



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

Direzione Regionale Emilia Romagna

Prot. n. 2017/18764/DRER-SS del 28/11/2017

AVVISO DI GARA

per la concessione/locazione di valorizzazione - ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, in L. n. 410/2001 - di n. 3 beni immobili di proprietà dello Stato situati nella Regione Emilia Romagna, lungo cammini storico-religiosi e percorsi ciclopeditoni

PREMESSO CHE

- in data 16 dicembre 2015, l'Agenzia del Demanio ha sottoscritto un Protocollo d'Intesa con il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e ANAS S.p.A. per l'avvio di iniziative di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, attraverso le quali attivare processi virtuosi di sviluppo territoriale e di impulso all'imprenditoria – soprattutto giovanile – e all'occupazione sociale, nel rispetto dei profili di sostenibilità ambientale, efficienza energetica, sicurezza, innovazione delle infrastrutture e valutazione delle opportunità turistico-culturali;
- con la sottoscrizione di tale Protocollo, ai fini dell'attuazione del medesimo è stato istituito un Tavolo Tecnico Operativo tra le Parti firmatarie, nell'ambito del quale l'Agenzia del Demanio, in coerenza con la *mission* istituzionale ad essa attribuita, ha condiviso l'iniziativa a rete CAMMINI E PERCORSI per la valorizzazione di immobili dello Stato e di altri Enti Pubblici, situati lungo alcuni itinerari storico-religiosi e ciclopeditoni e meglio dettagliati nella sintesi di presentazione del progetto, allegata alla presente;
- attraverso tale iniziativa, da contestualizzare nell'ambito del Piano Strategico di Sviluppo del Turismo 2017 – 2022, nonché del Sistema Nazionale delle Ciclovie Turistiche e del Piano Straordinario della Mobilità Turistica si intendono avviare azioni congiunte volte al recupero di immobili pubblici riconducibili sia al patrimonio minore sia al patrimonio culturale di pregio e orientate al potenziamento dell'offerta turistico-culturale e alla messa a rete di siti di interesse storico e paesaggistico presenti sul territorio, attraverso l'affidamento in concessione/locazione degli immobili con procedure ad evidenza pubblica;
- l'art. 3-bis D.L. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001 prevede che: *“I beni immobili di proprietà dello Stato individuati ai sensi dell'articolo 1 possono essere concessi o locati a privati, a titolo oneroso, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per cittadini, ferme restando le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni”*;

- al fine di procedere alla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico selezionato nell'ambito del progetto e da affidare a privati che siano in grado di sostenere importanti costi di investimento per il recupero degli immobili, si è ritenuto che lo strumento concessorio di cui all'art. 3-bis D.L. n. 351/2001 presenti caratteristiche peculiari, coerenti con le finalità di recupero e riuso del portafoglio immobiliare relativo al Progetto CAMMINI E PERCORSI;

VISTO

- l'art. 4 co. 12-quater D.L. 2 marzo 2012, n. 16, convertito con modificazioni in L. 26 aprile 2012, n. 44, ai sensi del 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 D.L. 25 settembre 2001 n. 351 convertito con modificazioni in L. 23 novembre 2001 n. 410, rubricato: *"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/locazione in lotti del/dei bene/i elencato/i al punto 2 del presente Avviso, ai sensi del citato art. 3-bis D.L. n. 351/2001.

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 del 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.

- 1.2** La concessione/locazione non comporta alcuna traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche; il rapporto di concessione/locazione, che verrà ad instaurarsi ai sensi e per gli effetti della richiamata disposizione, sarà disciplinato dall'atto di concessione/contratto di locazione, dal presente Avviso, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati.
- 1.3** Alla concessione/locazione 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.
- 1.4** La procedura è divisa in lotti. E' possibile presentare offerta per uno o più lotti.
- 1.5** Ai sensi dell'art. 3-bis co. 5 lett. b) D.L. n. 351/2001, è ammessa la subconcessione/sublocazione delle attività economiche/di servizio al cittadino da instaurare sul bene.
- 1.6** La durata della concessione/locazione va da un minimo di anni 6 (sei) ad un massimo di anni 50 (cinquanta).
- 1.7** La concessione/locazione decorre dalla stipula del relativo atto/contratto.
- 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 (**16/04/2018 ore 12.00**). In caso di mancata stipula dell'atto di concessione/contratto di locazione entro il predetto periodo, l'Agenzia richiederà all'Aggiudicatario di prorogare la validità dell'offerta e della cauzione provvisoria, a condizioni invariate, per il tempo necessario alla formalizzazione dell'atto. Se del caso, la predetta richiesta di proroga sarà rivolta anche al secondo in graduatoria. Resta inteso che ove non si addivenisse alla sottoscrizione della concessione/locazione 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 Emilia Romagna sita a Bologna in Piazza Malpighi, 19. Della documentazione tecnica disponibile verrà inoltre fornita copia su supporto digitale in sede di sopralluogo o su richiesta presso la Direzione Regionale Emilia Romagna.
- 1.11** Il Responsabile del procedimento è Roberto Capuano reperibile al seguente indirizzo di posta elettronica roberto.capuano@agenziademanio.it.

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA CONCESSIONE/LOCAZIONE

- 2.1** Si riporta di seguito il bene/l'elenco dei beni oggetto della concessione/locazione, costituenti **ciascuno** un singolo lotto i cui elementi specifici sono descritti nell'**Allegato I** e negli ulteriori documenti pubblicati sul sito www.agenziademanio.it ed accessibili mediante il percorso "*Gare e Aste/Immobiliare*":

LOTTO	DENOMINAZIONE BENE	REGIONE/COMUNE	TIPOLOGIA CONTRATTO	REFERENTE DEL SOPRALLUOGO
1	CASA DI GUARDIA (Sostegno Grassi)	Emilia Romagna Comune di Bologna	CONCESSIONE	SALVATORE MICHELE DI BARI SalvatoreMichele.DiBari@agenziademanio.it
2	CASERMETTA CA' OLMO	Emilia Romagna Comune di Ferrara	LOCAZIONE	SALVATORE MICHELE DI BARI SalvatoreMichele.DiBari@agenziademanio.it

3	BIRRERIA DELLA CASERMA MAMELI	Emilia Romagna Comune di Bologna	CONCESSIONE	SALVATORE MICHELE DI BARI SalvatoreMichele.DiBari@agenzia demanio.it
---	-------------------------------	-------------------------------------	-------------	---

2.2 Per partecipare alla procedura è necessario che il concorrente sia a conoscenza dello stato del/dei bene/i per il/i quale/i presenta offerta; a tal fine, come previsto al punto A.2 del presente Avviso è obbligatorio, alternativamente:

► eseguire un **sopralluogo** da effettuarsi fino al **16 marzo 2018**, secondo i tempi e le modalità (correlate anche allo stato di conservazione del bene), da concordare con il Referente dei sopralluoghi, mediante richiesta scritta in lingua italiana che dovrà essere trasmessa via e-mail con congruo preavviso, fino al **9 marzo 2018**, all'indirizzo di posta elettronica indicato al punto 1.11. Nella richiesta di sopralluogo il concorrente dovrà specificare – mediante indicazione del numero del/i lotto/i - il/i bene/i che intende visitare nonché i nominativi delle persone (massimo quattro) che parteciperanno alla visita (con i rispettivi dati anagrafici e telefonici). A seguito della visita sarà rilasciato un "**Attestato di sopralluogo**", di cui la Direzione Regionale Emilia Romagna conserverà una copia debitamente sottoscritta dallo stesso, che 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 da comprovare con la presentazione della documentazione amministrativa prevista al punto 4.4 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 c.p.

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 Emilia Romagna Piazza Malpighi, 19, 40123 Bologna entro il termine perentorio del giorno **16 aprile 2018** 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/locazione di valorizzazione di n. 3 beni immobili di proprietà dello Stato situati nella Regione Emilia Romagna – Lotto/i" (così specificando il lotto ovvero i lotti per il/i quale/i si intende concorrere. Si ricorda LOTTO 1: CASA DI GUARDIA -Sostegno Grassi a Bologna; LOTTO 2: CASERMETTA CA' OLMO a Ferrara; LOTTO 3: BIRRERIA DELLA CASERMA MAMELI a Bologna) 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 – Regione Emilia Romagna – Lotto.....**" (indicando il lotto a cui afferisce l'offerta. Si ricorda LOTTO 1: CASA DI GUARDIA - Sostegno Grassi a Bologna; LOTTO 2: CASERMETTA CA' OLMO a Ferrara; LOTTO 3: BIRRERIA DELLA CASERMA MAMELI a Bologna);
- per quanti sono i lotti prescelti, altrettante BUSTE con dicitura "**C – Offerta Economico - Temporale – Regione Emilia Romagna – Lotto.....**" (indicando il lotto a cui afferisce l'offerta. Si ricorda LOTTO 1: CASA DI GUARDIA - Sostegno Grassi a Bologna; LOTTO 2: CASERMETTA CA' OLMO a Ferrara; LOTTO 3: BIRRERIA DELLA CASERMA MAMELI a Bologna).

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.

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 documenti di cui alle BUSTE B e C: traduzione semplice in lingua italiana, fermo restando che anche in tal caso la Commissione terrà conto esclusivamente di quanto rappresentato nella traduzione stessa.

4.4. BUSTA A - “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”

La **BUSTA A - “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”** dovrà contenere i seguenti atti e documenti:

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

- **chiedere di partecipare alla procedura** per la concessione/locazione 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, indirizzo di residenza e codice fiscale (ovvero dato anagrafico equivalente);
 - per tutte le altre tipologie soggettive: denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, codice fiscale e partita IVA (ovvero dati anagrafici equivalenti);
- **dichiarare:**
 - di autorizzare l'Agenzia, qualora un partecipante alla gara eserciti, ai sensi della L. n. 241/1990 ovvero del D.Lgs. n. 33/2013, il diritto di “accesso agli atti”, 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 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;

Per consentire l'avvio delle verifiche propedeutiche all'efficacia dell'aggiudicazione definitiva, l'aggiudicatario dovrà compilare e sottoscrivere il modello, allegato al presente Avviso (Dich. Aggiudicatario) relativo al possesso dei requisiti di cui all'art. 80 D.Lgs. n. 50/2016, dichiarati in sede di gara.

N.B. Gli operatori stranieri dovranno presentare documentazione conforme alla normativa vigente nei rispettivi paesi di origine idonea a dimostrare il possesso degli stessi requisiti richiesti per la partecipazione alle imprese italiane.

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 in possesso dei requisiti previsti dalla normativa di riferimento rispetto alla natura del bene;
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 € 2.000 (duemila) da prestarsi a mezzo di fidejussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da imprese di Assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla L. 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 co. 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/locativo*" punto 7.4 lett. a del presente Avviso.

La cauzione provvisoria garantisce la mancata sottoscrizione dell'atto concessorio/contratto di locazione per fatto dell'aggiudicatario. L'Ente concedente provvederà, a svincolare la cauzione provvisoria ai non aggiudicatari al momento dell'aggiudicazione della concessione/locazione. Si precisa che tale cauzione è unica indipendentemente dal numero di lotti per i quali si partecipa e potrà essere integralmente escussa con riferimento ad ogni singolo lotto.

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;

➤ Consorzio Stabile/Consorzio tra società cooperative:

- 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 presentate 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.

4.5. BUSTA B - "OFFERTA TECNICA"

La **BUSTA B - "OFFERTA TECNICA – LOTTO....."** (si ricorda LOTTO 1: CASA DI GUARDIA - Sostegno Grassi a Bologna; LOTTO 2: CASERMETTA CA' OLMO a Ferrara; LOTTO 3: BIRRERIA DELLA CASERMA MAMELI a Bologna) dovrà contenere, a pena di esclusione:

B.1 Relazione Tecnico-Illustrativa (Allegato VI), articolata in:

Premesse

1. Intenti progettuali
2. Conformità con gli strumenti vigenti

Elementi valutativi

1. Ipotesi di recupero e riuso
2. Opportunità turistica
3. Sostenibilità ambientale
4. Efficienza energetica

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

B.2 Materiali Illustrativi, da elaborare secondo le specifiche indicate nell'Allegato VI e da inserire nella BUSTA B a corredo della Relazione Tecnico-Illustrativa, che consistono in:

Elaborati

1. Inquadramento
2. Nuovi usi
3. Interventi
4. Vision.

Tutti gli elaborati dovranno essere **debitamente sottoscritti, a pena di esclusione.**

Ad ogni elemento di valutazione dell'Offerta Tecnica (*Ipotesi di recupero e riuso; Opportunità turistica; Sostenibilità ambientale; Efficienza energetica*) sarà attribuito un punteggio, come dettagliato al punto 5.1.1 del presente Avviso.

La compilazione della Relazione Tecnico-Illustrativa, secondo il format dell'Allegato VI, nonché la presentazione dei Materiali Illustrativi dettagliati nella parte II dell'Allegato VI sono obbligatori; pertanto, la loro mancata presentazione, costituisce causa di esclusione.

Si precisa che tutti i documenti costituenti l'Offerta Tecnica, da inserire nella BUSTA B:

- non dovranno contenere alcun elemento riguardante l'Offerta Economica - Temporale e, pertanto, **l'indicazione negli stessi del canone e della durata** offerti, ovvero di elementi economici da cui possano essere inequivocabilmente desunti, **sarà causa di esclusione;**
- dovranno essere forniti, oltre che in formato cartaceo, anche su supporto digitale (in formato pdf); in caso di discordanza tra la documentazione fornita su supporto digitale e quella su supporto cartaceo farà fede esclusivamente quest'ultima.

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

- Raggruppamento temporaneo o Consorzio ordinario: i documenti da inserire nella Busta B dovranno essere sottoscritti dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo.
- Consorzio Stabile/Consorzio tra società cooperative: i documenti da inserire nella Busta B dovranno essere sottoscritti dal legale rappresentante del consorzio.

4.6. BUSTA C - “OFFERTA ECONOMICO - TEMPORALE”

La **BUSTA C - “OFFERTA ECONOMICO - TEMPORALE – Lotto**” (si ricorda LOTTO 1: CASA DI GUARDIA - Sostegno Grassi a Bologna; LOTTO 2: CASERMETTA CA' OLMO a Ferrara; LOTTO 3: BIRRERIA DELLA CASERMA MAMELI a Bologna) dovrà contenere, a pena di esclusione:

C.1 Allegato VII - Offerta Economico – Temporale, articolato in:

1. Canone della concessione/locazione
2. Durata della concessione/locazione

L'Allegato VII - Offerta Economico-Temporale dovrà essere, a pena di esclusione, compilato in tutte le sue parti secondo il format proposto e debitamente sottoscritto.

Ad ogni elemento di valutazione dell'Offerta Economico - Temporale (Canone e Durata) sarà attribuito un punteggio, come dettagliato al punto 5.1.2 del presente Avviso.

La mancata indicazione del canone della concessione/locazione, ovvero della durata costituiscono causa di esclusione.

Si precisa che:

- non saranno ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un'altra offerta propria o di altri;
- il canone della concessione/locazione è la misura in euro del canone annuo che il concorrente s'impegna a corrispondere per la durata proposta della concessione/locazione, che dovrà essere indicata nel format di cui all'Allegato VII, sia in cifre che in lettere. Il punteggio massimo per tale elemento di valutazione sarà attribuito al canone più alto;
- il canone proposto è fisso e, a pena di esclusione, non può essere pari a zero;
- il canone sarà annualmente adeguato in misura corrispondente al 100% della variazione in aumento accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente;
- fermo restando il predetto adeguamento, per 36 mesi dalla sottoscrizione dell'atto di concessione/contratto di locazione, il canone annuo sarà pari al 10% del canone proposto; successivamente e per tutta la residua durata della concessione/locazione, il canone annuo dovrà essere corrisposto in misura integrale.
- la durata della concessione/locazione è la misura in anni della durata proposta per la concessione/locazione, da esprimere tra un minimo di anni 6 (sei) ed un massimo di anni 50 (cinquanta), che dovrà essere indicata nel format di cui all'Allegato VII, sia in cifre che in lettere. Il punteggio massimo per tale elemento di valutazione sarà attribuito alla durata più bassa.
- il canone e la durata dovranno essere gli stessi riportati nel Piano Economico Finanziario di cui al successivo punto C.2, inserito nella BUSTA C, in funzione del raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa di recupero e riuso, coerentemente con quanto proposto nell'Offerta Tecnica.

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.

I dati contenuti nel PEF e, in particolare, il valore degli investimenti in esso riportati non sono oggetto di valutazione da parte della Commissione di gara e non comportano l'attribuzione di punteggio.

La presentazione del PEF è finalizzata a rappresentare, secondo le valutazioni effettuate dal proponente, a quali condizioni in termini di canone, durata e investimenti è raggiunto l'equilibrio economico-finanziario dell'operazione.

Al fine di rappresentare l'equilibrio economico-finanziario dell'operazione e la coerenza del valore del canone e della durata proposti nell'Allegato VII - Offerta Economico – Temporale di cui al precedente punto C.1, il PEF dovrà essere redatto secondo i seguenti criteri:

- riportare il canone e la durata così come proposti nell'Allegato VII - Offerta Economico – Temporale di cui al precedente punto C.1, in funzione del raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa di recupero e riuso, coerentemente con quanto proposto nell'Offerta Tecnica. Si precisa che, in caso di difformità tra il canone e la durata riportati nell'Allegato VII - Offerta Economico – Temporale di cui al precedente punto C.1 e quelli indicati nel PEF, si darà prevalenza a quanto indicato nell'Allegato VII - Offerta Economico – Temporale;
- coprire tutti gli anni previsti secondo la durata proposta nell'Allegato VII - Offerta Economico – Temporale di cui al precedente punto C.1;
- riportare quanto previsto nell'Offerta Tecnica redatta in conformità all'Allegato VI;
- indicare le lavorazioni necessarie per la realizzazione dell'ipotesi di recupero dell'immobile descritta nell'Offerta Tecnica, anche tenendo presente l'elenco di lavorazioni contenute – a titolo esemplificativo, ma non esaustivo – nell'Allegato VIII – *Scheda riepilogativa costi/ricavi/investimenti*;

Si precisa che la mancata presentazione e la mancata asseverazione del PEF costituiscono causa di esclusione dalla procedura.

La Busta C dovrà contenere altresì:

C.3 Allegato VIII - Scheda riepilogativa di costi, ricavi e investimenti che dovrà essere, compilato in tutte le sue parti secondo il format proposto e debitamente sottoscritto.

Si precisa che la *Scheda riepilogativa di costi, ricavi e investimenti*:

- è finalizzata a sintetizzare i dati più significativi del Piano Economico Finanziario; pertanto, i dati riportati nella *Scheda riepilogativa* dovranno essere riscontrabili nel PEF;
- in caso di difformità tra quanto riportato nella *Scheda riepilogativa* e nel PEF, si darà prevalenza a quanto indicato nel PEF;
- non è oggetto di valutazione da parte della Commissione di gara e, pertanto, non comporterà l'attribuzione di punteggio;

N.B.: Si precisa che tutti i documenti costituenti l'Offerta Economico - Temporale, da inserire nella BUSTA C:

- in caso di partecipazione in forma di Raggruppamento temporaneo o Consorzio ordinario dovranno essere sottoscritti dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo;
- in caso di partecipazione in forma di Consorzio Stabile/Consorzio tra società cooperative dovranno essere sottoscritti dal legale rappresentante del consorzio.

5. VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

La concessione/locazione sarà aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base degli elementi indicati nella tabella sotto riportata.

ELEMENTI DI VALUTAZIONE			RIFERIMENTO	FATTORI PONDERALI	PUNTEGGIO
ELEMENTI QUALITATIVI	1)	IPOTESI DI RECUPERO E RIUSO	Offerta Tecnica	P1 = 30	70
	2)	OPPORTUNITÀ TURISTICA	Offerta Tecnica	P2= 20	
	3)	SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE	Offerta Tecnica	P3 = 10	
	4)	EFFICIENZA ENERGETICA	Offerta Tecnica	P4 = 10	
ELEMENTI QUANTITATIVI	5)	CANONE	Offerta Economico - Temporale	P5 = 20	30
	6)	DURATA	Offerta Economico - Temporale	P6 = 10	

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 valutativi:

1) IPOTESI DI RECUPERO E RIUSO – massimo punti 30

Descrizione dell'ipotesi di recupero e riuso che il proponente intende sviluppare per la valorizzazione del bene. La proposta sarà valutata in termini di coerenza con i principi generali del progetto e con il contesto di riferimento ed in relazione alle nuove funzioni (nuovi usi a supporto al viaggiatore lento, servizi d'accoglienza e di informazione turistica, attività di animazione sociale, culturale, sportiva degli itinerari identificati) e alle modalità di intervento previste, a seconda della natura del bene, del grado di tutela e della presenza o meno di un vincolo. Saranno anche valutate

le specifiche azioni che i partecipanti intendono intraprendere ai fini della tutela e della conservazione del carattere storico, artistico, identitario e dell'autenticità del bene, nonché al fine di garantire la coerenza con il sistema territoriale, ambientale, paesaggistico e con la storia, la cultura, l'identità locale e il tessuto socio-economico.

2) OPPORTUNITÀ TURISTICA – massimo punti 20

Attività, profit o no-profit, che si intende sviluppare in coerenza con la nuova funzione individuata per l'immobile. La proposta sarà valutata in termini di opportunità turistica, valutando quindi sia il beneficio economico e/o sociale per il territorio coinvolto, anche in termini di sostenibilità, sia i benefici per lo sviluppo del Turismo Lento. Saranno anche valutate le specifiche azioni che i partecipanti intendono intraprendere ai fini dello sviluppo dell'itinerario di riferimento. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: fruibilità pubblica, networking, destagionalizzazione dei flussi turistici e sviluppo locale.

3) SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE – massimo punti 10

Elementi caratterizzanti la proposta secondo il principio di sostenibilità ambientale e delle specifiche azioni "*green friendly*" che il proponente intende mettere in campo in termini di valorizzazione e salvaguardia dell'ambiente, a vantaggio anche delle future generazioni. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: uso di materiali bio-eco compatibili, di tecniche e dispositivi bioclimatici, del verde, gestione sostenibile del cantiere, sviluppo di soluzioni a favore della mobilità dolce.

4) EFFICIENZA ENERGETICA – massimo punti 10

Descrizione degli elementi caratterizzanti la proposta secondo il principio di efficienza energetica e delle specifiche azioni che il proponente intende mettere in campo in termini di miglioramento della performance energetica del bene, conseguito attraverso riduzione dei consumi e implementazione di fonti rinnovabili, con particolare riferimento alle "Linee di indirizzo per il miglioramento dell'efficienza energetica nel patrimonio culturale" (DDG Rep. 701 del 20 agosto 2013).

Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: miglioramento della classe energetica e l'utilizzo di dispositivi a basso consumo, implementazione di produzione di energia da fonti rinnovabili, utilizzo di sistemi ed impianti con caratteristiche migliorative rispetto alla normativa vigente.

5) CANONE – massimo punti 20

Indicazione della misura (sia in cifre che in lettere), da esprimere in euro, del canone annuo che si intende corrispondere per la durata proposta della concessione/locazione, che non potrà mai essere pari a zero, a pena di esclusione; la proposta dovrà prevedere un canone fisso.

Il punteggio sarà attribuito in rapporto al canone maggiore offerto.

6) DURATA – massimo punti 10

Indicazione della misura (sia in cifre che in lettere), da esprimere in anni, della durata proposta per la concessione/locazione, che potrà essere compresa tra un minimo di anni 6 (sei) ed un massimo di anni 50 (cinquanta).

Il punteggio maggiore sarà attribuito alla durata minore offerta che sarà proposta dal concorrente in funzione del raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'operazione.

5.1. Metodo per l'attribuzione del punteggio totale:

I punteggi saranno attribuiti in base al metodo aggregativo compensatore¹.

5.1.1 Metodo di calcolo dei coefficienti qualitativi delle offerte:

Ciascun componente della commissione attribuirà – in base alla tabella di seguito riportata – un coefficiente, variabile tra zero e uno, a ciascun elemento di valutazione. Successivamente si procederà a calcolare le medie dei coefficienti attribuiti dai commissari e a trasformarle in coefficienti definitivi riportando ad uno la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate. 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

5.1.2 Metodo di calcolo del coefficiente quantitativo delle offerte

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

$$P(a)C = PC * V(a)C = 20 * \frac{C(a)}{C(max)}$$

¹ 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_i Peso in punti attribuito all'elemento di valutazione (i)
- $V(a)_i$ Coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto all'elemento di valutazione (i) variabile tra 0 e 1
- \sum Sommatoria

Dove:

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

PC = Peso in punti attribuito al Canone, ovvero 20

$V(a)C$ = Coefficiente della prestazione dell'offerta a rispetto al Canone, variabile tra 0 e 1

$C(a)$ = Canone offerto dal concorrente a

$C(max)$ = Canone massimo offerto nell'ambito della gara

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

$$P(a)D = PD * V(a)D = 10 * \frac{D(min)}{D(a)}$$

Dove:

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

PD = Peso in punti attribuito alla Durata, ovvero 10

$V(a)D$ = Coefficiente della prestazione dell'offerta a rispetto alla Durata, variabile tra 0 e 1

$D(a)$ = Durata offerta dal concorrente a

$D(min)$ = Durata minima offerta nell'ambito della gara

La somma di questi due punteggi, $P(a)C$ e $P(a)D$, rappresenterà il punteggio relativo all'Offerta Economico-Temporale in riferimento a ciascun concorrente.

6. INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE

Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, il giorno **18 aprile 2018**, dalle ore 12:00 presso la Direzione Regionale Emilia Romagna dell'Agenzia del Demanio, in Piazza Malpighi 19 a Bologna, una Commissione di gara, appositamente costituita, procederà in seduta pubblica all'apertura dei plichi, 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 dell'Offerta Tecnica con gli indirizzi e le linee guida del progetto "Cammini e percorsi", 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 **Offerta Economico – Temporale** 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 in una o più sedute riservate dalla Commissione secondo quanto indicato al punto 5.1.2 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 presenti il canone più alto e successivamente quella che proponga la minore durata.

In caso di unico concorrente la Commissione:

- con riferimento all'**offerta tecnica**, effettuerà la verifica, a pena di esclusione, circa la coerenza dell'Offerta Tecnica con gli indirizzi forniti e, senza procedere all'attribuzione dei punteggi, valuterà l'Offerta Tecnica nel suo complesso. Non sarà aggiudicata l'Offerta che non sia giudicata complessivamente valida dal punto di vista progettuale;
- con riferimento all'**offerta economico-temporale**:
 - non procederà al calcolo del punteggio;
 - 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 CONCESSORIO/LOCATIVO

Ai fini della corretta individuazione dei contenuti minimi dell'atto di concessione/contratto di locazione si rinvia alla lettura degli Allegati IX e X.

Si riportano di seguito alcuni elementi essenziali del rapporto concessorio/locativo:

7.1 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 D. Lgs. n. 50/2016. Tale facoltà potrà essere esercitata prima della stipula dell'atto concessorio/contratto di locazione - ed in tal caso il contraente sarà la società stessa e a quest'ultima dovrà essere intestata la cauzione definitiva – ovvero dopo la stipula;

7.2 salvo che risulti non più sussistente l'interesse pubblico a contrarre, l'aggiudicatario sarà convocato per la sottoscrizione dell'atto di concessione/contratto di locazione 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;

7.3 il contraente si impegna ad eseguire gli interventi entro il termine di 36 mesi dalla sottoscrizione dell'atto di concessione/contratto di locazione, fatta salva la possibilità di eventuali proroghe dello stesso, nonché a fornire all'Agenzia del Demanio la documentazione attestante l'avvenuta ultimazione dei lavori e le certificazioni necessarie, tra cui, a titolo meramente esemplificativo, la certificazione relativa all'agibilità dell'immobile e alla scheda tecnica dei materiali

impiegati e alle lavorazioni eseguite. Il Concessionario deve fornire anche la documentazione tecnico-amministrativa relativa all'aggiornamento catastale;

7.4 a garanzia di tutti gli oneri derivanti dalla concessione/locazione, 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:**

a. una prima cauzione definitiva per il periodo di 36 mesi dalla sottoscrizione della concessione/locazione, nella misura del 10% della somma dell'ammontare degli investimenti previsti per l'esecuzione degli interventi - come riportati nel PEF e sintetizzati nella *Scheda riepilogativa di costi, ricavi e investimenti* di cui all'Allegato VIII, in coerenza con il 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/locazione:**

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

- avere una validità pari alla durata residua della concessione/locazione e un importo pari al 10% dei canoni dovuti per la durata residua della concessione/locazione. La garanzia in questione sarà progressivamente svincolata nel corso degli anni in funzione della progressiva riduzione del valore complessivo dei canoni dovuti;
- avere una durata non inferiore a cinque (5) anni e un importo pari al 10% dei canoni dovuti per il periodo garantito; tale garanzia dovrà essere prorogata o rinnovata per un periodo non inferiore a cinque (5) anni fino alla conclusione della concessione/locazione 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;

7.5 il contraente è impegnato a sottoscrivere le polizze assicurative previste all'art. 21 degli Allegati IX e X;

7.6 tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti all'atto di concessione/contratto di locazione sono a carico del Concessionario/Locatario 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 attraverso il percorso indicato al punto 2 del presente Avviso.

Il Responsabile del procedimento risponderà, entro la data del **28 marzo 2018** a mezzo di posta elettronica, a tutti i quesiti che dovessero essere posti dai concorrenti, improrogabilmente entro il termine **del 22 marzo 2018**. I quesiti dovranno pervenire, esclusivamente per iscritto ed in lingua italiana, all'indirizzo di posta elettronica roberto.capuano@agenziademanio.it.

8.2 Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 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 TAR Emilia Romagna, Str. Maggiore 53 - 40125 Bologna.

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 IX**);
- Schema Contratto di locazione (**Allegato X**)
- *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.

_____,'

Il Direttore