



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

Allegato B

Direzione Roma Capitale

Procedura aperta per l'affidamento della concessione d'uso temporaneo di porzione immobiliare posta al piano s1 del più ampio complesso «Ex Dopolavoro dei Monopoli di Stato» sito in Largo Ascianghi 1, 2 e 3, denominata “Locali ex palestra Dopolavoro dei Monopoli di Stato”, Largo Ascianghi nn. 2 e 3, Roma.

CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA DI GARA

1. CONDIZIONI GENERALI

- 1.1 La presente procedura sarà espletata mediante offerte segrete, libere, incondizionate e vincolanti per l'offerente fino all'eventuale designazione del contraente. L'Agenzia del Demanio si riserva la più ampia facoltà di non accettare l'offerta e di non procedere all'individuazione del contraente. Pertanto, la ricezione delle offerte non comporta alcun obbligo o impegno per l'Agenzia del Demanio nei confronti degli interessati alla concessione e, per questi ultimi, alcun diritto o pretesa nei confronti dell'Agenzia del Demanio a qualsivoglia titolo.
- 1.2 L'iniziativa di valorizzazione oggetto del presente bando ha come finalità quella di proporre il riuso per attività temporanee, per beni in attesa di una riqualificazione o di una destinazione d'uso permanente, al fine di rivitalizzare aree abbandonate, di sperimentare progetti urbani e coinvolgere la comunità, generando valore anche se in modo temporaneo. L'immobile oggetto della presente procedura è allo stato attuale inutilizzato e si presta per accogliere funzioni culturali e sociali.
- 1.3 I "Locali ex palestra Dopolavoro dei Monopoli di Stato" siti in Largo Ascianghi nn. 2 e 3, Roma, sono spazi che afferiscono al più ampio complesso denominato «Ex Dopolavoro dei Monopoli di Stato» di proprietà dello Stato, compendio realizzato dall'Arch. Ettore Rossi, tra il 1936 e il 1938. Tale immobile si trova nel Rione Trastevere, tra viale Trastevere, Porta Portese e le Mura Urbaniane ed è costituito da un impianto volumetrico semplice e lineare che si caratterizza per finiture e materiali tipici dell'architettura del movimento moderno, quali travertino e vetro. L'intero compendio è stato inaugurato nel dopoguerra per ospitare cinema e varietà, per poi essere adibito a sezione dopolavoro dei Monopoli di Stato e utilizzato come palestra; nel corso degli anni è stato adibito a struttura sportiva per le arti marziali di Aikido. Una parte dell'immobile è attualmente adibita a cinema "Nuovo Sacher", mentre la restante parte, in passato ad uso istituzionale della P.A., è gestita dall'Agenzia del Demanio.
- 1.4 I "Locali ex palestra Dopolavoro dei Monopoli di Stato" sono attualmente inutilizzati e constano di due grandi ambienti (sale) posti a due livelli differenti, servizi igienici (anche wc che supera le barriere architettoniche) e altri locali tra tecnici e annessi per 735 mq di superficie + circa 1000 mq di area esterna di pertinenza. Tali spazi sono identificati al catasto fabbricati di Roma al foglio 505, particella 322 subalterno 504 e 508/parte, vi si accede dall'area esterna tramite ingresso autonomo, rampa di scale dotata di montacarichi per raggiungere la prima sala e scala e ascensore per raggiungere la seconda sala. Quest'ultima è dotata di altro ingresso/uscita di sicurezza verso l'esterno. I Locali sono stati interessati di recente da interventi di manutenzione ordinaria e sono idonei per un uso temporaneo. Eventuali opere di funzionalizzazione e di allestimento delle funzioni previste saranno a carico del concessionario.
- Gli altri piani facenti parte del compendio immobiliare non sono oggetto della presente procedura, pertanto, non oggetto della concessione.
- 1.5 La procedura si compone di un unico lotto.
- 1.6 Per ulteriori dettagli, riguardo ai suddetti spazi oggetto del presente bando, si rinvia all'**allegato A – "scheda immobile e indicazioni progettuali"**.
- 1.7 Eventuali altre aree potranno essere integrate in concessione dall'Agenzia del Demanio all'esito di eventuali ulteriori attività di recupero.

- 1.8 La concessione temporanea non comporta alcuna traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche; il rapporto di concessione, che verrà ad instaurarsi ai sensi e per gli effetti delle richiamate disposizioni, sarà disciplinato dall'atto di concessione dal presente Documento, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati.
- 1.9 Alla concessione non si applicano le disposizioni di cui al D.P.R. 13 settembre 2005, n. 296, contenente il Regolamento concernente i criteri e le modalità di concessione in uso dei beni immobili appartenenti allo Stato, né quelle di cui al D.Lgs. 36/2023 e s.m.i., salvo per le disposizioni normative espressamente richiamate negli atti di gara.
- 1.10 Nella domanda di partecipazione il concorrente dovrà indicare una proposta di uso temporaneo specificando l'attività che intende svolgere.

Si precisa sin d'ora che restano inoltre a carico del concessionario: l'attivazione e il pagamento delle utenze, la presentazione della SCIA antincendio ex D.P.R. 151/2011 in relazione alla proposta progettuale, nonché tutte le attività finalizzate al corretto mantenimento della porzione di immobile concessa.

- 1.11 È fatto espresso divieto di realizzare eventi che possano comportare serio rischio per la sicurezza e l'incolumità delle persone che vi partecipino, ovvero eventi che, a insindacabile giudizio dell'Agenzia del Demanio, siano ritenuti lesivi dell'immagine e del decoro dello Stato.
- 1.12 Non è ammesso un utilizzo diverso da quello per il quale la concessione sia stata aggiudicata salvo che ciò non sia stato preventivamente ed espressamente autorizzato dall'Agenzia. In caso di mancata preventiva autorizzazione, l'Agenzia dichiarerà la decadenza dalla concessione.
- 1.13 È fatto divieto al Concessionario di cedere l'atto di concessione o di sublocare l'immobile anche parzialmente. È fatta salva la possibilità per il Concessionario di stipulare con terzi contratti di utilizzo di spazi attrezzati e servizi collegati per la realizzazione e la gestione di Eventi e/o di altre attività.
- 1.14 La concessione potrà essere assentita per una durata minima di 6 mesi e massima di 8 mesi, e si intenderà definitivamente risolta alla scadenza senza bisogno di alcuna disdetta, anche in considerazione della procedura di affidamento della progettazione esecutiva, affidamento ed esecuzione degli interventi di restauro e risanamento conservativo dell'immobile già avviata ed in fase di definizione.
- 1.15 La concessione decorre dalla stipula del relativo atto.
- 1.16 Il canone mensile posto a base di gara è pari ad €/mese 2.900,00.
- 1.17 L'offerente è vincolato alla propria offerta per il periodo compreso tra un minimo di mesi 6 (sei) ed un massimo di mesi 8 (otto) dalla scadenza del termine ultimo previsto per la relativa presentazione (25/09/2025). In caso di mancata stipula dell'atto di concessione entro il predetto periodo, l'Agenzia potrà richiedere all'Aggiudicatario di prorogare la validità dell'offerta, a condizioni invariate, per il tempo 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.
- 1.18 L'immobile è stato dichiarato di interesse culturale con provvedimento del Ministero della Cultura il 15/04/2010 e pertanto è soggetto alla disciplina del decreto legislativo 22/01/2004, n. 42 e ss.mm.ii.
- 1.19 La Direzione Roma Capitale con nota prot. n. 8024 del 18/06/2025 ha richiesto il prescritto nulla osta alla stipula della concessione demaniale in ottemperanza all'art. 57 bis del Codice dei Beni Culturali.
- 1.20 L'efficacia dell'aggiudicazione è condizionata all'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, e le

prescrizioni dettate verranno riportate nell'atto di concessione e dovranno essere rispettate dal soggetto affidatario.

1.21 Per partecipare alla procedura è necessario che il concorrente sia a conoscenza dello stato del bene per il quale presenta l'offerta; a tal fine, come previsto al **punto A.2** del presente Documento è obbligatorio, alternativamente:

- eseguire un sopralluogo da effettuarsi fino al 12/09/2025, secondo i tempi e le modalità da concordare con il Responsabile del procedimento/Referente di sopralluogo mediante richiesta scritta in lingua italiana che dovrà essere trasmessa via e-mail con congruo preavviso, fino al 08/09/2025, all'indirizzo di posta elettronica indicato al **punto 1.25**. Nella richiesta di sopralluogo il concorrente dovrà indicare 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 la Direzione Roma Capitale conserverà una copia debitamente sottoscritta dallo stesso, che dovrà essere presentato dal concorrente per la partecipazione alla gara unitamente agli altri documenti richiesti. La mancata presentazione dell'attestato non comprometterà l'ammissione del concorrente alla successiva fase della procedura nei limiti in cui la relativa copia agli atti dell'Agenzia risulti effettivamente sottoscritta dal soggetto che ha effettuato il sopralluogo; diversamente, il concorrente sarà escluso dalla procedura;
- presentare una dichiarazione – da rendere in conformità all'**Allegato II** - attestante la conoscenza dello stato dei luoghi in relazione al bene per il quale si concorre.

1.22 La documentazione di gara, unitamente alla documentazione tecnica allegata, è reperibile sul sito istituzionale dell'Agenzia <https://www.agenziademanio.it> mediante il percorso "Gare e Aste-Immobiliare" ed è altresì in visione presso la Direzione Roma Capitale sita in via Piacenza 3, Roma.

1.23 La gara sarà dichiarata deserta se non sarà presentata almeno un'offerta.

1.24 L'Agenzia, si riserva, a suo insindacabile giudizio e in qualsiasi momento, la facoltà di non dare seguito alla presente procedura.

1.25 Il Responsabile del procedimento è l'Arch. Loredana Randisi reperibile al seguente indirizzo di posta elettronica loredana.randisi@agenziademanio.it ; i Referenti per il sopralluogo sono l' Arch. Elisa Ciccognani reperibile al seguente indirizzo di posta elettronica elisa.ciccognani@agenziademanio.it e l'Arch. Paola Fugallo reperibile al seguente indirizzo di posta elettronico paola.fugallo@agenziademanio.it

2. SOGGETTI AMMESSI

2.1 Può partecipare alla procedura chiunque sia in possesso dei requisiti da comprovare con la presentazione della documentazione amministrativa prevista al **punto 3.4** del presente Documento.

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

2.3 Si precisa che:

- è fatto divieto ai concorrenti di partecipare in più di un raggruppamento o consorzio, ovvero di partecipare anche in forma individuale in caso di partecipazione in forma associata;
- è fatto divieto ai consorziati per i quali eventualmente concorra il consorzio stabile/consorzio tra società cooperative/consorzio tra imprese artigiane di partecipare in qualsiasi altra forma; in caso di inosservanza di tale divieto saranno esclusi dalla procedura sia il consorzio che i consorziati e troverà applicazione l'art. 353 c.p.

3. TERMINI, REQUISITI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- 3.1 Per partecipare alla procedura è necessario far pervenire il plico indicato al **punto 3.2** all'indirizzo "Agenzia del Demanio – Direzione Roma Capitale Via Piacenza 3, entro il **termine perentorio** del giorno **25/09/2025, alle ore 12:00.**

Il plico potrà essere trasmesso con raccomandata del servizio postale, ovvero agenzia di recapito autorizzata, ovvero consegnato a mano.

Ai fini del rispetto del termine indicato, 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 Documento.

I plichi ricevuti oltre il predetto termine saranno considerati come non pervenuti.

- 3.2 Il plico (formato max A3) contenente le buste di cui al **punto 3.3**, dovrà essere sigillato (con qualsiasi modalità che ne impedisca l'apertura senza lasciare manomissioni evidenti) e riportare, **a pena di esclusione**, la dicitura «**Procedura aperta per l'affidamento del Temporary Use dei "Locali ex palestra Dopolavoro dei Monopoli di Stato", Largo Ascianghi nn. 2 e 3, Roma**» nonché i seguenti dati del concorrente: denominazione o ragione sociale, sede, telefono, indirizzo PEC o di telefax al quale saranno trasmesse le comunicazioni relative alla procedura.

In caso di raggruppamento/consorzio ordinario, dovrà essere specificata sul plico la denominazione/ragione sociale di tutti i componenti, fermo restando che in relazione al capogruppo dovranno essere forniti anche gli ulteriori dati sopra indicati e che le comunicazioni relative alla procedura saranno inviate esclusivamente a quest'ultimo.

- 3.3 Il plico dovrà contenere al suo interno, **a pena di esclusione**:

- a) una BUSTA con dicitura **"A - Documentazione amministrativa"**;
- b) una BUSTA con dicitura **"B - Offerta tecnica"**;
- c) una BUSTA con dicitura **"C - Offerta economico - temporale"**.

Tutte le buste dovranno essere sigillate sui lembi di chiusura e recare, oltre alle predette diciture, anche l'intestazione del mittente.

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.

3.4 BUSTA A - "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"

La BUSTA A - "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" dovrà contenere i seguenti atti e documenti:

A.1 la domanda di partecipazione alla procedura, redatta in conformità all'**Allegato I** del presente Documento, corredata da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore e dall'eventuale procura, nella quale:

- **indicare** l'Attività che si intende svolgere e la forma di partecipazione alla procedura, con le seguenti eventuali precisazioni:
 - nel caso di consorzi stabili/consorzi tra società cooperative/consorzi tra imprese artigiane 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;
 - nel caso di RT/consorzi ordinari costituendi o costituiti, occorre riportare, per ciascun componente:
 - ✓ se persona fisica diversa dall'imprenditore individuale: nome, cognome, data e luogo di nascita, indirizzo di residenza e codice fiscale (ovvero dato anagrafico equivalente);
 - ✓ per tutte le altre tipologie soggettive: denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, codice fiscale e partita IVA (ovvero dati anagrafici equivalenti);
- **dichiarare** di autorizzare l'Agenzia, qualora un partecipante alla gara eserciti, ai sensi della L. n. 241/1990 ovvero del D.Lgs. n. 33/2013, il diritto di "accesso agli atti", a rilasciare copia di tutta la documentazione presentata per la partecipazione alla procedura.

A.2 dichiarazione - in conformità all'**Allegato II** - dell'avvenuto **svolgimento del sopralluogo**, ovvero attestazione della **conoscenza dello stato dei luoghi**, in relazione al bene per il quale si concorre.

A.3 una dichiarazione sostitutiva di certificazione, in conformità all'**Allegato III**, 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 di non trovarsi nelle cause di esclusione di cui agli artt. 94 e seguenti del D.Lgs. n. 36/2023.

Per consentire l'avvio delle verifiche propedeutiche all'efficacia dell'aggiudicazione definitiva, l'aggiudicatario dovrà compilare e sottoscrivere il modello (**Allegato III** al presente Documento) relativo al possesso dei requisiti di cui agli artt. 94 e seguenti del D.Lgs. n. 36/2023, dichiarati in sede di gara.

A.4 l'informativa sulla privacy di cui all'**allegato IV**, sottoscritta per presa visione.

N.B.: 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;
- la domanda di partecipazione di cui al **punto A.1 (Allegato I)** del presente Documento) dovrà essere sottoscritta dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo;
- la dichiarazione di avvenuta di visita dei luoghi, ovvero la dichiarazione di conoscenza dello stato dei luoghi di cui al **punto A.2 (Allegato II)** del presente Documento) potrà essere presentata da un solo componente;
- la dichiarazione di cui al **punto A.3 (Allegato III)** del presente Documento) dovrà essere presentata da ciascun componente;
- **l'informativa sulla privacy** di cui all'**allegato IV**, sottoscritta per presa visione.

Consorzio Stabile/Consorzio tra società cooperative:

- la domanda di partecipazione di cui al **punto A.1 (Allegato I)** 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 A.2 (Allegato II)** del presente Documento potrà essere presentato dal consorzio, ovvero da uno dei consorziati per i quali il consorzio eventualmente concorre;
- la dichiarazione di cui al **punto A.3 (Allegato III)** dovrà essere presentata sia dal consorzio che dai consorziati per i quali eventualmente lo stesso concorre.
- **l'informativa sulla privacy** di cui all'**allegato IV**, sottoscritta per presa visione.

3.5. BUSTA B - "OFFERTA TECNICA"

La Busta B "Offerta tecnica", dovrà contenere, a pena di esclusione:

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

Premesse

1. Intenti progettuali.
2. Conformità con gli strumenti vigenti.

Elementi valutativi

1. **Progetto d'uso temporaneo** per destinazione socioculturale.
2. **Ritorno per il territorio:**
 - a. *Opportunità turistica, culturale, sociale, ambientale;*
 - b. *Promozione del territorio;*
 - c. *Fruibilità pubblica del bene,*
 - d. *Networking.*

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

In ogni caso la Relazione non potrà contenere più di 14000 caratteri, comprensivi di spazi e segni di punteggiatura. Gli eventuali caratteri in eccesso non saranno presi in considerazione dalla Commissione di cui al successivo punto 5.1.

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

Elaborati:

1. **Inquadramento e concept progettuale** di recupero del bene;
2. **Layout** con nuovi usi temporanei e relazioni spaziali;
3. **Vision** per attuare il progetto di valorizzazione;
4. **ESG** (cfr. Tabella Allegato C).

Ciascuno degli elaborati elencati dovrà essere contenuto al massimo in un foglio di formato A3. Gli eventuali fogli in eccesso non saranno presi in considerazione dalla Commissione di cui al successivo punto 5.1.

Negli elaborati di cui sopra si consiglia di limitare al massimo gli elementi descrittivi testuali, dando risalto ed evidenza ad altre forme rappresentative, quali disegni, tabelle, diagrammi, infografiche, etc.

Essi dovranno essere debitamente sottoscritti.

Si precisa che tutti i documenti costituenti l'**offerta tecnica**, da inserire nella **Busta B**:

- **non dovranno contenere alcun elemento riguardante l'Offerta Economico – 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.

3.6. BUSTA C - “OFFERTA ECONOMICO - TEMPORALE”

La BUSTA C - “OFFERTA ECONOMICO – TEMPORALE” dovrà contenere **a pena di esclusione**:

- a) **l'Allegato VI - Offerta Economico – Temporale**, indicando i seguenti dati (elementi di valutazione):

1. **Canone della concessione per l'intera durata espresso in Euro;**
2. **Durata della concessione espressa in mesi.**

L'Allegato VI - Offerta Economico-Temporale dovrà essere compilato in tutte le sue parti secondo il format proposto e debitamente sottoscritto.

Ad ogni elemento di valutazione dell'Offerta Economico - Temporale (Canone e Durata) sarà attribuito un punteggio, come dettagliato al punto **4.1** del presente Documento.

b) L'Allegato VI b - Scheda di dettaglio costi, ricavi e investimenti, che dovrà essere compilato in tutte le sue parti e debitamente sottoscritto.

La **Scheda di dettaglio costi, ricavi e investimenti** è finalizzata a fornire una descrizione qualitativa e analitica, utile ad una migliore conoscenza della proposta presentata, e non è oggetto di attribuzione di punteggio.

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;
- il canone totale offerto, rapportato alla durata proposta espressa in mesi, dovrà essere, **a pena di esclusione**, non inferiore al canone mensile posto a base d'asta in rapporto ai mesi offerti;
- il canone totale offerto dovrà essere determinato dal concorrente tenendo conto di tutti gli oneri necessari alla gestione e all'utilizzo del bene, posti a carico dello stesso;
- la durata proposta, espressa in mesi, dovrà essere compresa, **a pena di esclusione**, tra un minimo di mesi 6 (sei) ed un massimo di mesi 8 (otto).
- la mancata indicazione del canone o della durata costituirà **causa di esclusione**. In caso di discordanza tra il canone e/o la durata espressi in cifre e quelli espressi in lettere sarà ritenuta valida l'offerta più conveniente per l'Agenzia.

L'Agenzia si riserva di individuare il contraente sulla base della migliore offerta valida pervenuta, individuata sulla base dei punteggi indicati al **punto 4.1** del presente Documento.

N.B.: Si precisa che tutti i documenti costituenti l'Offerta Economico - Temporale, da inserire nella BUSTA C:

- in caso di partecipazione in forma di Raggruppamento temporaneo o Consorzio ordinario, 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, dovranno essere sottoscritti dal legale rappresentante del consorzio.

3.7 - 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 tecniche ed economico-temporali 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.

4. VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

4.1 La concessione sarà aggiudicata sulla base della migliore offerta valida pervenuta, individuata in funzione dei punteggi indicati nella tabella sotto riportata:

1. **Progetto d'uso temporaneo** per destinazione socio-culturale;

2. **Ritorno per il territorio:**

- a. *Opportunità turistica, culturale, sociale, ambientale;*
- b. *Promozione del territorio;*
- c. *Fruibilità pubblica del bene,*
- d. *Networking.*

ELEMENTI DI VALUTAZIONE			RIFERIMENTO	FATTORI PONDERALI	PUNTEGGIO
ELEMENTI QUALITATIVI	1)	PROGETTO DI USO TEMPORANEO PER DESTINAZIONE SOCIO – CULTURALE	Offerta tecnica	P1 = 40	80
	2)	RITORNO PER IL TERRITORIO a. <i>Opportunità Turistica, Culturale, Sociale, Ambientale</i> b. <i>Promozione del Territorio</i> c. <i>Fruibilità Pubblica</i> d. <i>Networking</i>	Offerta tecnica	P2 = 40	
ELEMENTI QUANTITATIVI	3)	CANONE	Offerta Economico – Temporale	P4 = 15	20
	4)	DURATA	Offerta Economico – Temporale	P5 = 5	

4.2 Si riporta di seguito la descrizione degli elementi valutativi:

4.2.1 PROGETTO DI USO TEMPORANEO PER DESTINAZIONE SOCIO – CULTURALE – max 40 punti

Descrizione dell'ipotesi che il proponente intende sviluppare per l'utilizzo temporaneo del bene. La proposta dovrà essere in linea con il contesto di riferimento e rappresentare le funzioni (attività turistiche, sociali, ricreative, culturali, di tutela ambientale, di scoperta del territorio e di promozione dei prodotti locali) e le modalità di intervento previste, in relazione alla natura del bene e del grado di tutela. Saranno anche valutate la particolare rilevanza dell'offerta tecnica 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, architettonico e con la storia, la cultura, l'identità locale e il tessuto socio-economico.

In relazione al tema degli eventi pubblici, si chiede di precisare:

- Tipologia, organizzazione e numero di massimo degli eventi proposti, mirati a garantire il pieno coinvolgimento della collettività locale.

- Collaborazione con enti locali, associazioni e stakeholder per promuovere la partecipazione attiva della comunità.
 - Iniziative educative e culturali per sensibilizzare il pubblico sui temi della sostenibilità.
- In progetto d'uso temporaneo dovrà, inoltre, contenere la descrizione delle modalità attraverso cui si intende garantire:
- l'integrazione con il contesto di pregio storico-artistico e rispetto dell'architettura e del paesaggio esistenti;
 - la funzionalità degli spazi;
 - la qualità e l'innovatività delle soluzioni proposte (allestimenti e loro integrazione armoniosa con l'ambiente circostante, spazi informativi e polifunzionali, soluzioni digitali che possano ampliare l'accessibilità e la fruizione dei contenuti);
 - la fruibilità per tutti, garantendo l'eliminazione delle barriere architettoniche e il miglioramento dell'accessibilità per soggetti con particolari esigenze (persone con disabilità, anziani, bambini, scolaresche, etc.), rispettando le normative vigenti in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;
 - l'implementazione di misure di sicurezza e l'eventuale delimitazione fisica degli spazi ad accesso non autorizzato;
 - l'adozione di pratiche sostenibili, come l'uso di materiali eco-compatibili, efficienza energetica, gestione responsabile dei rifiuti e integrazione di soluzioni verdi per ridurre l'impatto ambientale.
 - la manutenzione e gestione degli spazi, assicurando che rimangano in buone condizioni durante tutto il periodo di utilizzo temporaneo.

4.2.2 RITORNO PER IL TERRITORIO– max 40 punti

La proposta sarà valutata in termini di **ritorno per il territorio**, considerando quindi sia il beneficio economico, sia i benefici per il territorio coinvolto in termini di sviluppo culturale, sociale, turistico e di tutela ambientale.

Nella descrizione della proposta andranno messi in evidenza gli aspetti di seguito indicati.

- a) Opportunità turistica, culturale, sociale, ambientale*** - descrizione delle attività che s'intendono sviluppare per il riuso dell'immobile al fine di dare sviluppo a nuove attività di tipo culturale, sociale, turistico e di tutela dell'ambiente, in risposta alle esigenze del territorio, in termini di innovatività e qualità dei servizi e dei prodotti offerti, attraverso un progettualità che favorisca l'apertura dello spazio alla città e al territorio, orientando il progetto verso una proposta di servizi di valore culturale e di aggregazione sociale, secondo modalità rispettose dell'ambiente e del contesto di riferimento.
- b) Promozione del territorio*** – descrizione delle misure mediante le quali il proponente intenda apportare un reale valore aggiunto ai fini di promuovere il territorio (es. sviluppo del Made in Italy e delle specificità locali, componenti valoriali, esperienziali e culturali, forme di attrattività culturale, sociale, turistica, ambientale, etc.).
- c) Fruibilità pubblica del bene*** - descrizione delle modalità previste di apertura pubblica del bene, mediante la descrizione delle iniziative proposte, finalizzate ad un accesso libero al bene, mediante un sistema di regole che ne garantiscano la fruizione in termini temporali e spaziali, miglioramento dell'accessibilità ed eliminazione delle barriere, servizi dedicati (es. persone con disabilità, anziani, famiglie, bambini, scolaresche etc.). In tale ambito, dovrà essere garantita l'accessibilità e l'inclusività anche adottando l'utilizzo di tecnologia avanzate.
- d) Networking*** - descrizione delle modalità di approccio collaborativo e la costruzione di reti: partnership e altre collaborazioni in essere o che s'intendono attivare (es. cittadinanza attiva e associazionismo, promozione della genuinità delle relazioni, sviluppo reticolare dell'offerta, presidio territoriale, modelli condivisi di servizi/prodotti

offerti, coinvolgimento nello sviluppo dell'iniziativa anche di altri beni pubblici, dello Stato e di altri Enti, etc.). Andranno esplicitate le modalità con le quali tali forme di collaborazione possano avere un impatto significativo sulla valorizzazione del progetto e sulla diffusione dello stesso tra le varie componenti sociali della città.

4.2.4 CANONE – max 15 punti

Il **canone mensile** che si intende corrispondere per la durata proposta della concessione e che, **a pena di esclusione**, non potrà essere inferiore a €/mese 2.900,00. Il punteggio sarà attribuito in rapporto al canone maggiore offerto.

4.2.5 DURATA – max 5 punti

La durata proposta per la concessione dovrà, **a pena di esclusione**, essere compresa tra un minimo di mesi 6 (sei) ed un massimo di mesi 8 (otto). Il punteggio maggiore sarà attribuito alla durata minore offerta che sarà proposta dal concorrente.

4.3. METODO PER L'ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO TOTALE

I punteggi saranno attribuiti in base al metodo aggregativo compensatore¹.

¹ L'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
Σ	Sommatoria

4.3.1 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
Elementi con caratteristiche particolarmente apprezzabili	da 0,9 a 0,99
Elementi con caratteristiche di eccellenza	1

4.3.2 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:

$$P(a)C = PC * V(a)C = 15 * \frac{C(a)}{C(max)}$$

Dove:

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

PC = Peso in punti attribuito al Canone, ovvero 15

$V(a)C$ = 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:

$$P(a)D = PD * V(a)D = 5 * \frac{D(min)}{D(a)}$$

Dove:

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

PD = Peso in punti attribuito alla Durata, ovvero 5

$V(a)D$ = 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

5. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA INVERSIONE PROCEDIMENTALE E INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE

5.1 Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, il giorno 26/09/2025, alle ore 10,00 presso la sede della Direzione Roma Capitale dell'Agenzia del Demanio, in Via Piacenza 3, cap 00184, Roma, una Commissione, appositamente costituita, procederà in seduta pubblica all'apertura dei plichi, all'esame e alla verifica della correttezza formale della documentazione di gara.

5.2 L'Agenzia, in relazione alla presente procedura, procede prima alla valutazione delle offerte tecniche e delle offerte economico-temporali, quindi delle **buste B e C**, e successivamente all'esame della documentazione amministrativa.

5.3 La Commissione procederà, in seduta pubblica, all'apertura della **Busta B** dei concorrenti, 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 3.7**. Successivamente, in seduta riservata (anche su piattaforma Teams o similare), la Commissione esaminerà le offerte tecniche e, di seguito, attribuirà i punteggi, secondo quanto indicato al **paragrafo 4** del presente Avviso, ed in particolare, al **punto 4.3**.

5.4 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 VI e all'Allegato VI b**.

5.5 Seguirà il calcolo del punteggio relativo all'Offerta Economico - Temporale secondo quanto indicato al **punto 4** del presente Avviso, ed in particolare al **punto 4.3.2**. Il punteggio in questione sarà reso noto dalla Commissione in seduta pubblica, con contestuale comunicazione dei punteggi complessivi ed individuazione della migliore offerta.

5.6 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.

5.7 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, previo avviso agli interessati.

5.8 Individuata la migliore offerta, la Commissione procederà, in relazione al soggetto che ha presentato la migliore offerta a:

- a) controllare la completezza della documentazione amministrativa presentata;
- b) verificare la conformità della documentazione amministrativa a quanto richiesto nel presente avviso e negli allegati;
- c) redigere apposito verbale.

Sono sottoposti alla verifica della documentazione amministrativa, oltre al soggetto risultato primo, anche il secondo in graduatoria.

In caso di esito positivo della verifica sulla documentazione amministrativa, si provvederà a confermare la graduatoria precedentemente redatta; in caso di esito negativo, la Commissione procederà alla rideterminazione della classifica, fermi restando i coefficienti già attribuiti alle singole offerte, ricalcolando il totale dei punteggi dati, al netto dei punti assegnati ai concorrenti esclusi, non potendo ritenersi la graduatoria cristallizzata sino al termine della fase di aggiudicazione.

Il Responsabile del Procedimento provvede a:

- a) attivare la procedura di soccorso istruttorio;
- b) proporre all'Agenzia di adottare il provvedimento che determina le esclusioni dalla procedura con la conseguenziale pubblicazione sul sito dell'Agenzia del Demanio, nell'apposita pagina dedicata alla presente procedura www.agenziademanio.it mediante il seguente percorso: Gare e Aste - immobiliare e alla sua comunicazione immediata e comunque entro un termine non superiore a cinque giorni.

È fatta salva la possibilità di chiedere agli offerenti, in qualsiasi momento nel corso della procedura, di presentare tutti i documenti complementari o parte di essi, qualora questo sia necessario per assicurare il corretto svolgimento della procedura.

5.9 l'Agenzia, successivamente al **buon esito della verifica del possesso dei requisiti** dichiarati dall'aggiudicatario in sede di gara, formalizzerà la **determina di aggiudicazione**.

5.10 In caso di unico concorrente:

- non si procederà all'attribuzione di alcun punteggio; tuttavia, l'offerta tecnica sarà comunque valutata nel suo insieme, al fine di accertarne la buona qualità, la congruità e la convenienza a stipulare. Ove ritenuta complessivamente non adeguata, non sarà proposta l'aggiudicazione;
- 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 V**) di cui al punto **3.5**;
 - mancata indicazione, nell'ambito dell'Offerta economico-temporale di cui all'**Allegato VI**, del canone e/o della durata;
 - indicazione, nell'ambito dell'Offerta economico-temporale di cui all'**Allegato VI**, di un canone mensile inferiore a € 2.900,00;
 - indicazione, nell'ambito dell'Offerta economico-temporale di cui all'**Allegato VI**, di una durata non compresa tra un minimo di mesi 6 (sei) ed un massimo di mesi 8 (otto).

5.11 Le date delle sedute pubbliche non consecutive verranno pubblicate sul sito e mediante il percorso indicato al **punto 1.22** del presente Avviso. Il concorrente potrà assistere alle sedute pubbliche direttamente ovvero tramite un incaricato munito di delega.

6. ELEMENTI ESSENZIALI DEL RAPPORTO CONCESSIONARIO

Ai fini della corretta individuazione dei contenuti minimi dell'atto di concessione si rinvia alla lettura dell'**Allegato VII**, precisando che è ad esclusivo carico del Concessionario l'onere di svolgere le verifiche statiche, igienico-sanitarie e per la messa in sicurezza delle aree in uso temporaneo, nonché l'acquisizione di tutti i permessi, nulla osta, autorizzazioni, approvazioni, licenze e/o provvedimenti amministrativi necessari ai fini dello svolgimento delle Attività, con espressa esclusione di qualsivoglia onere o responsabilità del Concedente.

Si riportano di seguito alcuni elementi essenziali del rapporto concessorio:

- 6.1** 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 all'art. 94 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 – ovvero dopo la stipula;
- 6.2** a garanzia di tutti gli obblighi derivanti dalla concessione, ivi compresi il pagamento del canone, ai fini della sottoscrizione dell'atto, il Concessionario dovrà **costituire** cauzione definitiva corrispondente a una mensilità del canone totale offerto, mediante:

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.

La fideiussione dovrà:

prevedere espressamente:

- la validità per tutta la durata del rapporto;
- 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.

6.3 il contraente è impegnato a sottoscrivere le polizze assicurative previste **all'art. 9 dell'Allegato VII**.

6.4 il canone dovrà essere corrisposto in rate costanti anticipate, la cui periodicità (es. mensile, trimestrale, semestrale, ecc.) sarà stabilita nell'atto in relazione alla durata complessiva del rapporto concessorio;

6.5 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 (solo in caso di durata superiore all'annualità);

6.6 tutti gli oneri necessari per l'utilizzo e la gestione del bene ivi compresi tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria dello stesso saranno interamente a carico del concessionario;

6.7 il concessionario si assumerà l'onere di richiedere agli Enti/Uffici competenti eventuali autorizzazioni necessarie per l'utilizzo del bene secondo l'uso cui è destinato;

6.8 tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti all'atto di concessione temporanea sono a carico del Concessionario e saranno calcolate a cura del competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate;

6.9 il rapporto di concessione sarà disciplinato dall'atto (**Allegato VII**) e, per quanto non espressamente previsto, dal R.D. 827/1924 e dal R.D. 2440/1923, dalla Legge n. 241/1990 e dalle norme del Codice Civile.

7. ULTERIORI INFORMAZIONI

Eventuali e più specifiche informazioni sull'immobile oggetto della presente procedura potranno essere richieste esclusivamente alla Direzione Roma Capitale.

Il Responsabile del procedimento/Referente del sopralluogo risponderà, entro la data del 18/09/2025 a mezzo di posta elettronica, a tutti i quesiti che dovessero essere posti dai concorrenti, improrogabilmente entro il termine del 15/09/2025. I quesiti dovranno pervenire, esclusivamente per iscritto ed in lingua italiana, all'indirizzo di posta elettronica dre.romacapitale@agenziademanio.it.

L'Agenzia del Demanio, quale Titolare del trattamento, tratterà i dati personali forniti in conformità al Regolamento UE 2016/679 come indicato nell'allegato IV "Informativa privacy".

Il presente Documento e l'intera procedura sono regolati dalla legge italiana e per ogni eventuale controversia ad essi attinente sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Roma.

AVVERTENZE:

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

Roma, *data del protocollo*

Il Direttore