



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Veneto



Data e protocollo come da segnatura

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 9 (nove), 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 unico	Isola del Lido - località Alberoni, Venezia. VED0148	Comune di Venezia - Isola del Lido - località Alberoni - Demanio Pubblico Ramo Storico Artistico "Ex Batteria Rocchetta" progressivo VED0148/parte. Compendio demaniale costituito da un terreno di forma irregolare con sviluppo pianeggiante sul quale insistono sei (n.6) fabbricati con una superficie catastale complessiva di mq. 42.289.	€/anno 8.280,00 (Euro ottomila- duecentottanta)	€ 828,00 (Euro ottocento- ventotto)	18/04/2023 Ore 12:00	19/04/2023 Ore 10:30

La fortificazione oggetto di concessione risulta perimetrata da un fossato di demarcazione e in parte da una recinzione senza soluzione di continuità.

Il complesso immobiliare oggetto di concessione risulta essere composto dai seguenti fabbricati:

- una fortificazione insistente sul mapp. B con tetto piano e struttura portante in muratura ordinaria;
- altri edifici (n.5), tutti ad un piano fuori terra (a parte una porzione che risulta a due piani fuori terra) con tetto a due falde, struttura portante in muratura, per lo più con faccia a vista. Questi fabbricati sono collocati all'interno del mappale B delimitato dal fossato;
- quattro (n.4) bunker che affiorano di poco dal terreno, due (n.2) imbocchi di vecchie gallerie, due (n.2) postazioni militari, un piccolo fabbricato (2x1) in cemento;
- tutti i manufatti di origine militare versano in condizioni pessime. Tre di questi, sono dotati di copertura e sono stati utilizzati fino al 2021 come abitazione e magazzini (al cui interno sono presenti beni mobili che dovranno eventualmente essere rimossi a cura e spese del concessionario).

Nel corso della concessione del bene il concessionario dovrà necessariamente mettere in sicurezza i fabbricati e solamente qualora intendesse utilizzarli dovrà renderli agibili mediante lavori di manutenzione straordinaria e risanamento strutturale, previa autorizzazione di tutte le Amministrazioni competenti. Sarà quindi onere del concessionario, pena decadenza della concessione:

- a) mettere in sicurezza le parti edificate e

		<p>riordinare/pulire tutta l'area esterna entro il primo anno dalla stipula del contratto;</p> <p>b) eseguire costantemente tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area esterna preservando la flora e la fauna (compresi i pavoni presenti) del luogo e garantire la custodia del bene allo stesso affidato.</p> <p>Tale adempimento verrà verificato periodicamente dalla Direzione Regionale Veneto dell'Agenzia del Demanio.</p> <p>Si segnala che attualmente l'area si presenta incolta, ricoperta di vegetazione infestante e materiali di vario genere abbandonati dai precedenti utilizzatori.</p> <p>Tale bene dovrà essere utilizzato per attività ricreative, culturali, e quelle altre che dovranno essere previamente autorizzate delle Amministrazioni competenti (Ministero della Cultura, Comune, ecc) e che dovranno rispettare lo strumento urbanistico vigente e tutti i vincoli di cui il bene è assoggettato, come meglio descritto sotto.</p> <p>Viene escluso l'uso turistico-ricettivo.</p> <p>DESTINAZIONE URBANISTICA:</p> <p>Nella "Variante al Piano Regolatore Generale per l'isola del Lido", approvata con D.G.R.V. n. 1848 del 23.06.2000 e con D.G.R.V. n. 1327 del 25.05.2001 in adeguamento al Piano di Area della Laguna e dell'area Veneziana (P.A.L.A.V.), nella tavola B1 "Zonizzazione" il mappale B viene individuato come "Z.T.O. F - Per attrezzature ed impianti di interesse generale" (art. 60 delle norme tecniche speciali di attuazione).</p> <p>Nella tavola B2 "Beni Ambientali e Architettonici "il</p>				
--	--	--	--	--	--	--

	<p>mappale B, escluse esigue porzioni, è individuato in aree di pregio come “Fortificazioni” (Batteria Rocchetta - art. 73 delle norme tecniche speciali di attuazione). Nella tavola B3 “Destinazioni d’uso” il mappale B viene individuato come “N – Aree Parco territoriale” (artt. 60, 63 delle norme tecniche speciali di attuazione). Nella tavola B6 “Aree a standard urbanistici” il mappale B viene individuato come “G – Parchi pubblici urbani e territoriali - Sport e Maneggio Alberoni” (progressivo n. 24, art. 63 delle norme tecniche speciali di attuazione già citate precedentemente). Il mappale B ricade all’interno della Conterminazione Lagunare (D.M. LL.PP. n° 9/1990). Il mappale B è interessato da Vincolo Rischio Archeologico (D.Lgs. n. 42/2004 art. 157). Il mappale B è interessato da Vincolo Paesaggistico - Notevole interesse pubblico (D.Lgs. n. 42/2004 art. 157). Il mappale B è interessato dal regime di salvaguardia delle “Aree di interesse naturalistico – Dune degli Alberoni”. Il mappale B ricade in area S.I.C. (Siti di Importanza Comunitaria) e Z.P.S. (Zone di Protezione Speciale). Nel Piano di classificazione acustica il mappale B è posto in classe acustica prima “Aree particolarmente protette” (articoli 1, 2, 3 e 4 delle norme tecniche di attuazione). Nella Delibera del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n° 98 del 05/12/2014, nella Tavola 1 “Compatibilità PRG/PAT”, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti per il mappale B sono classificate come “compatibili - tipo 2” con le previsioni del PAT: in questo caso, si applicano le norme della Variante al PRG vigente tenendo conto che,</p>				
--	---	--	--	--	--

attraverso il Piano degli Interventi, potranno essere introdotte diverse trasformazioni fisico-funzionali previste dagli indirizzi del PAT.

La concessione avrà durata di anni nove (9).

Con Decreto del 19/11/2018, il Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto, ha dichiarato l'immobile demaniale denominato "Ex Batteria Rocchetta", oggetto del presente bando, di interesse culturale ai sensi degli artt. 10 e 12 del D. Lgs 42/2004, pertanto la concessione in uso, ai sensi del comma 3 dell'art. 55 del D. Lgs n. 42/2004, dovrà rispettare le seguenti prescrizioni e condizioni, come da Provvedimento del Ministero della Cultura del 21/09/2022:

1. lettera a) prescrizioni e condizioni in ordine alle misure di conservazione programmate:

- la conservazione del bene sarà assicurata mediante adeguati provvedimenti restaurativi e manutentivi;

- 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;

- qualsiasi intervento dovrà rapportarsi e conservare le testimonianze del passato della fortificazione, espresso dalle costruzioni, dagli scoperti e dalle superfici d'acqua;

- le aree verdi e le alberature presenti dovranno essere sottoposte a idonee operazioni di manutenzione;

- le aree esterne dovranno restare per lo più permeabili, di modo che si possa conservare l'immagine tradizionale degli scoperti.

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 carattere storico o artistico dell'immobile, escludendo ogni possibile pregiudizio alla sua conservazione.

2. lettera b) condizioni di fruizione pubblica del bene, tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso – considerato l'interesse che riveste per la comunità il sistema delle fortificazioni della laguna di Venezia, si ritiene che l'accesso pubblico, dopo la messa in sicurezza, dovrà essere garantito per almeno 4 giorni al mese, nei fini settimana.

Riferimenti catastali:

al C.T. del Comune di Venezia Fg. 47 mapp. B



L'IMMOBILE ATTUALMENTE RISULTA LIBERO DA PERSONE.

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 Mestre – Venezia.
Il modello suddetto può essere richiesto anche via e-mail al seguente indirizzo: dre.veneto@agenziademanio.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 Mestre – Venezia, 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 18/04/2023**, 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 domanda di partecipazione 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 anche 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 di iscrizione al registro delle imprese presso la 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;

• **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.

• **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.

• **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 sul sito dell'IVASS, con validità di almeno giorni 180 dalla data della gara.

7. **Lo schema di concessione, costituito dall'Allegato 3, dovrà essere sottoscritto per accettazione in tutte le pagine ed allegato ai documenti della busta 1 (di cui al punto 9) 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 ai documenti della busta 1 (di cui al punto 9) a pena di esclusione;**
9. Le offerte, sottoscritte dalla/e persona/e legittimata/e a compiere tale atto, dovranno pervenire, **a pena di esclusione, in busta chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura** entro i termini specificati al punto 3.

La busta con la quale viene presentata la domanda di partecipazione dovrà portare la dicitura **"Gara del giorno 19/04/2023 - Offerta per il lotto n. 1 unico** ed indirizzata all'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Veneto – Via Borgo Pezzana, 1 – 30174 Mestre – Venezia.

Al suo interno dovranno essere presenti, **a pena di esclusione**, due buste:

- Busta 1 sulla quale dovrà essere indicato **"Documenti per l'ammissione alla gara del giorno 19/04/2023"** la quale dovrà contenere tutta la documentazione necessaria di cui ai punti 5, 6, 7 e 8 accompagnata dall'allegato 1;
- Busta 2 sulla quale dovrà essere indicato **"Offerta per il lotto n. 1 gara del giorno 19/04/2023"** la quale dovrà contenere l'offerta economica come da allegato 2.

Nel caso la domanda di partecipazione 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 19/04/2023 - Offerta per il lotto n. 1 unico"**.

Le offerte pervenute senza sottoscrizione saranno escluse dalla gara.

10. Ricevute tutte le domande di partecipazione nei tempi prescritti, **il giorno 19/04/2023 alle ore 10:30** 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.
11. Quando due o più concorrenti avanzino la stessa offerta ed essa sia valida, si procede nella medesima seduta, o, nel caso in cui uno di essi non sia presente, in una successiva, ad una licitazione fra essi soli con il metodo delle offerte segrete. Colui che risulta migliore offerente è dichiarato aggiudicatario.
12. Ai concorrenti che non si siano resi aggiudicatari e a coloro che non siano stati ammessi alla gara, saranno rilasciate le liberatorie per lo svincolo delle cauzioni costituite a garanzia dell’offerta.
13. La stipula dell’atto di concessione avverrà entro il termine (non perentorio) del **31/05/2023** 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 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 cauzionale 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.
14. Gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria sono interamente a carico del concessionario.
15. 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.
16. Tutte le spese contrattuali, di registrazione e bollo sono interamente a carico del concessionario.
17. Eventuali ulteriori informazioni potranno essere richieste presso l’Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Veneto – tel. 041.2381845 (Deborah Pizzolon) e 041.2381836 (Gaetana Ciociola).
18. 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'Agenzia del Demanio alla concessione del bene.

**Il Direttore Regionale
Massimo Gambardella**