

Direzione Centrale Manutenzione, Contratti e Beni Confiscati

- Gare -

prot. n. 2014/7057

AVVISO DI GARA

per la concessione di un bene immobile di proprietà dello Stato denominato Compendio Cittadella, sito nel Comune di Alessandria, Via Pavia s.n.c., ex art. 3 bis del D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, dall'art. 1 della L. n. 410/2001

1. INFORMAZIONI GENERALI

L'AGENZIA DEL DEMANIO

Ente Pubblico Economico, istituita nell'ambito della nuova organizzazione del Ministero dell'Economia e delle Finanze 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,

VISTO

- il comma 12 *quater*, dell'art. 4 del D.L. 2 marzo 2012 n. 16, convertito in legge con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, della L. 26 aprile 2012, n. 44 ha recentemente previsto che *"Nelle more dell'attuazione delle disposizioni dell'articolo 5, commi 1, lettera e), e 5 bis del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85, le amministrazioni competenti proseguono nella piena gestione del patrimonio immobiliare statale, ivi comprese le attività di dismissione e valorizzazione"*;
- l'art. 3 *bis* del D.L. 25 settembre 2001 n. 351 convertito, con modificazioni, dall'art. 1 della legge 23 novembre 2001 n. 410, recante *"Valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili dello Stato tramite concessione o locazione"*;

RENDE NOTO

che intende procedere alla concessione di valorizzazione del bene descritto al punto 2 del presente Avviso, ai sensi del citato articolo 3 *bis*.

Tale concessione non comporta alcuna traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche al privato affidatario: l'immobile oggetto dell'affidamento rimane in proprietà allo Stato.

Le finalità principali dell'affidamento del bene sono il suo completo recupero strutturale, onere principale dell'affidatario, e la sua rifunzionalizzazione mediante introduzione di nuove destinazioni d'uso per la pubblica fruizione, nel rispetto dei suoi caratteri storici, documentali ed ambientali.

Il rapporto di concessione, che verrà ad instaurarsi ai sensi e per gli effetti della richiamata disposizione, sarà disciplinato dall'atto di concessione, dal presente Avviso, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati.

Alla concessione non si applicano le disposizioni di cui al D.P.R. n. 296/2005 e s.m.i., né quelle di cui al D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163.

La presente procedura ha ad oggetto un unico lotto e riguarda la concessione di valorizzazione ex art. 3 *bis* del D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, dall'art. 1 della L. n. 410/2001 del bene immobile di proprietà dello Stato denominato *Compendio Cittadella*, sito nel Comune di Alessandria, Via Pavia s.n.c.

L'Agenzia si riserva di individuare il contraente sulla base della migliore offerta valida pervenuta, purché ritenuta economicamente conveniente, valutata tenendo conto dei seguenti elementi:

- **offerta economica, ovvero misura del canone annuo che l'offerente si impegna a corrispondere per la durata della concessione proposta, in funzione dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione;**

il canone offerto sarà annualmente adeguato in misura pari al 100% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente. Fino all'ultimazione dei lavori di restauro e

rifunzionalizzazione del bene e comunque per un periodo massimo di 72 (settantadue) mesi dalla sottoscrizione dell'atto di concessione il canone annuo sarà pari al 10% del canone offerto; successivamente, per tutta la residua durata della concessione, il canone annuo dovrà essere corrisposto in misura integrale.

È ammessa la possibilità di offrire canoni variabili, esclusivamente con andamento crescente nel tempo; in tal caso il canone offerto fino all'ultimazione dei lavori e per un periodo massimo di 72 (settantadue) mesi non potrà essere inferiore al 10% del canone più alto offerto.

- **qualità e opportunità della proposta progettuale – in coerenza con le prescrizioni concertate dall'Agenzia con il Comune di Alessandria e con quelle dettate dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo di cui al punto 3.1 del paragrafo 3 del presente Avviso – nonché la massimizzazione del valore finale del bene al termine della relativa rifunzionalizzazione, secondo l'impegno economico derivante dal progetto presentato;**
- **durata della concessione espressa in anni.**

La durata della concessione va da un minimo di anni sei (6) ad un massimo di anni cinquanta (50). La concessione decorre dalla stipula dell'atto di concessione.

La miglior offerta sarà individuata applicando la seguente relazione:
$$VAN = \left(\sum_{i=1}^n \frac{Co_i}{(1+r)^i} \right) + \frac{V_{immobile}}{(1+r)^n}$$

dove:

VAN è il valore attuale netto;

n è la durata della concessione offerta espressa in anni;

r è il tasso di attualizzazione dell'investimento;

Co_i è il canone offerto, articolato nel tempo come descritto in precedenza

$V_{immobile}$ è il valore di mercato dell'immobile a valorizzazione eseguita, cioè al termine degli interventi di rifunzionalizzazione, determinato secondo i criteri estimali adottati dall'Agenzia del Demanio, la quale utilizza nella valutazione dei beni a fini conoscitivi ed operativi i criteri di mercato.

2. INDIVIDUAZIONE DELL' IMMOBILE OGGETTO DELL'AVVISO

L'Immobile oggetto del presente avviso è descritto nella scheda riportata di seguito e negli ulteriori documenti pubblicati sul sito www.agenziademanio.it.

LOTTO	RILIEVO FOTOGRAFICO	IDENTIFICATIVI CATASTALI	DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL BENE
		Comune di Alessandria CT, foglio n. 34, mappali dal n. 3 al n. 82 compresi; CF, foglio n. 34, mappali n.ri 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 30, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 47, 48, 50, 51, 52, 53, 54, 55,	Codice scheda: ALD0023. Denominazione: Compendio Cittadella Comune: Alessandria Indirizzo: Via Piave, s.n.c. Sintetica descrizione: La Cittadella di Alessandria è un'immensa fortezza a pianta stellare che si estende su un'area di 538.400 mq, oltre a 11.280 mq di strada perimetrale esterna e sorge sulla sponda sinistra del Tanaro, nel Comune di Alessandria. Costituisce uno dei più grandiosi monumenti europei nell'ambito della fortificazione permanente del XVIII secolo ed è uno dei

		56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81 e 82.	pochi ancora esistenti. Inoltre è l'unica fortezza europea ancora oggi inserita nel suo contesto ambientale originario. Sul piano strutturale è un perfetto esempio di fortificazione alla moderna con i suoi sei fronti bastionati forniti di cavalieri collegati da spesse cortine rettilinee e percorsi da gallerie e casematte. L'immobile si articola in 42 corpi di fabbrica di varie dimensioni, meglio individuati nell'Information Memorandum allegato al presente Avviso di gara. La facilità di accesso, l'ottima rete di collegamento con il resto della Città, nonché la vicinanza al centro storico alessandrino, rendono questo maestoso complesso naturalmente vocato ad ospitare attività di vario genere, sia culturali che turistico-recettive. Destinazioni d'uso attuali: dal 2009 l'intero Compendio si trova in custodia al Comune di Alessandria. Vincoli: La Cittadella è stata riconosciuta di particolare interesse storico-artistico e tutelata ai sensi della Legge n. 1089/1939 e s.m.i. in virtù di declaratoria dell'allora Ministro Segretario di Stato per la Pubblica Istruzione in data 16.05.1974. Strumenti urbanistici in vigore: attualmente l'immobile è destinato, ai sensi P.R.G.C. approvato con del. G.R. n. 36-29308 del 7.2.2000 e successive modifiche ed integrazioni a: <i>Aree per standards urbanistici : servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (aree per attrezzature di interesse comune) di cui all'art. 32 quinquies delle N.T.A. 38, 54, 55, 53, 56, 57, 58, 59, 60, 49, 63, 65, 50, 46, 52, 51, 79, 80, 76, 78, 81, 61, 62, 66, 67, 68, 73, 74, 75, 71, 37, 69, 70, 40, 41, 39, 72, 42, 43, 44, 45, 82, 47, 48, 77, 64 per il 100%.</i> <i>Aree per standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature di interesse generale di cui all'art. 32 sexies delle N.T.A. 12, 13, 14, 15, 16, 33, 17, 18, 19, 20, 21, 32, 22, 23, 24, 35, 25, 26, 27, 28, 36, 29, 30, 31, 34, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 3 PER IL 100%.</i> <i>Inoltre:</i> <i>Aree ed edifici vincolati ex lege 1 giugno 1939, n. 1089: "Tutela delle cose di interesse artistico o storico" di cui all'art. 48bis delle</i>
--	--	---	---

			N.T.A. per il 100%; Aree ed edifici soggetti ad inondazione per piena catastofica di cui all'art. 51bis delle N.T.A. PER IL 100%. --Prescrizioni geologiche – Area di pianura classe IIIb alfa di cui all'art. 51 N.T.A. n. 38, 54, 5, 53, 56, 57, 58, 59, 60, 49, 63, 65, 50, 46, 52, 51, 79, 80, 76, 78, 81, 61, 62, 66, 67, 68, 73, 74, 75, 71, 37, 69, 70, 40, 41, 39, 72, 42, 43, 44, 45, 82, 47, 48, 77, 64 per il 100%. --Prescrizioni geologiche- Area di pianura classe IIIa di cui all'art. 51 delle N.T.A. 12, 13, 14, 15, 16, 33, 17, 18, 19, 20, 21, 32, 22, 23, 24, 35, 25, 26, 27, 28, 36, 29, 30, 31, 34, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 3 per il 100%. -- Area soggetta a RiR di cui all'art.42bis n. 7,18, 19, 20, 6, 17, 5 per il 100%, 32 per il 30%, 38 per il 89%, 3 per il 22%, 15 per il 53%, 14 per il 63%. Il Comune di Alessandria, al fine di agevolare l'insediamento di congrue ed articolate attività di valorizzazione del Compendio Cittadella, ha approvato, con deliberazione n. 9/19/36/4250N del 23/01/2014, un apposito "atto di indirizzo" che potrà essere posto alla base di una successiva possibile variante dell'attuale inquadramento urbanistico-edilizio del Compendio (cfr. Information Memorandum allegato al presente Avviso).
--	--	--	---

È obbligatorio eseguire un sopralluogo presso l'immobile entro e non oltre il giorno 04/07/2014, previa richiesta da inoltrare al Responsabile del Procedimento, Geom. Fabrizio Marmello, al seguente indirizzo e-mail: fabrizio.marmello@agenziademanio.it.

Al solo fine di organizzare e consentire detto sopralluogo l'Agenzia del Demanio metterà a disposizione un referente nel periodo dal 01/04/2014 al 04/07/2014, dalle ore 09:00 alle ore 16:30, previa richiesta di accesso da comunicare al Responsabile del Procedimento reperibile all'indirizzo e-mail sopraindicato.

Il sopralluogo dovrà essere eseguito dal legale rappresentate, ovvero da incaricati muniti di apposita delega, del soggetto interessato a partecipare alla presente procedura.

Sarà rilasciato dal referente locale dell'Agenzia del Demanio un attestato di sopralluogo, che dovrà essere allegato alla documentazione presentata in sede di gara.

Copia del predetto attestato debitamente sottoscritto dal soggetto che ha effettuato il sopralluogo sarà conservato presso l'Agenzia del Demanio.

Nell'ipotesi in cui copia dell'attestato conservato agli atti dell'Agenzia manchi della sottoscrizione del soggetto che ha effettuato il sopralluogo e lo stesso non risulti allegato alla documentazione presentata in sede di gara, il concorrente sarà escluso dalla presente procedura.

La documentazione di gara, unitamente alla documentazione tecnica disponibile, è reperibile sul sito www.agenziademanio.it ed è altresì in visione presso la Direzione Generale dell'Agenzia del Demanio - Direzione Centrale Gestione Patrimonio Immobiliare dello Stato – Valorizzazioni, in Via Barberini 38, 00187 Roma, nonché presso la competente Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta con sede in Torino, C.so Bolzano n. 30, 10121.

Della documentazione tecnica disponibile verrà inoltre fornita copia su supporto digitale in sede di sopralluogo.

3. FINALITA' DELL'INIZIATIVA

Finalità principale della presente procedura, nata dalla cooperazione tra l'Agenzia in qualità di gestore dell'immobile, il Comune di Alessandria ed il MiBACT, è la valorizzazione e rifunzionalizzazione dell'intero Compendio Cittadella in modo che sia fruibile al pubblico nella misura più ampia possibile.

A tale scopo, il Concessionario dovrà necessariamente svolgere preventive attività di recupero, restauro e messa in sicurezza dell'immobile, nonché curarne la manutenzione ordinaria e straordinaria per tutta la durata dell'affidamento sino a scadenza.

Il Proponente dovrà, inoltre, compatibilmente con il programma dei lavori e la predisposizione delle condizioni di sicurezza differenziata per zone (aree esterne, edifici, cortili, ecc), impegnarsi a garantire l'accessibilità e la visitabilità permanenti della struttura alla collettività, in maniera gratuita per gli spazi scoperti (quali la Piazza d'Armi e la viabilità di accesso dalla Porta Reale e dalla Porta Soccorso).

Eventuali chiusure prolungate del Compendio dovranno essere limitate al tempo strettamente occorrente per gli interventi di ristrutturazione o per allestimenti di rilevante entità e comunque preventivamente programmate.

Le attività di riqualificazione e valorizzazione del Compendio Cittadella proposte dall'operatore privato dovranno essere in linea con le esigenze di tutela e di conservazione dell'intero immobile ed il loro insediamento dovrà avvenire senza frazionare od interrompere in modo eccessivo le zone di rilevante monumentalità e senza installare apparati tecnologici invasivi.

3.1. DESTINAZIONI D'USO COMPATIBILI - AMMISSIBILI

Come anticipato al punto 2 del presente Avviso di gara, il Comune di Alessandria, al fine di agevolare l'insediamento di congrue ed articolate attività di valorizzazione del Compendio Cittadella, ha approvato con deliberazione n. 9/19/36/4250N del 23/01/2014 un apposito "atto di indirizzo" che individua gli utilizzi compatibili con le caratteristiche architettoniche del bene ed il suo valore storico-artistico e che potrà essere posto alla base di una successiva possibile variante delle attuali prescrizioni urbanistico-edilizie relative all'immobile.

Nello specifico, le destinazioni d'uso elencate nel suddetto documento e condivise con l'Agenzia ed il MiBACT sono le seguenti:

- ✓ una porzione dell'immobile, dovrà essere riservata alle attività culturali/museali a testimonianza della sua storicità (quali la Polveriera del Bastione di San Michele, la Cappella, l'Arsenale) ed un'area dovrà essere dedicata al "Museo della Cittadella" con finalità didattico - informative;
- ✓ nell'ambito della complessiva assegnazione dei nuovi utilizzi ai vari edifici del Compendio, dovrà essere prevista una riserva di spazi non inferiore al 10% della superficie totale utile lorda per attività di valorizzazione culturale e/o museale, le quali potranno essere individuate ed attivate dal Concessionario a propria cura ed onere, fatta salva l'approvazione, per le rispettive

competenze, del MiBACT e del Comune. L'allocazione delle attività culturali e/o museali potrà altresì essere promossa dai soggetti pubblici, con a loro carico gli oneri di allestimento e mantenimento e restando a carico del Concessionario le opere di restauro generale previste nel programma dei lavori;

- ✓ dovrà essere garantita la disponibilità di spazi coperti e scoperti, compatibilmente con le attività insediate nel Compendio, per iniziative di interesse pubblico specificamente organizzate e/o patrocinate dal Comune di Alessandria per un tempo complessivo non inferiore a 30 giorni l'anno. Per spazi scoperti si intendono la Piazza d'Armi e la viabilità di accesso dalla Porta Reale e dalla Porta Soccorso; per spazi coperti, il piano terra della Salle d'Artifice (poi Caserma Montesanto) ed il Bastione di Sant'Antonio. Gli oneri di allestimento e mantenimento delle iniziative culturali e/o museali promosse dai suddetti soggetti sono totalmente a loro carico;
- ✓ dovrà essere salvaguardato idoneo spazio per l'esistente "Esposizione permanente di uniformi, armi e cimeli del Regio Esercito in Italia dal 1848 al 1946", garantendone l'integrazione con le opere di infrastrutturazione impiantistica del Compendio realizzate dal Concessionario;
- ✓ dovranno essere salvaguardate lapidi e monumenti commemorativi della memoria storico-militare del Compendio Cittadella;
- ✓ dovrà essere riservato idoneo spazio (Quartiere di Sant'Antonio, poi Caserma Pasubio) per sedi di servizi di interesse pubblico e/o associazioni di impegno storico-culturale ed ambientale;
- ✓ potranno essere altresì inserite le seguenti attività: ricreative (relativamente agli spazi esterni ed agli spazi coperti per una superficie non superiore al 10% della superficie complessiva utile lorda), attività artigianali "tradizionali" e/o di eccellenza nonché attività di promozione delle eccellenze del territorio, manifestazioni e spettacoli, residenza qualificata (per esempio residenza universitaria o foresteria) per una superficie non superiore al 10% della superficie complessiva utile lorda, librerie, antiquari, attività turistico-ricettive, spazi per convegni/convention e simili, ristorazione e simili, non superiori al 10% della superficie complessiva utile lorda, attività didattiche e/o di ricerca, attività commerciali compatibili, con la pianificazione comunale di settore e non in contrasto con le connotazioni storico-artistiche del luogo;
- ✓ all'interno dell'immobile dovrà essere garantito lo svolgimento di visite guidate programmate e periodiche.

Inoltre il Concessionario dovrà osservare quanto dettato con decreto n. 45/2014 del 21 febbraio 2014 dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte, il quale ha autorizzato la Stazione Appaltante alla concessione d'uso per anni cinquanta del Compendio Cittadella alle seguenti vincolanti prescrizioni:

- *“dovrà essere garantita la conservazione del bene mediante l'attuazione di adeguate opere di manutenzione, restauro e recupero, i cui progetti dovranno essere sottoposti all'approvazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Province di Novara, Alessandria e Verbano-Cusio-Ossola ai fini del rilascio del nulla osta, ai sensi del comma 3 sexies dell'art. 55 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. Si precisa che per l'immobile in oggetto gli interventi dovranno essere rispettosi dell'insieme architettonico e di quanto necessario alla tutela del bene stesso da verificare in fase di esame di progetto; si prescrive inoltre che la concessione sia condizionata alla stesura di un programma di interventi conservativi corredato da un cronoprogramma che attribuisca priorità agli interventi di messa in sicurezza;*
- *la concessione dovrà essere condizionata alla definizione di un corretto piano di manutenzione programmata, che preveda quanto necessario a garantire la sicurezza e conservazione del compendio, ivi compreso quanto indispensabile a contenere la vegetazione infestante;*
- *gli edifici potranno essere destinati ad attività compatibili con il valore storico-artistico dei luoghi e rispettosi delle sue componenti monumentali; si valutano quali ammissibili l'attività turistico-ricettiva, ricreativa, didattico-educativa; artigianale tradizionale e/o di eccellenza; commerciale non in contrasto con le connotazioni storico-artistiche del sito; residenziale qualificata a condizione che non comportino eccessive frammentazioni dei luoghi di rilevante valore storico-artistico, né comportino l'installazione di apparati tecnologici invasivi;*
- *la concessione dovrà essere condizionata alla specifica destinazione di alcune aree del compendio Cittadella ad uso culturale e/o museale; tra queste dovranno essere incluse la Polveriera, la Cappella e l'Arsenale, a testimonianza del ruolo storico e della dignità architettonica del complesso;*

- *dovrà essere garantita la pubblica fruizione del bene e garantita la valorizzazione del luogo attraverso azioni che, operando nell'ambito delle destinazioni indicate, risultino compatibili con il decoro dei luoghi e che siano rispettose delle connotazioni monumentali del bene, nonché capaci di integrarsi con i processi di valorizzazione dei sistemi culturali territoriali e con quanto sostenuto dalle associazioni di Volontariato ad oggi attivi a favore della Cittadella;*
- *le prescrizioni e le condizioni della presente autorizzazione siano riportate nell'atto di concessione del quale costituiscono obbligazione ai sensi dell'art. 1456 del codice civile ed oggetto di apposita clausola risolutiva espressa. Esse sono anche trascritte nei registri immobiliari".*

3.2 DESTINAZIONI D'USO NON COMPATIBILI

Le destinazioni d'uso non compatibili secondo i criteri anzidetti sono le seguenti: medie e grandi strutture di vendita, residenza generica, nuove edificazioni non meramente destinate ad impianti tecnologici e di sicurezza, attività artigianali e/o produttive in contrasto con le connotazioni storico-artistiche del luogo o con utilizzo di macchinari pesanti.

3.3 ULTERIORI ONERI DEL CONCESSIONARIO

Il Proponente dovrà formulare apposito atto d'impegno a produrre ed a realizzare – in occasione di eventi che prevedano afflussi rilevanti di pubblico o comunque se necessario in relazione alle nuove destinazioni d'uso previste all'interno dell'immobile oggetto della presente procedura di gara - un piano di adeguamento delle infrastrutture viabili e delle aree da adibire a parcheggio-autoveicoli compatibile con le previsioni urbanistiche vigenti e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione Comunale, e di tutti gli altri Enti competenti per Legge, corredato dalla stima economica delle eventuali opere occorrenti.

In ogni caso, eventuali opere di adeguamento delle pubbliche infrastrutture d'interesse del Concessionario dovranno essere eseguite a cura ed onere del medesimo.

L'accesso e la circolazione di automezzi all'interno del Compendio potrà essere consentito solo per veicoli di servizio per le attività insediate od in quanto parte di manifestazioni o mezzi d'opera per l'esecuzione di opere funzionali al recupero e manutenzione.

Non potranno essere attivati spazi interni di parcheggio eccedenti quanto strettamente occorrente per il traffico di servizio.

Il Proponente, infine, nell'ottica della valorizzazione del Compendio, dovrà assicurare la disponibilità ad aderire ad iniziative e progetti a conduzione pubblica di valorizzazione del territorio anche mediante partecipazione a bandi/progetti di natura nazionale e sovranazionale che non alterino in modo significativo il programma tecnico-economico approvato.

3.4 UTILIZZO DEL MARCHIO "CITTADELLA DI ALESSANDRIA"

Il "marchio" Cittadella di Alessandria, inteso come simbolo grafico richiamante la conformazione del Compendio o come elemento evocativo e promozionale espresso in qualunque altra forma destinata al pubblico, potrà essere utilizzato dal Concessionario in connessione con le attività economiche e promozionali allocate nel Compendio solo dietro espressa autorizzazione dell'Agenzia del Demanio.

4. SOGGETTI AMMESSI

Possono partecipare alla procedura tutti i soggetti in possesso dei requisiti indicati nel presente Avviso compresi i raggruppamenti temporanei di imprese e i consorzi ordinari di concorrenti di cui all'art. 2602 c.c. costituiti o costituendi, i consorzi stabili, costituiti anche in forma di società consortili ai sensi dell'art. 2615 *ter* c.c., i consorzi fra società cooperative di produzione e lavoro costituiti a norma della legge 25 giugno 1909 n. 422, e del decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 14 dicembre 1947, n. 1577 (di seguito e nei modelli allegati, "consorzi fra società cooperative"), associazioni, fondazioni.

È fatto divieto ai concorrenti di partecipare in più di un raggruppamento temporaneo di imprese (RTI) o consorzio, ovvero di partecipare anche in forma individuale in caso di partecipazione in forma associata.

È fatto divieto ai consorziati per i quali concorre il consorzio stabile/consorzio tra società cooperative di partecipare alla gara 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 del codice penale.

5. TERMINI, REQUISITI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Il plico contenente la documentazione e l'offerta, come indicate nel prosieguo e redatte in lingua italiana, dovrà pervenire sigillato, a mezzo raccomandata del servizio postale, mediante agenzia di recapito autorizzata ovvero consegnato a mano, **entro il termine perentorio delle ore 12:00 del giorno 09/09/2014 (nove settembre 2014)** al seguente indirizzo: Agenzia del Demanio – Direzione Centrale Manutenzione, Contratti e Beni Confiscati, U.O. Gare, Via Barberini n. 38, 00187 Roma.

Farà fede il timbro della data di ricevuta e l'ora apposta dall'Ufficio ricevente sul plico consegnato. L'Agenzia del Demanio – Direzione Centrale Manutenzione, Contratti e Beni Confiscati - Gare non risponde delle offerte inviate per raccomandata o a mezzo terze persone che non siano pervenute o che siano pervenute in ritardo, rimanendo a carico del mittente il rischio del mancato tempestivo recapito.

I plichi ricevuti oltre il predetto termine saranno considerati come non pervenuti, quindi non verranno aperti e potranno essere riconsegnati al mittente previa richiesta scritta.

Il plico contenente la documentazione di seguito indicata, dovrà riportare la dicitura **“Gara per la concessione di valorizzazione di un bene immobile di proprietà dello Stato, denominato Compendio Cittadella, sito nel Comune di Alessandria”** e recare esternamente i seguenti dati del concorrente: denominazione o ragione sociale, indirizzo, posta elettronica certificata cui inviare la corrispondenza relativa alla presente procedura.

In assenza di un indirizzo pec, dovrà essere indicato un numero di fax ed eventualmente un indirizzo di posta elettronica ordinaria.

Il plico dovrà contenere al suo interno, a pena di esclusione, due buste sigillate sui lembi di chiusura recanti l'intestazione del mittente e la dicitura, rispettivamente, “A - Documentazione amministrativa” e “B - Documentazione tecnico / economica”.

Si precisa che nel caso in cui la documentazione sia sottoscritta da un procuratore del concorrente, dovrà essere allegato, a pena di esclusione, l'atto di procura, anche in copia.

Nella **BUSTA A “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”** dovranno essere inseriti i seguenti atti e documenti:

A pena di esclusione:

A.1 l'attestato di visita dei luoghi rilasciato durante il sopralluogo obbligatorio;

A.2. come indicato nel modello di cui all'**Allegato I**, domanda di partecipazione alla procedura sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente ovvero dal soggetto munito di specifici poteri, corredata dal documento di identità in corso di validità del/i sottoscrittore/i e dall'eventuale procura, nella quale specificare:

- a) la forma di partecipazione alla procedura, con le seguenti eventuali precisazioni:
 - nel caso di consorzi stabili/consorzi tra società cooperative che non partecipano in proprio, per quali consorziati il consorzio concorre, indicando per ciascuno la denominazione sociale, la forma giuridica, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA;
 - nel caso di RTI o consorzi ordinari di concorrenti costituendi o costituiti la denominazione sociale, la forma giuridica, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA del capogruppo e delle mandanti;
- b) indicazione della principale attività prescelta per l'uso dell'immobile;
- c) che eventuali comunicazioni da effettuarsi anche ai sensi della L. n. 241/90 e s.m.i. siano trasmesse all'indirizzo di posta elettronica certificata o al numero di fax o all'indirizzo di posta elettronica indicato sul plico.

A.3 come indicato nel modello di cui all'**Allegato II**, una dichiarazione sostitutiva di certificazione, rilasciata dal legale rappresentante ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i. e corredata da copia fotostatica di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore, attestante:

- a. di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo al di fuori del caso di cui all'art. 186 *bis* del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267 e di non avere in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;

- b. che non è pendente alcun procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione o di una delle cause ostative previste dagli artt. 6 e 67 del D.Lgs. n. 159/2011 nei confronti del titolare o del direttore tecnico se si tratta di impresa individuale; del socio o del direttore tecnico se si tratta di società in nome collettivo, dei soci accomandatari o del direttore tecnico se si tratta di società in accomandita semplice; degli amministratori muniti di poteri di rappresentanza o del direttore tecnico o del socio unico persona fisica ovvero del socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società;
- c. che non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidano sulla moralità professionale o per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'articolo 45, paragrafo 1 della direttiva CE 2004/18 nei confronti del titolare o del direttore tecnico se si tratta di impresa individuale; dei soci o del direttore tecnico se si tratta di società in nome collettivo, dei soci accomandatari o del direttore tecnico se si tratta di società in accomandita semplice; degli amministratori muniti di poteri di rappresentanza o del direttore tecnico o del socio unico persona fisica ovvero del socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società o consorzio. La dichiarazione deve riguardare anche i soggetti cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione del bando di gara ovvero l'impresa deve dimostrare di avere adottato atti o misure di completa dissociazione dalla condotta penalmente sanzionata¹;
- d. di essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili secondo le disposizioni di cui alla Legge n. 68/99 indicando l'Ufficio Provinciale competente al rilascio del certificato di ottemperanza

¹ Il concorrente non è tenuto ad indicare le condanne quando il reato è stato depenalizzato ovvero per le quali è intervenuta la riabilitazione ovvero quando il reato è stato dichiarato estinto dopo la condanna ovvero in caso di revoca della medesima.

ovvero, in alternativa,

di non essere assoggettato agli obblighi in materia di assunzioni obbligatorie indicando l'Ufficio Provinciale competente al rilascio del certificato di ottemperanza;

- e. di non essersi avvalso di piani individuali di emersione di cui alla Legge n. 383/01

ovvero, in alternativa,

di essersi avvalso di piani individuali di emersione di cui alla Legge n. 383/01 e che si è concluso il periodo di emersione;

- f. di essere in regola, al momento della presentazione dell'offerta, con la normativa vigente in materia di regolarità contributiva e di essere in possesso dei requisiti per il rilascio del DURC (Documento Unico di Regolarità Contributiva) regolare, indicando a titolo informativo ai fini delle successive verifiche i seguenti dati:

- le posizioni INAIL (comprehensive di codice cliente e numero di PAT);
- le posizioni INPS (comprehensive di matricola e sede);
- il contratto di lavoro applicato ai dipendenti;
- la dimensione aziendale (numero di dipendenti)

ovvero, nel caso di non iscrizione ad uno degli enti suindicati

indicazione del soggetto preposto ad attestare la regolarità contributiva del concorrente indicando a titolo informativo i dati necessari ai fini delle successive verifiche;

- g. di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui l'impresa è stabilita indicando, ai fini delle successive verifiche, l'Ufficio Tributario competente;

- h. di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi previsti in materia di contributi previdenziali e assistenziali secondo la legislazione italiana(o dello Stato in cui l'impresa è stabilita);
- i. di non aver riportato condanna per alcuno dei delitti richiamati dall'articolo 32 *bis*, *ter* e *quater* c.p., alla quale consegue l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- j. di non essere in una situazione di controllo e/o collegamento di cui all'articolo 2359 c.c. con nessun'altra impresa e di aver formulato l'offerta autonomamente;

ovvero, in alternativa,

di non essere a conoscenza della partecipazione alla medesima procedura di soggetti con cui si trova in una situazione di controllo e/o collegamento di cui all'articolo 2359 c.c. e di aver formulato l'offerta autonomamente;

ovvero, in alternativa,

di essere a conoscenza della partecipazione alla medesima procedura di soggetti con cui si trova in una situazione di controllo e/o collegamento di cui all'articolo 2359 c.c. e di aver formulato l'offerta autonomamente e di allegare tutti i documenti utili a dimostrare che la situazione di controllo non ha influito sulla formulazione dell'offerta²;

- k. di essere in regola con le norme in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro di cui al D.Lgs. n. 81/08;
- l. l'iscrizione all'Ufficio del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio, con indicazione del numero e data di iscrizione, durata e forma giuridica dell'Impresa e nominativo/i del titolare e dei direttori tecnici (in caso di impresa individuale), dei soci e dei direttori tecnici (in caso di società in nome collettivo), dei soci accomandatari e dei direttori tecnici (in caso di società in accomandita semplice), degli amministratori muniti di poteri di rappresentanza e dei direttori tecnici (in

² In tali ipotesi, il concorrente dovrà indicare il soggetto con cui sussiste la suddetta situazione ed inserire nel plico i documenti utili a dimostrare che la situazione di controllo non ha influito sulla formazione dell'offerta.

caso di altro tipo di società o consorzio), del socio unico o del socio di maggioranza (in caso di società con meno di quattro soci);

ovvero, in alternativa, potrà essere presentato

il certificato della Camera di Commercio, in originale o in copia, di data non anteriore a sei mesi da quella di presentazione della domanda di partecipazione *(nel caso di società con meno di quattro soci, qualora dal certificato camerale non risulti l'indicazione del socio unico o del socio di maggioranza, il legale rappresentante del concorrente dovrà specificare i nominativi dei predetti soggetti);*

ovvero, in alternativa, nel caso di organismo non tenuto all'obbligo di iscrizione alla C.C.I.A.A. (Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura)

l'insussistenza dell'obbligo di iscrizione alla C.C.I.A.A. e indicazione del/i nominativo/i del/i soggetto/i che esercita/no la legale rappresentanza dell'operatore economico, corredata da copia dell'atto costitutivo e dello Statuto;

- m. di non partecipare alla gara in più di un raggruppamento temporaneo di imprese o consorzio ordinario di concorrenti ovvero in forma individuale qualora vi partecipi in raggruppamento o consorzio ordinario di concorrenti;
- n. *(se del caso)* di voler subconcedere parte delle attività, indicando quali nella Relazione sintetica;
- o. di accettare il contenuto del presente Avviso con particolare riferimento alle previsioni di cui al punto 4 del paragrafo "8 – Elementi essenziali del rapporto concessorio".

A.4 idonee referenze bancarie rilasciate da almeno due istituti di credito attestanti la solidità economica e finanziaria del soggetto interessato a partecipare alla selezione;

A.5 come indicato nel modello di cui all'**Allegato III**, una dichiarazione sostitutiva di certificazione, rilasciata dal legale rappresentante ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i. e corredata da copia fotostatica di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore, attestante:

- a. di avere un **patrimonio netto** non inferiore a € 250.000,00 (Euro duecentocinquantamila\00);
- b. di aver conseguito, nell'ultimo triennio antecedente alla pubblicazione dell'Avviso di gara, un **fatturato specifico annuo** in settori analoghi o connessi all'attività prescelta per la gestione economica dell'immobile, quanto meno pari a € **250.000,00** (Euro duecentocinquantamila\00);
- c. di aver maturato una **esperienza triennale significativa nel settore specifico dell'attività principale prescelta** per l'uso dell'immobile, comprovata da un elenco delle principali attività di gestione utilmente svolte dal concorrente in tale periodo.

Tale elenco dovrà essere espresso attraverso una scheda descrittiva sintetica che fornisca le seguenti informazioni:

- i. estremi dell'iniziativa;
- ii. localizzazione;
- iii. descrizione dell'immobile gestito.

A.6 come indicato nel modello di cui all'**Allegato IV**, l'impegno ad avvalersi per la redazione del progetto tecnico di un **professionista** ovvero di un gruppo di progettazione dotato di capacità progettuale multidisciplinare ed integrata nell'architettura, nell'urbanistica, nell'ambiente, con comprovata esperienza in interventi di recupero, restauro e valorizzazione effettivamente realizzati su di immobili di pregio comparabili, per rilievo storico-architettonico e/o destinazione d'uso, all'immobile oggetto della presente procedura.

A.7 come indicato nel modello di cui all'**Allegato V**, l'impegno a produrre ed a realizzare, in occasione di eventi che prevedano afflussi rilevanti di pubblico o comunque qualora sia necessario, in relazione alle nuove destinazioni d'uso previste per la rifunzionalizzazione dell'immobile, un piano di adeguamento delle infrastrutture viabili e delle aree da adibire a parcheggio autoveicoli compatibile con le previsioni urbanistiche vigenti e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione Comunale, e di tutti gli altri Enti competenti per

Legge, corredato dalla stima economica delle eventuali opere occorrenti.

A.8 Cauzione provvisoria, pari a € 55.000,00 (Euro cinquantacinquemila/00) da prestarsi a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da imprese di Assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla Legge n. 348 del 10 giugno 1982 di cui all'elenco pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 30 del 6 febbraio 2003 compilato dall'ISVAP (allegato III), che dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c., la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c., la sua operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta dell'Agenzia nonché l'impegno a rilasciare la cauzione definitiva qualora l'offerente risultasse affidatario, alle stesse condizioni di quella provvisoria. La cauzione provvisoria dovrà avere validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

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 è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione dell'atto. Ai non aggiudicatari sarà restituita subito dopo la stipula dell'atto di concessione.

Nella busta "**B - DOCUMENTAZIONE TECNICO/ECONOMICA**" andranno inseriti, a pena di esclusione, i seguenti documenti, che dovranno essere sottoscritti dal legale rappresentante:

B.1 l'offerta economica corredata da una marca da bollo da € 16,00 e redatta secondo il modello di cui all'**Allegato VI** indicando, in cifre e in lettere, il canone annuo offerto e la durata, espressa in anni, proposta per la concessione. Qualora nell'offerta economica vi sia discordanza tra l'importo indicato in cifre e lettere sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per l'Agenzia. Non saranno ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un'altra offerta propria o di altri.

Le offerte pervenute senza sottoscrizione saranno ritenute nulle.

B.2 la proposta progettuale, redatta secondo il modello di cui all'**Allegato VII**, che dovrà comprendere, a pena di esclusione, i

seguenti documenti:

- A) Relazione sintetica;
- B) Programma di valorizzazione,
- C) Cronoprogramma
- D) Aspetti economici e finanziari della proposta.

N.B: si precisa che in caso di partecipazione in forma di:

➤ RTI 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 RTI o Consorzio costituito: l'atto costitutivo contenente il mandato collettivo speciale con rappresentanza conferito da tutti i componenti al soggetto designato capogruppo, che dovrà essere in possesso del requisito di cui alla lettera c del punto A.5 del presente Avviso, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti;
- - in caso di RTI o Consorzio costituendo: una dichiarazione, sottoscritta dai legali rappresentanti di tutti i componenti, contenente l'impegno, in caso di aggiudicazione, a costituirsi giuridicamente mediante atto pubblico conferendo mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto designato capogruppo, che dovrà essere in possesso del requisito di cui alla lettera c del punto A.5 del presente Avviso, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti;
- l'attestato di visita dei luoghi di cui al punto A.1 del presente Avviso potrà essere presentato da un solo componente;
- la domanda di partecipazione di cui al punto A.2 dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del capogruppo in caso di RTI/Consorzio costituito ovvero dai legali rappresentanti di tutti i componenti in caso di RTI/Consorzio costituendo;
- le dichiarazioni di cui al punto A.3 dovranno essere presentate da ciascun componente;

- le referenze di cui al punto A.4 dovranno essere presentate da ciascun componente;
- con riferimento a quanto previsto al punto A.5:
 - i requisiti di cui alle lettere a e b dovranno essere posseduti dal raggruppamento/consorzio nel suo complesso;
 - il requisito di cui alla lettera c dovrà essere interamente posseduto dal capogruppo;
- l'impegno di cui al punto A.6 dovrà essere dichiarato dal capogruppo in caso di RTI/Consorzio costituito e da tutti i componenti in caso di RTI/Consorzio costituendo;
- l'impegno di cui al punto A.7 dovrà essere dichiarato dal capogruppo in caso di RTI/Consorzio costituito e da tutti i componenti in caso di RTI/Consorzio costituendo;
- la cauzione di cui al punto A. 8 dovrà essere intestata: in caso di RTI/Consorzio costituito, al capogruppo, con indicazione che il soggetto garantito è il RTI/Consorzio; in caso di RTI/Consorzio costituendo, a ciascun componente;
- i documenti di cui ai punti B.1 e B.2 dovranno essere sottoscritti dal legale rappresentante del capogruppo in caso di RTI/Consorzio costituito ovvero dai legali rappresentanti di tutti i componenti in caso di RTI/Consorzio costituendo;

➤ Consorzio Stabile:

- nell'ambito della Busta A – Documentazione Amministrativa, oltre a quanto suindicato, da presentare secondo le modalità di seguito descritte, dovrà essere inserita una dichiarazione del legale rappresentante che indichi i consorziati per i quali il consorzio concorre;
- l'attestato di visita dei luoghi di cui al punto A.1 del presente Avviso potrà essere presentato dal consorzio ovvero da uno dei consorziati per i quali il consorzio concorre;
- la domanda di partecipazione di cui al punto A.2 dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del consorzio;
- le dichiarazioni di cui al punto A.3 dovranno essere presentate sia dal consorzio che dai consorziati per i quali lo stesso concorre;
- le referenze di cui al punto A.4 dovranno essere presentate sia dal consorzio che dai consorziati per i quali lo stesso concorre;

- i requisiti di cui al punto A.5 dovranno essere posseduti dal consorzio;
- l'impegno di cui al punto A.6 dovrà essere dichiarato dal consorzio;
- l'impegno di cui al punto A.7 dovrà essere dichiarato dal consorzio;
- cauzione di cui al punto A.8 dovrà essere intestata al consorzio;
- i documenti di cui ai punti B.1 e B.2 dovranno essere sottoscritti dal legale rappresentante del consorzio;

➤ Consorzio fra società cooperative:

- si richiamano le superiori indicazioni relative ai consorzi stabili, ad eccezione della previsione riferita alle referenze di cui al punto A.4 che dovranno essere presentate solo dal consorzio.

6. INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE

Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, **il giorno 10/09/2014, alle ore 10:00** presso gli uffici dell'Agenzia del demanio siti in Via Barberini 38, 00187 Roma, nella Sala Piacentini, una Commissione di gara, appositamente costituita, procederà in seduta pubblica all'apertura pubblica dei plichi, all'esame ed alla verifica della correttezza formale della documentazione contenuta nella busta A "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA".

La medesima Commissione, per le sole ipotesi di riscontrata correttezza formale della documentazione amministrativa, verificherà inoltre la completezza della "DOCUMENTAZIONE TECNICO/ECONOMICA" contenuta nella busta "B" e la coerenza, **a pena di esclusione**, con gli indirizzi di rifunionalizzazione e valorizzazione culturale definiti dalla Stazione Appaltante di concerto con il Comune di Alessandria ed il MiBACT sul compendio in oggetto, così come meglio illustrati nella documentazione tecnica messa a disposizione.

Successivamente, una Commissione Tecnica, anch'essa all'uopo costituita, procederà in seduta privata all'esame della "DOCUMENTAZIONE TECNICO/ECONOMICA" relativa alle sole offerte valide pervenute e ritenute coerenti con i sopracitati indirizzi.

La Commissione Tecnica procederà, quindi, ad esaminare e valutare le proposte pervenute e per ciascuna di esse determinerà il

relativo VAN, secondo la relazione sopra detta, addivenendo alla determinazione del valore dell'immobile trasformato, in funzione della proposta progettuale opportunamente verificata nella sua congruità, con riferimento anche ai costi dell'intervento.

La verifica di congruità potrà avvenire anche a seguito di contraddittorio con gli offerenti, ai quali potranno essere richieste integrazioni documentali alla proposta progettuale.

In caso di unica offerta si procederà comunque alla verifica di congruità di cui sopra.

La Commissione Tecnica procederà, dunque, in seduta pubblica, alla proclamazione della migliore offerta individuata.

Successivamente, la Commissione Tecnica trasmetterà all'Agenzia del Demanio la migliore offerta ritenuta congrua per la valutazione della convenienza economica all'affidamento della concessione.

Si specifica che le date delle sedute pubbliche saranno comunicate a ciascun concorrente a mezzo posta elettronica o via fax al numero indicato all'esterno del plico.

Alle sedute pubbliche potrà assistere il Legale rappresentante del concorrente ovvero un incaricato munito di delega.

L'Agenzia del Demanio si riserva di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta pervenuta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del presente Avviso.

7.ORGANISMO DI VIGILANZA

Sarà costituito, a cura dell'Agenzia del Demanio, un Organismo di Vigilanza composto da:

- un rappresentante dell'Agenzia del Demanio;
- un rappresentante dell'Amministrazione Comunale di Alessandria;
- un rappresentante dell'Organo di Tutela territorialmente competente per il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo.

I componenti dell'Organismo di Vigilanza verranno individuati formalmente da ciascuna Amministrazione sopra indicata.

L'Organismo provvederà ad autoregolamentarsi ed in quella sede si procederà all'individuazione del Soggetto che assumerà la Presidenza e coordinerà i lavori.

Nel rispetto delle competenze specifiche di ciascun Soggetto, l'Organismo opererà con l'obiettivo di:

- monitorare l'implementazione delle attività connesse alla concessione di valorizzazione, acquisendo le necessarie informazioni dall'Agenzia del Demanio;
- vigilare sul rispetto tempestivo di tutti gli obblighi convenzionali, nonché degli impegni assunti da parte del concessionario, così come previsto nello "schema atto di concessione" di cui all'allegato VIII;
- vigilare sullo stato di attuazione degli interventi programmati di recupero, restauro e conservazione, procedendo altresì ad ispezioni ed all'acquisizione di relazioni periodiche, scadenziate dall'Organismo medesimo, che dovranno essere redatte a cura ed onere dell'operatore privato;
- ricercare ogni utile soluzione per una efficace e puntuale realizzazione della proposta progettuale presentata dal concessionario, dirimendo eventuali criticità connesse agli utilizzi di cui al punto 3.1.

Con particolare riferimento alla fase di avvio e sviluppo della proposta progettuale, con cadenza quadrimestrale i componenti dell'Organismo elaboreranno un report di sintesi delle attività svolte, delle decisioni assunte e degli indirizzi dettati da trasmettere ai rispettivi Enti di appartenenza, che potranno valutare l'efficacia delle azioni intraprese in tale sede ed adottare i provvedimenti più opportuni.

Per maggiori informazioni in merito alle prerogative dell'Organismo di Vigilanza, cfr. " schema atto di concessione"di cui all'allegato VIII.

N.B.: il documento " schema atto di concessione"di cui all'allegato VIII costituisce una bozza esemplificativa dell'atto di concessione che sarà stipulato tra l'Agenzia ed il Concessionario e potrà essere oggetto di revisioni ad insindacabile giudizio dell'Agenzia del Demanio.

8. ELEMENTI ESSENZIALI DEL RAPPORTO CONCESSORIO

1. L'aggiudicatario ha la facoltà, dopo l'aggiudicazione, di costituire una società di scopo in forma di società per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile, con un capitale almeno pari alla misura minima del patrimonio netto richiesta nel presente Avviso.

Dal momento della costituzione, la società di scopo diventa la concessionaria subentrando nel rapporto di concessione all'aggiudicatario senza necessità di approvazione o autorizzazione. Per effetto di tale subentro, che non costituisce cessione dell'atto, la società diventa la concessionaria a titolo originario e sostituisce l'aggiudicatario in tutti i rapporti con l'Agenzia.

La cessione delle quote societarie o l'ingresso di nuovi soci potrà avvenire, previo benestare da parte dell'Agenzia, purché la capogruppo partecipi alla società e garantisca il buon adempimento degli obblighi del concessionario fino al primo ciclo di avvio dell'attività economica instaurata sul bene.

2. La stipula dell'atto di concessione, sulla scorta dello schema di cui all'allegato VIII, è a cura della **Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta**, la quale provvederà a convocare l'aggiudicatario per la relativa sottoscrizione, salvo che risulti non più sussistente l'interesse pubblico a contrarre. Contestualmente alla convocazione, sarà richiesta all'aggiudicatario la documentazione necessaria alla stipula; non appena tale documentazione sarà acquisita, e previa in ogni caso verifica del possesso dei requisiti dichiarati dagli offerenti, si procederà alla sottoscrizione dell'atto entro il termine di 30 gg.

3. In caso di rinuncia o qualora il contraente designato non dovesse presentarsi nel giorno fissato per la stipula dell'atto ovvero in caso di mancato possesso e/o di falsa dichiarazione dei requisiti necessari per contrarre con la Pubblica Amministrazione, decadrà da ogni suo diritto. In tale evenienza l'Agenzia del Demanio si riserva la facoltà di designare, quale contraente, chi ha presentato la seconda migliore offerta o di attivare una nuova procedura ad evidenza pubblica.

4. Nel caso in cui venisse dichiarata la decadenza del contraente così come previsto nello schema di atto di concessione allegato VIII, l'Agenzia del Demanio si riserva la facoltà di designare, quale contraente, chi ha presentato la seconda migliore offerta o di attivare una nuova procedura ad evidenza pubblica.

5. Ai sensi del comma 3 dell'art. 3 bis del D.Lgs. n. 351/2001, convertito dalla L. n. 410/2001 e s.m.i., ai Comuni interessati dal procedimento di valorizzazione (di cui al comma 2 del citato articolo) è rimessa, per l'intera durata della concessione o della locazione, un'aliquota pari al 10% del relativo canone.

6. L'atto di concessione del bene immobile di cui al presente bando sarà disciplinato dall'art. 3 *bis* del D.L. n. 351/2001 e dalla normativa vigente in materia. In particolare si precisa che:

- la concessione potrà avere una durata minima di anni sei (6) ed una massima di anni cinquanta (50), e decorre dalla data della stipula;
- il contraente accetta che la concessione dell'immobile avvenga nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, come verificato in occasione del sopralluogo effettuato per la partecipazione alla procedura, senza nulla pretendere dall'Agenzia del Demanio;
- il contraente si impegna a realizzare, nel rispetto delle norme vigenti, gli interventi di recupero, restauro e ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso, necessari per la riqualificazione e riconversione dell'immobile, in conformità alla proposta progettuale presentata in sede di offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché responsabilità giuridica al riguardo; inoltre, si dovrà avvalere esclusivamente di imprese qualificate all'esecuzione degli interventi, in linea con le vigenti normative in materia di Lavori Pubblici, e dotate di attestato di certificazione del sistema di qualità conforme alle norme europee della serie UNI EN ISO 9000, rilasciata da organismi accreditati ai sensi delle norme europee della serie UNI CEI EN 45000 e della serie UNI CEI EN ISO/IEC;
- il contraente si impegna ad assumere a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento dell'approvazione di eventuali varianti urbanistiche, ovvero piani attuativi, che dovessero rendersi necessarie in funzione del progetto presentato, del progetto definitivo/esecutivo, nonché di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi e per l'esercizio delle attività di gestione previste nel piano presentato in sede di

offerta, restando in ogni caso inibita al contraente la possibilità di iniziare i lavori e/o le attività di gestione, se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni;

- il contraente si impegna a conseguire, su richiesta dell'Agenzia, la Certificazione della Qualità della Gestione del Patrimonio Culturale - GES HERITY, condivisa internazionalmente, ove compatibile con le attività instaurate sull'immobile;
- il contraente si impegna a svolgere, a proprio rischio, profitto e responsabilità, le attività economiche di cui alla proposta progettuale presentata in sede di offerta assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo;
- il contraente si assume l'obbligo di stipulare, a proprie spese, un'adeguata polizza assicurativa contro incendi, scoppi, fulmini, crolli, atti vandalici nonché per danni a terzi (persone, animali, cose) dei manufatti e degli impianti e di ogni altra pertinenza esistente da presentarsi all'atto della stipula;
- il contraente si impegna ad eseguire gli interventi entro prestabiliti termini temporali, risultanti dalla proposta progettuale che sarà parte integrante dell'atto o suo allegato, ed a fornire all'Agenzia la documentazione attestante l'avvenuta ultimazione degli stessi;
- il contraente si impegna altresì a relazionare all'Organismo di Vigilanza di cui al punto 7 circa lo stato dell'arte degli interventi di restauro dell'immobile;
- la mancata realizzazione degli interventi nei termini stabiliti di cui al punto precedente potrà determinare la risoluzione dell'atto concessorio ovvero di decadenza dalla concessione;
- il contraente si impegna a provvedere, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile *pre* e *post* realizzazione degli interventi e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso delle aree, delle opere e dei manufatti comunque compresi nel rapporto concessorio, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi, sulla base del programma delle manutenzioni di cui alla proposta progettuale presentata in sede di offerta;

- il contraente si impegna a manlevare l'Amministrazione demaniale rispetto a pretese vantate da terzi in relazione a danni che fossero eventualmente cagionati dall'edificio, anche ai sensi dell'art. 2051 cc, e da ogni altra responsabilità derivante dalla sua gestione per effetto della concessione;
- il contraente si impegna a pagare il canone nella misura offerta in sede di procedura e con le modalità previste dall'atto di concessione;
- la concessione, oltre che regolata dal presente avviso, dall'art. 3 *bis* del D.L. n. 351/2001 e dalla normativa richiamata nello stipulando atto, sarà subordinata al rispetto delle norme e dei regolamenti del Comune ove è ubicato l'immobile e le eventuali variazioni d'uso o di destinazione urbanistica seguiranno le ordinarie procedure previste dalla Legge;
- al termine della concessione, le migliorie e le addizioni eseguite dal concessionario resteranno acquisite allo Stato senza obbligo di corrispettivo alcuno, in espressa deroga agli artt. 1592 e 1593 c.c. ed il concessionario non potrà vantare alcuna pretesa nei confronti dello Stato.
- l'Amministrazione demaniale concedente il bene, resta esonerata da ogni e qualsiasi responsabilità per danni che possano derivare a persone, animali e/o cose in dipendenza della concessione dello stesso;
- ai sensi dell'art. 3 *bis*, comma 5 lettera b), è ammessa la subconcessione delle attività economiche instaurate sul bene previa autorizzazione dell'Agenzia subordinata al buon esito delle verifiche sul possesso dei requisiti previsti nel presente Avviso in capo al sub-concessionario;
- il contraente si impegnerà ad attenersi alle prescrizioni impartite dalla competente Direzione Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, ovvero delle competenti Soprintendenze, ai sensi del D. Lgs. n. 42 del 2004;

7. Contestualmente alla stipula dell'atto il contraente è tenuto a prestare, a garanzia di tutti gli oneri derivanti dalla concessione, ivi compresi la corretta esecuzione degli interventi e il pagamento del canone, una cauzione definitiva costituita da due polizze così determinate:

- ✓ per il periodo di 72 mesi dalla sottoscrizione del contratto di concessione, nella misura del 1% della somma risultante dall'ammontare degli investimenti previsti per l'esecuzione degli interventi, come risultati dal piano economico finanziario, e dal valore dei canoni previsti, dovuti per tale periodo di riferimento (72 mesi);
- ✓ per il periodo successivo nella misura del 20% del canone offerto moltiplicato per la durata residua della concessione, con possibilità per quest'ultima di essere progressivamente svincolata nel corso degli anni in funzione della progressiva riduzione degli oneri ed investimenti rimasti a carico del concessionario.

Tale cauzione potrà essere costituita a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da imprese di Assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla Legge n. 348 del 10 giugno 1982 di cui all'elenco pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 30 del 6 febbraio 2003 compilato dall'ISVAP (allegato III) e dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c., la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c., la sua operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta dell'Agenzia.

8. Il contraente, prima di dare avvio agli interventi, dovrà sottoscrivere, a proprie spese e a pena di decadenza, adeguate polizze assicurative con primaria compagnia assicuratrice, da trasmettere all'Agenzia, a copertura, durante l'esecuzione degli Interventi stessi, di ogni rischio da responsabilità civile nei confronti dei propri dipendenti e dei terzi, nonché di perimento totale o parziale – compreso incendio – dell'immobile oggetto di concessione, con massimale non inferiore all'ammontare degli investimenti previsti per l'esecuzione degli interventi, come risultati dal piano economico finanziario.

Il contraente, conclusi gli interventi e prima di dare avvio alle attività economiche, dovrà sostituire, a pena di decadenza, le predette polizze con altre analoghe, connesse alle medesime attività economiche, a copertura, per tutta la residua durata della concessione, dei rischi connessi ad eventuali sinistri a carico dei propri dipendenti e dei terzi frequentatori dell'immobile, nonché di perimento totale o parziale – compreso incendio – dello stesso immobile, con massimale non inferiore al valore dell'immobile rifunzionalizzato, che sarà determinato dall'Agenzia del Demanio. Detto massimale sarà incrementato dal contraente, ogni 5 anni, per una percentuale pari alla somma degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per ciascuno degli anni trascorsi.

9. L'atto sarà vincolante per il Concessionario fin dal momento della sottoscrizione, mentre sarà impegnativo per l'Agenzia del Demanio solo dopo l'apposizione del visto di approvazione per l'esecuzione da parte del Direttore della Direzione Regionale competente.

10. Tutte le spese contrattuali, inerenti e conseguenti l'atto, di registrazione e bollo, sono interamente a carico del Concessionario.

11. Ai sensi di legge, il Responsabile del Procedimento è il Geom. Fabrizio Marmello, contattabile all'indirizzo fabrizio.marmello@agenziademanio.it.

Il Responsabile del Procedimento risponderà, entro la data del **21/07/2014** a mezzo di posta elettronica, a tutti i quesiti che dovessero essere posti dai concorrenti, improrogabilmente entro il termine del **07/07/2014**. I quesiti dovranno pervenire, esclusivamente per iscritto ed in lingua italiana, ai seguenti indirizzi di posta elettronica:

- fabrizio.marmello@agenziademanio.it
- dre_PiemonteVdA@pce.agenziademanio.it

12. Ai sensi e per gli effetti della D.Lgs. n. 196/2003 si dichiara che i dati personali acquisiti con la presente procedura verranno utilizzati unicamente per gli adempimenti ad essa connessi.

13. Il presente avviso e l'intera procedura sono regolate dalla Legge Italiana e per ogni eventuale controversia ad essi attinente sarà competente, in via esclusiva, il Foro del luogo in cui ha sede la Direzione Regionale territorialmente competente in base all'ubicazione dell' immobile oggetto di concessione ovvero il Foro di Torino.

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

- Avviso di gara;
- Bozza Atto di concessione (All. 8);
- Documentazione tecnica;

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

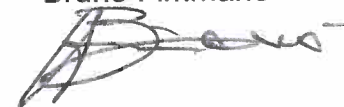
AVVERTENZE

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.

Roma, 7 marzo 2014

Il Direttore Centrale

Bruno Fimmanò

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Bruno Fimmanò', with a horizontal line extending to the right.