



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

Direzione Territoriale Toscana e Umbria

Prot. n. 2025/1420/RI

AVVISO DI GARA

per la concessione ex art. 71, comma 3 del D.Lgs. n. 117/2017 di n. 2 immobili di proprietà dello Stato, situati nei Comuni di Terranuova Braccioni (AR) e Livorno (LI).

PREMESSO CHE

- L'Agenzia del Demanio, nell'ambito della missione istituzionale e in linea con l'Atto di indirizzo per il conseguimento degli obiettivi di politica fiscale per gli anni 2025-2027, ha il compito di curare e generare valore attraverso il patrimonio immobiliare pubblico di propria competenza, applicando modelli sostenibili e innovativi che attraggano gli investimenti privati e facilitino soluzioni per la modernizzazione dei servizi resi alle Pubbliche Amministrazioni Centrali (PAC) e ai cittadini. Nell'ottica della valorizzazione degli immobili pubblici e di rigenerazione dei territori, all'Agenzia si richiedono progetti innovativi con azioni mirate, puntuali e a rete, finalizzati anche alla valorizzazione sociale e ambientale degli immobili in gestione, che favoriscano la rigenerazione dei territori e una pronta risposta anche al fabbisogno di infrastrutture per uso sociale;
- Tra gli obiettivi dell'Agenzia vi è anche 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 corretta conservazione, nonché l'apertura alla pubblica fruizione e la migliore 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'art. 71, comma 3, del decreto legislativo 3 luglio 2017, n. 117 recante il "Codice del Terzo Settore"

L'AGENZIA DEL DEMANIO

quale 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. 71, comma 3, del D.Lgs. n. 117/2017, alla concessione in lotti dei beni indicati al punto 2.1 del presente Avviso, pubblicato su due quotidiani a diffusione nazionale 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 riqualificare e riconvertire il/i bene/i individuato/i tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione, anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento delle attività di cui all'art. 5, comma 1, lett. f), i), k) o z) del D.Lgs. n. 117/2017, si intende dare vita ad un circuito di beni di interesse storico-artistico e paesaggistico che consenta di valorizzare il patrimonio pubblico, al fine di assicurarne la conservazione e l'apertura alla pubblica fruizione per attività di interesse sociale - *culturali, artistiche, ricreative, editoriali di promozione e diffusione della cultura e della pratica del volontariato, di interesse generale, turistiche di interesse sociale, culturale o religioso* - in risposta ai bisogni locali, del bacino territoriale di riferimento, in coerenza con le politiche e la cultura del territorio, nel rispetto della storia dell'immobile e del sistema paesaggistico ambientale di riferimento.

1.2 Per favorire il recupero e riuso di immobili pubblici non utilizzati che presentano caratteri di valore culturale, in considerazione delle indicazioni degli strumenti di pianificazione territoriale e urbana, di programmazione sociale e di tutela vigenti, è possibile prevedere una gamma di nuove attività di interesse generale, tra quelle indicate all'art. 5 lettere f), i), k), z) del D.Lgs. n. 117/2017. Gli interventi e le attività che gli ETS possono svolgere e dunque i nuovi usi attribuibili ai beni vincolati di proprietà dello Stato in gestione all'Agenzia, da valorizzare dati in concessione agevolata sono:

- *interventi di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale e del paesaggio, ai sensi del d.lgs. n 42 del 2004;*
- *organizzazione e gestione di attività culturali di interesse sociale;*
- *organizzazione e gestione di attività artistiche di interesse sociale;*
- *organizzazione e gestione di attività ricreative di interesse sociale;*
- *organizzazione e gestione di attività editoriali, di promozione e diffusione della cultura e della pratica del volontariato;*
- *organizzazione e gestione di attività di interesse generale;*
- *organizzazione e gestione di attività turistiche di interesse sociale, culturale o religioso;*
- *riqualificazione di beni pubblici inutilizzati.*

Per la gestione dei beni oggetto di tutela valorizzati in tale ambito dovrà essere assicurata la conservazione e l'apertura alla pubblica fruizione.

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 è divisa in lotti. È possibile presentare offerta per uno o più lotti.

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

1.6 La concessione decorre dalla stipula del relativo atto.

1.7 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 che si intende quale misura agevolata massima del canone - come meglio indicato nelle specifiche previsioni del presente documento.

1.8 L'offerente è vincolato alla propria offerta per il periodo di 240 (duecentoquaranta) giorni dalla scadenza del termine ultimo previsto per la relativa presentazione (11 dicembre 2025). 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 concessorio. 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 www.agenziademanio.it, mediante il percorso "Gare e Aste/Immobiliare".

1.9 Il Responsabile del procedimento è la Dott.ssa Tiziana Toniutti ed è reperibile al seguente indirizzo di posta elettronica tiziana.toniutti@agenziademanio.it.

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA CONCESSIONE

2.1 Elenco dei beni oggetto della concessione, dedicata agli ETS, costituenti ciascuno singolo lotto.

LOTTO	DENOMINAZIONE	PROVINCIA	COMUNE
1	Chiesa di Santa Maria in Campo Arsiccio	Arezzo	Terranova Bracciolini
2	Torre di Calafuria	Livorno	Livorno

Gli elementi specifici degli immobili 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 dei beni per i quali presenta offerta, alternativamente:

► previa esecuzione di un **sopralluogo** da effettuarsi entro il **20 novembre 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 13 novembre 2025**, dovrà trasmettere al referente, a mezzo di posta elettronica, una richiesta di sopralluogo nella quale specificare l'indicazione del numero dei lotti e dei beni 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 e che dovrà essere presentato dal concorrente per la partecipazione alla gara unitamente agli altri documenti richiesti;

Si indicano di seguito i referenti regionali ai quali trasmettere la predetta richiesta di sopralluogo, a seconda dei lotti per i quali si intende partecipare:

LOTTI	REFERENTE	E-MAIL
1	Claudia Cangioti	claudia.cangioti@agenziademanio.it
2	Sara Diridoni	sara.diridoni@agenziademanio.it

- mediante presentazione di una **dichiarazione** – da rendere in conformità all’**Allegato III** - attestante la conoscenza dello stato dei luoghi in relazione ai beni per i quali si concorre.

3. SOGGETTI AMMESSI

- 3.1** A mente dell’art. 71, comma 3, del D.Lgs. n. 117/2017, possono partecipare alla procedura gli Enti del Terzo Settore che svolgono esclusivamente una o più delle attività di cui all’art. 5, comma 1, lett. f), i), k) o z) del richiamato decreto e, di seguito, indicate:
- f) interventi di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale e del paesaggio, ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni;
 - i) organizzazione e gestione di attività culturali, artistiche o ricreative di interesse sociale, incluse attività, anche editoriali, di promozione e diffusione della cultura e della pratica del volontariato e delle attività di interesse generale di cui al medesimo articolo 5;
 - k) organizzazione e gestione di attività turistiche di interesse sociale, culturale o religioso;
 - z) riqualificazione di beni pubblici inutilizzati o di beni confiscati alla criminalità organizzata.
- 3.2** Il possesso del predetto requisito deve essere dichiarato nella documentazione amministrativa da presentare ai sensi del punto **4.3.1** del presente Avviso.
- 3.3** È ammessa la partecipazione in forma singola o in raggruppamento. Si precisa che, in caso di partecipazione in forma plurisoggettiva, tutti i membri facenti parte del RTI/Consorzio devono essere in possesso del requisito di cui al precedente punto 3.1.
- 3.4** 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 sigillato¹ contenente la documentazione indicata al punto **4.3**, entro il termine perentorio del giorno **11 dicembre 2025, ore 12:00**.

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

RIEPILOGO SCADENZE PROCEDURA	
Termine ultimo presentazione offerte	11 dicembre 2025 ore 12:00
Termine ultimo prenotazione sopralluogo	13 novembre 2025
Termine ultimo effettuazione sopralluogo	20 novembre 2025
Termine ultimo inoltro quesiti	27 novembre 2025
Termine ultimo risposte quesiti	4 dicembre 2025

4.2 Il plico (formato max A3), dovrà essere trasmesso all'Agenzia del Demanio – Direzione Territoriale Toscana e Umbria, via Laura n.c. 64, Firenze, 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. Non saranno considerate proposte che dovessero essere trasmesse via posta elettronica.

4.3 Sul plico dovrà essere indicato il riferimento all'“Avviso di gara Prot. n. 2025/1420/RI per la concessione di cui all'art. 71, comma 3, D.Lgs. n. 117/2017, di n. [...] bene/i immobile/i di proprietà dello Stato - Lotto/i [...]” (così specificando il lotto ovvero i lotti per il/i quale/i si intende concorrere) 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.....**” (indicando il lotto a cui afferisce l’offerta);
- una busta con dicitura “**C – Offerta Economico - Temporale – Lotto.....**” (indicando il lotto a cui afferisce l’offerta).

N.B. in caso di partecipazione a più lotti, il concorrente dovrà presentare, a pena di esclusione:

- una busta con dicitura “A - Documentazione amministrativa”;
- tante buste con dicitura “B – Proposta Progettuale – Lotto.....” (indicando il lotto a cui afferisce l’offerta), quanti sono i lotti di partecipazione (es. se si partecipa a due lotti dovranno essere inserite due distinte buste B contenenti una la proposta progettuale afferente al lotto 1 e l’altra quella relativa al lotto 2);
- tante buste con dicitura “C – Offerta Economico - Temporale – Lotto.....” (indicando il lotto a cui afferisce l’offerta), quanti sono i lotti di partecipazione (es. se si partecipa a due lotti dovranno essere inserite due distinte buste C contenenti una l’offerta economico-temporale afferente al lotto 1 e l’altra quella relativa al lotto 2).

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 € 16,00² 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 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

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.

partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza);

- i dati inerenti all'iscrizione al RUNTS con l'indicazione della data e della specifica attività di cui all'art. 5, comma 1, lett. f), i), k) o z).

Si precisa che:

- in caso di partecipazione di ente neocostituito la cui iscrizione al RUNTS risulti, al momento della presentazione dell'offerta, ancora pendente, dovrà essere indicata la data di presentazione della domanda di iscrizione al RUNTS e la specifica attività di cui all'art. 5, comma 1, lett. f), i), k) o z) indicata nella stessa;
- in caso di Enti con richiesta pendente di integrazione/rettifica al momento della presentazione della domanda dovrà essere riportata la specifica attività di cui all'art. 5, comma 1, lett. f), i), k) o z) già indicata nella domanda di iscrizione al RUNTS e la data di richiesta di integrazione/rettifica avanzata dall'ufficio competente.

In entrambi i casi il perfezionamento dell'iscrizione al RUNTS è essenziale ai fini dell'aggiudicazione della gara.

- il/i lotto/i per cui si intende concorrere;
- 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 procedura³;

b) l'attestato di visita dei luoghi rilasciato durante il sopralluogo (*uno per ogni lotto prescelto*) ovvero, in alternativa, una **dichiarazione** attestante la piena conoscenza dello stato dei luoghi, specificando il numero del/i lotto/i relativo al/i bene/i al/ai quale/i tale attestazione afferisce, in conformità all'**Allegato III**;

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.

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 dichiara:

- 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 linea con le vigenti normative in materia di Lavori Pubblici, ossia in possesso di regolare attestazione SOA nella categoria OG2 nella classifica di riferimento, ovvero dei requisiti di cui all'art. 90, DPR 207/2010 laddove i lavori siano di importo pari o inferiore a 150.000 euro;

f) **cauzione provvisoria**, di importo fisso (non riducibile) pari a € 2.000,00 (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 rispondano 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 Territoriale Toscana e Umbria);

b) prevedere espressamente:

- la 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 di Firenze

IBAN: IT16S0100003245311400000001

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 K0MJBW, su un numero massimo di **6 caratteri;**

III. il numero di protocollo: 2025/1420/RI, 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. Si precisa che tale cauzione è unica indipendentemente dal numero di lotti per i quali si partecipa. In caso di mancata sottoscrizione dell'atto di concessione per fatto non imputabile all'Ente concedente, la cauzione sarà escussa integralmente anche laddove il concorrente abbia partecipato a più lotti; in tal caso, il concorrente avrà l'obbligo di ricostituirla entro il termine che gli sarà a tal fine assegnato.

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 concessorio.

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 conforme all'originale dell'atto di procura. Non è necessario allegare la procura se dalla visura camerale del concorrente risulti l'indicazione espressa dei poteri rappresentativi conferiti al procuratore.

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:**

- 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, qualora il consorzio non partecipi in proprio, 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 dal consorzio ovvero, qualora il consorzio non partecipi in proprio, 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

Nella **Busta B "Proposta Progettuale – Lotto....."**, andrà inserito, **a pena di esclusione**, il format di cui all'Allegato VI, che dovrà essere compilato secondo le modalità di seguito **indicate**.

Il format di cui all'Allegato VI è suddiviso in 3 parti e dovrà essere debitamente sottoscritto:

A) PREMESSE

1. Intenti progettuali
2. Conformità con gli strumenti vigenti

B) Progetto di gestione del bene

1. Descrizione del progetto che ne assicuri la corretta conservazione, la fruizione pubblica e la migliore valorizzazione

C) RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

La relazione è articolata nei 3 elementi di valutazione della proposta progettuale:

1. Ipotesi di recupero e riuso
2. Ritorno per il territorio
3. Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica

I materiali illustrativi, debitamente sottoscritti, andranno inseriti nella busta B con la relativa denominazione, secondo le specifiche indicate nell'Allegato VI (numero di tavole e formato).

Si precisa che:

- non sono soggette ad attribuzione di punteggio le parti A-Premesse e B-Progetto di gestione del bene, quest'ultima finalizzata ad evidenziare la coerenza del progetto con gli intenti della concessione attraverso la descrizione del progetto nei punti salienti, in modo da illustrare le modalità che si intendono sviluppare per assicurare la corretta conservazione, la fruizione pubblica e la migliore valorizzazione del bene;
- la mancata compilazione di alcuni campi della parte C-Relazione tecnico-illustrativa, tra cui la mancata presentazione dei **Materiali Illustrativi**, inciderà sul punteggio da attribuire al relativo elemento di valutazione secondo quanto indicato al punto 5 del presente Avviso,

ma non sarà causa di esclusione.

Si precisa, inoltre, 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, **sarà causa di esclusione l'indicazione negli stessi del canone e della durata** offerti;
- 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**” 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 che per il 2025 è pari a € 248,98, ai sensi del D.L. 546/1981, DM 258/1998, art. 10 c. 2 della L. 537/1993, che si intende quale misura agevolata massima del canone.
- 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;
- In ragione di quanto indicato dal concessionario, in merito sia alla Proposta Progettuale, sia all'Offerta Economico – Temporale basata, contestualmente, sulla corresponsione di un canone annuale e sulla durata complessiva proposti, nonché sull'impegno ad eseguire investimenti complessivi di recupero, restauro e ristrutturazione a proprie spese, dal canone di concessione annuo proposto saranno detratte le spese per gli interventi indicati dall'art. 71, comma 3. D. Lgs. 117/2017, fino a copertura degli investimenti sostenuti, garantendo in ogni caso il canone minimo ricognitorio, che, per l'anno 2025, è pari ad Euro 248,98 (duecentoquarantotto virgola novantotto), secondo quanto indicato nell'**Allegato IX** – Scheda di dettaglio: costi, ricavi investimenti.
- Pertanto, l'importo totale degli investimenti per gli interventi indicati, sarà detratto dal canone annuo offerto per gli anni necessari alla completa copertura delle somme spese. In tale periodo, dovrà comunque essere corrisposto un canone minimo ricognitorio, aggiornato per l'anno in corso, quale massima agevolazione. Una volta detratti interamente i costi degli interventi indicati dall'art. 71, comma 3. D. Lgs. 117/2017, per le annualità successive sarà corrisposto il canone pieno proposto dall'aggiudicatario.
- L'esecuzione dei lavori sarà comunque oggetto di verifica, anche ai fini della valutazione degli investimenti sostenuti, nonché di eventuali necessari congruagli a carico del concessionario. A tal fine, le spese sostenute per gli interventi indicati dall'art. 71, comma 3. D. Lgs. 117/2017, fatturate entro il termine dei lavori, dalla data di consegna del bene (come previsto al paragrafo 7), più eventuali proroghe, dovranno essere attestate da opportuni giustificativi di fatturazione, che l'aggiudicatario dovrà presentare alla Direzione Territoriale, al fine di effettuare le opportune verifiche sull'effettivo importo da detrarre dal canone proposto.

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 costituenti 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 = 30	80
	2)	RITORNO PER IL TERRITORIO	Proposta progettuale	P2= 30	
	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 30 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 e le modalità di intervento previste, anche in funzione dei vincoli previsti, delle prescrizioni indicate nella declaratoria di 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.

La realizzazione di progetto dovrà assicurare la corretta conservazione del bene, l'apertura alla pubblica fruizione e la valorizzazione del bene. I nuovi usi attribuibili ai beni vincolati da valorizzare, nonché le modalità di intervento previste si dovranno collocare nell'ambito delle attività di interesse generale previste:

- interventi di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale e del paesaggio, ai sensi del d.lgs. n 42 del 2004;
- organizzazione e gestione di attività culturali, artistiche o ricreative di interesse sociale, incluse attività, anche editoriali, di promozione e diffusione della cultura e della pratica del volontariato e delle attività di interesse generale;
- organizzazione e gestione di attività turistiche di interesse sociale, culturale o religioso;
- riqualificazione di beni pubblici inutilizzati.

5.2 RITORNO PER IL TERRITORIO – max 30 punti

Descrizione dell'attività che s'intende sviluppare per il riuso dell'immobile, in termini di beneficio economico e sociale per il territorio coinvolto, ma anche di contributo allo sviluppo di nuove attività, come indicato all'art. 5 lettere f), i), k), z) del D.Lgs. n. 117/2017, mettendo in evidenza il valore aggiunto del progetto in quanto interesse generale e sociale legato alle attività che si andranno a sviluppare - *culturali, artistiche, ricreative, editoriali di promozione e diffusione della cultura e della pratica del volontariato, di interesse generale, turistiche di interesse*.

Sarà valutato ciò che la proposta avanza in termini di: a) ritorno per il territorio e risposta ai bisogni di interesse generale da argomentare con riferimento all'analisi del contesto e degli strumenti di programmazione vigenti; b) cooperazione e partecipazione, da mettere in evidenza per ciò che riguarda la costruzione di reti e le forme di collaborazioni; c) innovatività dei servizi/prodotti offerti, legata alla realizzazione delle attività e dei servizi innovativi proposti anche attraverso soluzioni digitali e tecnologia; d) fruibilità pubblica attraverso una programmazione che consenta al pubblico la fruizione del bene valorizzato.

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, per realizzare sugli immobili interventi di tutela, valorizzazione, riqualificazione del patrimonio culturale e del paesaggio, ai sensi del d.lgs. n 42 del 2004, che siano sostenibili e favoriscano la creazione di valore ambientale e sociale, 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 dispositivi 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 che per il 2025 è pari a € 248,98, ai sensi del D.L. 546/1981, DM 258/1998, art. 10 c. 2 della L. 537/1993, che si intende quale misura agevolata massima del canone.

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 compensatore⁴.

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.

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

$$P(a) = \sum_n (P_i * V(a)_i)$$

dove:

$P(a)$	Valutazione in punti dell'offerta (a)
n	Numero totale degli elementi di valutazione
P_i	Peso in punti attribuito all'elemento di valutazione (i)
$V(a)_i$	Coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto all'elemento di valutazione (i) variabile tra 0 e 1
$\sum$	Sommatoria

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
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:

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

Dove:

$P(a)C$ = Punteggio dell'offerta a relativo al Canone

PC = Peso in punti attribuito al Canone, ovvero 10

$V(a)C$ = Coefficiente della prestazione dell'offerta a rispetto al Canone, variabile tra 0 e 1

$C(a)$ = Canone offerto dal concorrente a

$C(max)$ = 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:

$$P(a)D = PD * V(a)D = 10 * \frac{D(min)}{D(a)}$$

Dove:

$P(a)D$ = Punteggio dell'offerta a relativo alla Durata

PD = Peso in punti attribuito alla Durata, ovvero 10

$V(a)D$ = Coefficiente della prestazione dell'offerta a rispetto alla Durata, variabile tra 0 e 1

$D(a)$ = Durata offerta dal concorrente a

$D(min)$ = Durata minima offerta nell'ambito della gara

La somma di questi due punteggi, $P(a)C$ e $P(a)D$, 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 **15/12/2025** dalle ore 10.00 presso la sede della Direzione Territoriale di Firenze dell'Agenzia del Demanio, in Via Laura, n.c. 64, una 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 e 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 **proposta 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 Territoriale, 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 1° 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 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 che per il 2025 è pari a € 248,98 ai sensi del D.L. 546/1981, DM 258/1998, art. 10, c. 2 della L. 537/1993, che si intende quale misura agevolata massima del canone;
 - indicazione, nell'ambito dell'Offerta economico-temporale di cui all'Allegato VII, di una durata non compresa tra 6 e 50 anni.
 - sussistenza di cause di esclusione di cui agli art. 94 e 95 del D.Lgs. n. 36/2023.

6.9 Le date delle sedute pubbliche non consecutive verranno pubblicate sul sito www.agenziademanio.it. 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 degli **Allegato X**.

7.2 Si riportano di seguito alcuni elementi essenziali del rapporto concessorio:

I. 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 ai sensi dell'articolo 106, comma 2-bis, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, 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;

II. 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 provvisoria 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:**

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,**

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

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

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 una o più 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 negli **Allegato X**;

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 **4 dicembre 2025**, potranno essere inoltrati fino al **27 novembre 2025**. I quesiti dovranno pervenire, esclusivamente per iscritto ed in lingua italiana, all'indirizzo di posta elettronica certificata tiziana.toniutti@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'allegato "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 Toscana, sito in Firenze, Via Ricasoli n.c. 40, nel termine di 60 giorni dalla data di pubblicazione sulla GURI dell'estratto 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
Raffaella Narni