



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

Direzione Regionale Lazio

Prot. n. 2013/3312/LZ-POTS

del 14 febbraio 2013

AGENZIA DEL DEMANIO
DIREZIONE REGIONALE LAZIO

L'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Lazio, istituita con il decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300 con la finalità di amministrare e gestire in nome e per conto dello Stato i beni immobili di proprietà statale, e trasformata in Ente Pubblico Economico con decreto legislativo del 03.07.2003, n. 173,

Rende noto che

Intende procedere alla concessione dell'immobile di proprietà dello Stato *infra* descritto, per la durata di anni 19, ai sensi del D.P.R. 296 del 13 settembre 2005

SEZIONE I: ENTE CONCEDENTE

I.1) Ente Concedente: Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Lazio – Via Piacenza 3 – 00184 ROMA – tel 06 480241 – fax 06 48024289 – e_mail: dre.lazio@agenziademanio.it.

SEZIONE II: OGGETTO DELLA CONCESSIONE

II.1) Tipo di concessione: Concessione ai sensi del D.P.R. 296 del 13 settembre 2005.

Oggetto della concessione è la custodia e gestione dell'immobile *infra* individuato e l'utilizzazione del medesimo ai fini economici con gli oneri di cui al punto *III.2)* e di ogni altro onere previsto nell'atto di concessione.

La Concessione non comporta alcuna traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche; il rapporto di concessione, che verrà ad instaurarsi ai sensi del DPR 296/05, sarà disciplinato dall'atto di concessione, dal presente bando, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati.

II.2) Individuazione del bene immobile: Area sita in Roma loc.tà Piazzale Clodio, con accesso dal Piazzale Clodio, della superficie complessiva di m² 34.588 circa, e ricadente all'interno del perimetro del Piano della Riserva del Parco di Monte Mario, istituito con Deliberazione Consiglio Regionale 12/11/2008 n. 55 "Approvazione del Piano della Riserva naturale di Monte Mario di cui all'art. 26 della Legge Regionale 6 ottobre 1997 n. 29 – Norme in Materia di aree naturali protette regionali – e successive modificazioni ed integrazioni", pubblicata nel Supplemento Ordinario n. 1 al Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 3 del 21 gennaio 2009.

L'area in parola è censita al C.T. del Comune di Roma con i seguenti identificativi: fg. 396, p.lle 47/p – 54/p – 226 – 229 – 260/p – 265/p – 267 – 268 – 269 – 272 – 371 – 372 – 373 – 376 – 493 – 499/p e 536; fg. 398, p.lle 32/p, 309/p e 476.

Sono escluse dalla concessione le porzioni, identificate in Catasto Terreni come segue:

- fg. 396, p.lle 47/p e 260/p – area parcheggio a raso in uso al Ministero della Giustizia;
- fg. 396, p.lle 50, 219 e 499/p – Casale Strozzi ed annessa area di corte;
- fg. 396, p.lle 502, 503, 271 e 374 – distributore di carburanti Q8;
- fg. 396 p.la 47/p – sede della nuova strada pedonale e carrabile per accesso al casale Strozzi Superiore;
- fg. 396 p.lle 46 e 260/p – area con accesso da via Faravelli e confinante con il parcheggio a raso in uso al Ministero della Giustizia, l'area oggetto di concessione e fabbricati con accesso da via Teulada;
- fg. 398 p.la 32/p – aree delimitate da recinzione e con accesso controllato, consegnate in uso al Ministero della Giustizia;
- fg. 398 p.la 309/p – area parcheggio a raso della dimensione di circa 2500 mq confinante con l'area archeologica di via del Casale Strozzi, con la strada *panoramica* con la strada Piazzale Clodio e la strada di accesso alla Città Giudiziaria.

Fanno, invece, parte della concessione i terreni ed i fabbricati identificati in Catasto con fg. 398, p.la 476, occupati senza titolo, per i quali sono in corso le procedure per il relativo rilascio.

II.3) Durata della Concessione: la **durata della concessione** oggetto del presente bando è di **anni 19**, decorrenti dalla data di sottoscrizione dell'atto di concessione.

II.4) Canone della Concessione: il **canone annuo posto a base di gara** è di **€ 10.000,00** (euro diecimila/00). Si precisa che:

- a. Il canone offerto sarà annualmente variato in aumento nella misura pari al 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente;
- b. Per 36 mesi dalla sottoscrizione dell'atto di concessione il canone annuo sarà pari al 10% del canone di cui alla lettera a); successivamente per tutta la residua durata della concessione, il canone annuo dovrà essere corrisposto in misura integrale.

SEZIONE III: OGGETTO DELLA CONCESSIONE

III.1) Documentazione: La documentazione (Bando, Modelli, Documento Informativo) può essere reperita sul sito istituzionale www.agenziademanio.it ed è, altresì, in visione presso l'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Lazio– Via Piacenza n. 3, 00184 ROMA – referente Daniel Condello tel 06 48024316 – e_mail daniel.condello@agenziademanio.it, previo appuntamento.

III.2) Oneri a carico del concessionario: Il concessionario si impegna:

- I. Ad assumere a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento, da parte delle competenti Autorità, di ogni autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione di eventuali interventi di ripristino ambientale, restauro e ristrutturazione necessari per la riqualificazione e per la riconversione delle aree necessarie per l'esercizio delle attività di gestione previste nel relativo piano presentato in sede di offerta, restando in ogni caso inibita al Concessionario la possibilità di eseguire opere relative all'attività di gestione, se non dopo aver conseguito tutte le predette autorizzazioni e permessi;
- II. A realizzare, nel rispetto delle norme vigenti, gli Interventi, in conformità al Progetto tecnico di sistemazione dell'area presentato in sede di offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché responsabilità giuridica al riguardo;
- III. A che le ditte incaricate di eseguire opere e forniture indicate nel progetto di cui al precedente punto II, siano in possesso dei requisiti stabiliti dalle disposizioni vigenti in materia;

- IV. Ad esibire all'Agenzia la documentazione necessaria ad attestare l'avvenuta ultimazione delle eventuali opere previste nel progetto di cui al punto II;
- V. Ad esercitare la facoltà d'uso e di godimento dell'immobile per la durata della concessione in conformità alla destinazione d'uso dell'area e nel rispetto della natura e della qualità della medesima, nonché ad assicurare idonee condizioni per la conservazione del bene concesso in uso, con le modalità di cui al Piano di Gestione presentato in sede di offerta;
- VI. A garantire, al personale del Corpo Guardia Forestale, un adeguato passaggio pedonale e carrabile al fine di accedere al Casale Strozzi Inferiore che il citato Corpo utilizza per attività istituzionali;
- VII. A garantire, al personale del Ministero della Giustizia, un adeguato passaggio pedonale e carrabile al fine di accedere alla Città Giudiziaria;
- VIII. A svolgere, a proprio rischio, profitto e responsabilità, le attività economiche di cui al Piano di Gestione presentato in sede di offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria a riguardo;
- IX. A provvedere, a proprie spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree *pre* e *post* realizzazione degli Interventi ed 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 al Piano di Gestione presentato in sede di offerta;
- X. A pagare il canone di concessione, con le modalità previste nell'atto di concessione, nella misura offerta in sede di gara ed annualmente adeguata come al punto II.4) lett. a);
- XI. A restituire, allo scadere della concessione, le aree in buono stato di conservazione e manutenzione, conformi al Piano di Gestione presentato in sede di offerta;
- XII. Ad accettare la risoluzione della concessione nel caso in cui la gestione dell'area concessa non abbia inizio entro 3 anni a decorrere dalla data di sottoscrizione della concessione stessa.

SEZIONE IV: PROCEDURA DI SELEZIONE DEL CONCESSIONARIO

IV.1) Tipo di procedura: ristretta, licitazione privata articolata in due fasi: la prima, "**Fase di Prequalifica**", di verifica del possesso dei requisiti di ammissione in capo ai soggetti interessati (c.d. prequalifica); la seconda, "**Presentazione e Valutazione delle offerte tecniche ed economiche**", di valutazione delle offerte tecniche ed economiche presentate dai soggetti ammessi alla gara.

L'ammissione alla fase di Presentazione e Valutazione delle offerte tecniche ed economiche, non vincola l'Amministrazione alla stipula dell'atto di concessione.

IV.1.1) Fase di Prequalifica

IV.1.1.a) Soggetti ammessi: sono ammessi a manifestare il proprio interesse alla partecipazione alla presente procedura tutte le persone giuridiche, in possesso dei requisiti di ordine generale di cui al punto IV.1.1.c) e dei requisiti economico finanziari e tecnico-organizzativi di cui al punto IV.1.1.d), che dovranno essere attestati nei modi e termini ivi indicati.

Non è consentito ad un medesimo soggetto di partecipare alla gara presentando più domande di ammissione come singolo e/o come concorrente di altri soggetti giuridici, ovvero di avere rapporti di controllo e collegamento con altri soggetti che partecipano alla gara singolarmente o in forme associative, a pena di esclusione di tutte le diverse domande presentate.

Al fine di una migliore ponderazione della forma con cui concorrere, si tenga presente che:

- L'aggiudicatario avrà facoltà di costituire un'apposita Società finalizzata alla gestione economica e funzionale del bene;
- È fatta salva la possibilità per il Concessionario di affidare, a terzi, aspetti parziali e specialistici delle Attività Economiche, nei limiti e con le modalità specificate nel Piano di Gestione da presentare in sede di offerta tecnica, procedendo a detti affidamenti sempre e comunque con risorse e responsabilità – giuridica ed economica – direttamente ed interamente a proprio carico.

IV.1.1.b) Condizioni di Partecipazione: la busta contenente la domanda di partecipazione, corredata della richiesta documentazione, come di seguito indicata, dovrà pervenire, a pena di esclusione, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, a mezzo raccomandata del servizio postale, a mano ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, entro il termine perentorio delle ore 12:00 del giorno 25 marzo 2013, al seguente indirizzo: Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Lazio – Via Piacenza n. 3 – 00184 ROMA, dove sarà rilasciata apposita ricevuta.

Le domande pervenute senza sottoscrizione saranno ritenute nulle.

La busta dovrà recare esternamente la dicitura ***“Gara per l'affidamento in concessione dell'immobile di proprietà dello Stato, sito in Roma, denominato “Aree in località Piazzale Clodio” – Fase di Prequalifica”*** nonché l'intestazione del concorrente: denominazione o ragione sociale del concorrente, indirizzo, numero di fax al quale inviare le comunicazioni relative alla presente procedura.

Il recapito della busta rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, lo stesso non dovesse giungere in tempo utile all'indirizzo dell'Agenzia del Demanio di cui sopra.

Oltre il ripetuto termine perentorio fissato per la presentazione delle domande di partecipazione alla gara non è valida alcuna altra domanda, anche se aggiuntiva o sostitutiva, né sarà consentita la presentazione in sede di verifica di altra domanda di partecipazione e/o documentazione.

La suddetta busta dovrà contenere, a pena di esclusione, la seguente documentazione, che dovrà essere redatta in lingua italiana:

IV.1.1.c) Situazione giuridica:

- I. Domanda di partecipazione alla procedura, debitamente sottoscritta, con l'indicazione del nominativo del Legale Rappresentante del concorrente e l'idoneità dei suoi poteri alla sottoscrizione degli atti di gara (*se procuratore, deve essere allegata la relativa procura in copia autentica*).

Detta domanda dovrà contenere:

- I.I. dichiarazione con la quale il legale rappresentante del concorrente o suo procuratore attesti di essere consapevole e di accettare le seguenti condizioni:

- a. Che il bene immobile verrà affidato in concessione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;

- b. Tutte le clausole del presente bando di gara, con particolare riguardo agli oneri a carico del Concessionario indicati al punto III.2);
 - c. Che la gestione e custodia dell'area, da realizzarsi in conformità a quanto previsto dalla vigente normativa urbanistico/amministrativa nonché nel rispetto del Piano di Gestione, è a carico ed esclusiva responsabilità del Concessionario;
 - d. Che l'Area è sottoposta a tutela ambientale "Riserva Naturale", così come disposto dalla Deliberazione Consiglio Regionale 12/11/2008 n. 55 *"Approvazione del Piano della Riserva naturale di Monte Mario di cui all'art. 26 della Legge Regionale 6 ottobre 1997 n. 29 – Norme in Materia di aree naturali protette regionali – e successive modificazioni ed integrazioni"*, pubblicata nel Supplemento Ordinario n. 1 al Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 3 del 21 gennaio 2009, e ricade pertanto in aree di interesse pubblico;
 - e. Che la tipologia d'uso dell'Immobile da parte del Concessionario, dovrà essere compatibile con i vincoli, le prescrizioni e le procedure previste dal PRG di Roma Capitale, nonché dal Piano della Riserva del Parco di Monte Mario e da tutti gli altri atti di pianificazione e programmazione dell'Ente medesimo;
 - f. Che l'aggiudicazione non equivale in alcun modo ad autorizzazione ad eseguire opere da parte dell'Agenzia del Demanio, né degli altri Enti preposti a rilasciare, a qualsiasi titolo, gli atti di assenso necessari (licenze, autorizzazioni, n.o., permessi di costruire, etc.).
- I.II. dichiarazione, resa ai sensi del DPR n. 445/2000 e s.m.i., con la quale il Legale Rappresentante del concorrente singolo o suo procuratore attesti:
- a. non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta amministrativa, di amministrazione controllata o di concordato preventivo e di non avere procedimenti in corso per la dichiarazione di tali situazioni;
 - b. che nei propri confronti non pende procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione previste dall'art. 6 del D.Lgs. n. 159/2011 o di una delle cause ostative previste degli artt. 67, commi 1, lettere da a) a g), da 2 a 8 ed art. 76, comma 8 del D. Lgs. n. 159/2011;
 - c. che nei propri confronti non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o applicata una pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 del c.p.p. per reati gravi in danno dello Stato o della CE che incidano sulla moralità professionale per uno o più reati di partecipazione ad un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'art. 45, paragrafo 1, della Direttiva CE 2004/18;
 - d. di non aver violato il divieto di intestazione fiduciaria posto dall'art. 17 della L. n. 55/90 e s.m.i.;
 - e. di non aver commesso gravi infrazioni debitamente accertate alle norme in materia di sicurezza ed a ogni altro obbligo derivante dai rapporti di lavoro;

- f. di non aver commesso grave negligenza o malafede nei rapporti intercorsi con l'Agenzia del Demanio che bandisce la gara e di non aver commesso un errore grave nell'esercizio della propria attività professionale;
- g. di non aver reso nell'anno antecedente la pubblicazione del bando false dichiarazioni in merito ai requisiti ed alle condizioni rilevanti per la partecipazione alle procedure di gara;
- h. di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali ed assistenziali, secondo la legislazione italiana;
- i. di possedere la certificazione di cui all'art. 17 della L. n. 68/99 e s.m.i. ovvero di non essere assoggettato agli obblighi in materia di assunzione obbligatoria;
- j. che nei propri confronti non è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2 lett. c), del D. Lgs. n. 231/2001 o altra sanzione che comporti il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- k. di non aver riportato condanna per alcuno dei diritti richiamati dall'art. 32 bis, ter e quater c.p., alla quale consegue l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- l. di non trovarsi in situazione di controllo e/o di collegamento ai sensi dell'art. 2359 del c.c. con altri partecipanti alla gara;
- m. di autorizzare, ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. n. 196/2003 e s.m.i., il trattamento dei propri dati, anche personali, ai fini connessi all'espletamento della presente procedura di gara;

Le dichiarazioni di cui al precedente punto I.II. lettere b. e c. dovranno essere rese, nella medesima forma, oltre che dal Legale Rappresentante, anche dai seguenti soggetti del concorrente:

- a. Titolare e direttore tecnico (se presente) se si tratta di impresa individuale;
- b. Socio e direttore tecnico (se presente) se si tratta di società in nome collettivo;
- c. Soci accomandatari e direttore tecnico (se presente) se si tratta di società in accomandita semplice;
- d. Amministratori muniti di poteri di rappresentanza e direttore tecnico (se presente) se si tratta di altro tipo di società.

In particolare, la dichiarazione di cui alla lettera c. dovrà essere resa anche dai predetti soggetti che siano cessati dalla carica nel triennio antecedente la data di pubblicazione del bando di gara. Laddove questi ultimi siano irreperibili o deceduti, la suddetta dichiarazione potrà essere resa dal Legale rappresentante, per quanto di propria conoscenza con la specifica indicazione dei nominativi degli stessi. In caso di sussistenza delle suddette ipotesi di condanna il concorrente dovrà dimostrare, mediante produzione di idonea documentazione, di aver adottato atti o misure di completa dissociazione dalla condotta penalmente sanzionata.

- II. Dichiarazione sostitutiva del Certificato di iscrizione alla CCIAA o iscrizione equipollente resa con le modalità di cui al combinato disposto degli artt. 19 e

47 del D.P.R. n. 445/2000 (*dichiarazione di conformità all'originale inserita in calce alla copia e rilasciata dal Legale Rappresentante dell'impresa, con allegata fotocopia di valido documento di identità del sottoscrittore*);

- III. L'incompletezza, la mancanza o la non conforme produzione di uno solo dei documenti e/o dichiarazioni richieste comporterà l'automatica esclusione dalla procedura.

IV.1.1.d) Capacità economico-finanziaria e tecnico-organizzativa. Prove richieste

- I. Idonee referenze bancarie, rilasciate da almeno due istituti di credito attestanti la solidità economica e finanziaria del soggetto interessato a partecipare alla selezione, con una capacità di credito non inferiore ad 1,5 milioni di euro;
- II. Dichiarazione di impegno ad avvalersi per la redazione del progetto tecnico da presentare nella fase di cui al punto IV.1.2) di un professionista ovvero di un gruppo di progettazione dotati di capacità progettuale multidisciplinare ed integrata nell'architettura, nell'urbanistica e nell'ambiente con comprovata esperienza per interventi effettivamente realizzati su immobili comparabili a quello oggetto del presente bando.

IV.1.1.e) Ammissione alla presentazione delle offerte:

un'apposita Commissione, nominata successivamente alla scadenza del termine per la ricezione delle domande di ammissione, procederà nella seduta pubblica del **giorno 27 marzo 2013, alle ore 10**, presso la sede dell'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Lazio – via Piacenza n. 3, Roma, all'apertura delle domande di partecipazione pervenute, secondo le modalità che seguono.

Alla seduta in questione potrà essere presente un rappresentante per ciascun concorrente, munito di delega. Si verificherà, in primo luogo, che le buste pervenute siano conformi alle modalità indicate nel presente bando di gara e si procederà all'esclusione di quelle non conformi. Successivamente, si provvederà all'apertura delle buste regolari procedendo all'esclusione dei concorrenti la cui documentazione non sia conforme a quanto stabilito, ovvero dalla stessa si evinca la carenza dei requisiti richiesti per l'ammissione. L'accesso alla fase di presentazione e Valutazione delle Offerte Tecniche ed Economiche avverrà anche alla presenza di una sola domanda di partecipazione valida.

L'Agenzia del Demanio, in ogni caso, pone espressa riserva di interrompere o sospendere in qualunque momento, a suo insindacabile giudizio, la procedura di prequalifica senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento, senza che gli offerenti possano avanzare pretese di sorta a qualunque titolo o rimborso spese per la presentazione della documentazione.

IV.1.2) Presentazione e Valutazione delle offerte tecniche ed economiche

Esaurita la *fase di prequalifica*, i concorrenti ammessi verranno invitati, con lettera d'invito nella quale saranno indicate le modalità ed i tempi di svolgimento della gara nonché i puntuali contenuti delle offerte, a presentare le offerte tecnica ed economica, valutate, ai fini dell'aggiudicazione, da una apposita Commissione, nominata successivamente alla scadenza del termine per la ricezione delle offerte fissato nella lettera di invito.

Le offerte, presentate in busta sigillata e firmata sui lembi di chiusura, dovranno riportare la dicitura *"Gara per l'affidamento in concessione dell'immobile di proprietà dello Stato, sito in Roma, denominato "Aree in località Piazzale Clodio" – Fase di presentazione e Valutazione delle offerte Tecniche ed Economiche"*.

Le offerte pervenute senza sottoscrizione saranno ritenute nulle.

Saranno escluse le offerte espresse in modo condizionato o indeterminato.

Il plico dovrà contenere al suo interno, a pena di esclusione, tre buste chiuse recanti l'intestazione del mittente e la dicitura, rispettivamente: A) "Cauzione provvisoria", B) "Offerta tecnica", C) "Offerta economica", quest'ultima sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura.

Chiunque, appositamente invitato, intenda aderire alla seconda fase, *"Presentazione e Valutazione delle offerte Tecniche ed economiche"*, dovrà presentare la propria offerta, in aumento rispetto al canone annuo base, vincolante, incondizionata, ferma ed irrevocabile per un periodo di 120 (centoventi) giorni, decorrenti dal termine ultimo di presentazione delle offerte, redatta secondo le modalità indicate nel presente documento. Saranno escluse le offerte economiche di importo inferiore al canone posto a base di gara.

L'aggiudicazione potrà avvenire anche alla presenza di una sola domanda valida.

Qualora si riscontrasse discordanza tra importo dell'offerta espresso in cifre e quello espresso in lettere, si terrà conto dell'importo più vantaggioso per l'Amministrazione.

Nel caso in cui il miglior offerente, per qualsiasi motivo, non potrà o non vorrà essere dichiarato aggiudicatario o non sottoscriva il contratto, sarà presa in considerazione l'offerta del concorrente che avrà presentato la seconda offerta economicamente più vantaggiosa valida e così fino ad esaurimento della graduatoria.

L'Agenzia si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non aggiudicare l'area ai partecipanti che versino in situazioni di morosità o di occupazione abusiva relative anche ad altri immobili statali.

L'immobile *infra* descritto è concesso a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, compresi eventuali oneri attivi e passivi, servitù continue e discontinue, apparenti e non apparenti. Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né in

aumento o diminuzione del canone, per qualunque materiale errore nella descrizione dei beni inseriti nel presente avviso, o nella determinazione del canone posto a base d'asta, nella indicazione della superficie, numeri di mappa e coerenze, per qualunque differenza.

L'Agenzia del Demanio si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non ammettere alcuna offerta, nonché la facoltà di recedere dalla procedura di assegnazione senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento, senza che gli offerenti possano avanzare pretese di sorta a qualunque titolo o rimborso spese per la presentazione della documentazione.

L'Agenzia del Demanio laddove reputi sussistente, a suo insindacabile giudizio, un interesse pubblico concreto a contrarre, ne darà comunicazione al contraente prescelto, richiedendo, nel contempo, la documentazione necessaria alla stipula dell'atto. Non appena acquisita tale documentazione, l'Agenzia del Demanio comunicherà al contraente la data entro la quale si potrà procedere alla sottoscrizione del contratto, che avverrà presso l'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Lazio. **La designazione del contraente non vincola l'Amministrazione alla stipula della concessione. In caso di rinuncia o qualora il contraente non dovesse presentarsi nel giorno fissato per la stipula dell'atto, decadrà da ogni suo diritto e sarà incassata a favore dell'Erario la cauzione provvisoria.** In tale evidenza l'Agenzia del Demanio si riserva, a suo insindacabile giudizio, la facoltà di designare, quale contraente, il secondo migliore offerente o di attivare una nuova procedura ad evidenza pubblica.

Tutte le spese contrattuali, di registrazione e bollo, sono interamente a carico del concessionario.

IV.1.2.a) Criterio di Aggiudicazione: offerta economicamente più vantaggiosa.

IV.1.2.b) Offerta Tecnica: fatti salvi ulteriori dettagli richiesti con la lettera di invito, l'"offerta tecnica", redatta in lingua italiana, redatta, a pena di esclusione, dal professionista o dal gruppo di progettazione, dotati delle capacità e dell'esperienza di cui al punto IV.1.1.d del presente bando, come indicate nella domanda di partecipazione, dovrà contenere:

- I. Una **Relazione Sintetica** che descriva le linee guida, la tempistica e le modalità organizzative della complessiva operazione di gestione e custodia con riferimento sia agli interventi da realizzare sia all'attività di gestione da svolgere, indicando tra l'altro le attività di supporto finalizzate a garantire l'elevato livello qualitativo dell'operazione immobiliare, complessivamente considerata (quali project management, global service, controllo della qualità) per le quali il concorrente si avvarrà di operatori terzi aventi esperienza nel settore di riferimento comprovata da curricula;
- II. La **Proposta Tecnica** – relazione illustrativa ed elaborati tecnici dell'iniziativa che l'offerente intenderà porre in essere con, tra l'altro, la descrizione degli usi previsti e dei lavori necessari per adibire l'area all'utilizzo previsto dal Piano di Gestione di cui al successivo punto n. III;
- III. Il **Piano di Gestione** delle attività economiche che l'offerente intenderà porre in essere coerentemente con gli usi consentiti e con i vincoli e le prescrizioni previsti a tutela dell'area.

IV.1.2.c) Offerta Economica: l'offerta economica, redatta secondo le modalità che saranno specificate nella lettera di invito, conformemente al modello allegato alla lettera di invito munita di marca da bollo del valore corrente (€ 14,62), dovrà contenere, a pena di esclusione:

- IV. L'indicazione dell'ammontare in euro del canone di concessione annuo offerto, che non potrà in alcun caso essere inferiore al canone posto a base di gara;
- V. Il piano economico-finanziario di copertura degli investimenti previsti per gli Interventi sull'area e della connessa gestione, dal quale si evinca l'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa, con l'indicazione del piano di ammortamento, dei flussi di cassa e del rendimento attesi dall'attività di gestione. Tale piano economico-finanziario deve essere asseverato, a pena di esclusione del concorrente, da parte di primario istituto di credito.

IV.1.2.d) Cauzione Provvisoria: contestualmente alla presentazione delle offerte il concorrente dovrà prestare una cauzione provvisoria, pari ad € 100.000 (euro centomila/00), costituita in uno dei seguenti modi:

- Deposito in contanti, presso la Tesoreria Provinciale dello Stato;
- fidejussione bancaria "a prima richiesta" e recante rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c., rilasciata da aziende di credito a ciò abilitate, con validità di almeno 120 giorni dalla data di scadenza del presente bando;
- polizza assicurativa "a prima richiesta" e recante rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c., rilasciata da imprese di Assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge n. 348 del 10/6/1982 di cui all'elenco pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 30 del 6/2/2003 compilato dall'ISVAP, con validità di almeno 120 giorni dalla data di scadenza del presente bando.

L'aggiudicatario, contestualmente alla stipula dell'atto di concessione, 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, a prima richiesta con firma autenticata, in misura pari al 10% della somma risultante dall'ammontare degli investimenti previsti per la realizzazione degli Interventi, come risultanti dal piano economico-finanziario, e del canone annuo offerto moltiplicato per la durata della concessione. Tale cauzione dovrà essere prestata mediante le modalità che saranno previste nella lettera di invito.

IV.1.2.e) Elementi di Valutazione: in sede di valutazione, la commissione aggiudicatrice potrà assegnare alle proposte – offerte fino ad un massimo di 100 punti, così ripartiti tra i diversi contenuti:

Elementi di Valutazione	Pesi	Sub-pesi
1. Elementi Qualitativi	65	
1.1 Assetto organizzativo complessivo		15
1.2 Soluzioni progettuali proposte		30
1.3 Soluzioni gestionali proposte		20
2. Elementi Quantitativi	35	
2.1 Canone annuo offerto		35

I singoli elementi di valutazione di cui alla soprastante tabella saranno ulteriormente dettagliati nella lettera di invito. La commissione di gara provvederà alla valutazione dei documenti e degli elaborati richiesti dal presente bando di gara, in relazione ai diversi contenuti delle proposte-offerte. La commissione, per ogni proposta-offerta da sottoporre a valutazione, esprimerà un giudizio complessivo risultante dall'attribuzione di un punteggio, entro il limite massimo previsto per ogni elemento di valutazione di cui sopra (come meglio dettagliato nella lettera di invito), ai relativi contenuti dell'offerta.

La migliore offerta sarà individuata come segue:

- La Commissione procederà alla valutazione degli elementi qualitativi attribuendone il relativo punteggio. Detto punteggio sarà confrontato con il valore soglia, fissato in misura pari a 45 (quarantacinque) rispetto al punteggio massimo di 65 (sessantacinque).
- Per tutti e soli i soggetti con punteggio attribuito agli aspetti qualitativi maggiore al valore soglia 45 (quarantacinque), la Commissione procederà alla valutazione degli aspetti quantitativi. I punteggi, relativi agli aspetti quantitativi, saranno attribuiti facendo ricorso alla seguente formula matematica:

$$P_{Ci} = \frac{Ci}{C_{\max}} \cdot 35$$

Ove:

P_{Ci} è il punteggio per il canone offerto dal singolo concorrente;

Ci è il canone offerto dal concorrente;

$C_{\max}$ è il canone massimo offerto dai concorrenti.

L'aggiudicazione provvisoria verrà effettuata a favore del concorrente che otterrà il punteggio complessivo, pari alla somma tra il punteggio degli aspetti qualitativi e quello degli aspetti quantitativi, più elevato, sulla base della graduatoria formulata secondo i suddetti criteri.

Nel caso in cui le competenti Autorità, in sede di acquisizione dei titoli abilitativi, avanzino richieste di varianti e/o prescrizioni che determinino la variazione in aumento dei costi rappresentati nel piano economico, detti costi aggiuntivi saranno totalmente a carico dell'aggiudicatario senza poter in alcun modo avanzare qualsiasi pretesa nei confronti dell'Agenzia del Demanio. In tal caso le condizioni contrattuali rimarranno quelle registrate in sede di aggiudicazione.

SEZIONE V: TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

V.1) Ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. n. 196/2003 e s.m.i. l'Agenzia del Demanio, quale Titolare del trattamento dei dati forniti in risposta al presente bando, informa che tali dati verranno utilizzati ai fini della partecipazione alla gara e che verranno trattati con sistemi elettronici e manuali e, comunque, in modo da garantirne la sicurezza e la riservatezza.

Con l'invio e la sottoscrizione della domanda di partecipazione, i concorrenti esprimono pertanto il loro consenso al predetto trattamento.

SEZIONE VI: RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

VI.1) Il Responsabile del Procedimento, ai sensi della L. 7 agosto 1990 n. 241, cui potranno essere richieste informazioni in merito alla presente procedura è l'ing. Daniel Condello, reperibile al numero telefonico 06 48 024316 – e_mail daniel.condello@agenziademanio.it

VI.2) Il Responsabile del Procedimento risponderà, entro la data del **18 marzo 2013**, a mezzo di posta elettronica, a tutti i quesiti che dovessero essere posti dai concorrenti, improrogabilmente entro il termine del **12 marzo 2013**;

I quesiti dovranno pervenire esclusivamente per iscritto e in lingua italiana, all'indirizzo di posta elettronica dre.lazio@agenziademanio.it;

Le risposte ai quesiti, interpretative di quanto disposto negli atti di gara, saranno reperibili sul sito dell'Agenzia del Demanio www.agenziademanio.it.

SEZIONE VII: PUBBLICAZIONE

VII.1) il presente bando verrà pubblicato su due quotidiani nazionali e su due quotidiani locali nonché sul sito dell'Agenzia del Demanio www.agenziademanio.it.

Il Direttore Regionale

Ing. Renzo Pini

