



GUIDA AI BANDI

*Procedure di gara finalizzate all'affidamento di immobili pubblici in
concessione/locazione di valorizzazione
ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001*

SOMMARIO

.....	1
SEZIONE I: IL PROGETTO	7
1. In cosa consiste il progetto <i>Fari, Torri ed Edifici Costieri</i> ?	8
2. Quali sono gli obiettivi del progetto?	8
3. In che modo sono affidati gli immobili?	8
4. Per l'edizione 2018, quali sono le modalità di attuazione del progetto?	8
5. Qual è la differenza tra concessione e locazione?	8
6. Dove è possibile trovare informazioni e consultare la documentazione relativa al progetto?.....	8
7. Al progetto partecipano anche altri Enti Pubblici proprietari?	8
8. Come posso avere maggiori informazioni su beni di proprietà di altri Enti, oggetto del bando di concessione/locazione di valorizzazione?	8
SEZIONE II: FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI 2018	10
1. Quante sono le procedure di gara avviate dalle Direzioni Territoriali dell'Agencia del Demanio per la concessione/locazione di valorizzazione?	11
2. Quali sono i documenti di gara?.....	11
3. Quali sono i beni oggetto degli avvisi di gara pubblicati dall'Agencia del Demanio?.....	11
4. Quali sono gli immobili oggetto di concessione di valorizzazione e quali quelli che saranno affidati in locazione di valorizzazione?.....	12
5. Dove posso trovare informazioni sugli immobili?	12
6. Che cos'è l' <i>Information Memorandum</i> ?.....	12
7. E' possibile richiedere eventuali informazioni complementari e/o chiarimenti sul contenuto della documentazione al Responsabile del Procedimento?	13
8. Quali sono i termini entro i quali proporre eventuali richieste al Responsabile del Procedimento?	13
9. Qual è il termine entro il quale il Responsabile del Procedimento risponde alle eventuali richieste?	13
SEZIONE III: L'INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI CONCESSIONE/LOCAZIONE	14
1. Ai fini della partecipazione alla procedura regionale, è necessario indicare uno specifico bene?	15
2. Sono previsti dei limiti nella partecipazione ai bandi di gara regionali?	15
3. Per quanti immobili, nell'ambito della medesima procedura di gara territoriale, è possibile presentare domanda di partecipazione?	15
4. In caso di partecipazione a più lotti relativi al medesimo avviso regionale, come deve essere presentata l'offerta?	15
5. Sono previsti dei limiti nella presentazione delle proposte?.....	15
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?	15
7. È possibile fissare un incontro per avere maggiori chiarimenti?.....	16

8. E' possibile visitare gli immobili?.....	16
9. Se si tratta di beni in pessimo/discreto stato manutentivo, è comunque possibile effettuare un sopralluogo?	16
10. Come si prenota un sopralluogo?	16
11. Quali sono i termini entro cui poter prenotare il/i sopralluogo/i?.....	16
12. Qual è il termine entro cui poter effettuare il/i sopralluogo/i?	16
13. Che cos'è l'Attestato di sopralluogo?.....	16
14. Se non si è effettuato il sopralluogo entro i termini fissati è preclusa la partecipazione alla gara?.....	16
15. E' possibile richiedere documentazione tecnica integrativa sui beni attualmente oggetto di bando? ...	17
16. Le attività sociali sono previste come nuova funzione di animazione culturale e sociale degli itinerari e servizio delle comunità locali?	17
17. A titolo esemplificativo, quali potranno essere le nuove funzioni da insediare negli immobili affidati?	17

SEZIONE IV: I SOGGETTI AMMESSI 18

1. Chi può partecipare al bando per l'affidamento della concessione di valorizzazione?	19
2. Il bando per l'affidamento della concessione di valorizzazione è aperto alle persone fisiche che non risiedano in Italia?	19
3. Il bando per l'affidamento della concessione di valorizzazione è aperto anche a soggetti che non siano cittadini italiani?.....	19
4. Il bando per l'affidamento della concessione di valorizzazione è aperto alle persone giuridiche che non abbiano sede legale in Italia?.....	19

SEZIONE V: I TERMINI E LE MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE... 20

1. Come dovranno essere presentate le proposte?	21
2. La documentazione di gara può essere redatta in lingua straniera?.....	21
3. Che cosa deve contenere la Busta A?.....	21
4. Sono previste particolari formalità per la presentazione della Busta A in caso di partecipazione in forma di Raggruppamento Temporaneo (RT) o Consorzio?	22
5. A cosa serve la previsione di una cauzione provvisoria?	22
6. In che modo deve essere prestata la cauzione provvisoria?	22
7. In tema di cauzioni, è ammessa la fideiussione bancaria rilasciata da una banca straniera?.....	22
8. E' possibile costituire cauzioni provvisorie o definitive con assegno circolare?	22
9. In caso di aggiudicazione, la cauzione provvisoria è svincolata?.....	22
10. In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione provvisoria è svincolata?	22
11. Che cosa dovrà contenere la Busta B?.....	22
12. Che cosa dovrà contenere la Busta C?.....	23
13. Qual è il termine finale di presentazione delle offerte?.....	23
14. Quali sono le cause di esclusione previste dal bando?	23

15. Per la presentazione della <i>Proposta Progettuale</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?	24
16. I 1500 caratteri richiesti, come limite massimo per la compilazione di diversi campi della <i>Proposta Progettuale</i> (Allegato VI), sono da intendersi inclusi o esclusi gli spazi?	24
17. 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?	24
18. È necessario che il progettista incaricato dal concorrente partecipi al bando?.....	25
19. Nella <i>Proposta Progettuale</i> deve essere indicato il valore degli interventi di recupero?.....	25
20. Nella <i>Proposta Progettuale</i> devono essere indicate le fonti di copertura dell'investimento relativo agli interventi di recupero?.....	25
21. L'aggiudicatario dovrà farsi carico del recupero e riuso dell'immobile? Sono previste forme di supporto economico finanziario dell'iniziativa?	25
22. Il format di PEF di cui all'Allegato VIII è obbligatorio?	25

SEZIONE VI: LA VALUTAZIONE DELLE OFFERTE26

1. In che modo sono valutate le offerte?.....	27
2. In che modo è valutato il recupero e il riuso del bene?	27
3. Che cosa si intende per valutazione dell'opportunità turistica?	27
4. In che modo è valutata la sostenibilità ambientale e l'efficienza energetica?	27
5. Cosa si intende per bioedilizia?	27
6. Cosa si intende per gestione sostenibile del cantiere?	28
7. Se l'immobile in oggetto non possiede impianti, posso lo stesso produrre l'APE ante operam?.....	28
8. Cosa si intende per fonti rinnovabili integrate architettonicamente?	28
9. In che modo è valutato il canone proposto?	28
10. Sono previste delle agevolazioni per la corresponsione del canone nei primi mesi di esecuzione degli interventi?.....	28
11. In che modo è valutata la durata proposta?	28
12. Qual è il metodo per l'attribuzione dei punteggi?	28
13. Qual è il metodo di calcolo dell'Offerta Tecnica?.....	28
14. Come si calcola il punteggio dell' <i>Offerta Economico-Temporale</i> ?	29
15. Qual è il metodo di attribuzione del punteggio relativo al Canone offerto?.....	29
16. Qual è il metodo di attribuzione del punteggio relativo alla Durata offerta?	29
17. Che cosa succede in caso di discordanza tra i documenti di gara?.....	29
18. Che cosa succede in caso di discordanza tra l'Offerta Economico-Temporale e il <i>Piano Economico-Finanziario</i> ?	29

SEZIONE VII: L'INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE30

1. Cosa succede allo scadere del termine per la presentazione delle offerte?.....	31
---	----

3. Cosa succede nel caso in cui due o più concorrenti ottengano il medesimo punteggio complessivo?....	31
4. Cosa succede nel caso in cui due o più concorrenti ottengano il medesimo punteggio complessivo e gli stessi punteggi parziali?.....	31
5. Chi deve presentare il Piano Economico Finanziario asseverato?	31
6. Che cosa succede nel caso di partecipazione di un unico concorrente?	32
7. Come sono comunicate le date delle sedute pubbliche?.....	32
8. A partire dal termine di presentazione delle offerte, che tempi sono ipotizzabili per la selezione del soggetto concessionario/conduuttore?	32
9. Ai fini della stipula dell'atto/contratto, sono previste prescrizioni per l'aggiudicatario che non abbia residenza o sede legale in Italia?	32

SEZIONE VIII: GLI ELEMENTI DEL RAPPORTO CONCESSIONARIO/LOCATIVO33

1. Quali sono gli elementi essenziali del rapporto di concessione/locazione?	34
2. In tema di cauzioni, è ammessa la fideiussione bancaria rilasciata da una banca straniera?.....	34
3. In che modo deve essere prestata la cauzione definitiva?	34
4. Nell'ambito della concessione/locazione di valorizzazione è ammessa la subconcessione delle attività?	35
5. Il concessionario/conduuttore, alla scadenza della concessione/locazione, potrebbe presentare una proposta di acquisto?	35
6. Quali sono le imposte e/o le tasse gravanti sugli immobili?	35
7. Qual è il valore da considerare per le polizze assicurative obbligatorie che dovranno essere stipulate?	35
8. Eventuali oneri di urbanizzazione o realizzazione di infrastrutture connesse al recupero dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario?	35
9. In caso di aggiudicazione il concessionario/locatario è obbligato ad avviare l'attività secondo quanto proposto nell'offerta presentata in sede di gara?	35
10. In caso di aggiudicazione di più immobili, la mancata sottoscrizione degli atti/contratti comporta l'escussione della cauzione provvisoria per ciascun immobile?	36
11. Cosa succede alla scadenza della concessione/locazione? Per quante volte è possibile rinnovarla? Viene corrisposto un indennizzo al concessionario/conduuttore?.....	36
12. L'investimento previsto per il recupero del bene è deducibile dal punto di vista fiscale?	36
13. In caso di aggiudicazione, se a seguito della sottoscrizione dell'atto/contratto dovessero manifestarsi difficoltà in termini di autorizzazioni, è possibile per l'aggiudicatario richiedere all'Agenzia proroghe e/o rimborsi, oppure recedere in anticipo dall'atto/contratto?.....	36

AVVERTENZA

La presente Guida ai Bandi è uno strumento esplicativo e di supporto con cui guidare i concorrenti - che intendono partecipare alle procedure ad evidenza pubblica avviate nell'ambito del progetto FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI 2018 – 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 – che, si ricorda, costituiscono lex specialis – prevale quanto indicato nei bandi e nei relativi allegati secondo l'ordine riportato al punto 8.5 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 PROGETTO

1. In cosa consiste il progetto *Fari, Torri ed Edifici Costieri*?

E' un progetto a rete promosso dall'Agenzia del Demanio con il Ministero della Difesa, attraverso Difesa Servizi S.p.A., avviato nel 2015, che punta ad un modello di *lighthouse accommodation* attraverso il quale promuovere una forma di turismo sostenibile legato alla cultura del mare, rispettoso del paesaggio ed in linea con la salvaguardia ambientale che, nei contesti prescelti, emerge per assoluta bellezza e massima fragilità, coinvolgendo, infatti, alcuni dei più straordinari territori costieri italiani.

L'iniziativa, già alla quarta edizione, è stata progressivamente sviluppata e inquadrata nell'Intesa Istituzionale sottoscritta da MiBAC, Ministero della Difesa e MEF, il 27 luglio 2016 e per la sua attuazione sono attenzionate tutte le Regioni interessate da tratti di costa italiana, in qualità di principali interlocutori in materia di turismo, strategie di promozione e valorizzazione dei sistemi turistici.

2. Quali sono gli obiettivi del progetto?

Attraverso il recupero e il riuso degli immobili costieri affidati ad operatori privati, il progetto intende promuovere il potenziamento dell'offerta turistico-culturale e la messa a rete di immobili costieri presenti sul territorio nell'ottica di favorire la valorizzazione territoriale delle risorse culturali e paesaggistiche e la promozione di un turismo responsabile, sostenibile e di qualità.

3. In che modo sono affidati gli immobili?

Gli immobili sono concessi ai sensi dell'art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001, il quale prevede l'affidamento a primari operatori privati, selezionati con procedure ad evidenza pubblica e dotati di idonei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi, del diritto di utilizzare gli immobili a fini economici per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione, e comunque non eccedente i 50 anni, a fronte della loro riqualificazione, riconversione funzionale e manutenzione ordinaria e straordinaria. Il canone della concessione è determinato secondo valori di mercato, tenendo conto sia degli investimenti necessari per la riqualificazione e riconversione degli immobili, sia della ridotta remuneratività iniziale dell'operazione.

4. Per l'edizione 2018, quali sono le modalità di attuazione del progetto?

Per gli immobili dello Stato, l'Agenzia del Demanio avvia e gestisce le procedure di gara a livello territoriale con n. 5 avvisi pubblicati dalle singole Direzioni Territoriali per l'affidamento degli immobili statali di competenza (ossia, insistenti nel territorio di riferimento) in concessione/locazione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001.

Gli avvisi di gara sono tutti consultabili sul sito internet dell'Agenzia, nella sezione *Gare e Aste - Immobiliare*, nonché nella sezione dedicata al progetto *Fari, Torri ed Edifici Costieri*.

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 al progetto?

E' possibile consultare la pagina web del sito istituzionale dell'Agenzia nella sezione dedicata al progetto *Fari, Torri ed Edifici Costieri*.

7. Al progetto partecipano anche altri Enti Pubblici proprietari?

Si, a partire da questa edizione, partecipano al progetto anche Enti Territoriali che avviano le procedure di gara per gli immobili di proprietà, tenendo conto della data fissata dall'Agenzia per l'uscita dei bandi relativi agli immobili statali.

8. Come posso avere maggiori informazioni su beni di proprietà di altri Enti, oggetto del bando di concessione/locazione di valorizzazione?

Per gli immobili di proprietà degli altri Enti proprietari da affidare in concessione/locazione di valorizzazione, sono disponibili nella sezione dedicata al progetto i contatti dei referenti per i beni di proprietà di altri Enti, che partecipano

al progetto *Fari, Torri ed Edifici Costieri* con i loro beni, attraverso la pubblicazione di bandi di concessione/locazione di valorizzazione da essi direttamente gestiti.

Gli altri Enti proprietari di immobili pubblici sono:

- Comune di Portovenere;
- Comune di Rosignano Marittimo;
- Regione Siciliana.

Le procedure di gara per l'affidamento di tali ulteriori immobili e le relative scadenze sono, pertanto, governate dall'Ente proprietario, con il supporto dell'Agenzia del Demanio.

SEZIONE II: FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI 2018

1. Quante sono le procedure di gara avviate dalle Direzioni Territoriali dell’Agenzia del Demanio per la concessione/locazione di valorizzazione?

Le Direzioni Territoriali dell’Agenzia del Demanio che hanno pubblicato gli avvisi di gara per la concessione/locazione di valorizzazione degli immobili statali sono:

- *Direzione Campania;*
- *Direzione Emilia Romagna;*
- *Direzione Liguria;*
- *Direzione Toscana e Umbria;*
- *Direzione Veneto.*

Gli avvisi sono tutti consultabili sul sito internet dell’Agenzia, nella sezione **Gare e Aste - Immobiliare**, nonché nella sezione dedicata al progetto **FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI, Bandi - Concessione/Locazione di Valorizzazione**.

2. Quali sono i documenti di gara?

La documentazione di gara è costituita da:

- Avviso di gara
- Allegato A - Informativa ai sensi dell’art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679;
- Allegato I - Schede dei beni
- Allegato II - Domanda di partecipazione
- Allegato III - Dichiarazione di conoscenza dello stato dei luoghi
- Allegato IV - Dichiarazione sostitutiva di certificazione
- Allegato V - Dichiarazione di impegno
- Allegato VI - Proposta progettuale
- Allegato VII - Offerta economico-temporale
- Allegato VIII - Modello di PEF
- Allegato IX - Scheda di dettaglio costi, ricavi, investimenti
- Allegato X - Schema atto di concessione
- Allegato XI - Schema contratto di locazione
- *Information memorandum con allegati (tra cui Certificato Destinazione Urbanistica, Protocollo di Intesa stipulato, esito verifica interesse culturale, eventuale autorizzazione alla concessione).*

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

Per ciascun avviso di gara regionale pubblicato sul sito web dell’Agenzia del Demanio, si riportano di seguito i relativi lotti (singoli beni), oggetto della concessione/locazione di valorizzazione:

Avvisi	Procedura di gara (Direzione Territoriale)	Lotto n.	Denominazione Bene	Regione/Comune	RUP	Referente/i del sopralluogo
1	Campania	1	COMPLESSO EX POLVERIERA	Campania/Bacoli	Luigi Di Cristo	Antonella Ciocchi
2	Emilia Romagna	1	EX COLONIA ONFA	Emilia Romagna/Ravenna - Punta Marina	Luciana Scrivano	Salvatore Michele Di Bari Luciano D’Urzo
3	Liguria	1	SEMAFORO NUOVO DI PORTOFINO	Liguria/Camogli	Michela Scappaticci	Simone Gianelli

4	Toscana e Umbria	1	FORTE DI CASTAGNETO CARDUCCI	Toscana/Castagneto Carducci	Antonella Vadalà	Chiara Di Sepio
	Toscana e Umbria	2	VILLA CELESTINA	Toscana/Rosignano Marittimo	Antonella Vadalà	Chiara Di Sepio
5	Veneto	1	OTTAGONO CA ROMAN	Veneto/Venezia	Ferdinanda Caruso	Italo Celiento

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

Avvisi	Procedura di gara (Direzione Territoriale)	Lotto n.	Denominazione Bene	Regione/Comune	Strumento di valorizzazione
1	Campania	1	COMPLESSO EX POLVERIERA	Campania/Bacoli	CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE
2	Emilia Romagna	1	EX COLONIA ONFA	Emilia Romagna/Ravenna - Punta Marina	LOCAZIONE DI VALORIZZAZIONE
4	Liguria	1	SEMAFORO NUOVO DI PORTOFINO	Liguria/Camogli	CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE
5	Toscana e Umbria	1	FORTE DI CASTAGNETO CARDUCCI	Toscana/Castagneto Carducci	CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE
	Toscana e Umbria	2	VILLA CELESTINA	Toscana/Rosignano Marittimo	CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE
6	Veneto	1	OTTAGONO CA ROMAN	Veneto/Venezia	CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE

5. Dove posso trovare informazioni sugli immobili?

Sul sito web dell'Agenda del Demanio, per ciascun lotto, è possibile consultare tra i documenti di gara l'Allegato I - Scheda tecnica descrittiva del lotto/immobile e l'Information Memorandum.

6. Che cos'è l'Information Memorandum?

E' un documento di gara che, per ciascun immobile oggetto del bando di concessione/locazione di valorizzazione, 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. E' possibile richiedere eventuali informazioni complementari e/o chiarimenti sul contenuto della documentazione al Responsabile del Procedimento?

Si, 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 e di seguito riportati:

Procedura di gara	RUP	POSTA ELETTRONICA
Direzione Territoriale Campania	Luigi Di Cristo	luigi.dicristo@agenziademanio.it
Direzione Territoriale Emilia Romagna	Luciana Scrivano	luciana.scrivano@agenziademanio.it
Direzione Territoriale Liguria	Michela Scappaticci	michela.scappaticci@agenziademanio.it
Direzione Territoriale Toscana e Umbria	Antonella Vadalà	antonella.vadala@agenziademanio.it
Direzione Territoriale Veneto	Ferdinanda Caruso	ferdinanda.caruso@agenziademanio.it

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 a partire dal **3 settembre 2018** e improrogabilmente entro il termine del **6 novembre 2018**.

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

Il Responsabile del procedimento risponde a mezzo di posta elettronica a tutti i quesiti che dovessero pervenire dai concorrenti, entro la data del **13 novembre 2018**.

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 - o più di uno - specifico bene (lotto).

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 Toscana e Umbria, deve presentare una domanda di partecipazione per la procedura di gara territoriale corredata, per ciascun immobile/lotto, da un'offerta progettuale 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 - Proposta progettuale - Lotto....." (indicando il lotto a cui afferisce l'offerta), quanti sono i lotti di partecipazione (es. se si partecipa a due lotti dovranno essere inserite due distinte buste B contenenti una la proposta progettuale afferente al lotto 1 e l'altra quella relativa al lotto 2);
- tante buste con dicitura "C - Offerta Economico - Temporale - Lotto....." (indicando il lotto a cui afferisce l'offerta), quanti sono i lotti di partecipazione (es. se si partecipa a due lotti dovranno essere inserite due distinte buste C contenenti una l'Offerta Economico-Temporale afferente al lotto 1 e l'altra quella relativa al lotto 2).

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 e uno nella Regione Campania, dovrà presentare:

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

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

No, come indicato nell'Avviso di Gara, è possibile richiedere informazioni sul bando, scrivendo in italiano e via email, al Responsabile del procedimento (cfr. contatti sull'Avviso di gara) entro il 6 novembre 2018.

Il Responsabile del procedimento risponde, a mezzo di posta elettronica, ai quesiti presentati entro il 13 novembre 2018.

8. E' 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 RUP - mediante richiesta scritta, in lingua italiana, che dovrà essere trasmessa via e-mail all'indirizzo di posta elettronica indicato al punto 1.11 dell'Avviso di gara. 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 (massimo quattro).

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

Le richieste di sopralluogo potranno essere presentate a partire dal **3 settembre 2018** e fino al **23 ottobre 2018**, secondo le modalità indicate nell'avviso di gara.

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

I sopralluoghi potranno essere effettuati a partire dal **10 settembre 2018** e fino al **30 ottobre 2018**, secondo le modalità indicate nell'avviso di gara.

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 richiesti.

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 III, 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 III e inserendolo nella busta A.

15. E’ 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’*Information Memorandum* riporta gli approfondimenti tecnici su ogni singolo bene (LOTTO) e sul contesto di riferimento, la situazione vincolistica (vincoli, autorizzazioni MiBAC, 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 animazione culturale e sociale degli itinerari 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 i principi del progetto, dalla quale, pertanto, non sarà escluso l’insediamento di funzioni a carattere sociale.

Il progetto punta l’attenzione anche allo 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 promozione dei territori e delle eccellenze locali e in considerazione delle indicazioni degli strumenti di pianificazione territoriale e urbana e di tutela vigenti, sarà possibile prevedere una gamma di nuove funzioni in coerenza con i principi del progetto, ad es. Ospitalità e attività di tipo culturale (arte e spettacolo, didattica e formazione etc.); socio-ricreativo (tempo libero, attività ludiche, attività a favore di persone diversamente abili etc.); sport e benessere (diving, vela, pesca, ciclismo, trekking, yoga e meditazione etc.); eventi (incontri, moda, festival, concerti, matrimoni etc.); 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 etc.).

SEZIONE IV: I SOGGETTI AMMESSI

1. Chi può partecipare al bando per l'affidamento della concessione di valorizzazione?

Può partecipare alla procedura chiunque sia in possesso dei requisiti da comprovare con la presentazione della documentazione amministrativa prevista nell'Avviso di gara. A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, è ammessa la partecipazione di: persone fisiche, imprese individuali, società commerciali, società cooperative, associazioni, fondazioni, consorzi ordinari di concorrenti di cui all'art. 2602 c.c. costituiti o costituendi, consorzi stabili costituiti anche in forma di società consortili ai sensi dell'art. 2615-ter c.c., consorzi fra società cooperative di produzione e lavoro costituiti a norma della legge 25 giugno 1909 n. 422 e del decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 14 dicembre 1947 n. 1577, consorzi tra imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985 n. 443.

E' ammessa la partecipazione in forma singola o in raggruppamento.

2. Il bando per l'affidamento della concessione di valorizzazione è aperto alle persone fisiche che non risiedano in Italia?

Sì, nel bando non sono previste restrizioni e, pertanto, possono partecipare anche persone fisiche 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 di valorizzazione 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 di valorizzazione 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, entro il termine perentorio del giorno **27 novembre 2018, ore 12.00**, 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 – Proposta progettuale – Lotto....."
- 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:

- ✓ la domanda di partecipazione alla procedura (**Allegato II**);
- ✓ 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;
- ✓ una dichiarazione sostitutiva di certificazione, nella quale il concorrente dichiara (**Allegato IV**):
 - di non trovarsi nelle cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016;
 - di accettare il contenuto dei documenti di gara ivi compreso l'Allegato A Informativa Privacy da inserire nella busta A debitamente sottoscritto;

relativamente alla privacy,

- di avere adempiuto agli obblighi previsti dal Regolamento 2016/679/UE nel testo consolidato vigente;
 - in particolare, di avere attuato le misure di sicurezza di cui all'art. 32 del Regolamento 2016/679/UE;
 - di avere definito le finalità e le modalità del trattamento;
 - di avere incaricato in forma scritta le persone autorizzate al trattamento dei dati;
 - di avere fornito idonea formazione ai suddetti soggetti;
 - qualora applicabile, di essere in possesso degli strumenti idonei a dare piena attuazione, nella propria struttura e in riferimento ai trattamenti effettuati in favore dell'Agenzia del Demanio al provvedimento dell'Autorità Garante per la protezione dei dati personali del 27 novembre 2008 e s.m.i. in materia di Amministratori di Sistema;
 - di impegnarsi a fornire evidenza relativamente ai punti IV, V, VI e VII sopra individuati contestualmente alla firma del contratto;
 - di effettuare il trattamento dei dati personali in modo lecito e corretto per scopi determinati, espliciti e legittimi, nel pieno rispetto del Regolamento 2016/679/UE.
- ✓ una referenza bancaria rilasciata da un istituto di credito;
 - ✓ dichiarazione di impegno ad avvalersi, per l'esecuzione degli interventi, esclusivamente di imprese qualificate

all'esecuzione degli interventi, in linea con le vigenti normative in materia di Lavori Pubblici (**Allegato V**);

- ✓ la cauzione provvisoria, pari a € 2.000 (duemila euro).

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

Si, 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 del punto 4.3.1 degli Avvisi di gara.

5. A cosa serve la previsione di una cauzione provvisoria?

La cauzione provvisoria è posta a garanzia della corretta partecipazione alla gara e garantisce anche la mancata sottoscrizione dell'atto concessorio/contratto di locazione per fatto dell'aggiudicatario.

Si precisa che tale cauzione è unica indipendentemente dal numero di lotti per i quali si partecipa e potrà essere integralmente escussa con riferimento ad ogni singolo lotto.

Per gli immobili dello Stato, è fissata in Euro 2.000,00.

6. In che modo deve essere prestata la cauzione provvisoria?

La cauzione provvisoria può essere prestata a, scelta del concorrente, a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, assegno circolare o bonifico. Per ulteriori dettagli, si rinvia alla lettura del punto 4.3.1 lett. f) degli Avvisi di gara.

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

Si.

8. E' possibile costituire cauzioni provvisorie o definitive con assegno circolare?

Si, i concorrenti possono costituire cauzioni provvisorie o definitive con assegni circolari, anche di istituti di credito esteri, purché possano essere riscossi in una qualsiasi filiale del medesimo istituto in Italia.

9. In caso di aggiudicazione, la cauzione provvisoria è svincolata?

Si, in caso di aggiudicazione, la cauzione è svincolata al momento della sottoscrizione dell'atto/contratto.

10. In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione provvisoria è svincolata?

Si, in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione provvisoria è svincolata.

11. Che cosa dovrà contenere la Busta B?

La Busta B "*Proposta progettuale – Lotto.....*" deve contenere i seguenti atti e documenti, da presentare secondo le modalità descritte nell'avviso di gara:

- ✓ la *Relazione Tecnico-Illustrativa* articolata in:

Premesse

1. Intenti progettuali
2. Conformità con gli strumenti vigenti

Elementi valutativi

1. Ipotesi di recupero e riuso
2. Opportunità turistica
3. Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica

- ✓ i *Materiali Illustrativi* che consistono in:

Elaborati

1. Inquadramento
2. Nuovi usi

3. Interventi
4. Vision.

12. Che cosa dovrà contenere la Busta C?

La **Busta C** “**OFFERTA ECONOMICO – TEMPORALE – LOTTO.....**” deve contenere i seguenti atti e documenti, da presentare secondo le modalità descritte nell’avviso di gara:

- ✓ l’Allegato VIII - *Offerta Economico – Temporale* in cui devono essere indicati:
 1. Canone della concessione/locazione;
 2. Durata della concessione/locazione;
- ✓ un *Piano Economico-Finanziario (PEF)* di copertura degli investimenti;
- ✓ *Scheda riepilogativa di costi, ricavi e investimenti di cui all’Allegato IX.*

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

Per partecipare alla procedura è necessario far pervenire il plico sigillato entro il termine perentorio del giorno **27 novembre 2018 alle ore 12:00**.

14. 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 e, 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 al punto 4.3 dell’Avviso di gara.

con riferimento alla BUSTA A

- mancata trasmissione, entro il termine perentorio assegnato, di atti e documenti richiesti dall’Agenzia a chiarimento/integrazione;

con riferimento alla BUSTA B

- mancato inserimento nella BUSTA B - “Proposta Progettuale – LOTTO.....”, di:
 - ✓ *Relazione Tecnico-Illustrativa* (Allegato VI);
 - ✓ *Materiali Illustrativi*, da elaborare secondo le specifiche indicate nell’Allegato VI;
- mancata compilazione in tutte le sue parti dell’Allegato VI – *Relazione Tecnico – Illustrativa*;
- mancata sottoscrizione dell’Allegato VI – *Relazione Tecnico – Illustrativa*;
- mancata presentazione di tutti i *Materiali Illustrativi* previsti;
- mancata coerenza della *Proposta Progettuale* con gli indirizzi e le linee guida del progetto FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI;
- indicazione nella Proposta Progettuale di elementi dell’Offerta Economico-Temporale e, dunque, di Canone e Durata offerti;

con riferimento alla BUSTA C e, in particolare al format di cui all’Allegato VII “Offerta Economico-Temporale”:

- mancato inserimento nella BUSTA C del format di cui all’Allegato VII “*Offerta Economico-Temporale*”;
- mancata sottoscrizione del format di cui all’Allegato VII “*Offerta Economico-Temporale*”;
- mancata indicazione degli elementi di valutazione del Canone e della Durata;
- proposta di canone offerto pari a zero;
- durata proposta non compresa tra un minimo di anni 6 e un massimo di anni 50;

con riferimento alla BUSTA C e, in particolare al Piano Economico Finanziario (PEF):

- mancata presentazione del Piano Economico Finanziario (PEF) debitamente sottoscritto ovvero in caso di omessa presentazione della sottoscrizione del PEF a titolo di integrazione entro un termine perentorio non superiore a dieci giorni dalla richiesta;

- mancata presentazione del Piano Economico Finanziario (PEF) asseverato, entro il termine perentorio di 60 (sessanta) giorni, da parte del miglior offerente individuato ai fini dell'accesso alla fase di aggiudicazione;
- mancata esplicitazione del canone in coerenza con il relativo ammontare indicato nel format di cui all'Allegato VII "Offerta Economico-Temporale";
- mancato sviluppo del PEF per l'intera durata della concessione/locazione proposta e riportata nel format di cui all'Allegato VII "Offerta Economico-Temporale";

con riferimento alla BUSTA C e, in particolare al format di cui all'Allegato IX "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 non superiore a dieci giorni dalla richiesta.

In caso di unico concorrente

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

- assoluta assenza della Relazione tecnico-illustrativa (Allegato VI) di cui al punto 4.3.2 lett. a);
- riscontrata incoerenza della proposta progettuale rispetto agli indirizzi e le linee guida del progetto;
- mancata indicazione, nell'ambito dell'Offerta Economico-Temporale di cui all'Allegato VII, del canone e/o della durata;
- indicazione, nell'ambito dell'Offerta Economico-Temporale di cui all'Allegato VII, di un canone pari a zero;
- indicazione, nell'ambito dell'Offerta Economico-Temporale di cui all'Allegato VII, di una durata non compresa tra 6 e 50 anni;
- mancata presentazione dell'asseverazione del PEF;
- parere negativo espresso dalla Commissione di Congruità.

15. Per la presentazione della *Proposta Progettuale* 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?

Si, sono pubblicati in formato editabile per agevolarne la compilazione nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'Avviso.

16. I 1500 caratteri richiesti, come limite massimo per la compilazione di diversi campi della *Proposta Progettuale* (Allegato VI), sono da intendersi inclusi o esclusi gli spazi?

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

17. 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, 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.

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.

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

No, il ricorso ad un progettista per la redazione della *Proposta Progettuale* è una facoltà del concorrente, che in ogni caso, è tenuto a sottoscrivere la *Proposta Progettuale*.

19. Nella *Proposta Progettuale* deve essere indicato il valore degli interventi di recupero?

No, la *Proposta Progettuale*, da inserire nella BUSTA B, non deve contenere alcun elemento riguardante l'Offerta Economica - Temporale e, pertanto, l'indicazione del canone e della durata offerti.

20. Nella *Proposta Progettuale* devono essere indicate le fonti di copertura dell'investimento relativo agli interventi di recupero?

No, la *Proposta Progettuale*, da inserire nella BUSTA B non deve contenere alcun elemento riguardante l'Offerta Economica - Temporale e, pertanto, l'indicazione del canone e della durata offerti.

21. L'aggiudicatario dovrà farsi carico del recupero e riuso dell'immobile? Sono previste forme di supporto economico finanziario dell'iniziativa?

Fermo restando che il recupero del bene e la gestione della nuova attività è a carico del soggetto si aggiudicherà l'immobile, si ricorda che l'*Information Memorandum* – insieme agli approfondimenti tecnici su ogni singolo bene (LOTTO) e sul contesto di riferimento – riportano anche le possibilità offerte a scala territoriale come supporto all'iniziativa. Si tratta di un'informativa sulle diverse opportunità di finanziamento e sugli strumenti esistenti, tra cui quelli messi a disposizione dalle diverse Regioni e dagli Enti Pubblici e privati (ENMC, Invitalia, Fondazione con il Sud, etc.) che supportano e promuovono il progetto.

Si precisa che l'aggiudicazione dell'immobile o degli immobili non garantisce l'esito positivo dell'istruttoria di concessione dei finanziamenti.

22. Il format di PEF di cui all'Allegato VIII è obbligatorio?

Il format di PEF fornito dall'Agenzia riporta le informazioni di tipo quantitativo per la rappresentazione economico-finanziaria della *Proposta* presentata ed è fornito a titolo di esempio. E' facoltà del singolo proponente compilare il modello di PEF proposto ovvero predisporre un proprio eventuale modello comunque pertinente con le finalità del progetto.

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 VI	1)	IPOTESI DI RECUPERO E RIUSO	Proposta Progettuale	P1 = 30	70
	2)	OPPORTUNITÀ TURISTICA	Proposta Progettuale	P2 = 20	
	3)	SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ED EFFICIENZA ENERGETICA	Proposta Progettuale	P3 = 20	
ELEMENTI QUANTITATIVI VI	4)	CANONE	Offerta Economico - Temporale	P5 = 20	30
	5)	DURATA	Offerta Economico - Temporale	P6 = 10	

2. In che modo è valutato il recupero e il riuso del bene?

La valutazione dell'*ipotesi di recupero e riuso* dell'immobile è determinante al fine di verificare la coerenza della *Proposta Progettuale* con i principi generali del progetto e con il contesto territoriale di riferimento, soprattutto in relazione all'insediamento delle future funzioni e alle modalità di recupero dell'immobile.

3. Che cosa si intende per valutazione dell'opportunità turistica?

L'*opportunità turistica* costituisce elemento qualitativo di valutazione delle proposte progettuali, unitamente ai concetti di sostenibilità ambientale ed efficienza energetica.

Tale elemento sarà valutato sia in termini di beneficio economico e/o sociale per il territorio coinvolto, sia di benefici per lo sviluppo del Turismo Sostenibile, rispettoso dell'ambiente costiero e della cultura del mare. Il punteggio sarà attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: fruibilità pubblica; networking; destagionalizzazione dei flussi turistici e sviluppo locale.

4. In che modo è valutata la sostenibilità ambientale e l'efficienza energetica?

Tale elemento qualitativo suggerisce al concorrente una valorizzazione coerente con i principi di sostenibilità ambientale e di efficienza energetica, nonché con le specifiche azioni "*green friendly*" che possono essere messe in campo in termini di valorizzazione e salvaguardia dell'ambiente e di miglioramento della performance energetica del bene, da conseguirsi attraverso la riduzione dei consumi e l'implementazione di fonti rinnovabili. Il punteggio sarà attribuito tenendo conto dell'utilizzo di materiali bio-eco compatibili, tecniche e dispositivi bioclimatici, della gestione sostenibile del cantiere, di soluzioni a favore della mobilità dolce e di miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile e utilizzo di dispositivi a basso consumo.

5. Cosa si intende per bioedilizia?

La bioedilizia è un complesso di tecniche costruttive, di norma tradizionali, volte a realizzare i principi della bioarchitettura e della sostenibilità ambientale, ovvero garantire le esigenze di qualità ecosistemica dell'abitare, in senso

ampio e olistico. Rientrano nella bioedilizia le scelte di materiali naturali non nocivi ed ecologici, privi di potenziale inquinamento *indoor*, nonché le scelte tecnologiche che riducano i consumi energetici, non comportino uso di energia ulteriore (dispositivi passivi), salvaguardino l'ambiente e il benessere degli utenti.

6. Cosa si intende per gestione sostenibile del cantiere?

Per *gestione sostenibile del cantiere*, si intendono tutti quegli accorgimenti volti a ridurre l'impatto ambientale del cantiere edile, e che in particolare possono riguardare l'inquinamento acustico e atmosferico, nonché la gestione dei rifiuti e dei materiali di risulta. Può essere annoverata tra tali soluzioni anche l'uso di tecnologie a secco per le costruzioni, che riducono i rifiuti umidi di cantiere, nonché gli inquinanti dispersi in atmosfera al momento del fine vita.

7. Se l'immobile in oggetto non possiede impianti, posso lo stesso produrre l'APE ante operam?

No, in quel caso non dovrete produrre alcun APE *ante operam*, ma solo quello con la previsione della *performance post operam*. La valutazione avverrà dando, per convenzione, la classe G come classe di partenza.

8. Cosa si intende per fonti rinnovabili integrate architettonicamente?

Per integrazione delle fonti energetiche rinnovabili, si intendono tutte le soluzioni tecnologiche che permettono di armonizzare gli elementi che costituiscono l'impianto (ad esempio pannelli fotovoltaici) con le superfici sulle quali vengono installati (ad esempio un tetto a falda), minimizzandone la visibilità o rendendoli un segno di riconoscimento del progetto (ad esempio una pala microeolica che diventa un landmark).

9. In che modo è valutato il canone proposto?

Il canone offerto è la misura in euro del canone annuo che il concorrente s'impegna a corrispondere, in misura fissa, per la durata proposta della concessione/locazione. Tale canone non può essere pari a zero. Il punteggio massimo per tale elemento di valutazione sarà attribuito al canone più alto.

10. Sono previste delle agevolazioni per la corresponsione del canone nei primi mesi di esecuzione degli interventi?

Per i primi 36 mesi dalla sottoscrizione dell'atto di concessione/contratto di locazione (periodo di esecuzione degli interventi previsti, salvo proroghe), il canone annuo sarà pari al 10% del canone proposto; successivamente e per tutta la residua durata della concessione/locazione, il canone annuo dovrà essere corrisposto in misura integrale.

11. In che modo è valutata la durata proposta?

La durata è la misura in anni della durata proposta per la concessione/locazione, da esprimere tra un minimo di anni 6 (sei) ed un massimo di anni 50 (cinquanta). Il punteggio massimo per tale elemento di valutazione sarà attribuito alla durata più bassa.

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

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

13. 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 – 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.

14. 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.

15. Qual è il metodo di attribuzione del punteggio relativo al Canone offerto?¹

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

$$P(a)C = PC * V(a)C = 20 * \frac{C(a)}{C(\max)}$$

Dove:

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

PC = Peso in punti attribuito al Canone, ovvero 20

$V(a)C$ = 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

16. 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:

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

Dove:

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

PD = Peso in punti attribuito alla Durata, ovvero 10

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

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

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

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

Si osserva il seguente ordine di prevalenza:

1. Avviso di gara;
2. Schema di Atto di concessione (Allegato IX)/Schema Contratto di locazione (Allegato X);
3. *Information Memorandum*.

18. Che cosa succede in caso di discordanza tra l'Offerta Economico-Temporale e il Piano Economico-Finanziario?

Il PEF, a pena di esclusione, deve riportare il medesimo canone indicato nell'Offerta Economico-Temporale di cui all'Allegato VII ed essere sviluppato per tutta la durata della concessione/locazione proposta nell'ambito della medesima Offerta Economico-Temporale.

¹ Con riferimento alla procedura di gara congiunta D.R. Veneto/Comune di Valeggio sul Mincio, il *Canone* totale è costituito dalla sommatoria dei canoni proposti per le singole porzioni immobiliari A e B.

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, nel giorno e alle ore indicate negli Avvisi di gara, una Commissione di gara, appositamente costituita, procederà in seduta pubblica all'apertura dei plichi, all'esame ed alla verifica della documentazione contenuta nella Busta A, salva la possibilità prevista di richiedere chiarimenti/integrazioni.

La medesima Commissione procederà, in seduta pubblica, all'apertura della Busta B dei concorrenti ammessi, al fine di verificare la presenza e la completezza del relativo contenuto, salva la possibilità prevista di richiedere l'integrazione della sottoscrizione dei materiali illustrativi.

Successivamente, in seduta riservata, la Commissione esaminerà i progetti, fermo restando che quelli di eventuali concorrenti destinatari della predetta richiesta di integrazione, saranno esaminati solo a valle della definizione della relativa posizione. Sarà per prima cosa verificata, a pena di esclusione, la coerenza della proposta progettuale con gli indirizzi e le linee guida del progetto "FARI TORRI ed EDIFICI COSTIERI", richiamati e illustrati negli Information Memorandum. Di seguito, la Commissione passerà ad attribuire i punteggi, secondo quanto indicato al paragrafo 5 dell'Avviso ed, in particolare, al punto 5.6.1, alle offerte che abbiano superato il predetto vaglio.

Terminata l'attribuzione dei punteggi tecnici, la Commissione procederà, in seduta pubblica, a rendere note le eventuali esclusioni delle offerte e a dare lettura dei punteggi attribuiti; nella medesima seduta pubblica, la Commissione aprirà la Busta C "Offerta economico-temporale", verificherà la presenza e la completezza del relativo contenuto e, salve le ipotesi previste di integrazione, darà in ogni caso lettura dell'Offerta Economico – Temporale di cui all'Allegato VII.

Seguirà il calcolo del punteggio relativo all'offerta economica secondo quanto indicato al punto 5 dell'Avviso ed, in particolare, al punto 5.6.2, fermo restando che, in caso di richieste di integrazione, detto punteggio potrà essere calcolato per tutti i concorrenti solo a valle della definizione della posizione degli operatori destinatari delle stesse. Il punteggio in questione 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?

L'Agenzia assegna al migliore offerente individuato un termine perentorio di 60 (sessanta) giorni, per la presentazione dell'asseverazione del Piano Economico Finanziario già prodotto ai fini della partecipazione alla gara.

Dopo la presentazione del Piano Economico Finanziario asseverato da parte del miglior offerente individuato, l'offerta è sottoposta ad una verifica di convenienza economica da parte della Commissione di Conguità dell'Agenzia del Demanio, istituita con la Legge 23.12.2005 n. 266, art. 1, comma 479, e contestualmente sono avviate dal RUP le verifiche di legge nei confronti dell'operatore. In caso di parere negativo della Commissione di Conguità, il concorrente sarà escluso dalla procedura; in caso di parere di convenienza economica dell'offerta, l'Ente concedente/locatore formalizzerà il provvedimento di aggiudicazione la cui efficacia, nel caso le verifiche di legge avviate fossero ancora in corso, sarà sottoposta al buon esito delle stesse.

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 la *Proposta Progettuale* e l'*Offerta Economico-Temporale*, sarà collocato primo in graduatoria il concorrente che avrà ottenuto il miglior punteggio sulla *Proposta Progettuale*.

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 la *Proposta Progettuale* e l'*Offerta Economico-Temporale*, si procederà mediante sorteggio in seduta pubblica.

5. Chi deve presentare il Piano Economico Finanziario asseverato?

Per accedere alla fase di aggiudicazione, il miglior offerente individuato deve, a pena di esclusione, presentare all'Agenzia, che gli formulerà apposita richiesta assegnandogli un termine perentorio di 60 (sessanta) giorni, l'asseverazione del Piano Economico Finanziario prodotto per la partecipazione alla gara. L'asseverazione deve essere

rilasciata da un istituto di credito o da società iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, o da una società di revisione.

6. 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, la *Proposta Progettuale* 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 (e, in relazione alle carenze riscontrate, si inoltrerà richiesta di integrazione) ad eccezione dei seguenti casi, nei quali sarà comunque disposta l'esclusione del concorrente:

- assoluta assenza della Relazione tecnico-illustrativa (Allegato VI);
- riscontrata incoerenza della proposta progettuale rispetto agli indirizzi e le linee guida del progetto;
- mancata indicazione, nell'ambito dell'*Offerta Economico-Temporale* di cui all'Allegato VII, del canone e/o della durata;
- indicazione, nell'ambito dell'*Offerta Economico-Temporale* di cui all'Allegato VII, di un canone pari a zero;
- indicazione, nell'ambito dell'*Offerta Economico-Temporale* di cui all'Allegato VII, di una durata non compresa tra 6 e 50 anni;
- mancata presentazione dell'asseverazione del PEF;
- parere negativo espresso dalla Commissione di Congruità.

7. 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.

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

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 due-tre mesi.

Ai fini dell'aggiudicazione, si procederà alle verifiche previste dalla legge per le quali si prevede una durata di ulteriori due mesi circa.

9. 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 CONCESSORIO/LOCATIVO

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

Interventi di recupero dell'immobile - il contraente si impegna ad eseguire gli interventi entro il termine di 36 mesi dalla sottoscrizione dell'atto di concessione/contratto di locazione, fatta salva la possibilità di eventuali proroghe dello stesso, nonché a fornire all'Agenzia del Demanio la documentazione attestante l'avvenuta ultimazione dei lavori e le certificazioni necessarie, tra cui, a titolo meramente esemplificativo, la certificazione relativa all'agibilità dell'immobile e alla scheda tecnica dei materiali impiegati e alle lavorazioni eseguite. Il Concessionario deve fornire anche la documentazione tecnico-amministrativa relativa all'aggiornamento catastale.

Cauzione definitiva - a garanzia di tutti gli oneri derivanti dalla concessione, ivi compresi la corretta esecuzione degli interventi ed il pagamento del canone, il contraente dovrà presentare:

in occasione e ai fini della stipula dell'atto:

a) una prima cauzione definitiva per il periodo di 36 mesi dalla sottoscrizione della concessione/locazione, nella misura del 10% della somma dell'ammontare degli investimenti previsti per l'esecuzione degli interventi - come sintetizzati nella Scheda riepilogativa di costi, ricavi e investimenti di cui all'Allegato IX - e dei canoni dovuti per il periodo garantito (36 mesi); la garanzia in questione sarà svincolata alla data di emissione della seconda cauzione definitiva;

alla scadenza del periodo di 36 mesi dalla sottoscrizione della concessione/locazione:

b) la seconda cauzione definitiva, che potrà, alternativamente:

- ♦ avere una validità pari alla durata residua della concessione/locazione e un importo pari al 10% dei canoni dovuti per la durata residua della concessione/locazione. La garanzia in questione sarà progressivamente svincolata nel corso degli anni in funzione della progressiva riduzione del valore complessivo dei canoni dovuti;
- ♦ avere una durata non inferiore a cinque (5) anni e un importo pari al 10% dei canoni dovuti per il periodo garantito; tale garanzia dovrà essere prorogata o rinnovata per un periodo non inferiore a cinque (5) anni fino alla conclusione della concessione/locazione. Il rinnovo o la proroga dovranno essere effettuati, a pena di decadenza, almeno 90 (novanta) giorni prima della scadenza, anche con altro istituto di credito o assicurativo.

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, a copertura di tutti i rischi di seguito riportati:

- prima e durante l'esecuzione degli Interventi, la Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) a copertura di danni a persone e danni a cose, la Responsabilità Civile verso Prestatori d'Opera (RCO) e il perimento totale o parziale – compreso incendio, fulmine, esplosione, scoppio, e altri rischi accessori – dell'Immobile oggetto di concessione, con massimale non inferiore al valore dell'Immobile non rifunzionalizzato;
- conclusi gli Interventi, prima di dare avvio alle attività previste nella *Proposta Progettuale* e per tutta la residua durata della concessione, la Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) a copertura di danni a persone e danni a cose, la Responsabilità Civile verso Prestatori d'Opera (RCO) e il perimento totale o parziale – compreso incendio, fulmine, esplosione, scoppio, e altri rischi accessori – dell'Immobile, con massimale non inferiore al valore dell'Immobile rifunzionalizzato. Detto massimale sarà incrementato dal Concessionario, ogni 5 anni, per una percentuale pari alla somma degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per ciascuno degli anni trascorsi.

Targa – Al fine di promuovere e favorire la costituzione della rete FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI e garantirne lo sviluppo sistematico, è stato previsto, tra gli impegni del concessionario/conducente, anche l'obbligo di realizzare ed affiggere la targa identificativa “Valore Paese – FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI”, secondo le prescrizioni indicate dall'Agenzia del Demanio e secondo le vigenti disposizioni di legge.

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

Sì.

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

La cauzione definitiva potranno essere costituite a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di cui all'art. 93, comma 3 del D.Lgs. n. 50/2016, e dovranno prevedere espressamente:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c.;

- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c.;
- la relativa operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta dell'Agenzia

4. Nell'ambito della concessione/locazione di valorizzazione è ammessa la subconcessione delle attività?

Ai sensi dell'art. 3-bis co. 5 lett. b) D.L. n. 351/2001, è ammessa la possibilità di subconcedere le attività economiche o di servizio.

5. Il concessionario/conduuttore, alla scadenza della concessione/locazione, potrebbe presentare una proposta di acquisto?

Sì, ai sensi dell'art. 3-bis co. 4-bis D.L. n. 351/2001, al termine del periodo di tempo previsto dalle concessioni e locazioni di cui al presente articolo, l'Agenzia del Demanio, verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni riconosce al Concessionario/Locatore, ove non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali, il diritto di prelazione per l'acquisto del bene, al prezzo di mercato.

6. Quali sono le imposte e/o le tasse gravanti sugli immobili?

Sono quelle ordinarie previste in materia immobiliare (IMU-TASI-TARI), le cui aliquote sono disciplinate, a livello locale, con Regolamenti delle Amministrazioni Comunali competenti.

Con particolare riferimento all'IMU, si precisa che, ai sensi dell'art. 9 co. 1 D.lgs. n. 23/2011: "*Nel caso di concessione di aree demaniali, soggetto passivo è il concessionario*".

Con riferimento alla TASI, invece, l'art. 1 co. 669 e ss. L. n. 147/2013 prevede che: "*Il presupposto impositivo della TASI è il possesso o la detenzione, a qualsiasi titolo, di fabbricati e di aree edificabili, ad eccezione, in ogni caso, dei terreni agricoli e dell'abitazione principale, come definiti ai sensi dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 13, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, ... escluse quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9*". Il successivo comma 681 stabilisce la ripartizione nel pagamento di tale imposta nel caso in cui l'immobile sia occupato da un soggetto diverso dal titolare del diritto reale.

Tali disposizioni di carattere generale devono, comunque, essere coordinate con eventuali previsioni normative che prevedano agevolazioni, anche di natura fiscale, in favore di determinate categorie di soggetti per l'utilizzo di immobili pubblici a determinate finalità.

7. 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.

8. 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 Proposta Progettuale presentata in sede di gara sono a carico del Concessionario/Conduuttore (Cfr. art. 7 allegati X e XI – Schema Atto di Concessione e Contratto di Locazione).

9. In caso di aggiudicazione il concessionario/locatore 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 *Proposta Progettuale*. 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 *Proposta Progettuale* e lo svolgimento delle attività nel rispetto delle norme vigenti e in conformità alla *Proposta Progettuale* 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.

10. In caso di aggiudicazione di più immobili, la mancata sottoscrizione degli atti/contratti comporta l'escussione della cauzione provvisoria per ciascun immobile?

Sì, il concorrente resta vincolato alla propria offerta per 240 giorni, a partire dalla scadenza del termine ultimo previsto per la presentazione delle domande. A garanzia della serietà dell'offerta, è posta la cauzione provvisoria che è escussa integralmente dall'Ente concedente, in caso di mancata sottoscrizione dell'atto/contratto per fatto dell'aggiudicatario. In particolare, la cauzione provvisoria è unica indipendentemente dal numero di lotti per i quali si partecipa e potrà essere integralmente escussa con riferimento ad ogni singolo lotto.

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

Come previsto negli schemi di atto di concessione/contratto di locazione allegati all'Avviso di gara (Allegati X e XI), 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.

12. 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.

13. In caso di aggiudicazione, se a seguito della sottoscrizione dell'atto/contratto dovessero manifestarsi difficoltà in termini di autorizzazioni, è possibile per l'aggiudicatario richiedere all'Agenzia proroghe e/o rimborsi, oppure recedere in anticipo dall'atto/contratto?

Come indicato negli Allegati X e XI (Schemi Atto di Concessione e Contratto di Locazione), il Concessionario/Conducente deve eseguire gli interventi entro il termine massimo di 36 (trentasei) mesi dalla sottoscrizione del verbale di consegna, ma è fatta salva la possibilità di proroga comunque non superiore a 24 (ventiquattro) mesi.

Esso non ha diritto a rimborsi o indennità di sorta da parte dell'Agenzia; ha facoltà di recedere anticipatamente, per gravi motivi, non prima che siano decorsi 36 mesi dalla sottoscrizione dell'atto di concessione o del contratto di locazione.