AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Territoriale Campania

Prot. 18209/2024

AVVISO DI GARA

per la concessione di valorizzazione – ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, in L. n. 410/2001 – del bene immobile "Faro di Capo d'Orso" di proprietà dello Stato situato in Maiori (SA) - Campania - SCHEDA SAD0083- LOTTO UNICO

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 S.p.A., 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 metereologici, delle riserve e dei siti naturali e paesaggi culturali Unesco, lungo i quali valorizzare i patrimoni immobiliari pubblici;
- le reti tematiche che rientrano nel sistema di valorizzazione tramite concessione/locazione di valorizzazione sono: Fari Torri ed Edifici Costieri, Cammini e Percorsi, Dimore; Forti e Fortificazioni; Borghi e Aree Interne.
- FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI è un progetto a rete promosso dall'Agenzia del Demanio con il Ministero della Difesa, attraverso Difesa Servizi S.p.A, che punta allo sviluppo di iniziative di valorizzazione del patrimonio pubblico secondo un modello di accoglienza rispettoso del paesaggio, delle identità territoriali e dell'ecosistema ambientale;
- CAMMINI E PERCORSI è un'iniziativa promossa dall'Agenzia con l'allora MiBACT (oggi MIC) e l'allora MIT (oggi MIMS) e altri Enti che partecipano con immobili di proprietà, ed indirizzata a beni pubblici situati lungo itinerari storico-religiosi e ciclopedonali per un

loro recupero e riuso come servizi di supporto al viaggiatore lento e di animazione sociale e culturale degli itinerari scelti, favorendo la massima intermodalità, a piedi, bicicletta, treno, cavallo etc;

- DIMORE è un'iniziativa che punta al recupero e riuso di edifici di grande valore storico-artistico e in siti di pregio ambientale e paesistico, che mira al rafforzamento dell'offerta culturale, ponendosi come nodo di accoglienza dei flussi di domanda più sensibili alla fruizione dei beni culturali e paesaggistici, puntando allo sviluppo dei territori e alla promozione delle eccellenze italiane: paesaggio, arte, storia, musica, moda, design, sport, industria creativa, innovazione, enogastronomia;
- FORTI E FORTIFICAZIONI è un'iniziativa avviata dall'Agenzia, per recupero e riuso del sistema fortilizio italiano per fini sociali, culturali, di turismo sostenibile e mobilità dolce, valorizzando la storia del luogo e del sistema fortificatorio territoriale, contrastando l'abbandono del patrimonio e favorendo la fruizione pubblica del patrimonio storico italiano. Si punta alla valorizzazione di beni di pregio storico-culturale e identitario per fini sociali, culturali, turistici, di tutela ambientale e mobilità, dolce che integrino i principi della sostenibilità e innovazione, declinate in funzione della specificità della rete.
- BORGHI E AREE INTERNE è un'iniziativa avviata dall'Agenzia, per il recupero e riuso del patrimonio pubblico inutilizzato, concorrendo alla rigenerazione dei Borghi e delle Aree interne, attraverso l'avvio di nuove attività di tipo socio-culturale e turistico-sostenibile, quali servizi per il cittadino, per favorire il contrasto allo spopolamento, e il turista responsabile, per favorire la promozione attenta del territorio, dei borghi riconosciuti a livello locale e inseriti nel Piano Nazionale dei Borghi e nella Strategia Nazionale per le Aree Interne.
- attraverso tali iniziative, si intendono avviare azioni congiunte volte al recupero di immobili pubblici lungo la costa e orientate al potenziamento dell'offerta turistico-culturale e alla messa a rete di siti di interesse storico-artistico e paesaggistico presenti sul territorio, attraverso l'affidamento in concessione/locazione degli immobili con procedure ad evidenza pubblica;
- la proposta della Commissione Europea del 28 maggio 2020, COM (2020) 452 finale, prevede la modifica al Regolamento sul Fondo Europeo di Sviluppo Regionale e sul Fondo di Coesione nella programmazione 2021-2027 con l'inserimento di un obiettivo tematico dedicato specificatamente al turismo e cultura nell'ambito dell'Obiettivo di Policy 4 "Un'Europa più sociale" alla luce degli impatti della crisi economica legata al Covid-19;
- l'art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001 prevede che: *"I beni immobili di proprietà dello Stato individuati ai sensi dell'articolo 1 possono essere concessi o locati a privati, a titolo oneroso, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per cittadini, ferme restando le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni";*
- al fine di procedere alla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico selezionato nell'ambito del progetto e da affidare a privati che siano in grado di sostenere importanti costi di investimento per il recupero degli immobili, si è ritenuto che lo strumento 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;

VISTO

- l'art. 3-bis D.L. 25 settembre 2001 n. 351 convertito con modificazioni in L. 23 novembre 2001 n. 410, rubricato: "*Valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili dello Stato tramite concessione o locazione";*

L'AGENZIA DEL DEMANIO

Ente Pubblico Economico, istituita con il decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300 e successive modificazioni, con la finalità di amministrare i beni immobili dello Stato razionalizzandone e valorizzandone l'uso, anche attraverso la loro gestione economica,

RENDE NOTO

che intende procedere, ai sensi del citato art. 3-*bis* del D.L. n. 351/2001, alla concessione del bene (Lotto Unico) indicato al punto 2.1 del presente Avviso, pubblicato, per estratto, su due quotidiani a diffusione nazionale e due a diffusione locale e sul sito www.agenziademanio.it unitamente alla ulteriore documentazione di gara, salve ulteriori forme di pubblicità.

1. INFORMAZIONI GENERALI

1.1 Nell'ottica di valorizzare il patrimonio pubblico, potenziando l'offerta turistico-culturale e la messa in rete di siti di interesse storico-artistico e paesaggistico, migliorandone la fruizione pubblica, si intende dare vita ad un circuito che consenta di sviluppare una forma di turismo sostenibile, legato alla cultura del territorio e rispettoso degli ecosistemi ambientali. L'accoglienza turistica è, dunque, intesa non solo come ricettività ma anche in relazione ad attività di natura socio-culturale aperte al pubblico, di scoperta del territorio e di promozione dei prodotti locali.

1.2 Per favorire la conoscenza, la valorizzazione e la promozione dei territori e delle eccellenze locali e in considerazione delle indicazioni degli strumenti di pianificazione territoriale e urbana e di tutela vigenti, è possibile prevedere una gamma di nuove funzioni in coerenza con i principi del progetto Valore Paese Italia, declinato nelle diverse reti tematiche:

- *per Fari, torri ed edifici costieri, ad es.* attività turistico-ricettive e altre attività complementari di tipo: culturale, socio-ricreativo, sport e benessere, eventi, ricerca, ristorazione ed enogastronomia, scoperta del territorio (escursioni terrestri e marittime, visite guidate, coinvolgimento degli ospiti in attività e progetti di salvaguardia dell'habitat naturale e costiero etc.).
- per *Cammini e Percorsi*, ad es. attività e servizi di supporto al camminatore, pellegrino e ciclista nella fruizione dei cammini e dei percorsi, di promozione del territorio, della mobilità dolce e del turismo sostenibile – come ad esempio: ospitalità (alberghiera, extralberghiera, all'aria aperta), ristoro, aree e spazi attrezzati, vendita (prodotti tipici, artigianato, materiale specializzato per ciclisti e camminatori), bike e taxi service, ciclostazioni, ufficio promozione turistica,

info point, presidio medico, presidio territoriale, luoghi per la formazione dedicata ai temi del turismo lento e alle professionalità di settore, etc.

- per *Dimore*, ad es. attività turistico-ricettive e altre attività complementari di tipo: culturale, socio-ricreativo, eventi, ricerca, arte, ristorazione ed enogastronomia, scoperta del territorio, cura e benessere, anche volte alla divulgazione della storia, dell'arte e della cultura legate all'immobile, alla comunità e al territorio di appartenenza (esposizioni, escursioni, visite guidate, coinvolgimento degli ospiti in attività e progetti di salvaguardia del paesaggio, della cultura e tradizioni locali, wellness, etc.).
- per *Forti e Fortificazioni*, ad es. attività sociali, culturali, di scoperta del territorio, di turismo sostenibile e mobilità dolce, valorizzando la storia del luogo e del sistema fortificatorio territoriale, contrastando l'abbandono del patrimonio e favorendo la fruizione pubblica del patrimonio storico italiano;
- per *Borghi e Aree Interne*, ad. es. attività a sostegno della rigenerazione dei Borghi e delle Aree interne, di tipo socio-culturale e turistico-sostenibile, quali servizi al cittadino (per favorire il contrasto allo spopolamento) e al turista responsabile (per favorire la promozione attenta del territorio).

1.3 Alla concessione in oggetto non si applicano le disposizioni di cui al D.P.R. 13 settembre 2005, n. 296, recante 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. n. 36/2023, salvo per le disposizioni normative espressamente richiamate negli atti di gara.

1.4 La procedura NON è divisa in lotti, avendo ad oggetto un solo bene (lotto unico).

1.5 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.

1.6 La durata della concessione va da un minimo di anni 6 (sei) ad un massimo di anni 50 (cinquanta).

1.7 La concessione decorre dalla stipula del relativo atto.

1.8 Non è prevista una base d'asta, fermo restando il rispetto del canone minimo ricognitorio - ai sensi del D.L. 546/1981, DM 258/1998, art. 10, c. 2 della L. 537/1993 - come meglio indicato nelle specifiche previsioni del presente documento.

1.9 L'offerente è vincolato alla propria offerta per il periodo di 240 (duecentoquaranta) giorni dalla scadenza del termine ultimo previsto per la relativa presentazione **(14/05/2025 ore 12:00).** 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 che l'Agenzia riterrà 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.

La documentazione di gara, unitamente alla documentazione tecnica disponibile, è reperibile sul sito istituzionale dell'Agenzia, mediante il percorso "*Gare e Aste/Immobiliare*".

1.10 Il Responsabile del procedimento è il dott. Luca Franzese reperibile al seguente indirizzo di posta elettronica luca.franzese@agenziademanio.it.

2. INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA CONCESSIONE

2.1. Individuazione del bene oggetto della concessione, costituente lotto unico.

LOTTO	DENOMINAZIONE	PROVINCIA	COMUNE	PROGETTO	STRUMENTO
UNICO	FARO DI CAPO D'ORSO	SALERNO	MAIORI	FTEC	CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE

Gli elementi specifici dell'immobile sono descritti nell'**Allegato I** e negli ulteriori documenti pubblicati sul sito www.agenziademanio.it ed accessibili mediante il percorso di cui al punto 1.9.

2.2. Conoscenza dello stato dei luoghi

Per partecipare alla procedura il concorrente dovrà certificare la conoscenza del bene per il quale presenta offerta, alternativamente:

► previa esecuzione di un **sopralluogo** da effettuarsi fino al **23/04/2025**, secondo i tempi e le modalità (correlate anche allo stato di conservazione del bene), da concordare con il referente regionale dell'Agenzia del Demanio; a tal fine, l'interessato, con congruo preavviso, e comunque **entro il 16/04/2025**, dovrà trasmettere al referente, a mezzo di posta elettronica, una richiesta di sopralluogo sul bene oggetto di gara nella quale specificare il bene che intende visitare nonché i nominativi delle persone (massimo quattro) che parteciperanno alla visita (con i rispettivi dati anagrafici e telefonici). A seguito della visita sarà rilasciato un **"Attestato di sopralluogo**", di cui l'Agenzia conserverà una copia debitamente sottoscritta dal visitatore, che dovrà essere presentato dal concorrente per la partecipazione alla gara unitamente agli altri documenti richiesti.

Si indica di seguito il referente regionale al quale trasmettere la predetta richiesta di sopralluogo:

LOTTO	REFERENTE	E-MAIL
UNICO	**Mario Di Grazia**	**mario.digrazia@agenziademanio.it**

► mediante presentazione di una **dichiarazione** – da rendere in conformità **all'Allegato III** - attestante la conoscenza dello stato dei luoghi in relazione al bene oggetto del presente avviso.

3. SOGGETTI AMMESSI

3.1 Può partecipare alla procedura chiunque sia in possesso dei requisiti da comprovare con la presentazione della documentazione amministrativa prevista al punto **4.3.1** del presente Avviso. A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, è ammessa la partecipazione di: persone fisiche, imprese individuali, società commerciali, società cooperative, associazioni, fondazioni, consorzi ordinari di concorrenti di cui all'art. 2602 c.c. costituiti o costituendi, consorzi stabili costituiti anche in forma di società consortili ai sensi dell'art. 2615-ter c.c., consorzi fra società cooperative di produzione

e lavoro costituiti a norma della legge 25 giugno 1909 n. 422 e del decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 14 dicembre 1947 n. 1577, consorzi tra imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985 n. 443.

3.2 È ammessa la partecipazione in forma singola o in raggruppamento.

3.3 La partecipazione alla gara dei concorrenti in più di un raggruppamento o consorzio ordinario, ovvero in forma individuale qualora abbiano partecipato alla gara medesima in raggruppamento o consorzio ordinario, determina l'esclusione dei medesimi in caso di sussistenza di rilevanti indizi tali da far ritenere che le offerte siano imputabili ad un unico centro decisionale, sempre che il concorrente non dimostri che la circostanza non ha influito sulla gara, né è idonea a incidere sulla capacità di rispettare gli obblighi contrattuali.

4. TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

4.1 Per partecipare alla procedura è necessario far pervenire un plico sigillato[1] contenente la documentazione indicata al punto **4.3**, entro il termine perentorio del giorno **14 maggio 2025, ore 12:00.**

RIEPILOGO SCADENZE PROCEDURA	
Termine ultimo presentazione offerte	**14 Maggio 2025 ore 12:00**
Termine ultimo Prenotazione sopralluogo	16 Aprile 2025
Termine ultimo Effettuazione sopralluogo	23 Aprile 2025
Termine ultimo Inoltro quesiti	30 Aprile 2025
Termine ultimo risposte quesiti	7 Maggio 2025

4.2 Il plico (formato max A3), dovrà essere trasmesso all'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Campania, via S. Carlo n. 26 - 80133 Napoli, 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 dal presente Avviso.

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.

[1] L'onere di sigillatura dei plichi deve ritenersi assolto con qualsiasi modalità che ne impedisca l'apertura senza lasciare manomissioni evidenti.

Non saranno considerate proposte che dovessero essere trasmesse via posta elettronica.

4.3 Sul plico dovrà essere indicato il riferimento alla "**Avviso di gara prot. 18209/2024 per la concessione di valorizzazione, nell'ambito del programma Valore Paese Italia, dell'immobile "Faro di Capo d'Orso" di proprietà dello Stato sito in Maiori (SA)- Lotto Unico**" 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.: In caso di raggruppamento dovrà essere specificata sul plico la denominazione/ragione sociale di tutti i componenti, fermo restando che in relazione al capogruppo dovranno essere forniti tutti i contatti sopra richiesti e che le comunicazioni relative alla procedura saranno inviate esclusivamente a quest'ultimo.

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 – Lotto UNICO"**;
- una busta con dicitura **"C – Offerta Economico - Temporale – Lotto UNICO"**;

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

- per i documenti di cui alla BUSTA A: traduzione giurata in lingua italiana;
- per 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.

4.3.1 Contenuto BUSTA A

Nella **BUSTA A - "Documentazione Amministrativa**" dovranno essere inseriti i seguenti atti e documenti:

a) domanda di partecipazione alla procedura oggetto del presente avviso, redatta in bollo da € 16,00[2] in conformità all'**Allegato II**, corredata da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità e dall'eventuale procura del sottoscrittore, nella quale riportare:

- i dati personali del sottoscrittore: nome, cognome, data e luogo di nascita, indirizzo di residenza, codice fiscale e, se del caso, partita IVA (ovvero, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza), indirizzo PEC e n. di telefono (fermo restando che gli operatori

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

stranieri in alternativa potranno fornire il numero di fax ed un indirizzo di posta elettronica ordinaria);

- i dati dell'operatore che il sottoscrittore eventualmente rappresenta: denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, codice fiscale e partita IVA (ovvero, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza);
- l'indicazione del lotto unico;
- la forma di partecipazione alla procedura, fermo restando che:
  - nel caso di consorzi tra società cooperative/consorzi tra imprese artigiane e di consorzi stabili che non intendano partecipare in proprio, devono essere indicati i consorziati per i quali il consorzio concorre, specificando per ciascuno la denominazione sociale, la forma giuridica, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA (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, occorre indicare, per ciascun componente:
    - □ se persona fisica diversa dall'imprenditore individuale: nome, cognome, data e luogo di nascita, indirizzo di residenza e codice fiscale (ovvero, in caso di partecipanti stranieri, 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, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza);
- la dichiarazione di autorizzare l'Agenzia, in caso di "accesso agli atti" ai sensi della L. n. 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[3];

b) l'attestato di visita dei luoghi rilasciato durante il sopralluogo, ovvero, in alternativa, una **dichiarazione** attestante la piena conoscenza dello stato dei luoghi relativo al bene, in conformità all'**Allegato III**;

c) una **dichiarazione sostitutiva di certificazione**, in conformità all'**Allegato IV,** rilasciata ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 D.P.R. n. 445/2000 e corredata da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore, nella quale il concorrente dichiari:

I. di non trovarsi nelle cause di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 del D.Lgs. n. 36/2023;

II. di accettare il contenuto dei documenti di gara ivi compreso l'**Allegato A Informativa Privacy** da inserire nella busta A debitamente sottoscritto;

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

e) dichiarazione di impegno, in conformità all'**Allegato V,** ad avvalersi, per l'esecuzione degli interventi, esclusivamente di imprese qualificate all'esecuzione degli interventi, in

[3] 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 diniego di accesso ed indicare nella Proposta progettuale (Allegato VI) le parti coperte da segreto tecnico/commerciale.

linea con le vigenti normative in materia di Lavori Pubblici;

f) **cauzione provvisoria,** di importo fisso (non riducibile) pari a € 2000 (euro duemila) che potrà essere prestata a, scelta del concorrente, a mezzo di:

1) fideiussione bancaria o polizza assicurativa, rilasciata

- da imprese bancarie o assicurative che rispondono ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività;

- da un intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolge in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, che è sottoposto a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58; e che abbia i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

I concorrenti, prima di procedere alla sottoscrizione della garanzia, sono tenuti a verificare che il soggetto garante sia in possesso dell'autorizzazione al rilascio di garanzie mediante accesso ai seguenti siti internet:

- http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/intermediari/index.html
- http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/garanzie-finanziarie/
- http://www.ivass.it/ivass/imprese_jsp/HomePage.jsp

N.B.: Si raccomanda di prendere visione del documento denominato https://www.anticorruzione.it/-/garanzie-finanziarie

La garanzia fideiussoria deve essere emessa e firmata da un soggetto in possesso dei poteri necessari per impegnare il garante.

La fideiussione deve:

a) contenere espressa menzione dell'oggetto della gara e del soggetto garantito (Agenzia del demanio, Direzione Regionale Campania);

b) 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) bonifico, da effettuare in favore di

Banca d'Italia – Tesoreria Campania- Napoli

IBAN: **IT84I0100003245425400000001**

nella causale dovranno essere riportati i seguenti quattro gruppi di informazioni (separati tra di loro da uno spazio) con l'ordine di seguito indicato:

I. **cognome e nome** o **ragione sociale** del depositante (anche se coincidente con l'ordinante) su un numero massimo di **26 caratteri**;

II. **codice IPA** EVIIBG su un numero massimo di **6 caratteri;**

III. **il numero di protocollo: 18209/2024** su un numero massimo di **15 caratteri**;

IV. codice fiscale del depositante su un numero massimo di **16 caratteri** (da riportare nel caso in cui nel format del bonifico non sia disponibile un campo dedicato a questa informazione).

In tal caso dovrà essere presentata copia della ricevuta di avvenuto bonifico rilasciata dalla Banca del depositante, sottoscritta dal concorrente.

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.

In caso di mancata sottoscrizione dell'atto di concessione per fatto non imputabile all'Ente concedente, la cauzione sarà escussa integralmente.

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 punto 7.2, III, lett. a) dell'Avviso di gara 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.

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 (già incluso nell'Allegato II);

• la domanda di partecipazione di cui al punto 4.3.1 lett a) **(Allegato II)** dovrà essere sottoscritta dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo;

• l'attestato di visita dei luoghi ovvero, in alternativa, la dichiarazione di conoscenza dello stato dei luoghi di cui al punto 4.3.1 lett. b) **(Allegato III)** del presente Avviso potrà essere presentato da un solo componente;

• la dichiarazione di cui al punto 4.3.1 lett. c) **(Allegato IV)** dovrà essere presentata da ciascun componente;

• la referenza di cui al punto 4.3.1 lett. d) dovrà essere presentata da ciascun componente;

• l'impegno di cui al punto 4.3.1 lett. e) **(Allegato V)** dovrà essere dichiarato dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito e da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo;

- la cauzione di cui al punto 4.3.1 lett. f) n. 1 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 domanda di partecipazione di cui al punto 4.3.1 lett a) **(Allegato II)** dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del consorzio;
- l'attestato di visita dei luoghi ovvero, in alternativa, la dichiarazione di conoscenza dello stato dei luoghi di cui al punto 4.3.1 lett. b) **(Allegato III)** del presente Avviso potrà essere presentato dal consorzio, ovvero da uno dei consorziati per i quali il consorzio concorre;
- la dichiarazione di cui al punto 4.3.1 lett. c) **(Allegato IV)** dovrà essere presentata sia dal consorzio che dai consorziati per i quali lo stesso concorre;
- la referenza di cui al punto 4.3.1 lett. d) dovrà essere presentata dal consorzio;
- l'impegno di cui al punto 4.3.1 lett. e) **(Allegato V)** dovrà essere dichiarato dal consorzio;
- la cauzione di cui al punto 4.3.1 lett. f) n. 1 dovrà essere intestata al consorzio.

➢ **Consorzio stabile che partecipa in proprio:**

- la domanda di partecipazione di cui al punto 4.3.1 lett a) **(Allegato II)** dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del consorzio;
- l'attestato di visita dei luoghi ovvero, in alternativa, la dichiarazione di conoscenza dello stato dei luoghi di cui al punto 4.3.1 lett. b) **(Allegato III)** del presente Avviso dovrà essere presentato dal consorzio;
- la dichiarazione di cui al punto 4.3.1 lett. c) **(Allegato IV)** dovrà essere presentata dal consorzio;
- la referenza di cui al punto 4.3.1 lett. d) dovrà essere presentata dal consorzio;
- l'impegno di cui al punto 4.3.1 lett. e) **(Allegato V)** dovrà essere dichiarato dal consorzio;
- la cauzione di cui al punto 4.3.1 lett. f) dovrà essere presentata dal consorzio.

4.3.2. Contenuto Busta B

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

a) Relazione Tecnico-Illustrativa (Allegato VI), articolata in:

Premesse

1. Intenti progettuali
2. Conformità con gli strumenti vigenti

Elementi valutativi

1. Ipotesi di recupero e riuso
2. Opportunità turistica

3. Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica
4. Tabella di sintesi

La Relazione tecnico-illustrativa dovrà, **a pena di esclusione,** essere compilata in tutte le sue parti secondo il format proposto nell'Allegato VI.

Essa dovrà essere debitamente sottoscritta.

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

Elaborati

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

Gli elaborati elencati dovranno essere tutti presentati, **a pena di esclusione.**

Essi dovranno essere debitamente sottoscritti.

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

- non dovranno contenere alcun elemento riguardante l'Offerta Economica – Temporale e, pertanto, **l'indicazione negli stessi del canone e della durata** offerti **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 costituenti la Proposta progettuale, 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/Consorzio tra imprese artigiane: i documenti costituenti la Proposta progettuale, da inserire nella Busta B, dovranno essere sottoscritti dal legale rappresentante del consorzio.

4.3.3. Contenuto **Busta C**

La Busta C "**Offerta Economico – Temporale_Lotto UNICO**" dovrà contenere:

a) a pena di esclusione, il Format di cui all'Allegato VII "Offerta Economico-Temporale", da compilare in 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**, non dovrà essere inferiore al canone minimo ricognitorio pari a € 249, ai sensi del D.L. 546/1981, DM 258/1998, art. 10 c. 2 della L. 537/1993;

- 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).

L'offerta (Allegato VII) dovrà essere debitamente sottoscritta.

b) **a pena di esclusione,** un Piano Economico Finanziario (PEF) di copertura degli investimenti previsti.

Ai fini della redazione del PEF, che dovrà essere debitamente sottoscritto, si fornisce il modello di cui all'**Allegato VIII**, non vincolante; infatti, è facoltà del singolo proponente compilare l'**Allegato VIII** 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 VII** 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 IX,** 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 5 del presente Avviso: 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 48 mesi dalla sottoscrizione dell'atto di concessione, il canone annuo sarà pari al 10% del canone proposto e comunque non inferiore al canone minimo ricognitorio vigente. 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 relazione a quanto richiesto alla lettera c) si precisa che:

- la "Scheda di dettaglio costi, ricavi e investimenti" di cui all'**Allegato IX** 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.

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

- Raggruppamento temporaneo o Consorzio ordinario tutti i documenti 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 tutti i documenti costituenti da inserire nella BUSTA C dovranno essere sottoscritti dal legale rappresentante del consorzio.

4.4. SOCCORSO ISTRUTTORIO

Ad eccezione di quanto previsto "a pena di esclusione", per favorire la massima partecipazione potranno essere richiesti chiarimenti e integrazioni a sanatoria di ogni documento/elemento mancante, inclusa la sottoscrizione, da fornire entro il termine di sette giorni che sarà a tal fine assegnato.

Si precisa che i chiarimenti relativi alle offerte tecnico-illustrativa ed economico-temporale non dovranno modificarne il contenuto e che in caso di mancata presentazione degli stessi, nel termine assegnato, l'offerta sarà valutata così come presentata.

In tutti gli altri casi di soccorso istruttorio, l'inutile decorso del termine assegnato determinerà l'esclusione dell'operatore.

5. VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

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

La concessione verrà aggiudicata anche in presenza di una sola offerta formalmente valida purché ritenuta adeguata da parte dell'Amministrazione.

ELEMENTI DI VALUTAZIONE			RIFERIMENTO	FATTORI PONDERALI	PUNTEGGIO
ELEMENTI QUALITATIVI	1)	IPOTESI DI RECUPERO E RIUSO	Proposta progettuale	P1 = 35	**80**
	2)	OPPORTUNITÀ TURISTICA	Proposta progettuale	P2= 25	
	3)	SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ED EFFICIENZA ENERGETICA	Proposta progettuale	P3 = 20	
ELEMENTI QUANTITATIVI	4)	CANONE	Offerta Economico – Temporale	P4 = 10	**20**
	5)	DURATA	Offerta Economico – Temporale	P5 = 10	

Si riporta di seguito la descrizione degli elementi valutativi:

5.1 IPOTESI DI RECUPERO E RIUSO – max 35 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 (accoglienza turistica associata ad attività sociali, ricreative, culturali, sportive, di scoperta del territorio e di promozione dei prodotti locali) e le modalità di intervento previste, a seconda della natura del bene, della presenza o meno di un vincolo e del grado di tutela. Saranno anche valutate la particolare rilevanza della proposta progettuale e 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 l'integrazione con il sistema territoriale, ambientale, paesaggistico e con la storia, la cultura, l'identità locale e il tessuto socio-economico.

5.2 OPPORTUNITÀ TURISTICA – max 25 punti

Descrizione dell'attività che s'intende sviluppare per il riuso dell'immobile. La proposta sarà valutata in termini di opportunità turistica, connessa ai temi del sociale, culturale, della cura e del benessere, valutando quindi sia il beneficio economico e/o sociale per il territorio coinvolto, sia i benefici per lo sviluppo del Turismo Sostenibile, rispettoso dell'ambiente e del paesaggio di riferimento. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: fruibilità pubblica; networking; destagionalizzazione e sviluppo locale.

5.3 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.

5.4 CANONE – max 10 punti

Il canone annuo fisso che si intende corrispondere per la durata proposta della concessione e che, **a pena di esclusione,** non potrà essere inferiore al canone minimo ricognitorio pari a € 249, ai sensi del D.L. 546/1981, DM 258/1998, art. 10 c. 2 della L. 537/1993. Il punteggio sarà attribuito in rapporto al canone maggiore offerto.

5.5 DURATA – max 10 punti

La durata proposta per la concessione 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.

5.6. Metodo per l'attribuzione del punteggio totale:

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

5.6.1 Metodo di calcolo dei coefficienti qualitativi delle offerte:

Ciascun componente della commissione attribuirà – in base alla tabella di seguito riportata – un coefficiente, variabile tra zero e uno, ad ogni 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.

Il coefficiente così ottenuto verrà preso in considerazione fino alla seconda cifra decimale arrotondandola all'unità superiore ove la terza cifra sia maggiore o uguale a cinque.

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	da 0,10 a 0,19
Elementi esigui	da 0,20 a 0,29
Elementi non rilevanti	da 0,30 a 0,39
Elementi di scarsa rilevanza	da 0,40 a 0,49
Elementi di discreta rilevanza	da 0,50 a 0,59
Elementi adeguati	da 0,60 a 0,69
Elementi più che adeguati	da 0,70 a 0,79
Elementi più che adeguati e con caratteristiche di interesse	da 0,80 a 0,89

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

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

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 con caratteristiche particolarmente apprezzabili	da 0,9 a 0,99
Elementi con caratteristiche di eccellenza	1

5.6.2 Metodo di calcolo del coefficiente quantitativo delle offerte

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

$$\boldsymbol{P(a)C = PC * V(a)C = 10 * \frac{C(a)}{C(max)}}$$

Dove:

$\boldsymbol{P(a)C}$ = Punteggio dell'offerta $\boldsymbol{a}$ relativo al Canone

$\boldsymbol{PC}$ = Peso in punti attribuito al Canone, ovvero 10

$\boldsymbol{V(a)C}$ = 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.

6. INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE

6.1 Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, il giorno **15 maggio 2025** dalle ore **10:00** presso la sede della Direzione Regionale Campania dell'Agenzia del Demanio, in Via S. Carlo n. 26, 80133 Napoli, la Commissione di gara, appositamente costituita, procederà, in seduta pubblica, all'apertura dei plichi, all'esame ed alla verifica della documentazione contenuta nella Busta A, salva la possibilità di attivare il soccorso istruttorio secondo quanto previsto al paragrafo 4.4.

6.2 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 di attivare il soccorso istruttorio secondo quanto previsto al paragrafo 4.4. Successivamente, in seduta riservata, la Commissione esaminerà i progetti e, di seguito attribuirà i punteggi, secondo quanto indicato al paragrafo **5** del presente Avviso, ed in particolare, al punto **5.6.1**

6.4 Terminata l'attribuzione dei punteggi relativi agli elementi qualitativi, la Commissione procederà, in seduta pubblica, a rendere note eventuali esclusioni e a dare lettura dei punteggi attribuiti; in seduta pubblica, la Commissione aprirà la Busta C "Offerta economico-temporale", verificherà la presenza e la completezza del relativo contenuto e, salve le ipotesi di soccorso istruttorio, darà in ogni caso lettura dell'Offerta Economico – Temporale di cui all'**Allegato VII.**

6.5 Seguirà il calcolo del punteggio relativo all'Offerta Economico - Temporale secondo quanto indicato al punto **5** del presente Avviso, ed in particolare al punto **5.6.2.** Il punteggio in questione sarà reso noto dalla Commissione in seduta pubblica, con contestuale comunicazione dei punteggi complessivi ed individuazione della migliore offerta.

6.6 Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio, complessivo, ma punteggi differenti per gli elementi qualitativi e l'offerta economico-temporale, sarà collocato primo in graduatoria il concorrente che avrà ottenuto il miglior punteggio sugli elementi qualitativi.

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo e gli stessi punteggi parziali per gli elementi qualitativi e l'offerta economico-temporale, si procederà mediante sorteggio in seduta pubblica.

6.7 Individuata la migliore offerta, l'Ente concedente formalizzerà la **determina di aggiudicazione** condizionando l'efficacia del provvedimento al **buon esito della verifica del possesso dei requisiti** dichiarati dall'aggiudicatario in sede di gara, nonché alla presentazione, da parte dell'aggiudicatario, entro il termine perentorio di 60 (sessanta) giorni da apposita richiesta della Direzione Regionale, dell'**asseverazione del Piano Economico Finanziario** prodotto per la partecipazione alla gara, **rilasciata da un istituto di credito, da società iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'articolo 106 del decreto legislativo 1º settembre 1993, n. 385, da una società di revisione o da un revisore legale persona fisica.**

6.8 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 adeguata;
- 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 (Allegato VI) di cui al punto 4.3.2 lett. a);
- mancata indicazione, nell'ambito dell'Offerta economico-temporale di cui all'Allegato VII, del canone e/o della durata;
- indicazione, nell'ambito dell'Offerta economico-temporale di cui all'Allegato VII, di un canone inferiore al canone minimo ricognitorio pari a € 249 ai sensi del D.L. 546/1981, DM 258/1998, art. 10, c. 2 della L. 537/1993;
- indicazione, nell'ambito dell'Offerta economico-temporale di cui all'Allegato VII, di una durata non compresa tra 6 e 50 anni.

6.9 Le date delle sedute pubbliche non consecutive verranno pubblicate sul sito e mediante il percorso indicato al punto **1.9** del presente Avviso. Il concorrente potrà assistere alle sedute pubbliche direttamente ovvero tramite un incaricato munito di delega.

7. ELEMENTI ESSENZIALI DEL RAPPORTO CONCESSORIO.

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

7.2 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 agli artt. 94 e 95 D. Lgs. n. 36/2023. 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. non sussiste alcun obbligo o impegno nei confronti degli offerenti o di altri soggetti da parte dell'Agenzia del Demanio, che si riserva, in ogni caso, di non procedere all'aggiudicazione, a suo insindacabile giudizio, per qualsiasi motivo di pubblico interesse, compreso il verificarsi di vizi procedurali, e nulla sarà dovuto ai concorrenti, in tale evenienza.

Fermo restando quanto indicato nel precedente capoverso, l'aggiudicatario - a seguito dell'efficacia della determina di aggiudicazione - 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 fermo restando l'ottenimento, da parte dell'Agenzia, 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; si precisa che l'aggiudicatario, se residente ovvero avente sede legale in un Paese diverso dall'Italia, ai fini della stipula dovrà fornire il codice fiscale italiano attribuito su richiesta dell'interessato dall'Agenzia delle Entrate per il compimento di atti fiscalmente rilevanti nel territorio della Repubblica Italiana.

In caso di rinuncia, o qualora il contraente designato, in assenza di giustificato motivo, non dovesse presentarsi nel giorno fissato per la stipula della concessione, e in ogni altra ipotesi di mancata stipula per fatto dell'aggiudicatario, quest'ultimo decadrà da ogni diritto e subirà

l'incameramento della cauzione versata; in tale evenienza, l'Agenzia del Demanio si riserva la facoltà, a sua discrezione, di aggiudicare ai successivi concorrenti scorrendo la graduatoria, o di attivare una nuova procedura;

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 della durata di 48 mesi dalla sottoscrizione della concessione, salvo eventuali proroghe, nella misura del 10% della somma: 1) dell'ammontare degli investimenti previsti per l'esecuzione degli interventi - come sintetizzati nella Scheda riepilogativa di costi, ricavi e investimenti di cui all'Allegato IX; 2) dell'importo corrispondente ai canoni dovuti per il periodo garantito (48 mesi). La suddetta garanzia potrà essere oggetto di una o più cauzioni che, saranno svincolate solo alla data di emissione della seconda cauzione definitiva;

- **contestualmente alla stipula ovvero entro trenta giorni dalla stipula dell'atto di concessione**,

  b) adeguate garanzie, per tutta la durata dell'esecuzione degli Interventi, per la copertura dei rischi di: a) Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) per eventuali danni a persone e a cose, ivi compreso lo Stato proprietario e l'Agenzia quale soggetto concedente; b) Responsabilità Civile verso Prestatori d'Opera (RCO); c) 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 ovvero al valore indicato dall'autorità preposta alla tutela;

- **alla scadenza del periodo di 48 mesi dalla sottoscrizione della concessione salvo eventuali proroghe e, comunque, una volta conclusi gli interventi laddove la fine lavori dovesse intervenire prima dei termini previsti:**

  c) 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 della concessione, almeno 90 (novanta) giorni prima della scadenza, anche con altro istituto di credito o assicurativo.

- **Entro 30 giorni dalla fine lavori degli Interventi**,

  d) adeguate garanzie, per tutta la residua durata della concessione, per la copertura dei rischi di: a) Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) per

eventuali danni a persone e a cose, ivi compreso lo Stato proprietario e l'Agenzia quale soggetto concedente, b) Responsabilità Civile verso Prestatori d'Opera (RCO); c) 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 rifunzionalizzato ovvero al valore indicato dall'autorità preposta alla tutela. Detto massimale sarà incrementato dal Concessionario, ogni 5 anni, per una percentuale pari alla somma degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per ciascuno degli anni trascorsi.

Con specifico riferimento alla cauzione definitiva, si precisa che la stessa potrà essere prestata a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata dai medesimi soggetti indicati per la cauzione provvisoria e dovrà contenere le stesse clausole previste per quest'ultima.

IV. il contraente si impegna ad eseguire gli interventi entro il termine di 48 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 contraente deve fornire anche la documentazione tecnico-amministrativa relativa all'aggiornamento catastale;

V. sono posti a carico del contraente il pagamento di tutte le tasse, imposte di esercizio della gestione, nonché l'IMU e le ulteriori tasse e imposte locali e nazionali di qualsiasi natura gravanti sull'Immobile. Di tale onere, l'offerente dichiara espressamente di aver tenuto conto nella formulazione della propria offerta economica temporale.

VI. il contraente si impegna a sottoscrivere le polizze assicurative previste nell' **Allegato X ;**

VII. il contraente si impegna a realizzare ed affiggere la targa identificativa "Valore Paese ITALIA" secondo le prescrizioni comunicate dall'Agenzia del Demanio;

VIII. il contraente si impegna, ove richiesto dall'Agenzia del Demanio, a far parte di una "rete di imprese" di operatori economici gestori di strutture turistico-ricettive coordinate dall'Agenzia del demanio o dalle altre Amministrazioni pubbliche aderenti all'iniziativa.

8. ULTERIORI INFORMAZIONI

8.1 Eventuali informazioni complementari e/o chiarimenti sul contenuto della documentazione, ai quali il Responsabile del Procedimento risponderà entro la data del **7 maggio 2025**, potranno essere inoltrati fino al **30 aprile 2025.** I quesiti dovranno pervenire, esclusivamente per iscritto ed in lingua italiana, all'indirizzo di posta elettronica luca.franzese@agenziademanio.it.

8.2 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 4.3.1. lett. c), II.

8.3 Il presente avviso e l'intera procedura sono regolati dalla legge italiana.

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

- Avviso di gara;
- Schema di Atto di concessione (**Allegato X)**
- *Information Memorandum*;

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

8.5 Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti all'atto di concessione sono a carico del Concessionario.

9. PROCEDURE DI RICORSO

Eventuali ricorsi potranno essere presentati innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale della Campania, sito in Napoli nel termine di 60 giorni dalla data di pubblicazione sul sito web dell'Agenzia del Demanio dell'avviso di gara per le clausole autonomamente lesive ovvero dalla data di ricezione del provvedimento lesivo negli altri casi.

10. AVVERTENZE

Si applicano gli artt. 353 e 354 del vigente Codice Penale contro chiunque, con violenza o minaccia o con doni, promesse, collusioni o altri mezzi fraudolenti, impedisse o turbasse la procedura, ovvero ne allontanasse gli offerenti e contro chiunque si astenesse dal concorrere per denaro o per altra utilità a lui o ad altri data o promessa.

Il Direttore Regionale
Mario Parlagreco

PARLAGRECO MARIO
2024.11.25 13:09:58
CN=PARLAGRECO MARIO
C=IT
O=AGENZIA DEL DEMANIO
2.5.4.97=VATIT-06340981007
RSA/2048 bits