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

Direzione Regionale Lazio

Per posta elettronica certificata:
……..

Roma, 06 agosto 2018
Prot. n. 2018/8845/DRLZ-SS

Spett.le

Oggetto: **Procedura negoziata per l'affidamento in concessione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, in L. n. 410/2001, del bene denominato "Castello di Blera" sito in Loc. Civitella Cesi – Blera (VT), nell'ambito del progetto CAMMINI E PERCORSI**

I. INFORMAZIONI GENERALI E ATTIVITÀ RICHIESTE

Fermi restando tutti gli elementi essenziali dell'iniziativa contenuti nell'Avviso di manifestazione di interesse prot. n. 2018/6309/DRLZ-SS del 05/06/2018 che qui si intende integralmente richiamato, già accettati da codesto operatore con la propria manifestazione di interesse e contestuale richiesta di invito alla presente procedura, si riportano di seguito ulteriori informazioni dell'iniziativa.
Il progetto CAMMINI E PERCORSI nel quale si colloca la gara in oggetto è volto a favorire la conoscenza, la valorizzazione e la promozione dei territori e delle eccellenze locali, nonché a promuovere il turismo lento e la mobilità dolce pertanto **gli immobili coinvolti dall'iniziativa saranno riutilizzati attraverso l'insediamento di nuovi usi a supporto del viaggiatore lento** (turista, camminatore, pellegrino e ciclista, etc.), di **servizi d'accoglienza e di informazione turistica**, nonché di 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.

Il rapporto di concessione, che verrà ad instaurarsi con l'aggiudicatario, sarà disciplinato dall'Avviso di manifestazione di interesse prot. n. 2018/6309/DRLZ-SS del 05/06/2018, dalla presente lettera d'invito, dall'atto di concessione, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati.
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.
Ai sensi dell'art. 3-bis co. 5 lett. b) D.L. n. 351/2001, è ammessa la subconcessione delle attività economiche/di servizio al cittadino da instaurare sul bene.

II. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del Procedimento è il Dott. Eugenio Chiazzolla, reperibile all'indirizzo e-mail eugenio.chiazzolla@agenziademanio.it

III. DOCUMENTAZIONE DI GARA

La documentazione a base di gara, costituita, dall'Avviso di manifestazione di interesse, dalla presente lettera d'invito, dagli allegati alla presente lettera è reperibile sul sito istituzionale dell'Agenzia, mediante il percorso "*Gare e Aste/Immobiliare*" ed è altresì in visione presso la Direzione Regionale Lazio sita in Roma, Via Piacenza n.3.

IV. TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per partecipare alla presente procedura è necessario far pervenire, presso la Direzione Regionale Lazio sita in Roma, Via Piacenza n.3, un plico contenente la documentazione di seguito specificata, sigillato (con qualsiasi modalità che ne impedisca l'apertura senza lasciare manomissioni evidenti), **entro il termine perentorio delle ore 12:00 del giorno 12/11/2018**.
Il plico (formato max A3), dovrà essere trasmesso con raccomandata del servizio postale ovvero agenzia di recapito autorizzata ovvero consegnato a mano.
Farà fede il timbro della data di ricevuta e l'ora apposta dall'Ufficio ricevente sul plico consegnato.

L'Agenzia del Demanio non risponde delle offerte che non siano pervenute o che siano pervenute in ritardo, rimanendo a carico del mittente il relativo rischio.
In caso di plichi inviati successivamente dallo stesso concorrente, entro e non oltre il giorno e l'ora sopra indicati, sarà preso in considerazione esclusivamente l'ultimo plico fatto pervenire in ordine di tempo. Qualora il concorrente si accorga dell'incompletezza/inesattezza della documentazione contenuta nel primo plico dovrà farne pervenire uno nuovo, entro il termine stabilito per la presentazione delle offerte, completo di tutti gli elementi richiesti dalla presente lettera d'invito.
I plichi ricevuti oltre il predetto termine non saranno tenuti in considerazione, quindi non verranno aperti e potranno essere riconsegnati al mittente previa richiesta scritta. Non saranno considerate proposte che dovessero essere trasmesse via posta elettronica.

L'offerente è vincolato alla propria offerta per il periodo di 240 (duecentoquaranta) giorni dalla scadenza del termine ultimo previsto per la relativa presentazione (**12/11/2018)**. 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. 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 nulla sarà dovuto all'Aggiudicatario.

Sul plico dovrà essere indicato il riferimento alla "**Gara per la concessione di valorizzazione del bene denominato "Castello di Blera" sito in Loc. Civitella Cesi – Blera (VT)"** e dovranno essere riportati i seguenti contatti del concorrente:

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

N.B.: Codesto operatore potrà partecipare anche in forma associata ma unicamente in veste di mandataria di un raggruppamento costituito ovvero costituendo. In tal caso dovrà essere specificata sul plico la denominazione/ragione sociale di tutti i componenti, fermo restando che le comunicazioni relative alla procedura saranno inviate esclusivamente a codesto operatore mandatario di cui dovranno pertanto essere forniti tutti i contatti sopra richiesti.

All'interno del plico dovranno essere inserite, a pena di esclusione, **tre distinte buste** sigillate sui lembi di chiusura e riportanti l'intestazione del mittente:

- una busta con dicitura "**A - Documentazione amministrativa**";
- una busta con dicitura **"B – Proposta progettuale"**;
- una busta con dicitura **"C – Offerta Economico – Temporale"**.

<u>Si precisa che, in caso di presentazione di documenti redatti in lingua straniera, gli stessi dovranno essere corredati da:</u>

- <u>per i documenti di cui alla BUSTA A: traduzione giurata in lingua italiana;</u>
- <u>per tutti gli altri documenti: traduzione semplice in lingua italiana, fermo restando che anche in tal caso la Commissione terrà conto esclusivamente di quanto rappresentato nella traduzione stessa.</u>

Nella **BUSTA A - "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**" dovranno essere inseriti i seguenti atti e documenti:

a) dichiarazione, redatta in bollo da € 16,00[1], corredata da copia del documento di identità in corso di validità, nella quale specificare, in conformità all'**Allegato I** la forma di partecipazione alla procedura, indicando:

[1] La mancata apposizione della marca da bollo potrebbe comportare la trasmissione degli atti per la regolazizzazione all'Ufficio del registro entro 30 giorni dalla data di esperimento della gara; nel caso di concorrente esentati dal pagamento del bollo ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. 460/97 darne indicazione nella dichiarazione stessa.

- di partecipare in forma singola, coincidente con la forma giuridica già indicata nella richiesta di invito all'Avviso prot. n. 2018/6309/DRLZ-SS del 05/06/2018;
- nel caso di consorzi tra società cooperative/consorzi tra imprese artigiane e di consorzi stabili che non intendano partecipare in proprio, i consorziati per i quali il consorzio concorre, specificando per ciascuno la denominazione sociale, la forma giuridica, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA ovvero in caso di partecipanti stranieri dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza;
- nel caso di RT/consorzi ordinari costituendi o costituiti, per ciascun componente:
  - se persona fisica diversa dall'imprenditore individuale: nome, cognome, data e luogo di nascita, indirizzo di residenza e codice fiscale (ovvero dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza);
  - per tutte le altre tipologie soggettive: denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, codice fiscale e partita IVA (ovvero dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza);

b) una **dichiarazione sostitutiva di certificazione**, in conformità all'**Allegato II,** 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 dichiari:

I. di accettare il contenuto della presente lettera d'invito, ivi compreso l'all. A Informativa Privacy da inserire nella busta A debitamente sottoscritto, e dell'Avviso prot. n. 2018/6309/DRLZ-SS del 05/06/2018 rispetto al quale è stata presentata richiesta d'invito;

II. di autorizzare l'Agenzia, in caso di "accesso agli atti" ai sensi della L. 241/90 o "accesso civico" ai sensi dell'art. 5 comma 2 del D. Lgs. 33/2013, a rilasciare copia di tutta la documentazione presentata per la partecipazione alla procedura[2];

N.B. In caso di partecipazione in forma associata detta dichiarazione dovrà essere resa unicamente da codesto operatore, capogruppo del RT/Consorzio (costituito o costituendo), ovvero consorzio tra società cooperative/imprese artigiane o consorzio stabile che ha presentato richiesta di invito fermo restando quanto specificato alla successiva lettera c) per le altre componenti ovvero consorziate esecutrici;

c) (*qualora il concorrente intenda presentare offerta in forma associata*) fermo restando che codesto operatore, capogruppo del RT/Consorzio (costituito o costituendo), che ha presentato richiesta di invito dovrà dichiarare quanto prescritto

[2] Qualora vi siano parti coperte da segreto tecnico/commerciale il concorrente dovrà specificare in un'apposita dichiarazione da inserire nella BUSTA B le motivazioni a sostegno del diniego di accesso ed indicare nella proposta progettuale (allegato V) le parti coperte da segreto tecnico/commerciale.

ai punti I e II della lett. b) compilando l'Allegato II, gli altri componenti il raggruppamento/consorzio ovvero le consorziate indicate per l'esecuzione dal consorzio dovranno sottoscrivere l'**Allegato III** nel quale dichiarare - oltre a quanto sopra previsto ai punti I e II[3] - di non trovarsi nelle cause di esclusione di cui all'art. 80 D.Lgs. n. 50/2016;

d) una referenza bancaria rilasciata da un istituto di credito;

e) l'**impegno** ad avvalersi, in conformità **all'Allegato IV** di imprese qualificate all'esecuzione degli interventi, in linea con le vigenti normative in materia di Lavori Pubblici;

f) **cauzione provvisoria,** pari ad euro 2.000 (duemila) che potrà essere prestata a, scelta del concorrente, a mezzo di:

1) fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da imprese o assicurazioni che rispondano ai requisiti di cui all'art. 93 comma 3 del D.Lgs. 50/2016, che dovrà prevedere espressamente:

- una validità di almeno 240 giorni dalla data di presentazione dell'offerta;
- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 cc.;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 co. 2 cc.;
- la sua operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta dell'Agenzia;

2) assegno circolare del valore di euro 2.000 (duemila) da intestare all'Agenzia del Demanio, riscuotibile in Italia;

3) bonifico dell'importo di euro 2.000 (duemila) da effettuare alle seguenti coordinate bancarie:

Intestatario: Agenzia del Demanio (c.f. 06340981007)
IBAN: IT86L0100003231000000000620

Nella causale dovrà essere riportato "cauzione provvisoria - *concessione di valorizzazione, ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, in L. n. 410/2001, del bene denominato "Castello di Blera" sito in Loc. Civitella Cesi – Blera (VT)"*; dovrà essere prodotta copia del bonifico.

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.

<u>In caso di mancata sottoscrizione dell'atto di concessione per fatto non imputabile all'Ente concedente, la cauzione sarà escussa integralmente; in tal caso, il</u>

[3] relativamente al punto II la dichiarazione dovrà essere presentata in maniera uniforme da tutte le componenti il RT/Consorzio in caso di discordanza prevarrà quanto dichiarato nell'allegato II dall'operatore capogruppo o da consorzio in caso di consorzio tra società cooperative/tra imprese artigiane o di consorzio stabile che non partecipi in proprio.

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

Al momento dell'aggiudicazione l'Ente concedente provvederà a svincolare l'intero importo della cauzione provvisoria presentata dai concorrenti non risultati aggiudicatari. La cauzione provvisoria presentata dall'aggiudicatario sarà sostituita dalla cauzione definitiva di cui al paragrafo VIII della presente lettera d'invito al momento della stipula dell'atto.

N.B. La documentazione di gara dovrà essere sottoscritta dalla persona che ha il potere giuridico di impegnare il concorrente. Nel caso in cui il sottoscrittore sia un procuratore, dovrà essere prodotta copia dell'atto di procura.

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

In caso di partecipazione in forma di:

- **Raggruppamento temporaneo o Consorzio ordinario:**
  - nell'ambito della Busta A "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" oltre a quanto suindicato, da presentare secondo le modalità di seguito descritte, dovrà essere inserito:
    - in caso di RT o Consorzio costituito: l'atto costitutivo, mediante scrittura privata autenticata, contenente il mandato collettivo speciale con rappresentanza conferito dai mandanti al soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti;
    - in caso di RT o Consorzio costituendo: una dichiarazione, sottoscritta da tutti i componenti, contenente l'impegno, in caso di aggiudicazione, a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti.
  - nell'ambito della Busta A "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA":
    - in caso di partecipazione in forma plurima, la dichiarazione di cui alla lett. a) (**Allegato I**) dovrà essere sottoscritta da tutti i componenti il RT/Consorzio (sia costituito che costituendo);-
    - la dicharazione di cui alla lett. b) (**Allegato II**) dovrà essere resa unicamente dal codesto operatore capogruppo del RT/Consorzio (sia costituito che costituendo);
    - la dichiarazione di cui alla lett. c) (**Allegato III**) dovrà essere presentata dai componenti il RT/Consorzio (sia costituito che costituendo) diversi dall'operatore che ha presentato richiesta di invito, capogruppo del RT/Consorzio (costituito o costituendo);

- la referenza di cui alla lett.d) dovrà essere presentata da ciascun componente il RT/Consorzio (sia costituito che costituendo);
- l'impegno di cui alla lett. e) (**Allegato IV**) dovrà essere dichiarato da codesto operatore in qualità di capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito e da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo;
- la cauzione di cui alla lett. f) dovrà essere intestata: in caso di RT/Consorzio costituito, al capogruppo, con indicazione che il soggetto garantito è il RT/Consorzio; in caso di RT/Consorzio costituendo, a ciascun componente.

➢ **Consorzio tra società cooperative, consorzio tra imprese artigiane e Consorzio stabile che NON partecipa in proprio:**

- la dichiarazione di cui alla lett. a) (**Allegato I**) dovrà essere sottoscritta dal consorzio e dalle consorziate per le quali il consorzio concorre;
- la dichiarazione di cui alla lett. b) **(Allegato II)** dovrà essere sottoscritta dal consorzio;
- la dichiarazione di cui alla lett. c) **(Allegato III)** dovrà essere presentata dalle consorziate per le quali il consorzio concorre;
- la referenza di cui alla lett.d) dovrà essere presentata dal consorzio;
- l'impegno di cui alla lett. e) **(Allegato IV)** dovrà essere dichiarato dal consorzio;
- la cauzione alla lett. f) dovrà essere intestata al consorzio.

La **Busta B** "**Proposta Progettuale**", dovrà contenere, **a pena di esclusione:**

a) Relazione Tecnico-Illustrativa (Allegato V), 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 ed efficienza energetica

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

b) Materiali Illustrativi, da elaborare secondo le specifiche indicate **nell'Allegato V** 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.

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

La proposta progettuale dovrà essere, **a pena di esclusione**, coerente con gli indirizzi e le linee guida del progetto CAMMINI E PERCORSI richiamati ed illustrati nell'*Information Memorandum*; solo subordinatamente all'accertamento della predetta coerenza, sarà attribuito un punteggio a ciascuno dei relativi elementi di valutazione (*Ipotesi di recupero e riuso; Opportunità turistica; Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica*), come dettagliato al punto V della presente Lettera di invito.

Si precisa che tutti i documenti costituenti la proposta progettuale, da inserire nella BUSTA B:

- dovranno essere debitamente **sottoscritti,** fermo restando che, in caso di omessa sottoscrizione, si procederà a richiederne l'integrazione al concorrente entro un termine perentorio (non superiore a dieci giorni), decorso inutilmente il quale **l'operatore sarà escluso dalla procedura.**
- non dovranno contenere alcun elemento riguardante l'Offerta Economico - Temporale e, pertanto, **l'indicazione negli stessi del canone e della durata** offerti, **sarà causa di esclusione**;
- dovranno essere forniti, oltre che in formato cartaceo, anche su supporto digitale (in formato pdf); in caso di discordanza tra la documentazione fornita su supporto digitale e quella su supporto cartaceo farà fede esclusivamente quest'ultima.

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

- **Raggruppamento temporaneo o Consorzio ordinario**: i documenti 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 o consorzio tra imprese artigiane:** i documenti da inserire nella Busta B dovranno essere sottoscritti dal legale rappresentante del consorzio.

La Busta C "**Offerta Economico – Temporale**" dovrà contenere:

a) **a pena di esclusione, il Format di cui all'Allegato VI "Offerta Economico-Temporale"**, da sottoscrivere **a pena di esclusione,** previa compilazione di tutti i campi, indicando, **a pena di esclusione**, i seguenti dati (elementi di valutazione):
   - il **Canone annuo fisso** - da esprimere in Euro, in cifre e in lettere - proposto (in relazione alla durata che si intende offrire) per la concessione, che, **a pena di esclusione**, dovrà essere **diverso da zero**;

- la **Durata** proposta per la concessione – da esprimere in anni, in cifre e in lettere – che, **a pena di esclusione**, dovrà essere compresa tra un minimo di anni 6 (sei) ed un massimo di anni 50 (cinquanta).

b) **a pena di esclusione,** un Piano Economico Finanziario (PEF) di copertura degli investimenti previsti, debitamente sottoscritto.
Ai fini della redazione del PEF si fornisce il modello di cui all'**Allegato VII**, non vincolante; infatti, è facoltà del singolo proponente compilare l'Allegato VII ovvero predisporre un proprio eventuale modello, comunque pertinente con le finalità di rappresentazione dei dati quantitativi del progetto.
In ogni caso, il PEF, **a pena di esclusione**, dovrà esplicitare il canone in coerenza con il relativo ammontare indicato nell'**"**Offerta Economico-Temporale**"** di cui all'**Allegato VI** ed essere sviluppato per l'intera durata della concessione proposta nell'ambito della medesima Offerta Economico-Temporale.

c) **la Scheda di dettaglio costi, ricavi e investimenti di cui all'Allegato VIII,** compilata in tutte le sue parti e debitamente sottoscritta;

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

- non saranno ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un'altra offerta propria o di altri;
- ad ogni elemento di valutazione dell'Offerta Economico - Temporale (Canone e Durata) sarà attribuito un punteggio, come dettagliato al punto V della presente Lettera di invito: per l'elemento "canone" il punteggio massimo di valutazione sarà attribuito al canone più alto; per l'elemento "durata" il punteggio massimo sarà attribuito alla durata più bassa;
- il canone sarà annualmente adeguato in misura corrispondente al 100% della variazione in aumento accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente;
- fermo restando il predetto adeguamento, per 36 mesi dalla sottoscrizione dell'atto di concessione, il canone annuo sarà pari al 10% del canone proposto; successivamente, e per tutta la residua durata della concessione, il canone annuo dovrà essere corrisposto in misura integrale;

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

- Il PEF è finalizzato a rappresentare a quali condizioni in termini di canone, durata e investimenti è raggiunto l'equilibrio economico-finanziario dell'operazione e non è oggetto di attribuzione di punteggio;in caso di omessa sottoscrizione del PEF, si procederà a richiederne l'integrazione al concorrente entro un termine perentorio (non superiore a dieci giorni), decorso inutilmente il quale l'operatore sarà escluso dalla procedura;

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

- la "Scheda di dettaglio costi, ricavi e investimenti" di cui all'Allegato VIII è finalizzata a fornire una descrizione qualitativa e analitica dei dati contenuti nel PEF, utile ad una migliore conoscenza della proposta presentata, e non è oggetto di attribuzione di punteggio; in caso di mancata presentazione della Scheda in questione ovvero di

omessa compilazione dei relativi campi, inclusa la sottoscrizione, si procederà a richiederne l'integrazione al concorrente entro un termine perentorio (non superiore a dieci giorni), decorso inutilmente il quale l'operatore sarà escluso dalla procedura.

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

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

V. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE ED ELEMENTI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

La concessione 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	Proposta progettuale	P1 = 30	**70**
	2)	OPPORTUNITÀ TURISTICA	Proposta progettuale	P2 = 20	
	3)	SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ED EFFICIENZA ENERGETICA	Proposta progettuale	P3 = 20	
ELEMENTI QUANTITATIVI	4)	CANONE	Offerta Economico - Temporale	P5 = 20	**30**
	5)	DURATA	Offerta Economico - Temporale	P6 = 10	

Si riporta di seguito la descrizione degli elementi valutativi:

1. IPOTESI DI RECUPERO E RIUSO – max 30 punti

Descrizione dell'ipotesi di recupero e riuso che il proponente intende sviluppare per la valorizzazione del bene. La proposta dovrà essere in linea con i principi generali del progetto e con il contesto di riferimento e rappresentare le nuove funzioni (nuovi usi di supporto al viaggiatore lento, servizi d'accoglienza e di informazione turistica, attività di animazione sociale, culturale, sportiva degli itinerari identificati, scoperta del territorio e promozione del made in Italy e dei prodotti locali) 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 – max 20 punti

Descrizione dell'attività che si intende sviluppare per il riuso dell'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 del potenziamento 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 ED EFFICIENZA ENERGETICA – max 20 punti

Descrizione degli elementi caratterizzanti la proposta secondo i principi di sostenibilità ambientale e di efficienza energetica, nonché le 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, e di miglioramento della performance energetica del bene, conseguito attraverso riduzione dei consumi e implementazione di fonti rinnovabili, con riferimento alle "Linee di indirizzo per il miglioramento dell'efficienza energetica nel patrimonio culturale" (DDG Rep. 701 del 20 agosto 2013) nel caso di beni vincolati. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: materiali bio-eco compatibili, tecniche e dispostivi bioclimatici; gestione sostenibile del cantiere; soluzioni a favore della mobilità dolce; miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile e utilizzo di dispositivi a basso consumo.

4. CANONE – max 20 punti

Il canone annuo fisso che si intende corrispondere per la durata proposta della concessione, che non potrà essere pari a zero, **a pena di esclusione**.
Il punteggio sarà attribuito in rapporto al canone maggiore offerto.

5. DURATA – max 10 punti

La durata proposta per la concessione, che dovrà, **a pena di esclusione**, essere compresa tra un minimo di anni 6 (sei) ed un massimo di anni 50 (cinquanta).
Il punteggio maggiore sarà attribuito alla durata minore offerta che sarà proposta dal concorrente in funzione del raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'operazione.

VI. METODO PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI

I punteggi saranno attribuiti in base al metodo aggregativo compensatore[4].

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

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

$$\boldsymbol{P(a) = \sum_{n} (Pi * V(a)\, i)}$$

dove:

$\boldsymbol{P(a)}$	*Valutazione in punti dell'offerta (a)*
$\boldsymbol{n}$	*Numero totale degli elementi di valutazione*
$\boldsymbol{Pi}$	*Peso in punti attribuito all'elemento di valutazione (i)*
$\boldsymbol{V(a)\, i}$	*Coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto all'elemento di valutazione (i) variabile tra 0 e 1*
$\sum$	*Sommatoria*

Elementi più che adeguati e con caratteristiche di interesse	0,8
Elementi con caratteristiche particolarmente apprezzabili	0,9
Elementi con caratteristiche di eccellenza	1

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:

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

Dove:
$\boldsymbol{P(a)C}$ = Punteggio dell'offerta $\boldsymbol{a}$ relativo al Canone
$\boldsymbol{PC}$ = Peso in punti attribuito al Canone, ovvero 20
$\boldsymbol{V(a)C}$ = Coefficiente della prestazione dell'offerta $\boldsymbol{a}$ rispetto al Canone, variabile tra 0 e 1
$\boldsymbol{C(a)}$ = Canone offerto dal concorrente $\boldsymbol{a}$
$\boldsymbol{C(max)}$ = 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:

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

Dove:
$\boldsymbol{P(a)D}$ = Punteggio dell'offerta $\boldsymbol{a}$ relativo alla Durata
$\boldsymbol{PD}$ = Peso in punti attribuito alla Durata, ovvero 10
$\boldsymbol{V(a)D}$ = Coefficiente della prestazione dell'offerta $\boldsymbol{a}$ rispetto alla Durata, variabile tra 0 e 1
$\boldsymbol{D(a)}$ = Durata offerta dal concorrente $\boldsymbol{a}$
$\boldsymbol{D(min)}$ = Durata minima offerta nell'ambito della gara

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

VII. SVOLGIMENTO DELLA GARA

In data **14/11/2018**, alle ore **10:00**, presso la Direzione Regionale Lazio dell'Agenzia del Demanio sita in Roma Via Piacenza n. 3, la Commissione di gara, 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, all’apertura della busta B dei concorrenti ammessi, al fine di verificare la presenza e la completezza del relativo contenuto, salva la possibilità prevista di richiedere l’integrazione della sottoscrizione dei materiali illustrativi.

Successivamente, in seduta riservata, la Commissione esaminerà i progetti, fermo restando che quelli di eventuali concorrenti destinatari della predetta richiesta di integrazione, saranno esaminati solo a valle della definizione della relativa posizione. Sarà per prima cosa verificata, a pena di esclusione, la coerenza della proposta progettuale 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 V del presente Invito ed, in particolare, alle offerte che abbiano superato il predetto vaglio.

Terminata l’attribuzione dei punteggi tecnici, la Commissione procederà, in seduta pubblica, a rendere note le eventuali esclusioni delle offerte e a dare lettura dei punteggi attribuiti; nella medesima seduta pubblica, la Commissione aprirà la Busta C “Offerta economico-temporale”, verificherà la presenza e la completezza del relativo contenuto e, salve le ipotesi previste di integrazione, darà in ogni caso lettura dell’Offerta Economico – Temporale di cui all’Allegato VI.

Seguirà il calcolo del punteggio relativo all’offerta economica secondo quanto indicato al punto V del presente Invito fermo restando che, in caso di richieste di integrazione, detto punteggio potrà essere calcolato per tutti i concorrenti solo a valle della definizione della posizione degli operatori destinatari delle stesse. Il punteggio in questione sarà reso noto dalla Commissione in seduta pubblica, con contestuale comunicazione dei punteggi complessivi ed individuazione della migliore offerta.

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio, complessivo, ma punteggi differenti per la proposta progettuale e l’offerta economico-temporale, sarà collocato primo in graduatoria il concorrente che avrà ottenuto il miglior punteggio sulla proposta progettuale.
Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo e gli stessi punteggi parziali per la proposta progettuale e l’offerta economico-temporale, si procederà mediante sorteggio in seduta pubblica.

Il miglior offerente individuato, per accedere alla fase di aggiudicazione, dovrà, a pena di esclusione, presentare all’Ente concedente, che gli formulerà apposita richiesta assegnandogli un termine perentorio di 60 (sessanta) giorni, l’asseverazione del Piano Economico Finanziario prodotto per la partecipazione alla gara, rilasciata da un istituto di credito o da società iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'articolo 106 del decreto legislativo 1º settembre 1993, n. 385, o da una società di revisione.

Solo dopo il conseguimento della predetta asseverazione, la migliore offerta sarà

sottoposta alla verifica di convenienza economica da parte della Commissione di Congruità dell'Agenzia del Demanio, istituita con la Legge 23.12.2005 n. 266, art. 1, comma 479, e contestualmente saranno avviate dal RUP le verifiche di legge nei confronti dell'operatore.

In caso di parere negativo della Commissione di Congruità, il concorrente sarà escluso dalla procedura; in caso di parere di convenienza economica dell'offerta, l'Ente concedente formalizzerà il provvedimento di aggiudicazione la cui efficacia, nel caso le verifiche di legge avviate fossero ancore in corso, sarà sottoposta al buon esito delle stesse.

In caso di unico concorrente:

- non si procederà all'attribuzione di alcun punteggio; tuttavia, la proposta progettuale sarà comunque valutata nel suo insieme e non sarà aggiudicata ove ritenuta complessivamente non valida dal punto di vista progettuale;

- non troveranno applicazione le clausole "a pena di esclusione" previste nel presente Avviso (e, in relazione alle carenze riscontrate, si inoltrerà richiesta di integrazione) ad eccezione dei seguenti casi, nei quali sarà comunque disposta l'esclusione del concorrente:
  - assoluta assenza della Relazione tecnico-illustrativa;
  - riscontrata incoerenza della proposta progettuale rispetto agli indirizzi e le linee guida del progetto "CAMMINI E PERCORSI";
  - mancata indicazione, nell'ambito dell'Offerta economico-temporale, del canone e/o della durata;
  - indicazione, nell'ambito dell'Offerta economico-temporale di un canone pari a zero;
  - indicazione, nell'ambito dell'Offerta economico-temporale di una durata non compresa tra 6 e 50 anni;
  - mancata presentazione dell'asseverazione del PEF;
  - parere negativo espresso dalla Commissione di Congruità.

Le date delle sedute pubbliche non consecutive verranno pubblicate sul sito e mediante il percorso indicati al paragrafo I della presente lettera d'invito. Il concorrente potrà assistere alle sedute pubbliche direttamente ovvero tramite un incaricato munito di delega.

VIII. ELEMENTI DEL RAPPORTO CONCESSORIO

Ai fini della corretta individuazione dei contenuti minimi dell'atto di concessione si rinvia alla lettura dell'**Allegato IX.**

Si riportano di seguito alcuni elementi essenziali del rapporto concessorio:

I. l'aggiudicatario ha la facoltà di costituire una società di scopo in forma di società per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile, previa autorizzazione dell'Agenzia subordinata alla verifica del possesso, in capo agli altri soci, dei requisiti di cui all'art. 80 D. Lgs. n. 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;

II. 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;

III. 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:**
  - **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 PEF e sintetizzati nella *Scheda riepilogativa di costi, ricavi e investimenti* di cui all'Allegato VIII, - 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:**
  - **b) la seconda cauzione definitiva,** che potrà, alternativamente:
    - avere una validità pari alla durata residua della concessione e un importo pari al 10% 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. 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.

IV. 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;

V. il contraente si impegna a sottoscrivere le polizze assicurative previste all'art. 21 dell'Allegato IX;

VI. tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti all'atto di concessione sono a carico del concessionario.

IX. INFORMAZIONI E CHIARIMENTI

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 paragrafo I della presente lettera d'invito.
Eventuali informazioni complementari e/o chiarimenti sul contenuto della documentazione, ai quali il Responsabile del Procedimento risponderà entro la data del 05/11/2018, potranno essere inoltrati fino al 02/11/2018. I quesiti dovranno pervenire, esclusivamente per iscritto ed in lingua italiana, all'indirizzo di posta elettronica eugenio.chiazzolla@agenziademanio.it.

L'Agenzia del Demanio, quale Titolare del trattamento, tratterà i dati personali forniti in conformità al Regolamento UE 2016/679 come indicato nell'all. A Informativa privacy di cui al punto b) I (pag.4).

In caso di discordanza tra i documenti di cui alla presente procedura, si osserverà il seguente ordine di prevalenza:

- Avviso di manifestazione di interesse;
- Lettera d'invito
- Schema di Atto di concessione (**Allegato IX**);
- *Information Memorandum*;

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

X. PROCEDURE DI RICORSO

Eventuali ricorsi potranno essere presentati nel termine di 60 giorni dalla pubblicazione dell'atto lesivo sul sito dell'Agenzia, ai sensi dell'articolo 29, comma 1, del D.L.gs. 50/2016, innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio, sito in Via Flaminia 189 – 00196 Roma.

Il Direttore Regionale
Massimiliano Iannelli

Allegati:

- All. A Informativa privacy
- All. I Dichiarazione forma di partecipazione
- All. II Dichiarazione sostitutiva di certificazione
- All. III Dichiarazione sostitutiva di certificazione
- All. IV Dichiarazione di impegno
- All. V Proposta progettuale
- All. VI Offerta economica temporale
- All. VII Modello PEF
- All. VIII Scheda di dettaglio
- All. IX Schema atto di concessione