



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

## Direzione Regionale Veneto

Prot. n. 2017/ 14440/ DR-VE

### AVVISO DI GARA

***per la concessione di valorizzazione - ex art. 3 bis del D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, dall'art. 1 della L. n. 410/2001 - di 2 beni nell'ambito del progetto "Valore Paese - Fari ed edifici costieri " di proprietà dello Stato e gestiti dall'Agenzia del Demanio***

### PREMESSO CHE

- all'Agenzia del Demanio istituita con il decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300 e successive modificazioni sono attribuite le competenze istituzionali in materia di gestione, valorizzazione, anche a fini economici, e dismissione dei beni immobili di proprietà dello Stato;
- in attuazione di tale compito, l'Agenzia, congiuntamente a Invitalia e ANCI-FPC e con la partecipazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, del Ministero dello Sviluppo Economico e di altri soggetti pubblici interessati - CDP, Istituto per il Credito Sportivo, Confindustria, AICA, ANCE, Assoimmobiliare, etc. - ha avviato "Valore Paese – DIMORE": iniziativa diffusa a scala nazionale per la valorizzazione del patrimonio pubblico di pregio storico, artistico, paesaggistico a fini turistico - culturali, con l'obiettivo di potenziare lo sviluppo dei territori e di promuovere l'eccellenza italiana (paesaggio, arte, storia, musica, moda, design, industria creativa, innovazione, enogastronomia);
- nell'ambito di DIMORE, si inserisce il progetto "Valore Paese - FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI", promosso dall'Agenzia e dal Ministero della Difesa, attraverso Difesa Servizi SpA, in collaborazione con CONI, Federazione Italiana Vela, WWF Italia, Touring Club Italia, Cittadinanza Attiva e insieme ai partner DIMORE, come ad esempio AICA, ANCE e ANCE giovani. Il progetto interessa una rete di fari, torri ed edifici costieri da valorizzare 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 beni 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'Agenzia, in collaborazione con le diverse amministrazioni interessate (Comuni, Regioni, SR MiBACT e Soprintendenze) ha individuato un portafoglio di beni

7-

localizzati in ambiti di grande pregio sia storico - artistico che paesaggistico - ambientale;

### **VISTO**

- il comma 12-quater dell'art. 4 del D.L. 2 marzo 2012, n. 16, convertito in legge con modificazioni dall'art. 1, comma 1, della L. 26 aprile 2012, n. 44, in base al quale "Nelle more dell'attuazione delle disposizioni dell'articolo 5, commi 1, lettera e), e 5-bis del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85, le amministrazioni competenti proseguono nella piena gestione del patrimonio immobiliare statale, ivi comprese le attività di dismissione e valorizzazione";
- l'art. 3-bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351 convertito, con modificazioni, dall'art. 1 della L. 23 novembre 2001 n. 410, "Valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili dello Stato tramite concessione o locazione";

### **L'AGENZIA DEL DEMANIO**

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

### **RENDE NOTO**

che intende procedere alla concessione in 2 lotti dei beni indicati al punto 2 del presente Avviso, ai sensi del citato articolo 3-bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351.

## **1. INFORMAZIONI GENERALI**

- 1.1** La concessione non comporta alcuna traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche; il rapporto di concessione, che verrà ad instaurarsi ai sensi e per gli effetti della richiamata disposizione, sarà disciplinato dall'atto di concessione presente Avviso, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati.
- 1.2** Alla concessione non si applicano le disposizioni di cui al D.P.R. 13 settembre 2005, n. 296, contenente 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. 50/2016, salvo per le disposizioni normative espressamente richiamate negli atti di gara.
- 1.3** La procedura è divisa in lotti. E' possibile presentare offerta per uno o più lotti.
- 1.4** 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 da instaurare sul bene.
- 1.5** L'Agenzia si riserva di individuare il contraente sulla base del criterio del miglior rapporto qualità-prezzo secondo quanto illustrato al punto 5 del presente Avviso, ferma restando la verifica della convenienza economica della migliore offerta a cura della Commissione di Congruità, istituita con la Legge 23.12.2005 n. 266, art. 1,



comma 479, come previsto al paragrafo 6 "Individuazione del contraente" del presente Avviso.

- 1.6 La durata della concessione va da un minimo di anni 6 (sei) ad un massimo di anni 50 (cinquanta).
- 1.7 La concessione decorre dalla stipula del relativo atto.
- 1.8 Non è prevista una base d'asta.
- 1.9 L'offerente è vincolato alla propria offerta per il periodo di 240 (duecentoquaranta) giorni dalla scadenza del termine ultimo previsto per la relativa presentazione (29/12/2017). In caso di mancata stipula dell'atto di concessione 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 necessario alla formalizzazione dell'atto. La predetta richiesta di proroga sarà rivolta anche al secondo in graduatoria. Resta inteso che ove non si addivenisse alla sottoscrizione della concessione nulla sarà dovuto all'Aggiudicatario.
- 1.10 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 Regionale Veneto sita in via Borgo Pezzana 1, Venezia-Mestre(VE). Della documentazione tecnica disponibile verrà inoltre fornita copia su supporto digitale in sede di sopralluogo o su richiesta presso la Direzione Regionale Veneto.
- 1.11 Il Responsabile del procedimento è il dott. Angelo Pizzin, reperibile al seguente indirizzo di posta elettronica [angelo.pizzin@agenziademanio.it](mailto:angelo.pizzin@agenziademanio.it)

## 2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA CONCESSIONE

- 2.1 Si indica di seguito l'elenco dei beni oggetto della concessione, costituenti **ciascuno** un singolo lotto i cui elementi specifici sono descritti nell'**Allegato I** e negli ulteriori documenti pubblicati sul sito [www.agenziademanio.it](http://www.agenziademanio.it) ed accessibili mediante il percorso "Gare e Aste /Immobiliare":
  - Lotto 1: "Isola di San Secondo"
  - Lotto 2: "Ottagono di Ca Roman"
- 2.2 Per la partecipazione alla procedura è necessario che il concorrente risulti a conoscenza dei beni per i quali presenta offerta; a tal fine, come previsto al punto A.2 del presente Avviso, è obbligatorio alternativamente:
  - eseguire un **sopralluogo** da effettuare fino al **15/12/2017**, secondo i tempi e le modalità (correlate anche allo stato di conservazione del bene), da concordare con il Responsabile del procedimento; la richiesta di sopralluogo dovrà essere trasmessa al Responsabile del procedimento - mediante e-mail al relativo indirizzo indicato al punto 1.11 del presente Avviso - con congruo preavviso, e comunque a partire dal **02/10/2017** e fino al **13/12/2017**, indicando il/i bene/i che si intende visitare nonché i nominativi delle persone (massimo quattro) che parteciperanno alla visita (con i rispettivi dati anagrafici e telefonici).

Al soggetto che avrà effettuato la visita sarà rilasciato un “**Attestato di sopralluogo**”, di cui la Direzione Regionale Veneto conserverà una copia debitamente sottoscritta dallo stesso; l’attestato in questione dovrà essere presentato dal concorrente per la partecipazione alla gara unitamente agli altri documenti richiesti. **La mancata presentazione dell’attestato non comprometterà l’ammissione del concorrente alla successiva fase della procedura nei limiti in cui la relativa copia agli atti dell’Agenzia risulti effettivamente sottoscritta dal soggetto che ha effettuato il sopralluogo; diversamente, il concorrente sarà escluso dalla procedura;**

► presentare una **dichiarazione** – da rendere in conformità **all’Allegato III** - attestante la conoscenza dello stato dei luoghi in relazione al/i bene/i per il/i quale/i si concorre.

### 3. SOGGETTI AMMESSI

- 3.1** Può partecipare alla procedura chiunque sia in possesso dei requisiti di cui ai punti A.3 e A.4 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** E’ ammessa la partecipazione in forma singola o in raggruppamento.
- 3.3** Si precisa 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.

### 4. TERMINI, REQUISITI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- 4.1** Per partecipare alla procedura è necessario **far pervenire** il plico indicato al punto **4.2** all’indirizzo “Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Veneto, Via Borgo Pezzana n.1 - 30174 Mestre - Venezia” **entro il termine perentorio del giorno 29/12/2017 alle ore 12:00.**

Il plico potrà essere trasmesso con raccomandata del servizio postale ovvero agenzia di recapito autorizzata ovvero consegnato a mano.

Ai fini del rispetto del termine indicato, farà fede il timbro della data di ricevuta e l’ora apposta dall’Ufficio ricevente sul plico consegnato.



L'Agenzia del Demanio non risponde delle offerte che non siano pervenute o che siano pervenute in ritardo, rimanendo a carico del mittente il relativo rischio.

In caso di plichi inviati successivamente dallo stesso concorrente, entro e non oltre il giorno e l'ora sopra indicati, sarà preso in considerazione esclusivamente l'ultimo plico fatto pervenire in ordine di tempo. Qualora il concorrente si accorga dell'incompletezza/inesattezza della documentazione contenuta nel primo plico dovrà farne pervenire uno nuovo, entro il termine stabilito per la presentazione delle offerte, completo di tutti gli elementi richiesti dal presente Avviso.

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

**4.2** Il plico (formato max A3) contenente le buste di cui al punto 4.3, dovrà essere sigillato (con qualsiasi modalità che ne impedisca l'apertura senza lasciare manomissioni evidenti) e riportare la dicitura "Gara per la concessione di valorizzazione di 2 beni nell'ambito del progetto "Valore Paese - Fari ed edifici costieri" – Lotto/i ..... " (così specificando il lotto ovvero i lotti per il/i quale/i si intende concorrere) nonché i seguenti dati del concorrente: denominazione o ragione sociale, sede, telefono, indirizzo PEC o di posta elettronica ordinaria al quale saranno trasmesse le comunicazioni relative alla procedura.

In caso di raggruppamento/consorzio ordinario, dovrà essere specificata sul plico la denominazione/ragione sociale di tutti i componenti, fermo restando che in relazione al capogruppo dovranno essere forniti anche gli ulteriori dati sopra indicati e che le comunicazioni relative alla procedura saranno inviate esclusivamente a quest'ultimo.

**4.3** 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.

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 i 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.

Nella **BUSTA A “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”** dovranno essere inseriti i seguenti atti e documenti:

**A.1** in conformità all'**Allegato II**, domanda di partecipazione alla procedura, corredata da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore e dall'eventuale procura, nella quale:

- chiedere di partecipare alla gara per la concessione oggetto del presente Avviso, indicando il/i lotto/i per cui si intende concorrere e la forma di partecipazione alla procedura, con le seguenti eventuali precisazioni:
  - nel caso di consorzi stabili/consorzi tra società cooperative/consorzi tra imprese artigiane 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;
  - nel caso di RT/consorzi ordinari costituendi o costituiti, occorre riportare, per ciascun componente:
    - se persona fisica diversa dall'imprenditore individuale: nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale e indirizzo di residenza;
    - per tutte le altre tipologie soggettive: denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, codice fiscale e partita IVA;
- dichiarare:
  - di autorizzare l'Agenzia, qualora un partecipante alla gara eserciti il diritto di “accesso agli atti” ai sensi della L. 241/90, e il diritto di “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 procedura  
ovvero
  - di aver indicato in sede di offerta tecnica le parti coperte da segreto tecnico/commerciale;

**A.2** l'attestato di visita dei luoghi rilasciato durante il sopralluogo (*uno per ogni lotto prescelto*) ovvero, in alternativa, una dichiarazione attestante la piena conoscenza dello stato dei luoghi, specificando il numero del/i lotto/i relativo al/i bene/i al/ai quale/i tale attestazione afferisce, in conformità all'**Allegato III**;

**A.3** 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 all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016;
- II. di autorizzare, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 196/2003, il trattamento dei propri dati, anche personali, ai fini connessi all'espletamento della presente procedura.

**A.4** una referenza bancaria rilasciata da un istituto di credito;

**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.

**A.6 cauzione provvisoria**, pari a € 5.000 (euro cinquemila) da prestarsi a mezzo di fidejussione 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), 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 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 4.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.

Nella **BUSTA B "OFFERTA TECNICA – Lotto....."** andrà inserita **l'offerta tecnica** redatta in conformità all'**Allegato VI** e debitamente sottoscritta, che dovrà comprendere, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

- A) Relazione tecnico-illustrativa;
- B) Piano di gestione;
- D) Cronoprogramma.

Si precisa che sarà causa di esclusione l'indicazione nei suindicati documenti, del canone offerto ovvero di elementi economici da cui lo stesso possa essere inequivocabilmente desunto.

Tutti i documenti costituenti l'Offerta Tecnica dovranno essere forniti, oltre che in formato cartaceo, anche in formato pdf, su un supporto digitale da inserire nella medesima busta B; in caso di discordanza tra la documentazione fornita su supporto digitale e quella su supporto cartaceo farà fede esclusivamente quest'ultima.

Nella **BUSTA C "OFFERTA ECONOMICO/TEMPORALE – Lotto ....."** si dovrà inserire, a pena di esclusione:

- **C.1. la dichiarazione di offerta** redatta in conformità all'**Allegato VII** e debitamente sottoscritta, corredata da una marca da bollo da € 16,00, nella quale specificare il numero del lotto cui l'offerta si riferisce ed indicare:

**C.1.A.** così in cifre come in lettere, la misura del canone annuo che il concorrente si impegna a corrispondere per la durata proposta per la concessione in funzione dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione;

**C.1.B.** così in cifre come in lettere, la durata proposta per la concessione, da esprimere in anni, tra un minimo di anni 6 (sei) ed un massimo di anni 50 (cinquanta);

Si precisa che:

- il canone offerto 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, è possibile proporre alternativamente:

- un canone "fisso";
- canoni annui variabili, esclusivamente con andamento crescente nel tempo; in tal caso il primo canone e le relative variazioni dovranno essere proposti con riferimento a frazioni di tempo non inferiori all'anno;

- non è ammissibile un canone pari a zero, neppure per un limitato periodo di tempo;

- in caso di difforme indicazione del lotto riportato all'esterno della busta C e di quello indicato nell'offerta economico – temporale ivi contenuta, prevarrà il dato risultante dall'offerta stessa;

- non saranno ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un'altra offerta propria o di altri.

- **C.2. un piano economico finanziario (PEF)** di copertura degli investimenti previsti che dovrà essere, a pena di esclusione, asseverato da parte di 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.

Il PEF dovrà essere redatto secondo i seguenti criteri:

- coprire tutti gli anni previsti secondo la durata proposta (cfr. sopra punto C.1.B.);



- riportare puntualmente tutto quanto previsto/offerto nella proposta progettuale redatta in conformità all'Allegato VI, ossia riportare le grandezze economiche finanziarie derivanti dalla Relazione tecnico-illustrativa e dal Piano di gestione coerentemente con il Cronoprogramma dell'Offerta Tecnica (cfr. sopra contenuto BUSTA B);
- riportare le voci specifiche relative agli investimenti (i.e. costi ristrutturazione/rifunzionalizzazione interventi aree interne ed esterne), esplicitandone i relativi criteri di stima di massima.  
L'Agenzia si riserva di verificare la congruità dei suddetti costi anche sulla base dei principali manuali e prezziari di settore.

**N.B.:** 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;
- la domanda di partecipazione di cui al punto A.1 (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 A.2 (Allegato III) del presente Avviso potrà essere presentato da un solo componente;
- la dichiarazione di cui al punto A.3 (Allegato IV) dovrà essere presentata da ciascun componente;
- la referenza di cui al punto A.4 dovrà essere presentata da ciascun componente;
- l'impegno di cui al punto A.5 (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 A.6 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;
- i documenti da inserire nelle buste B e C 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:

7-

- la domanda di partecipazione di cui al punto A.1 (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 A.2 (Allegato III) del presente Avviso potrà essere presentato dal consorzio, ovvero da uno dei consorziati per i quali il consorzio eventualmente concorre;
- la dichiarazione di cui al punto A.3 (Allegato IV) dovrà essere presentata sia dal consorzio che dai consorziati per i quali eventualmente lo stesso concorre;
- la referenza di cui al punto A.4 dovrà essere presentata dal consorzio;
- l'impegno di cui al punto A.5 (Allegato V) dovrà essere dichiarato dal consorzio;
- la cauzione di cui al punto A.6 dovrà essere intestata al consorzio;
- i documenti da inserire nelle buste B e C dovranno essere sottoscritti dal legale rappresentante del consorzio.

## 5. VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

La concessione sarà aggiudicata con il criterio del miglior rapporto qualità – prezzo, sulla base degli elementi indicati nella tabella sotto riportata.

| ELEMENTI DI VALUTAZIONE  |    |                                                                                                 | RIFERIMENTO                 | FATTORI PONDERALI |
|--------------------------|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------|
| ELEMENTI QUALITATIVI     | a) | Proposta di intervento                                                                          | Offerta tecnica             | Pa = 25           |
|                          | b) | Manutenzione, conservazione e monitoraggio del bene                                             | Offerta tecnica             | Pb = 15           |
|                          | c) | Fruibilità pubblica della struttura                                                             | Offerta tecnica             | Pc = 10           |
|                          | d) | Contributo allo sviluppo locale sostenibile e alla destagionalizzazione della domanda turistica | Offerta tecnica             | Pd = 10           |
|                          | e) | Attività di networking                                                                          | Offerta tecnica             | Pe = 10           |
| ELEMENTI QUANTITATIVI VI | f) | Valore dell'offerta economico/temporale                                                         | Offerta economico/temporale | Pf = 30           |



Non saranno ammessi alla successiva fase della procedura i concorrenti che in relazione all'offerta tecnica avranno ottenuto un punteggio inferiore a 42.

Si riporta di seguito la descrizione degli elementi di natura qualitativa:

**a) Proposta di intervento: massimo punti 25**

Il concorrente dovrà rappresentare, anche attraverso elaborati grafici, le modalità di intervento prescelte per il recupero ed il riuso del bene e gli elementi innovativi del progetto, in coerenza con il progetto "Valore Paese – FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI", i principi di minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità, nel rispetto della tutela dei caratteri storico-artistici, morfologici, tipologici, strutturali, distributivi e prospettici del bene, nonché della salvaguardia del paesaggio e dell'ambiente in cui il bene è inserito.

**b) Manutenzione, conservazione e monitoraggio del bene: massimo punti 15**

Al fine di garantire la continuità delle azioni avviate, la proposta dovrà indicare il piano di manutenzione ordinaria e straordinaria (attività, tempistiche, prestazioni attese) ed il piano di monitoraggio (frequenze di controllo, verifica prestazioni, etc.) della struttura, anche attraverso il ricorso a tecnologie e sistemi innovativi.

**c) Fruibilità pubblica della struttura: massimo punti 10**

La proposta dovrà prevedere una gestione privatistica che garantisca anche l'accessibilità e fruibilità pubblica del bene e delle aree esterne di pertinenza: permanente o temporanea, in determinati periodi o fasce orarie, in occasione di eventi o attività culturali, ricreative, sportive, sociali e di scoperta del territorio che tengano conto del contesto e dei fabbisogni locali.

**d) Contributo allo sviluppo locale sostenibile e alla destagionalizzazione della domanda turistica: massimo punti 10**

Il concorrente dovrà rappresentare in che modo intende innescare un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto in cui il bene è inserito e ad attivare iniziative che favoriscano la destagionalizzazione con il coinvolgimento del territorio (utilizzo di risorse e prodotti locali, ricadute occupazionali, etc); ciò nell'ottica di sviluppare un'offerta con proprie specificità, in grado di attrarre nuovi segmenti di domanda, anche fuori stagione, e di valorizzare il capitale socio-economico e culturale delle comunità locali.

**e) Attività di networking: massimo punti 10**

Data la connotazione "a rete" del progetto "Valore Paese – FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI", la proposta dovrà prevedere modalità di comunicazione, condivisione e promozione atte a favorire: la creazione di reti funzionali all'attività prevista, lo scambio di informazioni e di buone pratiche, la condivisione di attività tra i soggetti del network e/o del territorio, il mantenimento delle relazioni tra le imprese al fine di trasferire le conoscenze di ciascun gestore. Potranno essere coinvolti nello sviluppo dell'iniziativa anche altri beni

(pubblici – Statali e di altri Enti – e privati) di valore storico-artistico, paesaggistico, eventualmente in aree territoriali diverse.

### 5.1. Metodo per l'attribuzione dei punteggi

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

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

dove:

- P(a)* Valutazione in punti dell'offerta (a)  
*n* Numero totale degli elementi di valutazione  
*P<sub>i</sub>* Peso in punti attribuito all'elemento di valutazione (i)  
*V(a)<sub>i</sub>* Coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto all'elemento di valutazione (i)  
 $\Sigma$  Sommatoria

### 5.2. 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, a ciascun elemento qualitativo di valutazione di cui alle lettere a), b), c), d) ed e). 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. 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   |

### 5.3. Metodo di calcolo del coefficiente quantitativo delle offerte

Gli elementi di valutazione di natura quantitativa di cui alla lettera f) della tabella riportata al paragrafo 5 sono presi in considerazione congiuntamente ai fini della determinazione di un unico coefficiente attraverso la seguente formula:

$$VAN(a) = \sum_{n=1}^N \left( \frac{Cn}{(1+r)^n} \right) + \frac{V_{immobile}}{(1+r)^N}$$

dove:

|                |                                                                        |
|----------------|------------------------------------------------------------------------|
| $VAN(a)$       | Valore della prestazione dell'offerta (a) per gli aspetti quantitativi |
| $N$            | Durata della concessione dell'offerta (a) espressa in anni             |
| $r$            | Tasso di attualizzazione                                               |
| $Cn$           | Canone dell'offerta (a)                                                |
| $V_{immobile}$ | $V_{attuale} + INV$                                                    |

Si precisa che:

- $r$  è determinato nella misura pari a 2,5%
- il  $V_{attuale}$  è il valore dell'immobile calcolato con il metodo del "costo di costruzione, deprezzato";
- $INV$  sono gli investimenti esclusivamente finalizzati alla ristrutturazione/rifunzionalizzazione dell'immobile, come dettagliati nel PEF dell'offerta (a).

Pertanto,

$$V(a) i = \frac{VAN(a)}{VAN(max)}$$

### 6. INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE

Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, il giorno 09 gennaio 2018, dalle ore 10:00 presso la Direzione Regionale Veneto dell'Agenzia del Demanio, in Via Borgo Pezzana,1

7

Venezia Mestre(VE), una Commissione di gara, appositamente costituita, procederà in seduta pubblica all'apertura dei plichi in ordine di arrivo, all'esame ed alla verifica della correttezza formale della documentazione contenuta nella Busta A "Documentazione amministrativa", fermo restando che sarà favorita la massima partecipazione mediante richiesta di chiarimenti e/o integrazioni in relazione alla documentazione presentata.

La medesima Commissione procederà, in seduta pubblica, in relazione a ciascun lotto in cui sia stata definita l'ammissione o meno alla successiva fase della procedura di tutti i partecipanti, all'apertura della busta B "Offerta tecnica" al fine di verificarne la conformità formale alle prescrizioni dell'Avviso di gara.

Successivamente, in seduta riservata, la Commissione esaminerà le offerte tecniche verificando per prima cosa, a pena di esclusione, la coerenza del programma di valorizzazione proposto con gli indirizzi e le linee guida del progetto "Valore Paese – FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI", richiamati e illustrati negli *Information Memorandum*.

Di seguito, la Commissione passerà ad attribuire i punteggi, secondo quanto indicato al paragrafo 5 del presente Avviso, alle offerte che abbiano superato il predetto vaglio.

Terminata per tutti i lotti l'attribuzione dei punteggi, la Commissione procederà, in seduta pubblica, a rendere note le eventuali esclusioni delle offerte tecniche per incoerenza con l'iniziativa e a dare lettura dei punteggi attribuiti; nella medesima seduta pubblica, la Commissione aprirà la Busta C "Offerta economico-temporale", darà lettura della "dichiarazione di offerta" di cui al punto C.1 e verificherà la presenza e l'asseverazione del Piano Economico Finanziario di cui al punto C.2.

Il punteggio relativo all'offerta economica sarà calcolato, previa lettura del PEF, in una o più sedute riservate dalla Commissione secondo quanto indicato al punto 5.3 del presente Avviso; detto punteggio sarà reso noto dalla Commissione nel corso di una successiva seduta pubblica, nella quale saranno altresì comunicati i punteggi complessivi ed individuata la migliore offerta per ogni lotto.

Si precisa che in caso di parità di punteggio sarà privilegiata l'offerta che avrà riportato il VAN più alto.

La miglior offerta per ciascun lotto sarà sottoposta, ai fini dell'aggiudicazione, alla verifica di convenienza economica da parte della Commissione di Congruità, istituita con la Legge 23.12.2005 n. 266, art. 1, comma 479.

In caso di unico concorrente:

- con riferimento all'offerta tecnica, la Commissione effettuerà comunque, preliminarmente, la suindicata verifica, a pena di esclusione, circa la coerenza con gli indirizzi forniti ma, in caso di esito positivo, non procederà all'attribuzione dei punteggi;
- con riferimento all'offerta economica, la Commissione:
  - non procederà al calcolo del VAN;
  - ove il PEF dovesse risultare assente o non asseverato, ne richiederà l'integrazione assegnando al concorrente un termine perentorio, a pena di esclusione.

Le date delle sedute pubbliche non consecutive verranno pubblicate sul sito e mediante il percorso indicati al punto 2 del presente Avviso. Il concorrente potrà assistere alle sedute pubbliche direttamente ovvero tramite un incaricato munito di delega.



## 7. ELEMENTI ESSENZIALI DEL RAPPORTO CONCESSIONARIO

Ai fini della corretta individuazione dei contenuti minimi dell'atto di concessione si rinvia alla lettura dell'allegato VIII.

Si riportano di seguito alcuni elementi essenziali del rapporto concessorio:

1. 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'art. 80 del D. Lgs. 50/2016. Tale facoltà potrà essere esercitata prima della stipula dell'atto concessorio - ed in tal caso il contraente sarà la società stessa e a quest'ultima dovrà essere intestata la cauzione definitiva – ovvero dopo la stipula;
2. salvo che risulti non più sussistente l'interesse pubblico a contrarre, l'aggiudicatario sarà convocato per la sottoscrizione dell'atto di concessione e contestualmente invitato a produrre la documentazione necessaria alla stipula; solo dopo che tale documentazione sarà acquisita, e previa in ogni caso verifica del possesso dei requisiti dichiarati e l'ottenimento dell'autorizzazione della competente amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali (ove si tratti di immobile vincolato ai sensi del citato D.Lgs. n. 42/2004), si procederà alla sottoscrizione dell'atto;
3. il contraente si impegna ad eseguire gli interventi entro il termine di 36 mesi dalla sottoscrizione dell'atto di concessione, 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 Concessionario deve fornire anche la documentazione tecnico-amministrativa relativa all'aggiornamento catastale;
4. a garanzia di tutti gli oneri derivanti dalla concessione, ivi compresi la corretta esecuzione degli interventi ed il pagamento del canone, il contraente dovrà presentare:

➤ **in occasione e ai fini della stipula dell'atto:**

**4.a. una prima cauzione definitiva** per il periodo di 36 mesi dalla sottoscrizione della concessione, nella misura del 10% della somma dell'ammontare degli investimenti previsti per l'esecuzione degli interventi - come riportati nel piano economico finanziario - e dei canoni dovuti per il periodo garantito (36 mesi); la garanzia in questione sarà svincolata alla data di emissione della seconda cauzione definitiva;

➤ **alla scadenza del periodo di 36 mesi dalla sottoscrizione della concessione:**

**4.b** la seconda cauzione definitiva, che potrà, alternativamente:

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

Le suddette cauzioni potranno essere costituite 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 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;
5. il contraente è impegnato a sottoscrivere le polizze assicurative previste nell'allegato all'art. 18 dell'allegato VIII ;
  6. tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti all'atto di concessione sono a carico del Concessionario e saranno calcolate a cura del competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate;

## **8. ULTERIORI INFORMAZIONI**

**8.1** Eventuali e più specifiche informazioni sugli immobili oggetto della presente procedura potranno essere richieste alla competente Direzione Regionale. Ulteriori informazioni potranno essere reperite consultando il sito internet dell'Agenzia del Demanio [www.agenziademanio.it](http://www.agenziademanio.it) attraverso il percorso indicato al punto 2 del presente Avviso.

Il Responsabile del procedimento, dott. Angelo Pizzin, risponderà, entro la data del **21/12/2017** a mezzo di posta elettronica, a tutti i quesiti che dovessero essere posti dai concorrenti, improrogabilmente entro il termine del **19/12/2017**. I quesiti dovranno pervenire, esclusivamente per iscritto ed in lingua italiana, all'indirizzo di posta elettronica [angelo.pizzin@agenziademanio.it](mailto:angelo.pizzin@agenziademanio.it) .

**8.2** Ai sensi e per gli effetti della legge n. 196/2003 si dichiara che i dati personali acquisiti con la presente procedura verranno utilizzati unicamente per gli adempimenti ad essa connessi.

**8.3** Il presente avviso e l'intera procedura sono regolate dalla legge italiana e per ogni eventuale controversia ad essi attinente sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Venezia.



**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 concessione (**Allegato VIII**);
- Information Memorandum;

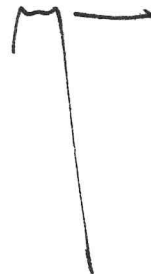
e in caso di discordanze rilevate nell'ambito di uno stesso elaborato/documento, prevarrà quella più vantaggiosa per l'Agenzia.

#### **AVVERTENZE**

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

*Venezia 29/09/2017*

Il Direttore  
Dario Di Girolamo

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'D' and 'G' followed by a long vertical stroke.

