



GUIDA AI BANDI

2026

*Procedure di gara finalizzate all'affidamento di immobili pubblici in
concessione/locazione in Temporary use
per un minimo di 6 mesi e un massimo di 6 anni
ex DPR 380/2001 T.U.E. art. 23-quater*

SOMMARIO

SEZIONE I: IL PROGRAMMA	6
1. In cosa consistono le iniziative di valorizzazione in temporary use ?	7
2. Quali sono gli obiettivi delle valorizzazioni in Temporary Use?	7
3. In che modo sono affidati gli immobili?	7
4. Quali sono le modalità di attuazione del programma?	8
5. Qual è la differenza tra concessione e locazione?	8
6. Dove è possibile trovare informazioni e consultare la documentazione relativa ai bandi ?	8
SEZIONE II: GLI AVVISI DI GARA	9
1. Quante sono le procedure di gara avviate dalle Direzioni Territoriali dell'Agenzia del Demanio per la concessione/locazione in Temporary Use ?	10
2. Quali sono i documenti di gara?	10
3. Quali sono i beni oggetto degli avvisi di gara pubblicati dall'Agenzia del Demanio?	10
4. Quali sono gli immobili oggetto di concessione in Temporary Use e quali quelli che saranno affidati in locazione di Temporary Use?	10
5. Dove posso trovare informazioni sugli immobili?	10
6. Che cos'è l' <i>Information Memorandum</i> ?	10
7. È possibile richiedere eventuali informazioni complementari e/o chiarimenti sul contenuto della documentazione al Responsabile del Procedimento?	10
8. Quali sono i termini entro i quali proporre eventuali richieste al Responsabile del Procedimento?	10
9. Qual è il termine entro il quale il Responsabile del Procedimento risponde alle eventuali richieste?	10
SEZIONE III: L'INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI CONCESSIONE/LOCAZIONE	12
1. Ai fini della partecipazione alla procedura regionale, è necessario indicare uno specifico bene?	13
2. Sono previsti dei limiti nella partecipazione ai bandi di gara regionali?	13
3. Per quanti immobili, nell'ambito della medesima procedura di gara territoriale, è possibile presentare domanda di partecipazione?	13
4. In caso di partecipazione a più lotti relativi al medesimo avviso regionale, come deve essere presentata l'offerta?	13
5. Sono previsti dei limiti nella presentazione delle proposte?	13
6. Se gli immobili di interesse sono oggetto di avvisi di gara pubblicati da Direzioni Territoriali diverse, è possibile presentare una domanda unica corredata, per ciascun immobile, dalle relative offerte?	13
7. È possibile fissare un incontro per avere maggiori chiarimenti?	14
8. È possibile visitare gli immobili?	14
9. Se si tratta di beni in pessimo/discreto stato manutentivo, è comunque possibile effettuare un sopralluogo?	14
10. Come si prenota un sopralluogo?	14
11. Quali sono i termini entro cui poter prenotare il/i sopralluogo/i?	14
12. Qual è il termine entro cui poter effettuare il/i sopralluogo/i?	14
13. Che cos'è l'Attestato di sopralluogo?	14

14. Se non si è effettuato il sopralluogo entro i termini fissati è preclusa la partecipazione alla gara?	14
15. È possibile richiedere documentazione tecnica integrativa sui beni attualmente oggetto di bando?	15
16. Le attività sociali sono previste come nuova funzione di animazione culturale e sociale e servizio delle comunità locali?	15
17. A titolo esemplificativo, quali potranno essere le nuove funzioni da insediare negli immobili affidati?	15
SEZIONE IV: I SOGGETTI AMMESSI	16
1. Chi può partecipare al bando per l'affidamento della concessione/locazione in Temporary Use?	17
2. Il bando per l'affidamento della concessione/locazione in Temporary Use è aperto alle persone fisiche che non risiedano in Italia?	17
3. Il bando per l'affidamento della c concessione/locazione in Temporary Use è aperto anche a soggetti che non siano cittadini italiani?.....	17
4. Il bando per l'affidamento della concessione/locazione in Temporary Use è aperto alle persone giuridiche che non abbiano sede legale in Italia?	17
SEZIONE V: I TERMINI E LE MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE	18
1. Come dovranno essere presentate le proposte?	19
2. La documentazione di gara può essere redatta in lingua straniera?	19
3. Che cosa deve contenere la Busta A?	19
4. Sono previste particolari formalità per la presentazione della Busta A in caso di partecipazione in forma di Raggruppamento Temporaneo (RT) o Consorzio?.....	19
5. Che cosa dovrà contenere la Busta B?	19
6. Che cosa dovrà contenere la Busta C?	20
7. Qual è il termine finale di presentazione delle offerte?	20
8. Quali sono le cause di esclusione previste dal bando?	20
9. Per la presentazione dell' <i>Offerta Tecnica</i> e dell' <i>Offerta Economico-Temporale</i> i relativi Allegati sono disponibili in versione digitale? Al fine di facilitarne la comprensione, sono da compilare in formato elettronico?	21
10. I caratteri richiesti, come limite massimo per la compilazione di diversi campi dell' <i>Offerta Tecnica</i> (Allegato VI), sono da intendersi inclusi o esclusi gli spazi?	21
11. Come vanno considerati gli aspetti di sostenibilità ambientale ed efficienza energetica in relazione ai vincoli che dovessero eventualmente sussistere per gli immobili di interesse culturale?	21
12. È necessario che il progettista incaricato dal concorrente partecipi al bando?	22
13. Nell' <i>Offerta Tecnica</i> deve essere indicato il valore degli interventi di recupero?	22
14. Nell' <i>Offerta Tecnica</i> devono essere indicate le fonti di copertura dell'investimento relativo agli interventi di recupero?.....	22
15. Nella presentazione della Tabella ESG è obbligatorio utilizzare il format di cui all'Allegato C?	
SEZIONE VI: LA VALUTAZIONE DELLE OFFERTE	23
1. In che modo sono valutate le offerte?	24
2. In che modo è valutato il Progetto di uso temporaneo per destinazione socio – culturale?	24
3. Che cosa si intende per valutazione del Ritorno per il territorio?	24
4. In che modo è valutato il canone proposto?	25

5. In che modo è valutata la durata proposta?	25
6. Qual è il metodo per l'attribuzione dei punteggi?	25
7. Qual è il metodo di calcolo dell'Offerta Tecnica?	25
8. Come si calcola il punteggio dell' <i>Offerta Economico-Temporale</i> ?	25
9. Qual è il metodo di attribuzione del punteggio relativo al Canone offerto?	25
10. Qual è il metodo di attribuzione del punteggio relativo alla Durata offerta?	25
11. Che cosa succede in caso di discordanza tra i documenti di gara?	26
SEZIONE VII: L'INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE	27
1. Cosa succede allo scadere del termine per la presentazione delle offerte?	28
3. Cosa succede nel caso in cui due o più concorrenti ottengano il medesimo punteggio complessivo?	28
4. Cosa succede nel caso in cui due o più concorrenti ottengano il medesimo punteggio complessivo e gli stessi punteggi parziali?	28
5. Che cosa succede nel caso di partecipazione di un unico concorrente?	28
6. Come sono comunicate le date delle sedute pubbliche?	29
7. A partire dal termine di presentazione delle offerte, che tempi sono ipotizzabili per la selezione del soggetto concessionario/conducente?	29
8. Ai fini della stipula dell'atto/contratto, sono previste prescrizioni per l'aggiudicatario che non abbia residenza o sede legale in Italia?	29
SEZIONE VIII: GLI ELEMENTI DEL RAPPORTO CONCESSIONARIO/LOCATIVO	30
1. Quali sono gli elementi essenziali del rapporto di concessione/locazione?	31
2. A cosa serve la previsione di una cauzione definitiva?	31
3. In che modo deve essere prestata la cauzione definitiva?	31
4. In tema di cauzioni, è ammessa la fideiussione bancaria rilasciata da una banca straniera?	31
5. Nell'ambito della concessione/locazione in Temporary Use è ammessa la subconcessione delle attività?	32
6. Qual è il valore da considerare per le polizze assicurative obbligatorie che dovranno essere stipulate?	32
7. Eventuali oneri di urbanizzazione o realizzazione di infrastrutture connesse al recupero dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario?	32
8. In caso di aggiudicazione il concessionario/locatario è obbligato ad avviare l'attività secondo quanto proposto nell'offerta presentata in sede di gara?	32
9. In caso di aggiudicazione di più immobili, la mancata sottoscrizione degli atti/contratti comporta l'escussione della cauzione definitiva per ciascun immobile?	32
10. L'investimento previsto per il recupero del bene è deducibile dal punto di vista fiscale?	33
11. Cosa succede alla scadenza della concessione/locazione? Per quante volte è possibile rinnovarla? Viene corrisposto un indennizzo al concessionario/conducente?	33

AVVERTENZA

La presente Guida ai Bandi è uno strumento esplicativo e di supporto con cui supportare i concorrenti - che intendono partecipare alle procedure ad evidenza pubblica nella lettura della documentazione di gara e, in particolare, degli Avvisi (i.e. bandi) territoriali.

La presente Guida, pertanto, non integra, né sostituisce la documentazione di gara.

In caso di discordanza tra le indicazioni contenute nel presente documento e quanto riportato negli Avvisi di gara si ricorda, costituiscono lex specialis – prevale quanto indicato nei bandi e nei relativi allegati secondo l'ordine riportato al punto 8.4 dei medesimi Avvisi.

Per ulteriori informazioni complementari e/o chiarimenti sul contenuto della documentazione di gara non contenute nella presente Guida, si ricorda che è possibile contattare i Responsabili del Procedimento, esclusivamente per iscritto, in lingua italiana ed entro i termini previsti dalle procedure, agli indirizzi di posta elettronica indicati negli avvisi territoriali al punto 1.10.

SEZIONE I: IL PROGRAMMA

1. In cosa consistono le iniziative di valorizzazione in Temporary Use?

Le iniziative di valorizzazione, sia che si tratti di un Temporary Use che per il medio-lungo termine, mirano ad affidare a privati e a enti del terzo settore, immobili pubblici, non strumentali, di valore culturale, identitario e paesaggistico, per il loro recupero e riuso a fini sociali, culturali, turistici, finalizzati anche alla valorizzazione civica e ambientale degli immobili in gestione, che favoriscano la rigenerazione dei territori e una pronta risposta anche al fabbisogno di infrastrutture per uso sociale, ad attività connesse alla scoperta del territorio, alla tutela ambientale e alla mobilità dolce. Pertanto, anche in via temporanea, potranno essere sviluppati nuovi usi, che non arrechino pregiudizio alla conservazione del bene e che siano compatibili con il carattere storico dello stesso.

Tra gli strumenti attuativi privilegiati per l'affidamento degli immobili troviamo **la Concessione/locazione in Temporary use** ex DPR 380/2001 T.U.E. art. 23-quater che consente di aprire gli edifici alla fruibilità pubblica per attività civiche, sociali e culturali e far vivere alla comunità gli spazi anche nei periodi in cui sono in corso le attività di valorizzazione che richiedono tempi più lunghi, per un periodo compreso tra sei mesi e sei anni.

2. Quali sono gli obiettivi delle valorizzazioni in Temporary Use?

L'Agenzia punta a dare centralità all'utenza, ai cittadini fruitori dei servizi, al contesto territoriale dell'immobile pubblico che nel dialogo con il territorio diventa strumento di risposta alle aspettative delle comunità, occasione di rigenerazione, in un'ottica di creazione di valore economico, sociale, culturale e ambientale.

Pertanto, dati i tempi di riqualificazione, l'Agenzia ha visto **la Concessione/locazione in Temporary** l'occasione per far aprire alla fruibilità pubblica e far vivere alla comunità gli immobili, massimizzando l'impatto sociale con una riduzione dei costi anche in attesa di processi di recupero che richiedono tempi più lunghi. L'impatto sociale è un elemento di valutazione importante e considera la massima apertura alla collettività e i servizi offerti, la coerenza con il contesto territoriale culturale e identitario, il rispetto della qualità architettonica e paesaggistica.

Per questo alcuni dei principali obiettivi del riuso temporaneo per rilanciare i beni si trovano tra quelli di seguito illustrati:

- far conoscere i beni al mercato, far rivivere prontamente spazi significativi per le città, che possono essere resi temporaneamente utilizzabili, e far partecipare la cittadinanza al processo di rigenerazione culturale del territorio, allontanando da subito l'idea del disuso;
- creare luoghi di relazioni, di aggregazione e di cultura, in particolar modo per i giovani e nelle aree periferiche, al pari delle grandi città europee anche da attuare in un'ottica progressiva;
- aprire il dibattito con gli stakeholders del territorio favorendo la fruibilità e l'accessibilità del patrimonio immobiliare pubblico, anche ad associazioni a carattere sociale e culturale;
- coinvolgere gli investitori del territorio a partire da coloro che hanno un forte legame culturale ed economico con il territorio in cui si trova l'immobile da valorizzare per sperimentare modelli di gestione condivisa, di unire risorse, competenze e idee per una rigenerazione più vicina ai reali bisogni della comunità e alla vocazione degli spazi.
- sperimentare di funzioni che mirano a soddisfare esigenze delle comunità e orientano le future scelte di asset/property management;
- stimolare la vivacità economica, culturale e sociale del contesto urbano di riferimento con nuove funzioni provvisorie, in attesa della destinazione definitiva;
- migliorare l'attrattiva del territorio e il dialogo con la comunità locale, nell'ottica di una sempre più efficace gestione del patrimonio immobiliare.

Ciò al fine di: favorire l'uso transitorio di beni pubblici inutilizzati, avviati a valorizzazione, per un riuso e presidio temporaneo con l'attrazione di investimenti privati, anche in attesa del completamento di iter di valorizzazione che richiedono tempi più lunghi.

3. In che modo sono affidati gli immobili?

Ai fini dell'attuazione sono stati individuati differenti strumenti per la valorizzazione degli immobili e oggetto della presente Guida ai Bandi è quello della **concessione/locazione in Temporary**. Nell'ambito delle procedure di gara avviate dall'Agenzia del Demanio, gli immobili sono affidati in concessione/locazione in Temporary use ex **DPR 380/2001 T.U.E. art. 23-quater** il quale prevede di consentire l'utilizzazione temporanea di edifici ed aree per usi diversi da quelli previsti dal vigente strumento urbanistico allo scopo di attivare processi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale.

Per gli immobili o aree di proprietà pubblica il soggetto gestore è individuato mediante **procedure di evidenza pubblica**. Nell'*Avviso di gara – All. B Condizioni di Partecipazione*, l'Agenzia del Demanio individua i criteri e gli indirizzi per l'affidamento dell'immobile e disciplina le modalità di gestione. La stipula dell'atto/contratto di concessione/locazione in Temporary Use costituisce titolo per l'uso temporaneo e per l'esecuzione di eventuali interventi di adeguamento che si

rendano necessari per esigenze di accessibilità, di sicurezza negli ambienti di lavoro e di tutela della salute, da attuare comunque con modalità reversibili, secondo quanto stabilito dalla convenzione medesima. L'uso temporaneo non comporta il mutamento della destinazione d'uso dei suoli e delle unità immobiliari interessate.

4. Quali sono le modalità di attuazione della concessione/locazione in Temporary Use?

Per gli immobili dello Stato, l'Agenzia del Demanio avvia e gestisce le procedure di gara a livello territoriale con Avvisi pubblicati dalle singole Direzioni Territoriali per l'affidamento degli immobili statali di competenza (ossia, insistenti nel territorio di riferimento) in **concessione/locazione in Temporary Use**.

Gli avvisi di gara sono tutti consultabili sul sito internet dell'Agenzia, nella sezione *Gare e Aste - Immobiliare*, nonché nella pagina in evidenza dedicata ai **Progetti di valorizzazione e Temporary Use**.

5. Qual è la differenza tra concessione e locazione?

La differenza tra concessione e locazione dipende dalla natura giuridica degli immobili.

In particolare, sono oggetto di concessione i beni di interesse culturale ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004; mentre, sono affidati in locazione i beni che non risultano di interesse culturale.

6. Dove è possibile trovare informazioni e consultare la documentazione relativa ai bandi?

E' possibile consultare il sito web istituzionale dell'Agenzia nella sezione **Gare e Aste – Immobiliare** e nella pagina in evidenza dedicata ai **Progetti di valorizzazione e Temporary Use**.

SEZIONE II: GLI AVVISI DI GARA

1. Quante sono le procedure di gara avviate dalle Direzioni Territoriali dell'Agenzia del Demanio per la **concessione/locazione in Temporary use**? La/le Direzione/i Territoriale/i dell'Agenzia del Demanio che ha/hanno pubblicato gli avvisi di gara per la **concessione/locazione in Temporary use** degli immobili statali è/sono quelle che hanno pubblicato gli avvisi consultabili sul sito internet dell'Agenzia, nella sezione Gare e Aste - Immobiliare, nonché nella pagina in evidenza dedicata ai **Progetti di Valorizzazione e Temporary Use**.

2. Quali sono i documenti di gara? La documentazione di gara è costituita da:

- _Avviso di gara
- _All_A_Scheda bene IM- Lotto X (per ogni lotto)
- _All_B_Condizioni_partecipazione
- _Allegato I_Domanda di partecipazione
- _Allegato II_Dich. conoscenza stato dei luoghi
- _Allegato III_Dich. sostitutiva di certificazione
- _All_IV_Informativa privacy
- _Allegato V - Offerta tecnica
- _Allegato C - Tabella ESG
- _Allegato VI - Offerta economico-temporale
- _Allegato VI_b_Scheda di dettaglio costi investimenti
- _Allegato VII_Schema atto concessione
- _Allegato VIII_Schema contratto di locazione

3. Quali sono i beni oggetto degli avvisi di gara pubblicati dall'Agenzia del Demanio?

In ciascun avviso di gara regionale – *All. B Condizioni di Partecipazione* pubblicato sul sito web dell'Agenzia del Demanio, sono riportati i relativi lotti (singoli beni), oggetto della **concessione/locazione in Temporary use**.

4. Quali sono gli immobili oggetto di concessione ovvero di locazione in Temporary Use e quali quelli che saranno affidati in locazione di Temporary Use?

In ciascun avviso di gara regionale – *All. B Condizioni di Partecipazione* pubblicati sul sito web dell'Agenzia del Demanio, sono riportati per ciascun immobile se si tratti di **concessione ovvero di locazione in Temporary use**.

5. Dove posso trovare informazioni sugli immobili?

Sul sito web dell'Agenzia del Demanio, per ciascun lotto, è possibile consultare tra i documenti di gara l'Allegato I - *Scheda tecnica descrittiva del lotto/immobile* e nella *All. A Scheda bene - IM*.

6. Che cos'è l'*All. A Scheda bene - IM*?

La Scheda Bene – IM 'Information Memorandum' un documento di gara che, per ciascun immobile oggetto del bando di concessione/locazione in Temporary Use, fornisce un quadro informativo e una panoramica generale del contesto territoriale e normativo di riferimento, utili all'elaborazione dell'Offerta Tecnica da presentare per la partecipazione alla gara, con particolare riferimento alle nuove funzioni e alle modalità di intervento ammesse e sempre nel rispetto degli strumenti di tutela storico-artistica e ambientale e di pianificazione urbana e territoriale vigenti.

7. È possibile richiedere eventuali informazioni complementari e/o chiarimenti sul contenuto della documentazione al Responsabile del Procedimento? Sì, eventuali richieste di informazioni complementari e/o chiarimenti sul contenuto della documentazione relative alle procedure di gara, dovranno pervenire, esclusivamente per iscritto e in lingua italiana, agli indirizzi di posta elettronica dei Responsabili del procedimento indicati negli avvisi regionali.

8. Quali sono i termini entro i quali proporre eventuali richieste al Responsabile del Procedimento?

Eventuali richieste di informazioni complementari e/o chiarimenti sul contenuto della documentazione devono pervenire improrogabilmente entro il termine indicato nell' *Avviso di gara – All. B Condizioni di Partecipazione* ed esclusivamente tramite posta elettronica.

9. Qual è il termine entro il quale il Responsabile del Procedimento risponde alle eventuali richieste?

Entro termine indicato nell' *Avviso di gara – All. B Condizioni di Partecipazione* il Responsabile del procedimento risponde a mezzo di posta elettronica a tutti i quesiti che dovessero pervenire dai concorrenti.

SEZIONE III: L'INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI CONCESSIONE/LOCAZIONE

1. Ai fini della partecipazione alla procedura regionale, è necessario indicare uno specifico bene?

La presentazione della domanda di partecipazione alla procedura di gara su base territoriale deve essere riferita ad uno specifico bene (lotto). In caso di partecipazione per più lotti, si rinvia alle domande n. 3 e n. 4.

2. Sono previsti dei limiti nella partecipazione ai bandi di gara regionali?

No, i concorrenti possono partecipare anche a tutte le procedure di gara territoriali avviate.

3. Per quanti immobili, nell'ambito della medesima procedura di gara territoriale, è possibile presentare domanda di partecipazione?

Non sono previsti dei limiti per la presentazione delle domande di partecipazione; pertanto, ciascun partecipante può presentare tante proposte quanti i lotti complessivi del bando di gara territoriale.

A titolo esemplificativo, qualora un concorrente fosse interessato ai due immobili/lotti relativi all'avviso di gara pubblicato dalla Direzione Territoriale Sicilia, deve presentare una domanda di partecipazione per la procedura di gara territoriale corredata, per ciascun immobile/lotto, da un'offerta tecnica e da una economico-temporale.

4. In caso di partecipazione a più lotti relativi al medesimo avviso regionale, come deve essere presentata l'offerta?

In caso di partecipazione a più lotti relativi al medesimo avviso regionale, il concorrente deve presentare un unico plico contenente al suo interno, a pena di esclusione:

- una BUSTA con dicitura "*A - Documentazione amministrativa*";
- tante BUSTE con dicitura "*B – Offerta Tecnica – Lotto* " (indicando il lotto a cui afferisce l'offerta), quanti sono i lotti di partecipazione (es. se si partecipa a due lotti dovranno essere inserite due distinte buste B contenenti una la proposta progettuale afferente al lotto x e l'altra quella relativa al lotto y);
- tante buste con dicitura "*C – Offerta Economico - Temporale – Lotto.....* " (indicando il lotto a cui afferisce l'offerta), quanti sono i lotti di partecipazione (es. se si partecipa a due lotti dovranno essere inserite due distinte buste C contenenti una l'*Offerta Economico-Temporale* afferente al lotto x e l'altra quella relativa al lotto y).

5. Sono previsti dei limiti nella presentazione delle proposte?

Sì, sono previsti dei limiti per la partecipazione in raggruppamento.

A tal fine, si segnala che nell'ambito di ogni singolo lotto, è fatto divieto:

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

6. Se gli immobili di interesse sono oggetto di avvisi di gara pubblicati da Direzioni Territoriali diverse, è possibile presentare una domanda unica corredata, per ciascun immobile, dalle relative offerte?

No, ciascuna Direzione Territoriale gestisce la procedura ad evidenza pubblica per gli immobili ricadenti nel territorio di competenza; pertanto, qualora gli immobili di interesse costituiscano lotti relativi ad avvisi di gara pubblicati da Direzioni Territoriali diverse, dovranno essere presentate tante domande di partecipazione - corredate dalle relative offerte - quante sono le Direzioni Territoriali aggiudicatrici.

A titolo esemplificativo, qualora un concorrente fosse interessato a tre immobili, due situati nella Regione Toscana-Umbria e uno nella Regione Sicilia, dovrà presentare:

- una domanda di partecipazione per la procedura di gara indetta dalla Direzione Toscana-Umbria, corredata, per ciascun immobile, dalle relative offerte (*Offerta Tecnica e Offerta Economico-Temporale*);
- una domanda di partecipazione per la procedura di gara indetta dalla Direzione Sicilia, corredata per il singolo immobile dalle relative offerte (*Offerta Tecnica e Offerta Economico-Temporale*).

7. È possibile fissare un incontro per avere maggiori chiarimenti?

No, come indicato nell'*Avviso di gara – All. B Condizioni di Partecipazione*, è possibile richiedere informazioni sul bando, scrivendo in italiano e via email, al Responsabile del procedimento (cfr. contatti sull'*Avviso di gara – All. B Condizioni di Partecipazione*) entro il termine indicato nell'*Avviso di gara – All. B Condizioni di Partecipazione*. Entro il termine indicato nell'*Avviso di gara – All. B Condizioni di Partecipazione* il Responsabile del procedimento risponde, a mezzo di posta elettronica, ai quesiti presentati.

8. È possibile visitare gli immobili?

Sì, ai fini della partecipazione alla procedura, è obbligatorio alternativamente:

- eseguire un sopralluogo presso gli immobili di interesse;
ovvero
- presentare una dichiarazione attestante la conoscenza dello stato dei luoghi.

9. Se si tratta di beni in pessimo/discreto stato manutentivo, è comunque possibile effettuare un sopralluogo?

Sì, modalità e tempistiche di sopralluogo sono commisurate allo stato di conservazione dell'immobile.

In ogni caso, gli interessati al sopralluogo sono tenuti all'utilizzo di dispositivi di protezione e alla sottoscrizione di una dichiarazione di manleva, nei confronti dell'Agenzia del Demanio, da responsabilità civili e penali e per qualsiasi danno che il partecipante possa subire durante lo svolgimento del sopralluogo.

10. Come si prenota un sopralluogo?

È possibile prenotare il/i sopralluogo/sopralluoghi, contattando il referente indicato per ciascuna Direzione Territoriale - ove diverso dal RP - mediante richiesta scritta, in lingua italiana, che dovrà essere trasmessa via e-mail all'indirizzo di posta elettronica indicato nell'*Avviso di gara – All. B Condizioni di Partecipazione*. Nella richiesta di sopralluogo, il potenziale concorrente dovrà specificare – mediante indicazione del numero del/i lotto/i - il/i bene/i che intende visitare, nonché i nominativi e i dati anagrafici e telefonici delle persone che intendano partecipare alla visita.

In considerazione delle disposizioni in materia di prevenzione e contenimento del contagio Covid-19, nel corso della gara, potranno essere eventualmente comunicati aggiornamenti e precisazioni sulla modalità di svolgimento dei sopralluoghi.

11. Quali sono i termini entro cui poter prenotare il/i sopralluogo/i?

Le richieste di sopralluogo potranno essere presentate fino al termine indicato nell'*Avviso di gara – All. B Condizioni di Partecipazione*, secondo le modalità indicate nell'*Avviso di gara – All. B Condizioni di Partecipazione*.

12. Qual è il termine entro cui poter effettuare il/i sopralluogo/i?

I sopralluoghi potranno essere effettuati fino al termine indicato nell'*Avviso di gara – All. B Condizioni di Partecipazione*, secondo le modalità indicate nell'*Avviso di gara – All. B Condizioni di Partecipazione*.

13. Che cos'è l'Attestato di sopralluogo?

L'Attestato di sopralluogo è un documento rilasciato al partecipante al sopralluogo dalla Direzione Territoriale competente, a seguito della visita dell'immobile/degli immobili. Una copia dell'Attestato debitamente sottoscritta dal partecipante è conservata presso la Direzione Territoriale competente.

Ai fini della partecipazione alla gara, tale documento deve essere presentato dal concorrente, unitamente agli altri richiedi.

14. Se non si è effettuato il sopralluogo entro i termini fissati è preclusa la partecipazione alla gara?

Per partecipare alla procedura è obbligatorio certificare la conoscenza dei beni.

Tale certificazione può essere presentata in due modi, ossia inserendo nella busta A alternativamente:

- un Attestato di sopralluogo rilasciato a seguito di una visita dell'immobile, concordata con il Referente dell'Agenzia del Demanio territorialmente competente;
- una Dichiarazione, da produrre compilando il modello Allegato II, che attesti la conoscenza dello stato dei luoghi.

La modalità di conoscenza dei luoghi, quindi, è rimessa al soggetto partecipante e può essere intesa sia come una conoscenza personale dell'immobile sia come presa visione, analisi e accettazione della documentazione messa a disposizione.

Nel caso in cui non sia stato possibile effettuare un sopralluogo con i Referenti dell'Agenzia del Demanio, pertanto, è possibile certificare la conoscenza dei beni compilando l'Allegato II e inserendolo nella busta A.

15. È possibile richiedere documentazione tecnica integrativa sui beni attualmente oggetto di bando?

Tutta la documentazione di gara, unitamente alla documentazione tecnica disponibile, è reperibile sul sito istituzionale dell'Agenzia, mediante il percorso *Gare e Aste/Immobiliare* ed è, altresì, in visione presso la Direzione territoriale competente.

In particolare, l'allegato A Scheda Immobile IM *Information Memorandum* riporta gli approfondimenti tecnici su ogni singolo bene (LOTTO) e sul contesto di riferimento, la situazione vincolistica (vincoli, autorizzazioni MiC, etc.) e il percorso amministrativo, nonché i nuovi usi possibili e le possibilità offerte a scala territoriale come supporto all'iniziativa, fermo restando che il recupero del bene e la gestione della nuova attività sono a carico di chi si aggiudicherà l'immobile.

16. Le attività sociali sono previste come nuova funzione di carattere culturale e sociale e servizio delle comunità locali?

Sì, in considerazione delle indicazioni degli strumenti di pianificazione territoriale e urbana e di tutela vigenti, sarà possibile prevedere una gamma di nuove funzioni coerenti con la valorizzazione del patrimonio pubblico, dalla quale, pertanto, non sarà escluso l'insediamento di funzioni a carattere culturale e sociale, nonché lo sviluppo di servizi complementari specialistici per utenti con specifiche necessità (es. bambini, anziani, disabili, etc.) e servizi alla persona.

17. A titolo esemplificativo, quali potranno essere le nuove funzioni da insediare negli immobili affidati?

Nell'ottica di favorire la conoscenza, la valorizzazione e la rigenerazione urbana del patrimonio pubblico anche in via temporanea, la promozione dei territori e delle eccellenze locali, nonché di promuovere il sociale e la cultura, il turismo sostenibile, la mobilità dolce, la tutela ambientale e per cui - in considerazione delle indicazioni degli strumenti di pianificazione territoriale e urbana e di tutela vigenti - sarà possibile prevedere una gamma di nuove funzioni che non arrechino pregiudizio alla conservazione del bene e che siano compatibili con il carattere storico dello stesso e che contemplino esigenze di accessibilità, di sicurezza e di tutela della salute, da attuare comunque con modalità reversibili, fermo restando che l'uso temporaneo non comporta il mutamento della destinazione d'uso dei suoli e delle unità immobiliari interessate, come ad esempio: attività / eventi - di tipo civico e sociale ricreativo; spazi di incontro; spazi espositivi e museali; caffè letterari e ristoro; spazi formativi educativi; residenze d'artista; laboratori artistici; hub di comunità; artigianato locale; piccolo commercio; orti urbani; attività di tipo culturale (arte e spettacolo, didattica e formazione etc.); socio-ricreativo (tempo libero, attività ludiche, etc.); sport (diving, vela, pesca, ciclismo, trekking, yoga etc.); eventi (incontri, moda, festival, concerti, matrimoni etc.); servizi per il viaggiatore lento (camminatore, ciclista, pellegrino), servizi di cura e benessere (fisioterapia, wellness, meditazione, riabilitazione), servizi per categorie sociali con bisogni specifici (bambini, anziani e attività a favore di persone diversamente abili) ricerca e didattica (centro-studi, osservazione della flora, della fauna e delle stelle etc.); ristorazione ed enogastronomia; scoperta del territorio (escursioni terrestri e marittime, visite guidate, coinvolgimento degli ospiti in attività e progetti di salvaguardia dell'habitat naturale e costiero, della promozione del patrimonio architettonico, culturale, paesaggistico, materiale e immateriale, locale etc.).

SEZIONE IV: I SOGGETTI AMMESSI

1. Chi può partecipare al bando per l'affidamento della concessione/locazione in Temporary Use?

Può partecipare alla procedura chiunque sia in possesso dei requisiti da comprovare con la presentazione della documentazione amministrativa prevista nell' *Avviso di gara – All. B Condizioni di Partecipazione*. È ammessa la partecipazione in forma singola o in raggruppamento. Si precisa che:

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

2. Il bando per l'affidamento della concessione/locazione in Temporary Use è aperto alle persone fisiche e che non risiedano in Italia?

Sì, nel bando non sono previste restrizioni e, pertanto, possono partecipare anche persone fisiche e a soggetti che non risiedano in Italia. Si precisa che, in ogni caso, la domanda di partecipazione e tutti gli allegati devono essere redatti in lingua italiana e i documenti amministrativi corredati da una traduzione giurata in lingua italiana.

3. Il bando per l'affidamento della concessione/locazione in Temporary Use è aperto anche a soggetti che non siano cittadini italiani?

Sì, nel bando non sono previste restrizioni e, pertanto, possono partecipare anche persone fisiche che non siano cittadini italiani. Si precisa che, in ogni caso, la domanda di partecipazione e tutti gli allegati devono essere redatti in lingua italiana e i documenti amministrativi corredati da una traduzione giurata in lingua italiana.

4. Il bando per l'affidamento della concessione/locazione in Temporary Use è aperto alle persone giuridiche che non abbiano sede legale in Italia?

Sì, nel bando non sono previste restrizioni e, pertanto, possono partecipare anche persone giuridiche che non abbiano sede legale in Italia. Si precisa che, in ogni caso, la domanda di partecipazione e tutti gli allegati devono essere redatti in lingua italiana e i documenti amministrativi corredati da una traduzione giurata in lingua italiana.

SEZIONE V: I TERMINI E LE MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. Come dovranno essere presentate le proposte?

Le proposte dovranno pervenire (via posta o consegna a mano) all'indirizzo indicato nell' *Avviso di gara – All. B Condizioni di Partecipazione*, entro il termine perentorio indicato nell' *Avviso di gara – All. B Condizioni di Partecipazione*, presentandole in un plico sigillato con qualsiasi modalità che ne impedisca l'apertura senza lasciare manomissioni evidenti.

All'interno del plico dovranno essere inserite, a pena di esclusione, tre distinte buste sigillate:

- una BUSTA con dicitura “A - Documentazione amministrativa”;
- per quanti sono i lotti prescelti, altrettante BUSTE con dicitura “B – Offerta Tecnica – Lotto.....” (indicando il lotto a cui afferisce l'offerta);
- per quanti sono i lotti prescelti, altrettante BUSTE con dicitura “C – Offerta Economico – Temporale – Lotto.....” (indicando il lotto a cui afferisce l'offerta).

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

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

Non saranno considerate proposte che dovessero essere trasmesse via posta elettronica.

2. La documentazione di gara può essere redatta in lingua straniera?

No, la presentazione in lingua straniera non è sufficiente ai fini della domanda.

I concorrenti devono prevedere e presentare:

- per i documenti di cui alla BUSTA A, una traduzione giurata in lingua italiana;
- per tutti gli documenti, una traduzione semplice in lingua italiana, fermo restando che, anche in tal caso, la Commissione terrà conto esclusivamente di quanto rappresentato nella traduzione stessa.

3. Che cosa deve contenere la Busta A?

La **BUSTA A - “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”** deve contenere i seguenti atti e documenti, da presentare secondo le modalità descritte nell' *Avviso di gara – All. B Condizioni di Partecipazione*:

- ✓ la domanda di partecipazione alla procedura (**Allegato I**);
- ✓ l'attestato di visita dei luoghi rilasciato durante il sopralluogo (uno per ogni lotto prescelto) ovvero, in alternativa, una dichiarazione attestante la piena conoscenza dello stato dei luoghi (**Allegato II**);
- ✓ una dichiarazione sostitutiva di certificazione, nella quale il concorrente dichiara (**Allegato III**)
 - di non trovarsi nelle cause di esclusione di cui agli artt. 94 e seguenti del D.Lgs. n. 36/2023;
 - di accettare il contenuto dei documenti di gara ivi compreso l'Allegato A Informativa Privacy da inserire nella busta A debitamente sottoscritto.

4. Sono previste particolari formalità per la presentazione della Busta A in caso di partecipazione in forma di Raggruppamento Temporaneo (RT) o Consorzio?

Sì, negli avvisi di gara, sono previste ulteriori formalità con riferimento alle modalità di presentazione delle domande da parte di Raggruppamenti Temporanei (RT), Consorzi ordinari e Consorzi Stabili/Consorzi tra società cooperative; pertanto, si rinvia alla lettura dettagliata degli Avvisi di gara.

5. Che cosa dovrà contenere la Busta B?

La Busta B “Offerta Tecnica – Lotto.....” deve contenere i seguenti atti e documenti, da presentare secondo le modalità descritte nell' *Avviso di gara – All. B Condizioni di Partecipazione*:

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

Premesse

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

Elementi valutativi

1. Progetto d'uso temporaneo per destinazione socio-culturale o altra destinazione indicata *Avviso di gara – All. B Condizioni di Partecipazione*

2. Ritorno per il territorio:

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

b) i *Materiali Illustrativi* che consistono in:

Elaborati

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

6. Che cosa dovrà contenere la Busta C?

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

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

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

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

Si precisa che:

- il canone totale offerto, rapportato alla durata proposta espressa in mesi, non potrà essere, a pena di esclusione, inferiore al canone annuo posto a base d'asta, indicato nell'*Avviso di gara – All. B Condizioni di Partecipazione* (anche in caso di una durata proposta inferiore all'anno).
- la durata proposta, espressa in mesi, dovrà essere compresa, a pena di esclusione, un minimo ed un massimo di mesi indicati nell'*Avviso di gara – All. B Condizioni di Partecipazione* (la durata non potrà comunque essere inferiore ai sei mesi e superiore ai sei anni).

7. Qual è il termine finale di presentazione delle offerte?

Per partecipare alla procedura è necessario far pervenire il plico sigillato entro il termine perentorio indicato nell'*Avviso di gara – All. B Condizioni di Partecipazione*.

8. Quali sono le cause di esclusione previste dal bando?

Le cause di esclusione previste nel bando sono riepilogate di seguito:

in via generale

- mancato inserimento nel plico delle BUSTE A, B e C;
- in caso di partecipazione a più lotti, mancato inserimento di tante buste B e di tante buste C, quanti sono i lotti di partecipazione, secondo quanto meglio specificato nell'*Avviso di gara – All. B Condizioni di Partecipazione*.

con riferimento alla BUSTA A

- mancata trasmissione, entro il termine perentorio assegnato (non superiore a dieci giorni), di atti e documenti richiesti dall'Agenzia a chiarimento/integrazione;

con riferimento alla BUSTA B

- mancato inserimento nella BUSTA B - “Offerta Tecnica” della Relazione Tecnico-Illustrativa (Allegato V);
- mancata compilazione in tutte le sue parti dell'Allegato V – Relazione Tecnico – Illustrativa;
- mancata presentazione di tutti i Materiali Illustrativi previsti;
- indicazione nell'Offerta Tecnica di elementi dell'Offerta Economico-Temporale e, dunque, di Canone e Durata offerti;

con riferimento alla BUSTA C e, in particolare:

i. al format di cui all'Allegato VII “Offerta Economico-Temporale”:

- mancato inserimento nella BUSTA C del format di cui all'Allegato VI "Offerta Economico-Temporale";
- mancata indicazione degli elementi di valutazione del Canone e della Durata;
- proposta di canone offerto inferiore al canone posto a base d'asta;
- proposta di una durata non compresa tra un minimo ed un massimo di mesi indicati nell' *Avviso di gara – All. B Condizioni di Partecipazione* (la durata non potrà comunque essere inferiore ai sei mesi e superiore ai sei anni).

ii. al format di cui all'Allegato VIb "Scheda di dettaglio costi, ricavi e investimenti":

- mancata presentazione della Scheda in questione debitamente compilata e sottoscritta, a titolo di integrazione, entro un termine perentorio assegnato dall'Agenzia (non superiore a dieci giorni).

In caso di unico concorrente

non troveranno applicazione le clausole "a pena di esclusione" previste nell'*Avviso di gara – All. B Condizioni di Partecipazione* (e, in relazione alle carenze riscontrate, si inoltrerà richiesta di integrazione) ad eccezione dei seguenti casi, **nei quali sarà comunque disposta l'esclusione del concorrente:**

- assoluta assenza della Relazione tecnico-illustrativa (Allegato V);
- mancata indicazione, nell'ambito dell'Offerta Economico-Temporale di cui all'Allegato VI, del canone e/o della durata;
- indicazione, nell'ambito dell'Offerta Economico-Temporale di cui all'Allegato VI, di un canone inferiore al canone posto a base d'asta;
- indicazione, nell'ambito dell'Offerta Economico-Temporale di cui all'Allegato VI, di una durata non compresa tra un minimo ed un massimo di mesi indicati nell' *Avviso di gara – All. B Condizioni di Partecipazione* la durata non potrà comunque essere inferiore ai sei mesi e superiore ai sei anni).

9. Per la presentazione della *Offerta Tecnica* e dell'*Offerta Economico-Temporale* i relativi Allegati sono disponibili in versione digitale? Al fine di facilitarne la comprensione, sono da compilare in formato elettronico?

Sì, sono pubblicati in formato editabile per agevolarne la compilazione nel rispetto delle prescrizioni contenute nell' *Avviso di gara – All. B Condizioni di Partecipazione*.

10. I caratteri richiesti, come limite massimo per la compilazione di diversi campi dell'*Offerta Tecnica* (Allegato V), sono da intendersi inclusi o esclusi gli spazi?

Sì precisa che il limite richiesto nel numero dei caratteri, rispettivamente per i diversi campi da sviluppare secondo il format dell'Allegato V, sono da intendersi inclusi gli spazi.

11. Come vanno considerati gli aspetti di sostenibilità ambientale ed efficienza energetica in relazione ai vincoli che dovessero eventualmente sussistere per gli immobili di interesse culturale?

Ogni concorrente è chiamato, rispetto all'immobile per il quale partecipa alla procedura di gara, a proporre la soluzione che ritiene maggiormente idonea nel rispetto dei vincoli di tutela e degli strumenti vigenti di pianificazione territoriale e urbana. L'idea di progetto presentata deve puntare l'attenzione sugli aspetti indicati nell' *Avviso di gara – All. B Condizioni di Partecipazione*, tra i quali la sostenibilità ambientale e l'efficienza energetica.

Come indicato nei bandi, per tutti i beni oggetto di gara, la totalità delle opere è per legge soggetta al parere delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali e alle prescrizioni eventualmente rilasciate affinché l'intervento di valorizzazione proposto possa garantire la massima tutela e salvaguardia degli immobili di pregio.

La proposta progettuale presentata sarà sviluppata in fase definitiva/esecutiva e sottoposta alle autorizzazioni necessarie ai fini dell'avvio lavori da parte degli Enti competenti.

Infatti, nella fase di progettazione architettonica, definitiva e/o esecutiva, conseguente all'aggiudicazione, la proposta vincitrice deve essere sottoposta all'approvazione degli Enti competenti in materia edilizia e di tutela e le scelte relative agli interventi devono essere dettagliate e supportate da opportune analisi ed elaborati tecnico-illustrativi (es. studio dei caratteri, analisi del degrado, dettaglio delle tecniche e dei materiali costruttivi, degli interventi di recupero sulle superfici e sulle strutture, delle soluzioni distributive e impiantistiche, studio di impatto ambientale, etc.).

I progetti sottoposti all'attenzione degli Enti e delle Amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale e urbana e di tutela devono comunque conservare caratteristiche di piena aderenza con quanto proposto nel progetto.

Tuttavia, non è esclusa l'eventualità di un confronto preliminare da parte dell'aggiudicatario con le Amministrazioni competenti in materia di tutela di pianificazione territoriale e urbana vigente affinché si possa verificare se il progetto elaborato sia da ritenersi, in via preventiva, compatibile con la conservazione del bene.

Si rammenta, inoltre, che per la loro natura gli immobili oggetto di valorizzazione si trovano spesso al centro degli interessi di soggetti che operano sul territorio in difesa dell'ambiente e del patrimonio e che possono intervenire con movimenti di opinione spontanei, dal forte impatto mediatico. È, pertanto, conveniente che il progetto proposto possa tenere in considerazione anche le diverse sensibilità locali.

12. È necessario che il progettista incaricato dal concorrente partecipi al bando?

No, il ricorso ad un progettista per la redazione dell'*Offerta Tecnica* è una facoltà del concorrente, che in ogni caso, è tenuto a sottoscrivere l'*Offerta Tecnica*.

13. Nell'*Offerta Tecnica* deve essere indicato il valore degli interventi di recupero?

No, l'*Offerta Tecnica*, da inserire nella BUSTA B, non deve assolutamente contenere alcun elemento riguardante l'Offerta Economica - Temporale e, pertanto, l'indicazione del canone e della durata offerti, né indicazioni riguardanti investimenti, costi e ricavi. La Proposta progettuale non dovrà contenere alcun elemento riguardante l'Offerta Economica – Temporale e, pertanto, l'indicazione negli stessi del canone e della durata offerti sarà causa di esclusione.

14. Nell'*Offerta Tecnica* devono essere indicate le fonti di copertura dell'investimento relativo agli interventi di recupero?

No, l'*Offerta Tecnica*, da inserire nella BUSTA B non deve assolutamente contenere alcun elemento riguardante l'Offerta Economica - Temporale e, pertanto, l'indicazione del canone e della durata offerti, né indicazioni riguardanti investimenti, costi e ricavi. La Proposta progettuale non dovrà contenere alcun elemento riguardante l'Offerta Economica – Temporale e, pertanto, l'indicazione negli stessi del canone e della durata offerti sarà causa di esclusione.

15. Nella presentazione della Tabella ESG è obbligatorio utilizzare il format di cui all'Allegato C?

La tabella ESG, fornita dall'Agenzia all'Allegato C non vincolante, è facoltà del singolo integrare la Relazione Tecnica, secondo un proprio eventuale modello, comunque pertinente con le finalità di rappresentazione dei dati e principi del progetto che si intende sviluppare.

SEZIONE VI: LA VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

1. In che modo sono valutate le offerte?

La concessione/locazione sarà aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base degli elementi indicati nella tabella sotto riportata.

ELEMENTI DI VALUTAZIONE			RIFERIMENTO	FATTORI PONDERALI	PUNTEGGIO
ELEMENTI QUALITATIVI	1)	PROGETTO DI USO TEMPORANEO PER DESTINAZIONE SOCIO – CULTURALE	Offerta Tecnica	P1 = 40	80
	2)	RITORNO PER IL TERRITORIO • Opportunità Turistica, Culturale, Sociale, Ambientale • Promozione del Territorio • Fruibilità Pubblica • Networking	Offerta Tecnica	P2 = 40	
ELEMENTI QUANTITATIVI	3)	CANONE	Offerta Economico - Temporale	P3 = 15	20
	4)	DURATA	Offerta Economico - Temporale	P4 = 5	

Ogni Direzione Territoriale in relazione alla specifica situazione dell'immobile potrà variare leggermente la griglia dei punteggi soprariportata.

In alcuni casi la durata potrà essere indicata come durata fissa stabilita dall'Agenzia del Demanio e non oggetto di proposta da parte del partecipante e dunque non oggetto di valutazione.

2. In che modo è valutato il progetto di uso temporaneo per destinazione socio – culturale?

La valutazione dell'ipotesi che il proponente intende sviluppare per l'utilizzo temporaneo del bene è determinante al fine di verificare la coerenza della *Offerta Tecnica* con i principi generali della valorizzazione del patrimonio pubblico e con il contesto territoriale di riferimento e alle modalità di recupero dell'immobile. La proposta dovrà essere in linea con il contesto di riferimento e rappresentare le funzioni (attività turistiche, sociali, ricreative, culturali, di tutela ambientale, di scoperta del territorio e di promozione dei prodotti locali) e le modalità di intervento previste, in relazione alla natura del bene e del grado di tutela. Saranno anche valutate la particolare rilevanza dell'offerta tecnica e le specifiche azioni che i partecipanti intendono intraprendere ai fini della tutela e della conservazione del carattere storico, artistico, identitario e dell'autenticità del bene, nonché al fine di garantire l'integrazione con il sistema territoriale, ambientale, architettonico e con la storia, la cultura, l'identità locale e il tessuto socio-economico.

Per l'organizzazione di eventi pubblici è necessario definire chiaramente la tipologia e le modalità di collaborazione, prevedendo iniziative educative e culturali che valorizzino il contesto storico-artistico. Le soluzioni proposte devono integrarsi armoniosamente con l'architettura e il paesaggio esistenti, garantendo funzionalità, qualità e innovazione. È fondamentale assicurare la piena accessibilità e inclusione, eliminando barriere architettoniche e migliorando la fruibilità per persone con disabilità, anziani, bambini e scolaresche. Occorre implementare misure di sicurezza adeguate e adottare sistemi sostenibili, per ridurre i consumi e l'impatto ambientale. Infine, va garantita la corretta manutenzione e gestione degli spazi per mantenerli in buone condizioni durante tutto il periodo di utilizzo temporaneo.

3. Che cosa si intende per valutazione del Ritorno per il territorio?

Il Ritorno per il territorio costituisce elemento qualitativo di valutazione delle proposte progettuali, unitamente ai concetti di sostenibilità ambientale ed efficienza energetica. Essa riguarda l'attività che s'intende sviluppare per il riuso dell'immobile. La proposta sarà valutata considerando quindi sia il beneficio economico, sia i benefici per il territorio coinvolto in termini di sviluppo culturale, sociale, turistico, aggregazione sociale, tutela ambientale, attrattività locale, accessibilità e inclusività, apertura pubblica del bene, capacità di fare rete.

Il punteggio sarà attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: Opportunità turistica, culturale, sociale, ambientale; Promozione del territorio; Fruibilità pubblica del bene; Networking.

4. In che modo è valutato il canone proposto?

Il canone annuo fisso che si intende corrispondere per la durata proposta della concessione e che, a pena di esclusione, non potrà essere inferiore al canone posto a base d'asta, indicato nell' *Avviso di gara – All. B Condizioni di Partecipazione*. Il punteggio sarà attribuito in rapporto al canone maggiore offerto. Detto canone verrà calcolato moltiplicando per dodici il rapporto tra il canone totale offerto e la durata proposta in mesi.

5. In che modo è valutata la durata proposta?

La durata proposta per la concessione dovrà, a pena di esclusione, essere compresa tra un minimo ed un massimo di mesi indicati nell' *Avviso di gara – All. B Condizioni di Partecipazione* di gara (la durata non potrà comunque essere inferiore ai sei mesi e superiore ai sei anni).

Il punteggio maggiore sarà attribuito alla durata minore offerta che sarà proposta dal concorrente.

6. Qual è il metodo per l'attribuzione dei punteggi?

I punteggi sono attribuiti in base al *metodo aggregativo compensatore*.

7. Qual è il metodo di calcolo dell'Offerta Tecnica?

Come già asserito, i punteggi sono attribuiti in base al *metodo aggregativo compensatore*.

In particolare, ciascun componente della Commissione attribuisce – in base alla tabella contenuta nell' *Avviso di gara – All. B Condizioni di Partecipazione* – un coefficiente, variabile tra zero e uno, a ciascun elemento di valutazione.

Successivamente si procede a calcolare le medie dei coefficienti attribuiti dai commissari e a trasformarle in coefficienti definitivi, riportando ad uno la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate.

A seguire si procede a moltiplicare ciascun coefficiente definitivo per il relativo fattore ponderale attribuendo così un punteggio a ciascun elemento di valutazione.

Infine, sono sommati tutti i punteggi attribuiti agli elementi di valutazione in riferimento a ciascun concorrente.

8. Come si calcola il punteggio dell'Offerta Economico-Temporale?

Il punteggio dell'Offerta Economico-Temporale è la somma di dei punteggi relativi al *Canone* - $P(a)C$ - e alla *Durata* - $P(a)D$ - offerti da ciascun concorrente.

9. Qual è il metodo di attribuzione del punteggio relativo al Canone offerto?

Il punteggio relativo al Canone offerto dal singolo concorrente è attribuito secondo la formula di seguito riportata:

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

Dove:

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

PC = Peso in punti attribuito al Canone, ovvero 15

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

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

$C(max)$ = Canone massimo offerto nell'ambito della gara

10. Qual è il metodo di attribuzione del punteggio relativo alla Durata offerta?

Analogamente al metodo utilizzato per valutare i canoni offerti, il punteggio relativo alla Durata offerta dal singolo concorrente è attribuito secondo la formula di seguito riportata:

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

Dove:

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

PD = Peso in punti attribuito alla Durata, ovvero 5

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

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

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

Ogni Direzione Territoriale in relazione alla specifica situazione dell'immobile potrà variare leggermente il peso dei punteggi soprariportati.

In alcuni casi la durata potrà essere indicata come durata fissa stabilita dall'Agenzia del Demanio e non oggetto di proposta da parte del partecipante e dunque non oggetto di valutazione.

11. Che cosa succede in caso di discordanza tra i documenti di gara?

Si osserva il seguente ordine di prevalenza:

1. Avviso di gara;
2. All. B Condizioni di Partecipazione
3. Schema di Atto di concessione (Allegato VII)/Schema Contratto di locazione (Allegato VIII); (scala ad Allegato VII in caso di sola locazione)
4. *Scheda Immobile - Information Memorandum.*

SEZIONE VII: L'INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE

1. Cosa succede allo scadere del termine per la presentazione delle offerte?

Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, una Commissione, appositamente costituita, procederà in seduta pubblica all'apertura dei plichi, all'esame e alla verifica della correttezza formale della documentazione di gara.

Si procederà prima all'apertura delle *BUSTE B "Offerta Tecnica"* verificherà la presenza e la completezza del relativo contenuto e, salva la possibilità di attivare il soccorso istruttorio. Successivamente, in seduta riservata, la Commissione esaminerà le offerte tecniche e attribuirà i punteggi,

Successivamente, la Commissione procederà, in seduta pubblica, a rendere note eventuali esclusioni e a dare lettura dei punteggi attribuiti; e aprirà le *Buste C "Offerta economico-temporale"*, verificherà la presenza e la completezza del relativo contenuto e, salve le ipotesi di soccorso istruttorio, darà in ogni caso lettura dell'Offerta Economico – Temporale.

Seguirà il calcolo del punteggio relativo all'Offerta Economico - Temporale che sarà reso noto dalla Commissione in seduta pubblica, con contestuale comunicazione dei punteggi complessivi ed individuazione della migliore offerta.

2. Cosa succede dopo l'individuazione della migliore offerta?

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

- a) controllare la completezza della documentazione amministrativa presentata;
- b) verificare la conformità della documentazione amministrativa a quanto richiesto nell'*Avviso di gara – All. B Condizioni di Partecipazione* e negli allegati;
- c) redigere apposito verbale.

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

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

Successivamente al buon esito della verifica del possesso dei requisiti dichiarati dall'aggiudicatario in sede di gara, formalizzerà la determina di aggiudicazione.

3. Cosa succede nel caso in cui due o più concorrenti ottengano il medesimo punteggio complessivo?

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo, ma punteggi differenti per l'*Offerta Tecnica* e l'*Offerta Economico-Temporale*, sarà collocato primo in graduatoria il concorrente che avrà ottenuto il miglior punteggio sull'*Offerta Tecnica*.

4. Cosa succede nel caso in cui due o più concorrenti ottengano il medesimo punteggio complessivo e gli stessi punteggi parziali?

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo e gli stessi punteggi parziali per l'*Offerta Tecnica* e l'*Offerta Economico-Temporale*, si procederà mediante sorteggio in seduta pubblica.

5. Che cosa succede nel caso di partecipazione di un unico concorrente?

In caso di unico concorrente, non si procederà all'attribuzione di alcun punteggio; tuttavia, l'*Offerta Tecnica* sarà comunque valutata nel suo insieme e non sarà aggiudicata ove ritenuta complessivamente non valida dal punto di vista progettuale.

In caso di unico concorrente, non troveranno applicazione le clausole "a pena di esclusione" previste nell'*Avviso di gara – All. B Condizioni di Partecipazione* (e, in relazione alle carenze riscontrate, si inoltrerà richiesta di integrazione) ad eccezione dei seguenti casi, nei quali sarà comunque disposta l'esclusione del concorrente:

- assoluta assenza della Relazione tecnico-illustrativa (Allegato V);
- mancata indicazione, nell'ambito dell'Offerta Economico-Temporale di cui all'Allegato VI, del canone e/o della durata;

- indicazione, nell'ambito dell'Offerta Economico-Temporale di cui all'Allegato VI, di un canone inferiore al canone posto a base d'asta indicato nell' *Avviso di gara – All. B Condizioni di Partecipazione*;
- indicazione, nell'ambito dell'Offerta Economico-Temporale di cui all'Allegato VI, di una durata non compresa tra un minimo ed un massimo di mesi indicati nell' *Avviso di gara – All. B Condizioni di Partecipazione* (la durata non potrà comunque essere inferiore ai sei mesi e superiore ai sei anni).

6. Come sono comunicate le date delle sedute pubbliche?

Le date delle sedute pubbliche non consecutive sono pubblicate sul sito istituzionale dell'Agenzia.

Il concorrente potrà assistere alle sedute pubbliche direttamente ovvero tramite un incaricato munito di delega.

7. A partire dal termine di presentazione delle offerte, che tempi sono ipotizzabili per la selezione del soggetto concessionario/conduuttore?

A chiusura del bando, sono previsti i lavori della Commissione, la cui durata dipenderà dal numero di proposte raccolte e dalla complessità delle stesse. Di norma, si stima in almeno un mese. Ai fini dell'aggiudicazione, si procederà alle verifiche previste dalla legge per le quali si prevede una durata di almeno un altro mese circa.

8. Ai fini della stipula dell'atto/contratto, sono previste prescrizioni per l'aggiudicatario che non abbia residenza o sede legale in Italia?

Sì, l'aggiudicatario, se residente ovvero avente sede legale in un Paese diverso dall'Italia, dovrà trasmettere alla competente Direzione Regionale dell'Agenzia del Demanio il codice fiscale italiano attribuito su richiesta dell'interessato dall'Agenzia delle Entrate per il compimento di atti fiscalmente rilevanti nel territorio della Repubblica Italiana.

SEZIONE VIII: GLI ELEMENTI DEL RAPPORTO CONCESSIONARIO/LOCATIVO

1. Quali sono gli elementi essenziali del rapporto di concessione/locazione?

Il contraente si impegna a farsi carico di ogni onere e spesa per gli eventuali adeguamenti che si rendessero necessari.

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

Tutti gli oneri necessari per l'utilizzo e la gestione del bene ivi compresi tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria dello stesso saranno interamente a carico del contraente, che si assumerà l'onere di richiedere agli Enti/Uffici competenti eventuali autorizzazioni necessarie per l'utilizzo del bene secondo l'uso cui è destinato;

L'esecuzione dei necessari interventi saranno a cura e spese del contraente e gli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria dovranno essere comunicati (quelli di manutenzione ordinaria) ovvero autorizzati preventivamente dall'Agenzia (quelli di manutenzione straordinaria) ad avvenuta acquisizione da parte del Concessionario delle autorizzazioni da parte degli Organi competenti, nonché acquisiti le autorizzazioni e i permessi prescritti dalla disciplina urbanistico-edilizia vigente e dal D.Lgs. n. 42/2004 ed eventuali future modifiche e integrazioni.

In occasione e ai fini della stipula dell'atto/contratto il contraente dovrà presentare:

- **Cauzione definitiva** - a garanzia di tutti gli oneri derivanti dalla concessione, ivi compresi la corretta esecuzione degli interventi ed il pagamento del canone,
- **Polizza/e assicurativa/e** - Per gli immobili dello Stato, il Concessionario/Locatario, prima di dare avvio ai lavori, dovrà sottoscrivere, a proprie spese e a pena di decadenza, adeguata/e polizza/e assicurativa/e con primaria compagnia assicuratrice, da trasmettere all'Agenzia, al fine di garantire, per tutta la durata della concessione la Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) a copertura di danni a persone e/o cose, a terzi in genere compreso anche il personale, il perimento totale o parziale – compreso incendio, fulmine, esplosione, scoppio e altri rischi accessori – dell'Immobile oggetto di concessione.
- **Canone** - da corrispondere - a partire dalla stipula dell'atto/contratto - in rate costanti anticipate, la cui periodicità (es. annuo, mensile, trimestrale, semestrale, ecc.) sarà stabilita nell'atto/contratto in relazione alla durata complessiva del rapporto concessorio/locatizio;

2. A cosa serve la previsione di una cauzione definitiva

La cauzione definitiva è posta a garanzia di tutti gli obblighi derivanti dalla concessione/locazione, ivi compresi il pagamento del canone, ai fini della sottoscrizione dell'atto, il Concessionario/Locatario dovrà costituire cauzione definitiva corrispondente al 10% del canone.

3. In che modo deve essere prestata la cauzione definitiva?

La cauzione definitiva può essere prestata a, scelta del concorrente, a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, o bonifico.

- da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività;
- da un intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolge in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, che è sottoposto a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58; e che abbia i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

I concorrenti, prima di procedere alla sottoscrizione della garanzia, sono tenuti a verificare che il soggetto garante sia in possesso dell'autorizzazione al rilascio di garanzie mediante accesso ai seguenti siti internet:

<http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/intermediari/index.html>

<http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/garanzie-finanziarie/>

http://www.ivass.it/ivass/imprese_jsp/HomePage.jsp

Per ulteriori dettagli, si rinvia alla lettura degli Avvisi di gara.

La fideiussione dovrà prevedere espressamente:

- la validità per tutta la durata del rapporto;
- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 cc.;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 co. 2 cc.;
- la sua operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta dell'Agenzia.

4. In tema di cauzioni, è ammessa la fideiussione bancaria rilasciata da una banca straniera?

Sì, purché il soggetto garante sia in possesso dell'autorizzazione al rilascio di garanzie mediante accesso ai seguenti siti internet:

<http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/intermediari/index.html>

<http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/garanzie-finanziarie/>

<http://www.ivass.it/ivass/impresesp/HomePage.jsp>

8. È possibile costituire cauzioni definitive con assegno circolare?

No, i concorrenti non possono costituire cauzioni provvisorie o definitive con assegni circolari.

5. Nell'ambito della concessione/locazione in Temporary Use è ammessa la subconcessione delle attività?

No, non è ammessa la possibilità di cedere l'atto/il contratto e/o di sub concedere l'immobile anche parzialmente.

È fatta salva la possibilità per il Contraente di stipulare con terzi contratti di utilizzo di spazi attrezzati e servizi collegati per la realizzazione e la gestione di Eventi e/o di altre attività.

6. Qual è il valore da considerare per le polizze assicurative obbligatorie che dovranno essere stipulate?

Con riferimento alle polizze assicurative, prima e durante l'esecuzione degli interventi, il valore dell'immobile da considerare è quello del bene non rifunzionalizzato; conclusi gli Interventi, prima dell'avvio dell'attività e per tutta la residua durata della concessione, il valore dell'immobile da tenere in considerazione è quello del bene rifunzionalizzato. I valori degli immobili sono calcolati dall'Agenzia del Demanio, secondo quanto previsto dalle ordinarie tecniche e tenendo conto della tipologia, della consistenza, dello stato di conservazione, dell'ubicazione dell'immobile e delle condizioni di mercato.

7. Eventuali oneri di urbanizzazione o realizzazione di infrastrutture connesse al recupero dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario?

Sì, gli interventi di recupero, manutenzione ordinaria, straordinaria e le connesse opere indicate nella *Offerta Tecnica* presentata in sede di gara sono a carico del Concessionario/Conduttore (Cfr. Schema Atto di Concessione e Contratto di Locazione).

8. In caso di aggiudicazione il concessionario/locatario è obbligato ad avviare l'attività secondo quanto proposto nell'offerta presentata in sede di gara?

Sì, l'aggiudicatario è obbligato a dare esecuzione alla *Offerta Tecnica*. Come indicato negli schemi di atto/contratto contenuti nella documentazione di gara, l'Agenzia può disporre ispezioni presso l'immobile, controlli e accertamenti periodici volti a verificare l'esecuzione e lo stato di avanzamento degli interventi in base alle tempistiche indicate nella *Offerta Tecnica* e lo svolgimento delle attività nel rispetto delle norme vigenti e in conformità alla *Offerta Tecnica* presentata in sede di gara.

In caso di inadempimento da parte del concessionario/locatore di tutti gli obblighi previsti e contenuti negli schemi citati, l'Agenzia del Demanio ha titolo a dichiarare la immediata decadenza/risoluzione dalla concessione/locazione e l'aggiudicatario è tenuto al pagamento di una penale e al risarcimento dell'eventuale maggior danno.

Fermo restando che la proposta progettuale presentata in sede di gara dovrà essere sviluppata in fase definitiva/esecutiva e sarà sottoposta alle autorizzazioni necessarie ai fini dell'avvio lavori, da richiedere agli Enti competenti.

9. L'investimento previsto per il recupero del bene è deducibile dal punto di vista fiscale?

In linea di principio, le spese di manutenzione straordinaria fatte su immobili di terzi – quindi anche nel caso di immobili statali – sono fiscalmente deducibili nei limiti della quota imputabile a ciascun esercizio, in base alle disposizioni civilistiche (Cfr. art. 108 co. 3 DPR 917/86).

Il principio contabile OIC 24 (*“Le immobilizzazioni immateriali”*) dispone, infatti, che *“l’ammortamento dei costi per migliorie su beni di terzi si effettua nel periodo minore tra quello di utilità futura delle spese sostenute e quello residuo del diritto di utilizzazione del bene (es. locazione, concessione, comodato, ecc.) tenuto conto dell’eventuale periodo di rinnovo, se dipendente dal conduttore”*.

Nello specifico, ogni intervento andrà valutato in modo puntuale dall’aggiudicatario secondo le dovute procedure.

10. Cosa succede alla scadenza della concessione/locazione? Per quante volte è possibile rinnovarla? Viene corrisposto un indennizzo al concessionario/conduttore?

Alla scadenza della concessione/locazione, l’immobile ritorna nella giuridica disponibilità dell’Agenzia libero e con ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad esso apportate, siano esse comprese, o meno, negli Interventi. Non è previsto il rinnovo automatico.