



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Veneto

Prot. n. 2022/787-RI/DR-VE del 03/05/2022

## AVVISO DI GARA

### 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, mediante procedura ad evidenza pubblica con pubblico incanto, ai sensi ed in applicazione del D.P.R. 13.9.2005, n. 296, all'affidamento in concessione, per la durata di anni 6 (sei), del lotto come di seguito descritto:

Lotto	Comune ubicazione	Descrizione del bene	Canone base annuo	Deposito cauzionale	Termine ultimo di presentazione dell'offerta	Data espletamento gara
1	Venezia – Sestiere di San Marco, Piazza San Marco civico n. 78/D-79/A – VED0049	Unità immobiliare situata nel cuore di Piazza San Marco a Venezia, collocata al piano terra del Palazzo Reale, nella porzione centrale del fabbricato della cosiddetta ala napoleonica, ospitante il Museo Correr. L'unità è destinata all'uso commerciale e risulta attualmente libera. Si sviluppa su un unico piano con altezza di circa mt. 5,00 e all'interno sono presenti due stanze di servizio. E' presente una piccola area soppalcata di altezza media pari a 1,79 m.	€ 133,110,00 (centotrentatremila centodieci/00)	€ 13.311,00 (tredicimilatrec entoundici/00)	21/06/2022 ore 12:00	22/06/2022 ore 10:00

	<p>raggiungibile tramite una botola ad oggi definitivamente trasformato in vano tecnico a seguito dell'installazione delle macchine per il raffrescamento/riscaldamento. L'accesso avviene direttamente da Piazza San Marco attraverso le grandi aperture finestrate (cielo-terra) ed ha sbocco verso calle dell'Ascension attraverso la porta cui si accede dalla principale zona di vendita. L'interno è caratterizzato da un ampio spazio centrale illuminato dal grande lucernario in vetro la cui struttura è in ferro decorato, all'interno del quale vi sono le colonne portanti in pietra in stile dorico che dettano gli spazi e fungono da arredo per il locale. La pavimentazione in pietra d'istria è la medesima di Piazza San Marco e crea con la stessa una continuità unica nel suo genere. Il negozio è dotato di impianto di illuminazione, riscaldamento/condizionamento, allarme, antincendio. Trattandosi di impiantistica realizzata dal precedente conduttore la stessa dovrà essere verificata rispetto al funzionamento e ad eventuali adeguamenti. Alla fine degli interventi e successivamente alla chiusura degli interventi dovrà essere predisposto nuovo ApE conforme alle caratteristiche finali del negozio. Sono presenti all'interno del locale tutti gli arredi realizzati dal precedente concessionario per l'esposizione e lo stoccaggio della merce da vendere. Trattasi di mobilio di ottima qualità realizzato su misura per il locale. Se tale arredo non dovesse essere di gradimento dell'utilizzatore aggiudicatario sarà rimosso a cura e spese dello stesso.</p> <p>Il bene è stato dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della L. 1089/1939, e il Ministero della Cultura – Segretariato Regionale per il Veneto - Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Veneto con provvedimento del 16.06.2021 ha autorizzato la concessione in uso dell'immobile in argomento indicando le seguenti prescrizioni e condizioni: <i>“Il bene oggetto di concessione in uso ...,</i></p>				
--	--	--	--	--	--

	<p><i>non potrà essere assoggettato ad interventi di alcun genere senza che il relativo progetto sia stato preventivamente autorizzato ai sensi dell'art. 21 del più volte citato decreto legislativo n. 42/2004. La concessione in uso di cui sopra ... dovrà rispettare le seguenti prescrizioni e condizioni, come da succitato parere istruttorio del Soprintendente prot. n. 5922 /2021: 1. lettera a) prescrizioni e condizioni in ordine alle misure di conservazione programmate: - il locale versa in buone condizioni manutentive; si dovrà in ogni caso provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria; - in merito alle vetrine delle attività commerciali, che rappresentano serramenti di chiusura delle forometrie del piano terra, ma al tempo stesso interfaccia di comunicazione tra l'attività commerciale e lo spazio pubblico esterno, elementi molto significativi nella lettura del fronte architettonico, si richiede di conservare le tipologie di infissi e di insegne storiche e di privilegiare per i nuovi inserimenti elementi che rispettino i connotati dello spazio marciano nell'impianto generale, nel disegno, nella realizzazione, nei materiali, nelle finiture e di garantire, negli spazi vetrina, anche modalità espositive che non pregiudichino le condizioni di decoro del contesto monumentale dei portici e della Piazza; - indipendentemente dalla tipologia merceologica prevista, dovrà essere garantito il mantenimento di arredi o allestimenti già in essere, che, per la qualità dei materiali e l'unitarietà del disegno costituiscono elemento consolidato di connotazione e di qualificazione dell'ambiente architettonico percepibile anche dall'esterno; - dovrà essere garantita la buona conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi di particolare pregio artistico, evitando negli allestimenti soluzioni che ne possano pregiudicare la pubblica fruibilità e la conservazione; - non saranno consentite suddivisioni o frammentazioni degli spazi interni che non rispettino, ovvero non recuperino</i></p>				
--	---	--	--	--	--

	<p><i>adeguatamente l'originaria articolazione della distribuzione interna; - pitture, decorazioni, iscrizioni parietali o rivestimenti antichi, in essere o eventualmente rinvenuti, dovranno essere e conservati e restaurati. I materiali e le tecniche adottate per interventi edilizi dovranno essere compatibili con la tradizione storico-costruttiva e l'inserimento degli impianti tecnologici dovrà assicurare l'integrità del bene, limitando al massimo demolizioni o rotture; - gli arredi e gli allestimenti che, per la qualità dei materiali e l'unitarietà del disegno, costituiscono elementi consolidati di connotazione e di qualificazione dell'ambiente architettonico, percepibili anche dall'esterno, dovranno essere conservati; - dovrà essere assicurato un utilizzo compatibile dello spazio vetrina, data la sua rilevanza architettonica, per la tipologia merceologica esposta, per la sua qualità e per le modalità stesse con cui i prodotti vengono esibiti in modo che tali elementi non risultino pregiudizievoli rispetto al carattere storico artistico del bene e non comportino una perdita di decoro; - l'autorizzazione di lavori e opere di qualunque genere è sottoposta a preventiva autorizzazione della Soprintendenza competente, ai sensi dell'art. 21, commi 4 e 5 del D.Lgs n. 42/2004, e ai sensi dell'art. 49 (insegne, manifesti e cartelli pubblicitari) del richiamato D.Lgs. 42/2004; - si rammentano le disposizioni degli artt. 11 e 50 D.lgs 42/2004, in merito al distacco di affreschi, stemmi, graffiti, iscrizioni, tabernacoli ed altri ornamenti di edifici, anche non esposti alla pubblica vista, per il quale è necessario ottenere la prescritta autorizzazione del Soprintendente anche in mancanza della notifica esplicita del loro interesse.</i></p> <p><i>Ai sensi dell'art. 20, comma 1, del D.lgs. 42/2004, dovrà essere comunicato preventivamente alla Soprintendenza competente ogni eventuale mutamento di destinazione, ai fini di accertarne la compatibilità con il presente provvedimento e con il</i></p>				
--	--	--	--	--	--

	<p><i>carattere storico o artistico dell'immobile, escludendo ogni possibile pregiudizio alla sua conservazione.</i></p> <p><i>2. lettera b) condizioni di fruizione pubblica del bene, tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso: - si ritiene che il bene, sito al piano terra con affaccio su Piazza San Marco, debba mantenere, nel rispetto delle sue caratteristiche formali e tipologiche, l'uso attuale (locale commerciale), anche in rispondenza alla localizzazione dello stesso e al generale utilizzo dei locali vicini; tale destinazione garantisce una fruizione pubblica relativa sia alla facciata che all'interno dello spazio; - in relazione alla fruizione pubblica del bene legata alla tipologia storia di commercio, si ritiene necessario che siano previsti criteri preferenziali per offerte che valorizzino la produzioni di artigianato artistico, tradizionali e di alta qualità, al fine di garantire la conservazione ed il decoro del contesto tutelato nel rispetto degli artt. 20 e 21 del D.Lgs. n.42/2004. - si rileva che i locali al piano terra dei fabbricati attorno alla Piazza sono stati storicamente adibiti ad uso commerciale con attività che, a partire dal XIX secolo, risultano, per tipologia merceologica, ampiamente consolidate se non storicizzate; - si evidenzia che la Direttiva ministeriale 10 ottobre 2012, conosciuta come Direttiva Ornaghi, individua tra le finalità prioritarie la necessità di contrastare, nelle aree pubbliche di particolare valore archeologico, storico, artistico e paesaggistico, l'esercizio di attività commerciali su suolo pubblico o qualsiasi altra attività non compatibile con le esigenze di tutela del patrimonio culturale e di assicurare condizioni di decoro dei complessi monumentali interessati da flussi turistici particolarmente rilevanti”</i></p> <p>Devono essere rispettate le prescrizioni di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 54/2019 con intesa della Regione giusta Deliberazione 108/2020. In</p>				
--	--	--	--	--	--

	<p>particolare nei locali è consentita, per un periodo di tre anni, solo l'apertura, anche per trasferimento, delle seguenti attività: Commercio al dettaglio e/o produzione del settore di moda di alta gamma; librerie; gallerie d'arte e antiquari; arredamento e design; commercio e/o produzione di oggetti preziosi; commercio di orologi di alta gamma; commercio e restauro di oggetti d'arte, cose antiche o articoli d'antiquariato, articoli di numismatica e filatelia; artigianato artistico, tipico, tradizionale e storico come definito dagli artt. 22 e 23 della L.R. 34/2018.</p> <p><b>Riferimenti catastali:</b> Catasto Fabbricati Foglio 15 Particella 3383 sub 9. Superficie Catastale mq. 104 – superficie netta 106,63 mq</p> <p><u>Stato occupazionale: LIBERO</u></p>				
--	--	--	--	--	--

### CONDIZIONI GENERALI

1. La gara sarà tenuta mediante offerte per schede segrete in aumento rispetto al canone annuo posto a base della gara.
2. Le offerte dovranno essere redatte conformemente ai modelli allegati al presente avviso (All. 1 e All. 2) disponibili presso l'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Veneto, Via Borgo Pezzana, 1 – 30174 Venezia - Mestre.  
Il modello suddetto può essere richiesto anche via e-mail al seguente indirizzo: [dre.veneto@agenziademaniao.it](mailto:dre.veneto@agenziademaniao.it).
3. Le offerte, unitamente alla documentazione di cui ai punti 5, 6, 7 e 8, potranno essere consegnate direttamente, oppure potranno essere inviate all'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Veneto, Via Borgo Pezzana, 1 – 30174 Venezia - Mestre, in plico sigillato a mezzo di raccomandata A.R.  
Le offerte dovranno pervenire all'ufficio competente **non più tardi delle ore 12:00 del giorno 21/06/2022**, pena l'esclusione dalla procedura.  
**Farà fede il timbro della data di ricevuta e l'orario posta dall'Ufficio ricevente. L'Agenzia del Demanio non risponde delle offerte inviate per raccomandata o a mezzo di terze persone che non siano pervenute o siano pervenute in ritardo**, rimanendo a carico del mittente il rischio del mancato tempestivo recapito.

4. Qualora nell'offerta vi sia discordanza tra il prezzo espresso in cifre e quello espresso in lettere, sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per l'Agenzia del Demanio.

Non saranno, comunque, ammesse offerte per telegramma, condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un'altra offerta propria o di altri.

5. Saranno ammessi a partecipare alla gara tutti coloro che dimostreranno la propria capacità di impegnarsi per contratto.

A tal fine, ciascuna offerta deve essere accompagnata, **a pena di esclusione**, dalla seguente documentazione:

- a. Se si partecipa per proprio conto, copia del documento di identità in corso di validità
- b. Se si partecipa per conto di altre persone fisiche, oltre ai documenti di cui al punto a), è necessaria anche la procura speciale in originale con firma autenticata;
- c. Se si partecipa per conto di ditte individuali o società di fatto, oltre ai documenti di cui al punto a), è necessario il certificato di iscrizione al registro delle imprese presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura;
- d. Se si partecipa per conto di una persona giuridica, oltre ai documenti di cui al punto a), è necessaria anche la dichiarazione in carta libera contenente le generalità della persona che ne ha la rappresentanza, una delibera del competente organo comprovante la volontà del rappresentato di acquisire in locazione/concessione, e il Certificato della Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura.

6. Ciascun concorrente, per essere ammesso alla gara, dovrà presentare, **a pena di esclusione**, la documentazione attestante l'avvenuta costituzione di una cauzione a garanzia dell'offerta, pari al **10%** del canone posto a base di gara.

Questa può essere costituita in uno dei seguenti modi:

• **Deposito provvisorio** in contanti, al valore corrente di borsa, presso la Banca d'Italia;

**oppure**

• **Deposito provvisorio** tramite bonifico bancario o postale presso la Tesoreria dello Stato della Banca d'Italia. Il versamento potrà essere effettuato utilizzando il codice IBAN: **IT 76 A 01000 03245 2244 0000 0001**.

E' necessario riportare nella causale del bonifico:

- cognome e nome o ragione sociale (massimo di 26 caratteri);
- Codice IPA: NDA601;
- codice identificativo del versamento (massimo di 15 caratteri), costituito dal numero di protocollo del bando e dal numero del lotto;
- codice fiscale del depositante (massimo di 16 caratteri - da riportare nel caso in cui nel format del bonifico non sia disponibile un campo dedicato a questa informazione).

La ricevuta di eseguito bonifico, rilasciata dalla Banca del depositante (o da Poste Italiane S.p.a.), ha efficacia liberatoria nei confronti di chi è tenuto al deposito e costituisce pertanto il documento che può essere consegnato all'amministrazione nel cui interesse il deposito è stato effettuato e quindi l'attestazione dell'avvenuta costituzione della cauzione.

**oppure**

• **fideiussione bancaria "a prima richiesta" e recante rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c.**, rilasciata da aziende di credito a ciò abilitate, con validità di almeno giorni 180 dalla data della gara;

oppure

• **polizza assicurativa “a prima richiesta” e recante rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all’art. 1944 c.c.** rilasciata da imprese di Assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge n. 348 del 10.06.1982 di cui all’elenco pubblicato dall’ISVAP, con validità di almeno giorni 180 dalla data della gara.

7. **Lo schema di contratto**, costituito dall’All. n. 3, **dovrà essere sottoscritto per accettazione in tutte le pagine e allegato all’offerta a pena di esclusione;**
8. **Informativa ai sensi dell’art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679**, in merito alla protezione dei dati personali - costituito dall’Allegato n. 4 - che deve essere sottoscritta **e allegata all’offerta a pena di esclusione;**
9. Dichiarazione - ALL. 5 - circa le modalità di uso del locale demaniale e di svolgimento delle attività che vi verranno svolte. Detta dichiarazione deve essere allegata **a pena di esclusione. Al riguardo si richiama la Delibera del Consiglio Comunale n. 54/2019 che individua le attività consentite e successive modifiche e integrazioni.** Il partecipante è reso edotto ed è consapevole che prima della stipula sarà necessaria l’autorizzazione della competente Soprintendenza con espresso riguardo alla destinazione che verrà impressa al locale. Al riguardo si richiamano tutte le prescrizioni già dettate dalla Soprintendenza e che sono state riportate nella descrizione del lotto;
10. Le offerte, sottoscritte dalla/e persona/e legittimata/e a compiere tale atto, dovranno pervenire **in busta chiusa sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura entro i termini specificati al punto 3.**  
La busta con la quale viene presentata l’offerta dovrà portare la dicitura **“Gara del giorno 22/06/2022- Offerta per il lotto n. \_\_\_\_”** e indirizzata all’Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Veneto —Via Borgo Pezzana, 1 – 30174 Venezia - Mestre.  
Al suo interno dovranno essere presenti, **a pena di esclusione**, due buste.  
Tali buste dovranno essere **chiuse sigillate e controfirmate.**  
- Busta 1 sulla quale dovrà essere indicato **“Documenti per l’ammissione alla gara del giorno 22/06/2022”** la quale dovrà contenere tutta la documentazione necessaria di cui ai punti 5, 6, 7, 8 e 9 accompagnata dall’allegato 1.  
- Busta 2 sulla quale dovrà essere indicato **“Offerta per il lotto n. \_\_\_\_ gara del giorno 22/06/2022”** la quale dovrà contenere l’offerta economica come da allegato 2.  
Nel caso l’offerta venga inviata tramite posta, il plico così chiuso dovrà essere inserito a sua volta in una quarta busta, anch’essa chiusa, per evitarne l’apertura accidentale, su cui sia esternamente indicata la dicitura **“Gara del giorno 22/06/2022 - Offerta per il lotto n. \_\_\_\_”**.  
**Le offerte pervenute senza sottoscrizione saranno escluse dalla gara.**
11. Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, **il 22/06/2022 alle ore 10:00** presso la sede della Direzione Regionale Veneto dell’Agenzia del Demanio, una Commissione, appositamente costituita, procederà all’apertura delle buste e verificherà la correttezza formale della documentazione e delle offerte, individuando il contraente sulla base della migliore offerta valida pervenuta il cui importo dovrà essere uguale o maggiore di quello posto a base d’asta.

La designazione del contraente avverrà anche in presenza di una sola offerta valida.

L'esito delle suddette operazioni sarà fatto constare in apposito verbale.

12. Quando due o più concorrenti avanzino la stessa offerta ed essa sia valida, si procede nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli con il metodo delle offerte segrete. Colui che risulta migliore offerente è dichiarato aggiudicatario. Ove i concorrenti che hanno prodotto la stessa offerta, o uno di essi, non fossero presenti, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio.
13. Ai concorrenti che non si siano resi aggiudicatari ed a coloro che non siano stati ammessi alla gara, saranno rilasciate le liberatorie per lo svincolo delle cauzioni costituite a garanzia dell'offerta.
14. L'aggiudicazione definitiva è subordinata all'esito dell'autorizzazione da parte della competente Soprintendenza circa le modalità di utilizzo e all'attività che verrà svolta nel locale demaniale, si cui alla dichiarazione ALL. 5 da inserire, a pena di esclusione, nella Busta 1 (V. sub 9);
15. L'aggiudicazione definitiva è subordinata all'esito delle verifiche in merito alla capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione che verranno avviate dall'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Veneto;
16. La stipula dell'atto di concessione avverrà entro il **31/08/2022** e comunque a conclusione delle verifiche sub 14 e 15 e, presso l'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Veneto nel giorno e nell'ora che verranno comunicati al vincitore della gara dal competente Ufficio. Alla scadenza la concessione potrà essere formalmente rinnovata ai sensi e solo laddove ricorrano i presupposti dell'art. 2, commi 4 e 5, del D.P.R. n. 296/2005 essendo vietato il rinnovo tacito.

In caso di rinuncia o qualora il contraente designato non dovesse presentarsi nel giorno fissato per la stipula del contratto, decadrà da ogni suo diritto e il deposito provvisorio sarà incamerato dallo Stato.

In tale evenienza l'Agenzia del Demanio si riserva la facoltà, a suo insindacabile giudizio, di designare, quale contraente, chi ha presentato la seconda migliore offerta o di attivare una nuova procedura ad evidenza pubblica.

17. Il concessionario dovrà acquisire le eventuali necessarie autorizzazioni e/o licenze presso i competenti Uffici per l'esercizio dell'attività che verrà consentita all'interno del locale demaniale.
17. Gli oneri di manutenzione ordinaria sono interamente a carico del concessionario.
18. Il contratto, fin dal momento della sottoscrizione, sarà vincolante per il concessionario, mentre sarà impegnativo per l'Agenzia del Demanio solo dopo l'apposizione del visto di approvazione per l'esecuzione.
19. Tutte le spese contrattuali, di registrazione e bollo sono interamente a carico del concessionario.
20. Eventuali ulteriori informazioni potranno essere richieste presso l'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Veneto – tel. 041.2381834 o 041.2381822.
21. L'Agenzia del Demanio, quale Titolare del trattamento, tratterà i dati personali forniti in conformità al Regolamento UE 2016/679 come indicato nell'allegato "Informativa privacy"

## **AVVERTENZE**

**Si procederà a termini degli 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 gara, 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.**

**Tale avviso non vincola l'Agencia del Demanio alla concessione del bene.**

**Il Direttore Regionale  
Massimo Gambardella**

Il sottoscritto attesta che il presente invito è stato pubblicato per il periodo dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_