tecnica disponibile, è reperibile sul sito istituzionale dell'Agenzia, mediante il percorso "Gare e Aste/Immobiliare" ed è, altresì, in visione presso la Direzione Generale dell'Agenzia del Demanio - Direzione Strategie Immobiliari e Innovazione, in Via Barberini 38, Roma, nonché presso le competenti Direzioni Regionali di cui alla tabella riportata al paragrafo 2.1.

Della documentazione tecnica disponibile è stata, inoltre, fornita copia su supporto digitale in sede di sopralluogo o, su richiesta, presso le competenti Direzioni Regionali.

In particolare i 30 Information Memorandum riportano gli approfondimenti tecnici su ogni singolo bene (LOTTO) e sul contesto di riferimento, la situazione vincolistica (vincoli, autorizzazioni MiBACT, etc.) e il percorso amministrativo, nonché i nuovi usi possibili e le possibilità offerte a scala territoriale come supporto all'iniziativa, fermo restando che il recupero del bene e la gestione della nuova attività saranno a carico di chi si aggiudicherà l'immobile.

20. Che tipo di nuove funzioni possono essere realizzate all'interno dei beni a bando nell'ambito di CAMMINI E PERCORSI?

Il bando è inquadrato nell'ambito del D.L. Turismo e Cultura (n. 83/2014) che punta a favorire la realizzazione di circuiti nazionali di eccellenza a sostegno dell'offerta turistica e del sistema Italia e per favorire la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili, equestri, mototuristici, fluviali e ferroviari. A tal fine, i beni selezionati sono messi a bando per la concessione/locazione gratuita ai sensi dell'art 11 co. 3 D.L. n. 83/2014.

Come indicato nell'Avviso di Gara – *al punto 1. INFORMAZIONI GENERALI / 1.1* – nell'ottica di favorire la conoscenza, la valorizzazione e la promozione dei territori e delle eccellenze locali, nonché promuovere il turismo lento e la mobilità dolce, gli immobili inseriti nel progetto saranno riutilizzati attraverso l'insediamento di nuovi usi a supporto al viaggiatore lento (turista, camminatore, pellegrino, ciclista, etc.), di servizi d'accoglienza e di informazione turistica, nonché attività di animazione sociale, culturale e sportiva degli itinerari identificati. In considerazione delle indicazioni degli strumenti di pianificazione territoriale e urbana e di tutela vigenti, sarà possibile prevedere una gamma di nuove funzioni in coerenza con i principi del progetto – ad es. Ospitalità; Ristorazione; Vendita prodotti tipici e a km zero, enogastronomia e artigianato locale; Vendita materiale specializzato per ciclisti e camminatori; Servizi complementari specialistici (es. aree attrezzate, bike e taxi service, piccole ciclostazioni, ciclofficine, cargo food); Ufficio promozione locale, ufficio turistico, info point, presidio territoriale; Attività e manifestazioni sociali, ricreative, culturali, creativi; Servizi complementari specialistici per utenti con specifiche necessità (es. bambini, anziani, disabili, etc.) e servizi alla persona; Spazi per la formazione dedicata ai temi del turismo lento e alle professionalità di settore; Presidio e ambulatorio medico, primo soccorso, fisioterapia; Centro benessere, SPA; etc.

21. Per la presentazione della proposta progettuale l'Allegato VI è disponibile in versione digitale? Ai fini di una corretta comprensione è da compilare in formato elettronico?

L'Allegato VI è stato pubblicato in formato editabile per agevolarne la compilazione nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'Avviso on line accessibile al seguente link <http://www.agenziademanio.it/opencms/it/gare-aste/bandodigaracamminipercorsipagina/>

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

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

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

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

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

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

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

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

24. È necessario che il progettista faccia parte dell'impresa, cooperativa o associazione, oppure del Raggruppamento, partecipante al bando?

Fermo restando che i soggetti ammessi alla procedura sono esclusivamente imprese, cooperative e associazioni (in forma singola o in raggruppamento tra loro) il ricorso ad un progettista per la redazione della proposta progettuale è una facoltà del concorrente, che in ogni caso, è tenuto a sottoscrivere la proposta progettuale.

25. Il certificato ISO 9000 è obbligatorio e nel caso quando va presentato?

Come indicato nell'Avviso di gara, ai fini della partecipazione, i concorrenti devono presentare l'impegno ad avvalersi 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.

Tale impegno deve essere assunto da tutti i concorrenti attraverso la compilazione dell'Allegato V che deve essere inserito, ai fini della presentazione della domanda di partecipazione, nella Busta A.

Solo l'aggiudicatario dovrà, poi di fatto, farsi carico dell'esecuzione degli interventi, affidandoli ad imprese qualificate e dotate di attestato di certificazione UNI EN ISO 9000.

26. Nella proposta progettuale deve essere indicato il valore degli interventi di recupero?

No, la concessione/locazione ex art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014 è aggiudicata al concorrente che presenta la miglior proposta progettuale, valutata sulla base degli elementi qualitativi (e non quantitativo-economici) di seguito riportati: *ipotesi di recupero e riuso, opportunità turistica, sostenibilità ambientale ed efficienza energetica.*

27. Nella proposta progettuale devono essere indicate le fonti di copertura dell'investimento relativo agli interventi di recupero?

No, la concessione/locazione ex art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014 è aggiudicata al concorrente che presenta la miglior proposta progettuale, valutata solo in termini qualitativi (e non quantitativo-economici); pertanto, il concorrente non deve indicare né il valore degli interventi di recupero, né le fonti di copertura degli stessi.

28. L'aggiudicatario dovrà farsi carico del recupero e riuso dell'immobile? Sono previste forme di supporto economico finanziario dell'iniziativa?

Fermo restando che il recupero del bene e la gestione della nuova attività saranno a carico del soggetto si aggiudicherà l'immobile, si ricorda che i 30 *Information Memorandum* – insieme agli approfondimenti tecnici su ogni singolo bene (LOTTO) e sul contesto di riferimento – riportano anche le possibilità offerte a scala territoriale come supporto all'iniziativa. Si tratta di un'informativa sulle diverse opportunità di finanziamento e sugli strumenti esistenti, tra cui quelli messi a disposizione dalle diverse Regioni e dagli Enti Pubblici e privati (ENMC, Invitalia, Fondazione con il Sud, etc.) che supportano e promuovono il progetto.

Si precisa che l'aggiudicazione del bando di gara non garantisce l'esito positivo dell'istruttoria di concessione dei finanziamenti.

29. Quando può essere svincolata la cauzione provvisoria? In caso di non aggiudicazione sarà svincolata?

Tra gli atti e i documenti che devono essere inseriti nella Busta A "Documentazione Amministrativa" è prevista anche la presentazione di una cauzione provvisoria, pari a euro 2.000 (duemila) 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'IVASS – allegato 3.

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

L'Ente concedente provvederà a svincolare l'intero importo della cauzione provvisoria:

- ai non aggiudicatari, al momento dell'aggiudicazione della concessione/locazione del bene;
- all'aggiudicatario, alla stipula del contratto.

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

Si, diversamente dalla polizza assicurativa rilasciata ai fini della cauzione, non sono previsti requisiti particolari per il soggetto preposto al rilascio della fideiussione bancaria.

31. A cosa serve la cauzione definitiva? È da prevedere in forma di fideiussione bancaria o assicurativa?

Ai fini della stipula dell'atto, l'aggiudicatario deve presentare la cauzione definitiva, di importo pari ad euro 18.000 (diciottomila), a garanzia di tutti gli oneri derivanti dalla concessione/locazione; la cauzione dovrà essere unitaria ed avere una validità pari all'intera durata della concessione/locazione. Essa è svincolata in misura pari al 20% decorso il termine di 24 mesi dalla stipula dell'atto.

La cauzione definitiva deve essere costituita 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'IVASS (allegato 3) e deve 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.

32. E' possibile costituire cauzioni provvisorie o definitive con assegno circolare?

Si, ai sensi dell'art. 93 co. 2 D.Lgs. n. 56/2017, i concorrenti possono costituire cauzioni provvisorie o definitive con assegni circolari.

Come da parere della Banca d'Italia n. 1271139/2017 del 24 ottobre 2017, infatti, ferma restando la validità delle norme che, ai sensi dell'art. 230 R.D. n. 827/1924 e s.m.i., impediscono alle Tesorerie dello Stato di accettare assegni circolari per qualsiasi tipologia di versamento, è possibile derogare a tale disposizione nel caso in cui la loro accettazione sia prevista da una norma speciale, come nel caso dell'art. 93 co. 2 D.Lgs. n. 56/2017, recante: "Disposizioni integrative e correttive al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 - Codice dei Contratti Pubblici".

33. In caso di aggiudicazione, cosa succede dopo i 9 anni di affidamento dell'immobile?

Alla scadenza, la concessione/locazione potrà essere rinnovata per altri 9 anni, tenendo conto del comportamento tenuto dall'utilizzatore e della possibilità concreta di una più proficua valorizzazione degli immobili.

Essa sarà rinnovata alla scadenza, con atto formale, per altri nove anni in favore del concessionario/locatario che dovrà formalizzare apposita richiesta alla Direzione Regionale competente dell'Agenzia del Demanio, non oltre il termine di 8 mesi prima della suddetta scadenza e comunque non prima che siano trascorsi 7 anni dalla sottoscrizione dell'atto di concessione/contratto di locazione in uso gratuito. È espressamente esclusa la possibilità di rinnovo automatico.

34. Quali sono le spese accessorie legate alla stipula dell'atto di concessione/contratto di locazione?

Considerato che la stipula dell'atto di concessione/contratto di locazione in uso gratuito CAMMINI E PERCORSI può avvenire in forma di scrittura privata e non è soggetto a trascrizione, gli oneri relativi alla stipula riguardano l'imposta di bollo e quella di registro, oltre alle spese per il rilascio di copie dell'atto.

35. Quali sono le imposte gravanti sugli immobili?

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

Con particolare riferimento all'IMU, si precisa che, ai sensi dell'art. 9 co. 1 D.Lgs. n. 23/2011: "**Nel caso di concessione di aree demaniali, soggetto passivo è il concessionario**".

Con riferimento alla TASI, invece, l'art. 1 co. 669 e ss. L. n. 147/2013 prevede che: "*Il presupposto impositivo della TASI è il possesso o la detenzione, a qualsiasi titolo, di fabbricati e di aree edificabili, ad eccezione, in ogni caso, dei terreni agricoli e dell'abitazione principale, come definiti ai sensi dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 13, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, ... escluse quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9*". Il successivo comma 681 stabilisce la ripartizione nel pagamento di tale imposta nel caso in cui l'immobile sia occupato da un soggetto diverso dal titolare del diritto reale.

Tali disposizioni di carattere generale devono, comunque, essere coordinate con altre previsioni normative che prevedono agevolazioni, anche di natura fiscale, in favore di determinate categorie di soggetti per l'utilizzo di immobili pubblici a determinate finalità. Si fa riferimento, a titolo esemplificativo, all'art. 82 del D.Lgs. n. 117/2017 (cd. Codice del Terzo Settore), commi 6 e 7, che prevedono, a determinate condizioni, delle esenzioni dal pagamento dell'imposta municipale propria e dal tributo dei servizi indivisibili per gli immobili pubblici "*posseduti ed utilizzati dagli enti non*

commerciali del Terzo Settore... destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali, di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, etc. ...".

36. Ai fini della registrazione dell'atto di concessione/contratto di locazione gratuita, l'imposta di registro deve essere corrisposta in misura fissa o proporzionale?

Come da parere dell'Agenzia delle Entrate n. 954-19/2017, rilasciato a seguito di interpello dell'Agenzia del Demanio, la gratuità della concessione/locazione comporta, ai fini dell'imposta di registro, la riconducibilità degli atti/dei contratti in esame alle disposizioni previste per la registrazione dei contratti di comodato i quali, essendo caratterizzati dal carattere essenzialmente gratuito, sono assoggettati a registrazione con applicazione dell'imposta di registro in misura fissa, pari ad euro 200,00.

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

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

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

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

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

Sì, l'aggiudicatario è obbligato a dare esecuzione alla sua proposta progettuale, avviando l'attività inerente il turismo lento per la quale è stato selezionato.

A tal fine, come si evince negli schemi di atto/contratto presenti nella documentazione di gara, l'Agenzia può disporre ispezioni presso l'immobile, controlli e accertamenti periodici volti a verificare l'esecuzione e lo stato di avanzamento degli interventi in base alle tempistiche indicate nella proposta progettuale e lo svolgimento delle attività nel rispetto delle norme vigenti e in conformità alla proposta progettuale presentata in sede di gara.

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

40. In caso di aggiudicazione di più immobili, la mancata sottoscrizione degli atti/contratti comporta l'escussione della cauzione provvisoria (pari ad euro 2.000,00) per ciascun immobile?

Come specificato al punto 1.9 dell'Avviso di gara, il concorrente resta vincolato alla propria offerta per 240 giorni, a partire dalla scadenza del termine ultimo previsto per la presentazione delle domande. A garanzia della serietà dell'offerta, è posta la cauzione provvisoria che è escussa integralmente dall'Ente concedente in caso di mancata sottoscrizione dell'atto/contratto per fatto dell'aggiudicatario. In particolare, come indicato al punto 4.3.1 lett. e) la "... cauzione è unica indipendentemente dal numero di lotti per i quali si partecipa..."; pertanto, anche in caso di partecipazione a più lotti, l'importo totale della cauzione dovrà essere pari ad euro 2.000; ne consegue che, in caso di aggiudicazione di più lotti, qualora non si dovesse addivenire alla stipula per alcun lotto aggiudicato, sarà escussa integralmente la cauzione unica di importo pari ad euro 2.000.

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

Come previsto dall'art. 20 degli Schemi di atto di concessione/contratto di locazione allegati all'avviso di gara (all. VII e VIII), alla scadenza della concessione/locazione, l'immobile ritorna nella giuridica disponibilità dell'Agenzia con ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad esso apportate, siano esse comprese, o meno, negli Interventi. A tale momento, sotto la responsabilità e l'obbligo del Concessionario/Locatario, l'immobile deve risultare libero da persone e/o cose, in buono stato di manutenzione e di messa a norma, nonché in perfetto stato d'uso.

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

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

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

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

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

Come indicato negli artt. 7 e 10 degli Allegati VII e VIII (Schemi Atto di Concessione e Contratto di Locazione), il Concessionario/Conduttore deve eseguire gli interventi entro il termine massimo di 24 (ventiquattro) mesi dalla sottoscrizione del verbale di consegna, ma è fatta salva la possibilità di proroga comunque non superiore a 12 (dodici) mesi.

Esso non ha, invece, diritto a rimborsi o indennità di sorta da parte dell'Agenzia; ha facoltà di recedere anticipatamente, per gravi motivi, non prima che siano decorsi 24 mesi dalla sottoscrizione del presente atto. (Cfr. artt. 15 e 23 degli Allegati VII e VIII)

44. In caso di partecipazione in forma singola, per la compilazione degli allegati II e V, dove deve essere apposta la firma?

La firma del concorrente va apposta nel primo campo "FIRMA", in cui è stato specificato – tra parentesi – che, solo in caso di partecipazione in raggruppamento, la firma deve essere apposta dal soggetto capogruppo.

45. Come e dove deve essere trasmessa l'offerta?

Per partecipare alla procedura è necessario far pervenire un plico sigillato, entro il termine perentorio del giorno 11/12/2017 alle ore 12:00.

Il plico (formato max A3) dovrà essere trasmesso **all'Agenzia del Demanio – Direzione Servizi al Patrimonio, Approvvigionamenti, Gare e Contratti, Via Barberini n. 38, 00187 Roma**, con raccomandata del servizio postale ovvero agenzia di recapito autorizzata ovvero consegnato a mano.

Il plico dovrà riportare la dicitura "**Gara per la concessione/locazione di 30 beni nell'ambito del progetto CAMMINI E PERCORSI – Lotto/i**" (così specificando il lotto ovvero i lotti per il/i quale/i si intende concorrere) e recare esternamente i dati del concorrente.

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

- una busta con dicitura "**A - Documentazione amministrativa**";
- per quanti sono i lotti prescelti, altrettante buste con dicitura "**B – Proposta progettuale – Lotto.....**" (indicando il lotto a cui afferisce l'offerta).

(Cfr. punto 4 Avviso di gara)

46. Nell'ambito della Concessione/locazione in uso gratuito CAMMINI E PERCORSI è possibile di sub concedere o sub locare l'attività?

La concessione/locazione in uso gratuito non prevede che l'aggiudicatario possa sub-concedere/locare le attività economiche o di servizio previste dal piano di gestione.