



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

Direzione Regionale Abruzzo e Molise
Sede di Pescara

Pescara, data del protocollo

DICHIARAZIONE DI DECADENZA DALL'AGGIUDICAZIONE

Avviso prot. 13716 del 14/12/2022 per la concessione di valorizzazione ex art. 3bis D.L. n. 351/2001 conv. Con mod. in L. 410/2001 del bene denominato: "ex Caserma de Amicis" sito in Sulmona (AQ) – (AQD0027).

IL DIRETTORE

in virtù e nei limiti dei poteri già attribuiti ai responsabili delle strutture centrali e territoriali dalla Determinazione del Direttore n. 106 del 14 luglio 2023, prot.n. 2023/17478/DIR, visto il Regolamento di Amministrazione e Contabilità deliberato dal Comitato di Gestione in data 12 ottobre 2021, approvato dal Ministero vigilante con condizioni recepite dal Comitato di Gestione in data 7 dicembre 2021, pubblicato sul sito internet dell'Agenzia nella sezione "Amministrazione Trasparente", in qualità di DIRETTORE REGIONALE ABRUZZO E MOLISE come da Comunicazione organizzativa n. 54/2023 del 14 luglio 2023, ai sensi dell'articolo 4 della Determinazione del Direttore n. 106 del 14 luglio 2023, prot. n. 2023/17478/DIR sopra citata;

PREMESSO CHE

- VALORE PAESE ITALIA, è il programma inquadrato nell'ambito dell'Intesa istituzionale, sottoscritta il 17 Dicembre 2020, dall'Agenzia del Demanio, dall'allora MiBACT (oggi MIC), da ENIT e Difesa Servizi SpA, a cui partecipano anche il MiTur, in seguito al riordino delle competenze, ed altri soggetti, come ANAS, FS, FPC, il mondo del turismo lento e della mobilità dolce, a partire dal filone di attività avviato nell'ambito dei Progetti a Rete, sviluppato in coerenza al PST 2017-2022, con l'obiettivo di riunire, sotto un unico brand, le reti tematiche associate dall'obiettivo comune della valorizzazione del patrimonio pubblico di immobili di interesse culturale e paesaggistico, secondo il principio del turismo sostenibile, connesso a cultura, sport, formazione,

ambiente e mobilità dolce e attraverso il ricorso a strumenti di partenariato pubblico-privato;

- VALORE PAESE ITALIA si propone di potenziare l'offerta turistico-culturale e di valorizzare con azioni congiunte il paesaggio e il patrimonio storico-artistico della Nazione, tramite l'ideazione e la realizzazione di circuiti nazionali di eccellenza a sostegno del Sistema Italia, anche legati alla mobilità lenta e sostenibile, al turismo ferroviario, alle reti dei fari, delle torri ed degli edifici costieri, dei cammini e percorsi, delle dimore, delle case cantoniere, dei borghi, al filone tematico degli osservatori astronomici e meteorologici, delle riserve e dei siti naturali e paesaggi culturali Unesco, lungo i quali valorizzare i patrimoni immobiliari pubblici;
- le reti messe a sistema sono: Fari Torri ed Edifici Costieri, Cammini e Percorsi, Dimore;
- 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", 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 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 ai Progetti Fari Torri ed Edifici Costieri, Cammini e Percorsi, Dimore;
- il bene in oggetto è stato messo in vendita dall'Agenzia del Demanio con bandi pubblici rispettivamente il 18 luglio 2019 e il 14 luglio 2020, andati deserti;
- l'Agenzia del Demanio, in applicazione della normativa che permette la valorizzazione di beni immobili non utilizzati e non più idonei e utili a fini istituzionali, ha ritenuto di offrire in concessione di valorizzazione il compendio in oggetto ai sensi del D.L. 351/2001 convertito in L. 410/2001;

- con Avviso prot. 13716 del 14.12.2022 è stata indetta la gara per la concessione di valorizzazione dell'immobile in oggetto;
- l'Avviso e la relativa documentazione sono stati pubblicati sul sito internet dell'Agenzia;
- trattandosi di concessione di bene demaniale la procedura è stata esclusa dall'ambito di applicazione del D.Lgs. 50/2016, salvo per le disposizioni normative espressamente richiamate negli atti di gara;
- il termine per la presentazione delle domande di partecipazione è stato fissato per le ore 12:00 del giorno 15.05.2023;
- con provvedimento prot. 5019 del 16.05.2023 del Direttore della Direzione Regionale Abruzzo e Molise è stata nominata la Commissione di gara;
- il criterio di individuazione del contraente adottato è stato quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa, sulla base degli elementi di valutazione previsti nella tabella di cui al paragrafo 5 dell'Avviso di gara sopra richiamato;
- entro i termini fissati nell'Avviso è pervenuto n. 1 (uno) plico da parte della società Margi srls (P.IVA 09535761218);
- gli esiti delle sedute di gara sono stati verbalizzati e pubblicati nel sito dell'Agenzia;
- con determina prot. 6739 del 29/06/2023 è stata dichiarata *“l'aggiudicazione provvisoria della concessione di valorizzazione dell'immobile demaniale sito in Sulmona (AQ), denominato Ex Caserma De Amicis, iscritto tra i beni dello Stato di particolare interesse storico artistico al progressivo AQD0027 per una durata di anni 48 con un canone annuo di 350,00 €”*;
- l'efficacia del provvedimento di aggiudicazione è stata subordinata alla produzione, da parte dell'aggiudicatario provvisorio, dell'asseverazione del Piano Economico Finanziario rilasciata da un istituto di credito o da società iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'art. 106 del D.Lgs. 01 settembre 1993 n 385, o da una società di revisione, così come indicato al § 6.7 dell'Avviso di Gara, nonché al buon esito di tutte le verifiche di legge
- sono stati disposti gli accertamenti in ordine alla sussistenza dei requisiti di ordine generale previsti dall'art. 80 D.Lgs. n. 50/2016;
- gli stessi hanno avuto esito positivo e che l'aggiudicatario nei termini previsti ha presentato quanto richiesto;
- con nota prot. 2565 del 04/03/2024 è stata determinata *“l'efficacia dell'aggiudicazione dichiarata con Determinazione prot. n. 6739 del 29.06.2023 della Direzione Regionale Abruzzo e Molise, alla Società*

MARGI S.r.l. con sede in Qualiano (NA) alla via Salvator Rosa n 21 - P.iva. 09535761218”;

- con nota prot. n. 2739 del 07/03/2024, la società Margi srls è stata invitata alla stipula dell’atto di concessione, la cui sottoscrizione è stata subordinata alla produzione della seguente documentazione:

- ✓ **“Canone pari ad € 350,00 (euro trecentocinquanta/00), corrispondente alla prima annualità anticipata, che dovrà essere versato mediante modello F24 che verrà emesso da questa Direzione Regionale non appena verrà fissata la data di stipula del contratto di concessione;**

- ✓ **Prima cauzione definitiva, dell’importo di € 200.140,00 (€uro duecentomilacentoquaranta/00), per il periodo di 48 mesi (quarantotto) dalla sottoscrizione dell’atto, pari al 10% della somma dell’ammontare degli investimenti previsti per l’esecuzione degli interventi - come riportati nel P.E.F. e sintetizzati nella scheda di dettaglio costi, ricavi e investimenti - e del 10% dei canoni dovuti per il periodo garantito, a garanzia di tutti gli oneri derivanti dalla concessione.**

La suddetta cauzione potrà essere costituita a mezzo fideiussione bancaria o polizza assicurativa, rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondono ai requisiti di cui all’art. 93, comma 3 del D.lgs. 50/2016, e dovrà 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 dell’Agenzia del Demanio.

- ✓ **Polizze Assicurative, con primaria compagnia assicuratrice, che dovranno essere consegnate all’Agenzia del Demanio, al fine di garantire prima e durante l’esecuzione degli interventi:**

- la **Responsabilità Civile verso Terzi (RCT)** a copertura di danni a persone e danni a cose;
- la **Responsabilità Civile verso Prestatori d’Opera (RCO)** e il perimento totale o parziale - compreso incendio, fulmine, esplosione, scoppio, e altri rischi accessori - dell’immobile oggetto di concessione, con massimale non inferiore al valore dell’immobile non rifunzionalizzato, che allo stato attuale ammonta ad € 741.000,00”;

- con nota prot. 6591 del 04/06/2024, l’Agenzia del Demanio Direzione Regionale Abruzzo e Molise ha sollecitato all’aggiudicatario la trasmissione della documentazione definitiva di cui sopra, necessaria alla stipula dell’atto di concessione in parola;

- con successiva nota prot. 8003 del 09/07/2024, l'operatore economico è stato ulteriormente invitato a trasmettere, entro e non oltre il termine del **30/07/2024**, la documentazione definitiva, già richiesta con nota prot. 2739 del 27/03/2024, necessaria alla stipula della concessione di valorizzazione ex art. 3 bis del D.L. 351/2001 in parola, con l'avvertimento che, l'inutile decorso del termine di cui sopra, avrebbe comportato la decadenza dall'aggiudicazione della società Margi srls per fatto imputabile alla stessa, nonché l'incameramento da parte dell'Agenzia del Demanio del deposito cauzionale, costituito in sede di partecipazione alla procedura e pari ad € 2.000,00 (euro duemila/00), così come previsto al paragrafo 7.2 dell'Avviso di gara prot. 13716 del 14/12/2022;
- entro i termini di cui sopra, la società Margi srls non ha prodotto la documentazione richiesta e, di conseguenza, non si sono verificati i presupposti per poter procedere alla sottoscrizione dell'atto di concessione;

RITENUTO

- che l'inutile decorso, per fatto dell'aggiudicatario, del termine stabilito per la presentazione della documentazione necessaria ai fini della stipula dell'atto di concessione è circostanza necessaria e sufficiente ad imporre a questa Agenzia del Demanio Direzione Regionale Abruzzo e Molise la dichiarazione di decadenza dall'aggiudicazione ai sensi di quanto stabilito al paragrafo 7.2 -II dell'Avviso di Gara;

CONSIDERATO

- che si rende, quindi, necessario dichiarare la società Margi srls decaduta dall'aggiudicazione per fatto imputabile alla stessa, non essendo stato possibile sottoscrivere l'atto di concessione a causa della mancata consegna, entro i termini stabiliti, della documentazione amministrativa necessaria per la stipulazione del contratto;

in ragione di quanto premesso e considerato

DICHIARA

- la decadenza dall'aggiudicazione disposta nei confronti della società Margi srls con nota prot. 2565 del 04/03/2024, in ragione della mancata produzione, entro la data del 30/07/2024, della documentazione necessaria per procedere alla stipula del contratto e, quindi, l'impossibilità di addivenire, altrimenti, alla costituzione del vincolo negoziale;
- il definitivo incameramento, da parte di questa Agenzia del Demanio, del deposito cauzionale di € 2.000,00 (euro duemila/00), costituito in sede di partecipazione alla procedura negoziata, così come previsto al paragrafo 7.2 dell'Avviso di gara prot. 13716 del 14/12/2022;

DISPONE

- di pubblicare il presente provvedimento sul sito internet dell’Agenzia del Demanio;
- di dare atto che contro il presente provvedimento è ammesso ricorso al Tribunale Amministrativo di Pescara entro 60 giorni decorrenti dalla data della pubblicazione dello stesso sul sito dell’Agenzia www.agenziademanio.it, sezione “Gare e Aste/Immobiliare”.

Il Direttore Regionale
Francesco Tarricone
(Documento firmato digitalmente)

Responsabile Area Governo del Patrimonio: Tiziana Falasca
Responsabile U.O. Servizi Territoriali PE2: Domenico Laurenzi
Referente istruttoria: Silvia Rea