



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

Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta

Determinazione n. 5/2025

Torino, 28/01/2025

Prot. n. 2025/982/DR-TO

DETERMINA DI AGGIUDICAZIONE

Oggetto: Avviso di gara prot. n. 7914 del 26/06/2024 per la concessione ex art. 71, comma 3 del D.Lgs. n. 117/2017 del bene immobile di proprietà dello Stato denominato “Ex casermetta deposito”, situato in Novi Ligure (AL) – Corso Italia 1/A angolo Via Verdi e Via Canzio - Lotto Unico.

IL RESPONSABILE REGIONALE

in virtù dei poteri attribuiti ai responsabili delle strutture centrali e territoriali dalla Determinazione del Direttore n. 106 del 14 luglio 2023, prot. n. 2023/17478/DIR e 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 Responsabile della Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta, come da atto di conferimento dell'incarico, Comunicazione Organizzativa n. 64 del 23 dicembre 2024, ai sensi dell'art. 4 della Determinazione del Direttore n. 106 del 14 luglio 2023, prot. n. 2023/17478/DIR sopra citata

PREMESSO CHE

- I Progetti a Rete - Valore Paese Italia sono iniziative complesse, a carattere nazionale, di recupero e riuso del patrimonio pubblico, non strumentale, di valore culturale, identitario e di pregio paesaggistico, per sottrarlo al degrado e al disuso. Si tratta di beni dello Stato e di altri Enti, indirizzati a percorsi di valorizzazione economica, sociale e culturale, secondo reti tematiche, coniugando i temi del sociale, della cultura, del turismo, dell'ambiente e della mobilità dolce. Le iniziative di valorizzazione sono articolate attorno ad un tema specifico caratterizzante la rete. Tale attività nasce dalla collaborazione dell'Agenzia del Demanio con altri Ministeri e partner istituzionali coinvolti e prende avvio dal 2015 con la rete *Fari Torri ed Edifici Costieri*, si sviluppa nel 2017 con *Cammini e Percorsi*, un nuovo tematismo di rete. Nel 2020 tutte le reti avviate fino ad allora, compresa quella di *Dimore* sperimentata in modo più sporadico dal 2007, vengono riunite sotto il cappello comune di Valore Paese Italia;
- Valore Paese Italia è un programma nazionale, promosso a partire dalla sottoscrizione dell'intesa istituzionale del 17.12.2020 e successivo accordo operativo tra l'allora MiBACT (oggi MIC), ENIT, Agenzia del Demanio, Difesa Servizi SpA. Al programma partecipano diversi Ministeri e partner istituzionali;
- Dal 2023, nell'ambito dei Progetti a Rete - Valore Paese Italia, una rete tematica è stata dedicata agli Enti del Terzo Settore (ETS), per la promozione di iniziative innovative di valorizzazione di immobili pubblici di proprietà dello Stato dismessi, da affidare agli ETS, al fine di recuperare il patrimonio dismesso con un progetto di gestione del bene che ne assicuri la corretta conservazione, nonché l'apertura alla pubblica fruizione e la migliore valorizzazione, così da favorire lo sviluppo sul territorio nazionale di attività di interesse generale, volte ad incrementare il valore economico e sociale degli immobili dello Stato;

- l'art. 71, comma 3, del D.Lgs. n. 117/2017 dispone che *“I beni culturali immobili di proprietà dello Stato, delle regioni, degli enti locali e degli altri enti pubblici, per l'uso dei quali attualmente non è corrisposto alcun canone e che richiedono interventi di restauro, possono essere dati in concessione a enti del terzo settore, che svolgono le attività indicate all'articolo 5, comma 1, lettere f), i), k), o z) con pagamento di un canone agevolato, determinato dalle amministrazioni interessate, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione a spese del concessionario, anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento delle attività indicate, ferme restando le disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. La concessione d'uso è finalizzata alla realizzazione di un progetto di gestione del bene che ne assicuri la valorizzazione. Dal canone di concessione vengono detratte le spese sostenute dal concessionario per gli interventi indicati nel primo periodo entro il limite massimo del canone stesso. L'individuazione del concessionario avviene mediante le procedure semplificate di cui all'articolo 151, comma 3, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50. Le concessioni di cui al presente comma sono assegnate per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e comunque non eccedente i 50 anni”*;
- la predetta disposizione introduce una nuova tipologia di concessione c.d. a canone agevolato che ha ad oggetto esclusivamente i beni del demanio storico-artistico, per l'uso dei quali attualmente non è corrisposto alcun canone e che richiedono interventi di restauro, avente quale precipuo scopo quello di assicurarne la corretta conservazione, nonché l'apertura alla pubblica fruizione e la migliore realizzazione;
- attraverso tale strumento, si intendono avviare iniziative per la valorizzazione di beni immobili pubblici facenti parti del demanio storico-artistico, al fine di recuperare il patrimonio dismesso e favorire lo sviluppo e la promozione di attività di interesse generale sul territorio nazionale, attraverso l'affidamento in concessione ai sensi dell'art. 71, comma 3, del D.Lgs. n. 117/2017;

VISTO

- l'Avviso di gara prot. n. 7914 del 26/06/2024, con il quale questa Direzione Regionale dell'Agenzia del Demanio, nell'ambito del progetto Valore Paese Italia – rete dedicata agli ETS - ha indetto una procedura pubblica per la concessione ex art. 71, comma 3 del D.Lgs. n. 117/2017 del bene immobile di proprietà dello Stato denominato “Ex casermetta deposito”, situato in Novi Ligure (AL) – Corso Italia 1/A angolo Via Verdi e Via Canzio - Lotto Unico;
- che il Responsabile del Procedimento è il dott. Gianluca Porcu;
- che all'Avviso di gara in oggetto è stata data ampia diffusione mediante pubblicazione su due quotidiani a diffusione nazionale e due quotidiani a diffusione locale, nonché sul sito internet dell'Agenzia del Demanio;
- che la concessione in argomento non è soggetta alle 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 a quelle di cui al D.Lgs. n. 36/2023, salvo per le disposizioni normative espressamente richiamate negli atti di gara;
- che è stata richiesta agli offerenti la presentazione di una offerta libera a titolo di canone annuo – senza 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 – con indicazione della durata proposta per la concessione dell'immobile da un minimo di 6 ad un massimo di 50 anni;

- che il termine di scadenza per la presentazione dell'offerta era il 3 dicembre 2024 ore 12,00;
- che entro il suddetto termine è pervenuta una sola offerta presentata dall'operatore Associazione La Corte dell'Accoglienza ETS – ODV, con sede in via Antica Libarna n. 2, Novi Ligure (AL), c.f. 92035690061 (plico acquisito al prot. n. 14639 del 02/12/2024);
- che la Commissione di gara, nominata con provvedimento prot. n. 14878 del 04 dicembre 2024, ha provveduto all'esame della sopra citata offerta;
- che, nello specifico, nella seduta pubblica in data 5 dicembre 2024 (verbale prot. n. 14902), previa verifica della presenza all'interno del plico dell'operatore delle buste "A - Documentazione amministrativa", "B – Proposta Progettuale" e "C – Offerta Economico – Temporale", come previsto nell'Avviso di gara, la Commissione ha esaminato il contenuto della busta A e l'ha ritenuto conforme alle prescrizioni di cui alla disciplina di gara;
- che nella seduta riservata in data 10 dicembre 2024 (verbale prot. n. 15092), la Commissione, in osservanza di quanto previsto nell'Avviso di gara prot. n. 7914 del 26/06/2024 al punto 6.8 del par. 6 INDIVIDUAZIONE DEL CONCORRENTE, per il caso di unico concorrente, ha provveduto a esaminare la Proposta Progettuale presentata dall'Associazione La Corte dell'Accoglienza ETS – ODV contenuta nella busta B e l'ha ritenuta adeguata;
- che, nella seduta pubblica in data 17 dicembre 2024 (verbale prot. n. 15438), la Commissione ha esaminato il contenuto della busta "C – Offerta Economico – Temporale";
- che, all'interno dell'Offerta Economico – Temporale, il canone annuo fisso che l'operatore propone per la concessione è di € 1.000,00 (Euro mille virgola zero zero) e la durata proposta dall'offerente per la concessione è di n. 50 (cinquanta) anni;
- nella medesima seduta, la Commissione ha rilevato la necessità di chiedere all'operatore Associazione La Corte dell'Accoglienza ETS – ODV chiarimenti ai sensi del punto 4.4 dell'Avviso di gara prot. n. 7914 del 26/06/2024;
- che nella seduta pubblica in data 22 gennaio 2025 (verbale prot. n. 631), la Commissione, dato atto che l'operatore aveva riscontrato nei termini di cui all'Avviso di gara la richiesta di chiarimenti, ha ritenuto l'offerta idonea e ha proposto, pertanto, l'aggiudicazione della Concessione ex art. 71 comma 3 del D.Lgs. n. 117/2017 in favore dell'Ente La Corte dell'Accoglienza ETS – ODV, con sede in via Antica Libarna n. 2, Novi Ligure (AL), c.f. 92035690061.

DETERMINA

- di aggiudicare la presente procedura di concessione ex art. 71, comma 3 del D.Lgs. n. 117/2017 del bene immobile di proprietà dello Stato denominato "Ex casermetta deposito", situato in Novi Ligure (AL) – Corso Italia 1/A angolo Via Verdi e Via Canzio - Lotto Unico in favore dell'Ente La Corte dell'Accoglienza ETS – ODV, con sede in via Antica Libarna n. 2, Novi Ligure (AL), c.f. 92035690061;
- che ai sensi del punto 6.7 del par. 6 INDIVIDUAZIONE DEL CONCORRENTE dell'Avviso di gara prot. n. 7914 del 26/06/2024, l'efficacia dell'aggiudicazione in favore di detto operatore è condizionata al buon esito della verifica del possesso dei requisiti dichiarati dallo stesso in sede di gara, nonché alla presentazione, da parte dell'aggiudicatario, entro il termine perentorio di 60 (sessanta) giorni da apposita richiesta di questa 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 d.lgs. 1 settembre 1993 n. 385, da una società di revisione o da un revisore legale persona fisica;

- di procedere alla successiva stipula dell'atto di concessione, una volta verificatesi le condizioni di cui al punto che precede;
- di pubblicare il presente provvedimento di aggiudicazione sul sito internet dell'Agenzia del Demanio;
- di dare comunicazione all'operatore della presente aggiudicazione, nonché delle sopra dette condizioni e termini;
- di dare atto che contro il presente provvedimento è ammesso ricorso dinnanzi al Tribunale Amministrativo Regionale per il Piemonte entro 60 giorni dalla ricezione della relativa comunicazione.

Il Responsabile regionale
dott.sa Daniela E. Roero

Il Responsabile del Procedimento
Responsabile U.O. ST Torino 2:
dott. Gianluca Porcu

Il funzionario incaricato:
dott.ssa Marika Perniola