



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

Direzione Servizi al Patrimonio

Prot. n. 2015/17907/DSP

AVVISO DI GARA

per la concessione di valorizzazione - ex art. 3 bis del D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, dall'art. 1 della L. n. 410/2001 – di sette Fari di proprietà dello Stato gestiti dall'Agenzia del Demanio.

PREMESSO CHE

- all'Agenzia del Demanio istituita con il decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300 e successive modificazioni sono attribuite le competenze istituzionali in materia di gestione, valorizzazione, anche a fini economici, e dismissione dei beni immobili di proprietà dello Stato;
- in attuazione di tale compito, l'Agenzia, congiuntamente a Invitalia e ANCI-FPC e con la partecipazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, del Ministero dello Sviluppo Economico e di altri soggetti pubblici interessati - CDP, Istituto per il Credito Sportivo, Confindustria, AICA, ANCE, Assoimmobiliare, etc. - ha avviato "Valore Paese – DIMORE": iniziativa diffusa a scala nazionale per la valorizzazione del patrimonio pubblico di pregio storico, artistico, paesaggistico a fini turistico - culturali, con l'obiettivo di potenziare lo sviluppo dei territori e di promuovere l'eccellenza italiana (paesaggio, arte, storia, musica, moda, design, industria creativa, innovazione, enogastronomia);
- nell'ambito di DIMORE, si inserisce il progetto "Valore Paese – FARI", promosso dall'Agenzia e dal Ministero della Difesa, attraverso Difesa Servizi SpA, in collaborazione con CONI, Federazione Italiana Vela, WWF Italia, Touring Club Italia, Cittadinanza Attiva e insieme ai partner DIMORE, come ad esempio AICA, ANCE e ANCE giovani. Il progetto interessa una rete

di fari da valorizzare secondo un modello di *lighthouse accommodation*, rispettoso del paesaggio e dell'ambiente, che nei contesti costieri prescelti emergono per assoluta bellezza e massima fragilità. In coerenza con i principi dell'iniziativa, i fari potranno accogliere attività turistiche, ricettive, ristorative, ricreative, didattiche, promozionali, insieme ad iniziative ed eventi di tipo culturale, sociale, sportivo e per la scoperta del territorio;

- l'Agenzia, in collaborazione con le diverse amministrazioni interessate (Comuni, Regioni, SR MiBACT e Soprintendenze) ha individuato un portafoglio di fari localizzati in ambiti di grande pregio sia storico - artistico che paesaggistico - ambientale;
- con delega prot. 2015/436/DIR del 2 ottobre 2015 il Direttore dell'Agenzia del Demanio ha incaricato il Direttore della Direzione Servizi al Patrimonio della gestione della procedura di gara, ferma restando - in virtù dell'articolo 6.3 del Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell'Agenzia, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 220 del 22 settembre 2015 - la competenza in capo alle singole DR interessate per la sottoscrizione dell'atto di concessione nonché per la gestione del rapporto concessorio.

VISTO

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

L'AGENZIA DEL DEMANIO

Ente Pubblico Economico, istituita con il decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300 e successive modificazioni, con la finalità di amministrare i beni immobili dello Stato razionalizzandone e valorizzandone l'uso, anche attraverso la loro gestione economica,

RENDE NOTO

che intende procedere alla concessione in lotti dei beni descritti al punto 2 del presente Avviso, ai sensi del citato articolo 3-bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351.

1. INFORMAZIONI GENERALI

Tale concessione non comporta alcuna traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche; il rapporto di concessione, che verrà ad instaurarsi ai sensi e per gli effetti della richiamata disposizione, sarà disciplinato dall'atto di concessione, dal presente Avviso, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati.

Alla concessione non si applicano le disposizioni di cui al D.P.R. 13 settembre 2005, n. 296, contenente il Regolamento concernente i criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione dei beni immobili appartenenti allo Stato, né quelle di cui al D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163, recante il Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE.

La procedura è divisa in lotti. E' possibile presentare offerta per uno o più lotti.

L'Agenzia si riserva di individuare il contraente sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa secondo quanto illustrato al punto 5 del presente Avviso, ferma restando la verifica della convenienza economica della migliore offerta a cura della Commissione di Congruità, istituita con la Legge 23.12.2005 n. 266, art. 1, comma 479, come previsto al paragrafo 6 "Individuazione del contraente" del presente Avviso.

La durata della concessione va da un minimo di anni 6 (sei) ad un massimo di anni 50 (cinquanta).

La concessione decorre dalla stipula del relativo atto.

Non è prevista una base d'asta.

L'offerente è vincolato alla propria offerta per il periodo di 180 (centottanta) giorni dalla scadenza del termine ultimo previsto per la relativa presentazione (12/01/2016). In caso di mancata stipula dell'atto di concessione entro il predetto periodo, l'Agenzia e l'Aggiudicatario potranno convenire di prorogare la validità dell'offerta e della cauzione provvisoria, a condizioni invariate, per il tempo che l'Agenzia riterrà necessario alla formalizzazione dell'atto. Resta inteso che ove non si addivenga alla sottoscrizione della concessione nulla sarà dovuto all'Aggiudicatario.

Il Responsabile del procedimento è l'arch. Francesca Graziani.

2. INDIVIDUAZIONE DEI FARI OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Si riporta di seguito l'elenco dei fari oggetto della concessione, costituenti ciascuno un singolo lotto e descritti nell'**Allegato I** e negli ulteriori documenti pubblicati sul sito www.agenziademanio.it ed accessibili mediante il percorso "*Gare, Aste e Avvisi/Vendite, Locazioni e Concessioni*":

Lotto 1: Faro di Punta Cavazzi ad Ustica (PA)

Lotto 2: Faro di Capo Grosso nell'isola di Levanzo a Favignana (TP)

Lotto 3: Faro di Brucoli ad Augusta (SR)

Lotto 4: Faro di Murro di Porco a Siracusa
Lotto 5: Faro di Punta Imperatore a Forio d'Ischia (NA)
Lotto 6: Faro di Capo D'Orso a Maiori (SA)
Lotto 7: Faro di San Domino alle Isole Tremiti (FG)

Come richiesto al punto A.2 del presente Avviso, è obbligatorio, alternativamente:

- a) eseguire un sopralluogo presso il/i faro/i di interesse, da effettuarsi fino al **16/12/2015**, secondo i tempi e le modalità (correlate anche allo stato di conservazione del bene), da concordare con i referenti dell'Agenzia del Demanio presso la Direzione Regionale territorialmente competente, reperibili agli indirizzi di posta elettronica di seguito indicati:

TAB. 1

LOTTI	COMPETENZA	REFERENTE	E-MAIL
1-2-3-4	Direzione Regionale Sicilia, Piazza Marina, salita Intendenza n. 2, Palermo	Pietro Ciolino	pietro.ciolino@agenziademanio.it
5-6	Direzione Regionale Campania, via San Carlo n. 26, Napoli	Luca Damagini	luca.damagini@agenziademanio.it
7	Direzione Regionale Puglia, via Amendola 164/D, Bari	Nicola Garofalo	nicolaluigi.garofalo@agenziademanio.it

A tal fine, l'interessato, con congruo preavviso, dovrà trasmettere al referente, a mezzo di posta elettronica, una richiesta di sopralluogo nella quale specificare - mediante indicazione del numero del/i lotto/i - il/i faro/i che intende visitare nonché i nominativi delle persone (massimo quattro) che parteciperanno alla visita (con i rispettivi dati anagrafici e telefonici).

Al soggetto che avrà effettuato il sopralluogo sarà rilasciato un attestato di visita dei luoghi, di cui l'Agenzia conserverà una copia debitamente sottoscritta dallo stesso.

L'attestato in questione dovrà essere presentato dal concorrente per la partecipazione alla gara unitamente agli altri documenti richiesti. **La mancata presentazione dell'attestato non comprometterà l'ammissione del concorrente alla successiva fase della procedura nei limiti in cui la relativa copia agli atti dell'Agenzia risulti effettivamente sottoscritta dal soggetto che ha effettuato il sopralluogo; diversamente, il concorrente sarà escluso dalla procedura.**

b) presentare una dichiarazione attestante la conoscenza dello stato dei luoghi in relazione al/i faro/i per il/i quale/i si concorre anche senza aver effettuato lo specifico sopralluogo per la partecipazione alla gara;

La documentazione di gara, unitamente alla documentazione tecnica disponibile, è reperibile sul sito e mediante il percorso indicati al punto 2 del presente Avviso ed è altresì in visione presso la Direzione Generale dell'Agenzia del Demanio - Direzione Strategie Immobiliari ed Innovazione, in Via Barberini 38, Roma, nonché presso le competenti Direzioni Regionali di cui alla tabella 1.

Della documentazione tecnica disponibile verrà inoltre fornita copia su supporto digitale in sede di sopralluogo o su richiesta presso le competenti Direzioni Regionali.

3. SOGGETTI AMMESSI

Può partecipare alla procedura chiunque sia in possesso dei requisiti di cui ai punti A.3 e A.4 del presente Avviso. 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.

Nell'ambito di ogni singolo lotto:

- 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 del codice penale.

4. TERMINI, REQUISITI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Il plico contenente la documentazione e l'offerta, come indicate nel prosieguo e redatte in lingua italiana, dovrà pervenire sigillato (con qualsiasi modalità che ne impedisca l'apertura senza lasciarne evidenti manomissioni) a mezzo raccomandata del servizio postale, mediante agenzia di recapito autorizzata, ovvero consegnato a mano, entro il termine perentorio delle **ore 12:00 del giorno 12/01/2016**, al seguente indirizzo: Agenzia del Demanio – Direzione Servizi al Patrimonio, Gare, Via Barberini n. 38, 00187 Roma.

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

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

Il plico contenente la documentazione di seguito indicata dovrà riportare la dicitura **“Gara per la concessione di valorizzazione nell’ambito del progetto “Valore Paese - FARI” – Lotto/i”** (così specificando il lotto ovvero i lotti per i quali si intende concorrere) e recare esternamente i seguenti dati del concorrente: denominazione o ragione sociale, sede, telefono, indirizzo PEC.

In assenza di un indirizzo PEC, dovranno essere indicati un numero di fax ed un indirizzo di posta elettronica ordinaria.

In caso di raggruppamento le comunicazioni relative alla procedura saranno inviate esclusivamente al capogruppo.

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

- 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.

La documentazione di gara dovrà essere sottoscritta dalla persona che ha il potere giuridico di impegnare il concorrente.

Nel caso in cui il sottoscrittore sia un procuratore, dovrà essere prodotta copia dell'atto di procura.

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

A.1 in conformità all'**Allegato II**, domanda di partecipazione alla procedura, corredata da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore e dall'eventuale procura, nella quale specificare, con espresso riferimento alla concessione oggetto del presente Avviso, il/i lotto/i per cui si intende concorrere e la forma di partecipazione alla procedura, con le seguenti eventuali precisazioni:

- nel caso di consorzi stabili/consorzi tra società cooperative/consorzi tra imprese artigiane che non intendano partecipare in proprio, devono essere indicati i consorziati per i quali il consorzio concorre, specificando per ciascuno la denominazione sociale, la forma giuridica, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA;

- nel caso di RTI/consorzi ordinari costituendi o costituiti, occorre riportare, per ciascun componente:

- se persona fisica: nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale e indirizzo di residenza;
- se persona giuridica: denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, codice fiscale e la partita IVA

A.2 l'attestato di visita dei luoghi rilasciato durante il sopralluogo obbligatorio (*uno per ogni lotto prescelto*)
ovvero, in alternativa

una dichiarazione attestante la piena conoscenza dello stato dei luoghi, specificando il faro/i al/ai quale/i tale attestazione afferisce, in conformità all'**Allegato III**;

A.3 in conformità all'**Allegato IV**, una dichiarazione sostitutiva di certificazione, rilasciata ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e corredata da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore, attestante:

- l'iscrizione all'Ufficio del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio, con indicazione del numero e data di iscrizione, durata e forma giuridica dell'impresa (*per tutte le forme giuridiche di partecipazione*), del titolare e dei direttori tecnici (*in caso di impresa individuale*), dei soci e dei direttori tecnici (*in caso di società in nome collettivo*), dei soci accomandatari e dei direttori tecnici (*in caso di società in accomandita semplice*), degli amministratori muniti di poteri di rappresentanza e dei direttori tecnici o del socio unico persona fisica o del socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci (*in caso di altro tipo di società o consorzio*) o dei soci ciascuno in possesso del cinquanta per cento della partecipazione azionaria (*nel caso di società diverse dalle società in nome collettivo e dalle società in accomandita semplice*)

ovvero, in alternativa, potrà essere presentato

il certificato della Camera di Commercio, in originale o in copia, di data non anteriore a sei mesi da quella di presentazione dell'offerta, corredato da una dichiarazione che indichi i nominativi dei seguenti soggetti ove non risultanti dal certificato stesso:

- (*in caso di società con meno di quattro soci*), socio unico persona fisica o socio di maggioranza;
- (*nel caso di società diverse dalle società in nome collettivo e dalle società in accomandita semplice*) eventuali soci ciascuno in possesso del cinquanta per cento della partecipazione azionaria;

ovvero, in alternativa, nel caso di soggetto non tenuto all'obbligo di iscrizione alla C.C.I.A.A.

l'insussistenza dell'obbligo di iscrizione alla C.C.I.A.A. e, se del caso, l'indicazione del/i nominativo/i del/i soggetto/i che esercita/no la legale rappresentanza dell'operatore economico;

- b. di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, salvo il caso di cui all'art. 186-bis del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e di non avere in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- c. che non è pendente alcun procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione o di una delle cause ostative previste dagli artt. 6 e 67 del D.Lgs. 159/2011 nei propri confronti e, in caso di partecipazione in forma societaria, nei confronti dei seguenti soggetti, dei quali devono essere indicati nome, cognome, luogo e data di nascita, indirizzo di residenza e specifica carica rivestita: titolare e direttori tecnici (*in caso di impresa individuale*), soci e direttori tecnici (*in caso di società in nome collettivo*), soci accomandatari e direttori tecnici (*in caso di società in accomandita semplice*), amministratori muniti di poteri di rappresentanza e direttori tecnici o socio unico persona fisica o socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci (*in caso di altro tipo di società o consorzio*) o soci ciascuno in possesso del cinquanta per cento della partecipazione azionaria (*nel caso di società diverse dalle società in nome collettivo e dalle società in accomandita semplice*)
- d. che non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale o per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'articolo 45, paragrafo 1 della direttiva CE 2004/18 nei propri confronti e, in caso di partecipazione in forma societaria, nei confronti dei soggetti di cui alla lettera c).
N.B. La dichiarazione deve riguardare anche i soggetti di cui alla lettera c) cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione del presente Avviso ovvero il concorrente deve dimostrare di avere adottato atti o misure di completa dissociazione dalla condotta penalmente sanzionata¹;

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

- e. di essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili secondo le disposizioni di cui alla legge 68/99 indicando l'Ufficio Provinciale competente al rilascio del certificato di ottemperanza

ovvero, in alternativa,

di non essere assoggettato agli obblighi in materia di assunzioni obbligatorie;

- f. di essere in regola, al momento della presentazione dell'offerta, con la normativa vigente in materia di regolarità contributiva (*se del caso*) e:

- di essere in possesso dei requisiti per il rilascio del DURC (Documento Unico di Regolarità Contributiva) regolare

ovvero, in caso di iscrizione ad enti diversi da quelli preposti al rilascio del DURC

- di indicare il soggetto preposto ad attestare la regolarità contributiva;

- g. di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui si ha sede se del caso indicando, ai fini delle successive verifiche, l'Ufficio Tributario competente al rilascio del certificato di regolarità fiscale;

- h. di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi previsti in materia di contributi previdenziali e assistenziali secondo la legislazione italiana (o dello Stato in cui si ha sede);

- i. che nei propri confronti non è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c), del decreto legislativo dell'8 giugno 2001 n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'articolo 14 del d.lgs. n. 81 del 2008;

- j. di non aver violato il divieto di intestazione fiduciaria posto all'articolo 17 della legge 19 marzo 1990, n. 55;

- k. *in caso di partecipazione in forma societaria:*

di non essere in una situazione di controllo e/o collegamento di cui all'articolo 2359 del codice civile con nessun'altra impresa che concorre per il/i medesimo/i lotto/i e di aver formulato l'offerta autonomamente;

ovvero

di non essere a conoscenza della partecipazione per il/i medesimo/i lotto/i di soggetti con cui si trova in una situazione di controllo e/o collegamento di cui all'articolo 2359 del codice civile e di aver formulato l'offerta autonomamente;

ovvero

di essere a conoscenza della partecipazione per il/i medesimo/i lotto/i di soggetti con cui si trova in una situazione di controllo e/o collegamento di cui all'articolo 2359 del codice civile e di aver formulato l'offerta autonomamente;

- l. *(in caso di partecipazione in forma societaria)* di essere in regola con le norme in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro di cui al D.Lgs 81/08;
- m. di autorizzare, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 196/03, il trattamento dei propri dati, anche personali, ai fini connessi all'espletamento della presente procedura;
- n. *(se del caso)* ai sensi dell'art. 3-bis, comma 5 lettera b) del D. L. n. 351/2001, di voler subconcedere parte delle attività economiche/di servizio al cittadino da instaurare sul bene, indicando quali;
- o. di accettare il contenuto del presente Avviso con particolare riferimento alle previsioni di cui al paragrafo 7 "Elementi essenziali del rapporto concessorio";

A.4 idonee referenze bancarie rilasciate da almeno due istituti di credito attestanti la solidità economica e finanziaria del concorrente;

N.B. Se il concorrente non è in grado, per giustificati motivi, ivi compreso quello concernente la costituzione o l'inizio dell'attività da meno di tre anni, di presentare le referenze richieste, può provare la propria capacità economica e finanziaria mediante altri documenti da rimettere all'esame dell'ente concedente.

A.5 in conformità all'**Allegato V**, il **duplice impegno ad avvalersi:**

1. **per la redazione del progetto tecnico** di un professionista di comprovata esperienza in interventi analoghi;
2. **per l'esecuzione degli interventi di recupero, restauro e ristrutturazione**, esclusivamente di imprese qualificate all'esecuzione degli interventi, in linea con le vigenti normative in materia di Lavori Pubblici, e dotate di attestato di certificazione del sistema di qualità conforme alle norme europee della serie UNI EN ISO 9000, rilasciata da organismi accreditati ai sensi delle norme europee della serie UNI CEI EN 45000 e della serie UNI CEI EN ISO/IEC.

A.6 cauzione provvisoria, pari a € 10.000 (euro diecimila) da prestarsi a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da imprese di Assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge n. 348 del 10 giugno 1982 di cui all'elenco pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 30 del 6 febbraio 2003 compilato dall'ISVAP (allegato 3), che dovrà prevedere espressamente:

- una validità di almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta;
- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c.;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c.;

- la sua operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta dell’Agenzia;
- l’impegno a rilasciare, qualora l’offerente risultasse affidatario, la cauzione definitiva di cui al paragrafo “7. ELEMENTI ESSENZIALI DEL RAPPORTO CONCESSORIO” punto 6.a del presente Avviso.

La cauzione provvisoria è posta a garanzia della corretta partecipazione alla gara e garantisce anche la mancata sottoscrizione dell’atto concessorio per fatto dell’aggiudicatario; essa sarà svincolata al momento della sottoscrizione dell’atto. Si precisa che tale cauzione è unica indipendentemente dal numero di lotti per i quali si partecipa. Nel caso di partecipazione per più lotti, essa sarà escussa integralmente anche in caso di esclusione da un lotto soltanto; in tal caso, il concorrente avrà l’obbligo di ricostituirla entro il termine che gli sarà a tal fine assegnato, a pena di esclusione dalla procedura.

Nella **BUSTA B “OFFERTA TECNICA – Lotto.....”** andrà inserita, a pena di esclusione, **la proposta progettuale** redatta in conformità all’**Allegato VI** e debitamente sottoscritta, che dovrà comprendere i seguenti documenti:

- A) Relazione sintetica;
- B) Programma di valorizzazione;
- C) Piano di gestione;
- D) Cronoprogramma.

Nella **BUSTA C “OFFERTA ECONOMICO/TEMPORALE – Lotto**” si dovrà inserire, a pena di esclusione,:

- **C.1. l’offerta** redatta in conformità al modello di cui all’**Allegato VII**, debitamente sottoscritta, corredata da una marca da bollo da € 16,00, nella quale indicare:

C.1.A. la misura del canone annuo che il concorrente si impegna a corrispondere per la durata proposta per la concessione, in funzione dell’equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione;

C.1.B. la durata proposta per la concessione, da esprimere in anni, tra un minimo di anni 6 (sei) ed un massimo di anni 50 (cinquanta);

- **C.2. un piano economico finanziario** di copertura degli investimenti previsti che dovrà essere asseverato da parte di primario istituto di credito.

Si precisa che:

- il canone offerto sarà annualmente adeguato in misura corrispondente al 100% della variazione in aumento accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente; fermo restando il predetto adeguamento, è possibile proporre alternativamente:

- un canone “fisso”;
- canoni annui variabili, esclusivamente con andamento crescente nel tempo; in tal caso il primo canone e le relative variazioni dovranno essere proposti con riferimento a frazioni di tempo non inferiori all'anno; le variazioni andranno espresse in termini di aumento percentuale del valore proposto per il periodo precedente come adeguato all'indice ISTAT;

- in caso di difforme indicazione del lotto riportato all'esterno della busta C e di quello indicato nell'offerta economico – temporale ivi contenuta, prevarrà il dato risultante dall'offerta stessa;

- in caso di discordanza tra l'importo indicato in cifre e lettere sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per l'Agenzia;

- non saranno ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un'altra offerta propria o di altri;

N.B.: in caso di partecipazione in forma di:

➤ Raggruppamento temporaneo o Consorzio ordinario:

- nell'ambito della Busta A “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA” oltre a quanto suindicato, da presentare secondo le modalità di seguito descritte, dovrà essere inserito:
 - in caso di RT o Consorzio costituito: l'atto costitutivo, mediante scrittura privata autenticata, contenente il mandato collettivo speciale con rappresentanza conferito dai mandati al soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti;
 - in caso di RT o Consorzio costituendo: una dichiarazione, sottoscritta da tutti i componenti, contenente l'impegno, in caso di aggiudicazione, a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti;

- la domanda di partecipazione di cui al punto A.1 dovrà essere sottoscritta dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo;
- l'attestato di visita dei luoghi ovvero, in alternativa, la dichiarazione di conoscenza dello stato dei luoghi di cui al punto A.2 del presente Avviso potrà essere presentato da un solo componente;
- le dichiarazioni di cui al punto A.3 dovranno essere presentate da ciascun componente;
- le referenze di cui al punto A.4 dovranno essere presentate da ciascun componente;
- l'impegno di cui al punto A.5 dovrà essere dichiarato dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito e da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo;
- la cauzione di cui al punto A.6 dovrà essere intestata: in caso di RT/Consorzio costituito, al capogruppo, con indicazione che il soggetto garantito è il RT/Consorzio; in caso di RT/Consorzio costituendo, a ciascun componente;
- i documenti da inserire nelle buste B e C dovranno essere sottoscritti dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo.

➤ Consorzio Stabile:

- la domanda di partecipazione di cui al punto A.1 dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del consorzio;
- l'attestato di visita dei luoghi ovvero, in alternativa, la dichiarazione di conoscenza dello stato dei luoghi di cui al punto A.2 del presente Avviso potrà essere presentato dal consorzio, ovvero da uno dei consorziati per i quali il consorzio eventualmente concorre;
- le dichiarazioni di cui al punto A.3 dovranno essere presentate sia dal consorzio che dai consorziati per i quali eventualmente lo stesso concorre;
- le referenze di cui al punto A.4 dovranno essere presentate sia dal consorzio che dai consorziati per i quali eventualmente lo stesso concorre;
- l'impegno di cui al punto A.5 dovrà essere dichiarato dal consorzio;
- la cauzione di cui al punto A.6 dovrà essere intestata al consorzio;
- i documenti da inserire nelle buste B e C dovranno essere sottoscritti dal legale rappresentante del consorzio.

➤ Consorzio fra società cooperative:

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

5. VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

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

TAB 2

ELEMENTI DI VALUTAZIONE		RIFERIMENTO	FATTORI PONDERALI	
ELEMENTI QUALITATIVI	a)	Soluzioni di recupero	Offerta tecnica	Pa = 15
	b)	Manutenzione, conservazione e monitoraggio del faro	Offerta tecnica	Pb = 15
	c)	Fruibilità pubblica della struttura	Offerta tecnica	Pc = 10
	d)	Contributo allo sviluppo locale sostenibile e alla destagionalizzazione della domanda turistica	Offerta tecnica	Pd = 10
	e)	Attività di networking	Offerta tecnica	Pe = 10
ELEMENTI QUANTITATIVI	f)	Valore dell'offerta economico/temporale	Offerta economico/temporale	Pf = 40

Si riporta di seguito la descrizione degli elementi di natura qualitativa:

a) Soluzioni di recupero: massimo punti 15

Il concorrente dovrà rappresentare, anche attraverso elaborati progettuali, le modalità di intervento prescelte per il recupero del faro in coerenza con i principi di minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità, nel rispetto della tutela dei caratteri storico-artistici, morfologici, tipologici, strutturali, distributivi e prospettici del bene, nonché della salvaguardia del paesaggio e dell'ambiente in cui il faro è inserito.

b) Manutenzione, conservazione e monitoraggio del faro: massimo punti 15

Al fine di garantire la continuità delle azioni avviate, la proposta dovrà indicare il piano di manutenzione ordinaria e straordinaria (attività, tempistiche, prestazioni attese) ed il piano di monitoraggio (frequenze di controllo, verifica prestazioni, etc.) della struttura, anche attraverso il ricorso a tecnologie e sistemi innovativi.

c) Fruibilità pubblica della struttura: massimo punti 10

La proposta dovrà prevedere una gestione privatistica che garantisca anche l'accessibilità e fruibilità pubblica del faro e delle aree esterne di pertinenza: permanente o temporanea, in determinati periodi o fasce orarie, in occasione di eventi o attività culturali, ricreative, sportive, sociali e di scoperta del territorio che tengano conto del contesto e dei fabbisogni locali.

d) Contributo allo sviluppo locale sostenibile e alla destagionalizzazione della domanda turistica: massimo punti 10

Il concorrente dovrà rappresentare in che modo intende innescare un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto in cui il faro è inserito e ad attivare iniziative che favoriscano la destagionalizzazione con il coinvolgimento del territorio (utilizzo di risorse e prodotti locali, ricadute occupazionali, etc); ciò nell'ottica di sviluppare un'offerta con proprie specificità, in grado di attrarre nuovi segmenti di domanda, anche fuori stagione, e di valorizzare il capitale socio-economico e culturale delle comunità locali.

e) Attività di networking: massimo punti 10

Data la connotazione "a rete" del progetto "Valore Paese – FARI", la proposta dovrà prevedere modalità di comunicazione, condivisione e promozione atte a favorire: la creazione di reti funzionali all'attività prevista, lo scambio di informazioni e di buone pratiche, la

condivisione di attività tra i soggetti del network e/o del territorio, il mantenimento delle relazioni tra le imprese al fine di trasferire le conoscenze di ciascun gestore. Potranno essere coinvolti nello sviluppo dell'iniziativa anche altri beni (pubblici – Statali e di altri Enti – e privati) di valore storico-artistico, paesaggistico, eventualmente in aree territoriali diverse.

5.1. Metodo per l'attribuzione dei punteggi

L'attribuzione dei punteggi ai singoli concorrenti avverrà applicando la seguente formula:

$$P(a) = \sum_n (P_i * V(a)_i)$$

dove:

$P(a)$	<i>Valutazione in punti dell'offerta (a)</i>
n	<i>Numero totale degli elementi di valutazione</i>
P_i	<i>Peso in punti attribuito all'elemento di valutazione (i)</i>
$V(a)_i$	<i>Coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto all'elemento di valutazione (i) variabile tra 0 e 1</i>
Σ	<i>Sommatoria</i>

5.2. Metodo di calcolo dei coefficienti qualitativi delle offerte

I coefficienti $V(a)_i$, relativi agli elementi di valutazione di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) della tabella 2 sopra riportata, sono determinati mediante la media dei coefficienti, variabili tra zero e uno, attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari in base alla seguente tabella:

TAB 3

GRIGLIA DI VALORI	
ELEMENTI FORNITI PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI	COEFFICIENTI
Nessun elemento fornito	0
Elementi insufficienti	0,1
Elementi esigui	0,2
Elementi non rilevanti	0,3
Elementi di scarsa rilevanza	0,4
Elementi di discreta rilevanza	0,5
Elementi adeguati	0,6
Elementi più che adeguati	0,7
Elementi più che adeguati e con caratteristiche di interesse	0,8
Elementi con caratteristiche particolarmente apprezzabili	0,9
Elementi con caratteristiche di eccellenza	1

Successivamente, si procederà a trasformare la media dei coefficienti attribuiti ad ogni elemento da parte di tutti i commissari in coefficienti definitivi, riportando ad uno la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate.

5.3. Metodo di calcolo del coefficiente quantitativo delle offerte

Gli elementi di valutazione di natura quantitativa di cui alla lettera f) della tabella 2 sono presi in considerazione congiuntamente ai fini della determinazione di un unico coefficiente attraverso la seguente formula:

$$VAN(a) = \sum_{n=1}^N \left(\frac{Cn}{(1+r)^n} \right) + \frac{V_{immobile}}{(1+r)^N}$$

dove:

$VAN(a)$	Valore della prestazione dell'offerta (a) per gli aspetti quantitativi
N	Durata della concessione dell'offerta (a) espressa in anni
r	Tasso di attualizzazione
Cn	Canone dell'offerta (a)
$V_{immobile}$	Valore dell'immobile

Il parametro $V_{immobile}$ è determinato in base al valore di mercato dell'immobile a valorizzazione eseguita, stimato dalla commissione di gara sulla base della proposta di ciascun concorrente;

Pertanto,

$$V(a) i = \frac{VAN(a)}{VAN(max)}$$

6. INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE

Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, **il giorno 14/01/2016, dalle ore 10:00** presso la Direzione Generale dell'Agenzia del Demanio, in Via Barberini 38, 00187 Roma, Sala Piacentini, una Commissione di gara, appositamente costituita, procederà in seduta pubblica all'apertura dei plichi, all'esame ed alla verifica della correttezza formale della documentazione contenuta nella Busta A "Documentazione amministrativa", fermo restando che potranno essere richiesti ai concorrenti chiarimenti e/o integrazioni in relazione alla documentazione presentata, senza che ciò possa comportare la possibilità di modificare la stessa.

La medesima Commissione procederà, in seduta pubblica, all'apertura della busta B "Offerta tecnica" in relazione a ciascun lotto in cui sia stata definita l'ammissione o meno alla successiva fase della procedura di tutti i partecipanti.

Successivamente, in seduta riservata, la Commissione esaminerà le offerte tecniche verificando per prima cosa, a pena di esclusione, la coerenza del programma di valorizzazione proposto con gli indirizzi e le linee guida del progetto "Valore Paese – FARI", richiamati e illustrati negli *Information Memorandum*.

Di seguito, la Commissione passerà ad attribuire i punteggi, secondo quanto indicato al paragrafo 5 del presente Avviso, alle offerte che abbiano superato il predetto vaglio.

Terminata per tutti i lotti l'attribuzione dei punteggi, la Commissione procederà, dunque, in seduta pubblica, a rendere note le eventuali esclusioni delle offerte tecniche per incoerenza con l'iniziativa e a dare lettura dei punteggi attribuiti nonché ad aprire la Busta C "Offerta economico-temporale".

Il punteggio relativo all'offerta economica sarà calcolato in una o più sedute riservate dalla Commissione che, secondo quanto indicato al punto 5.3 del presente Avviso, ai fini della determinazione del VAN dovrà procedere alla stima del valore di mercato dell'immobile a valorizzazione eseguita; detto punteggio sarà reso noto dalla Commissione nel corso di una successiva seduta pubblica, nella quale saranno altresì comunicati i punteggi complessivi ed individuata la migliore offerta per ogni lotto. Ai fini della stima del valore di mercato del bene a valorizzazione eseguita, la Commissione di gara potrà, in contraddittorio con il concorrente, verificare profili di manifesta incongruità dell'offerta.

Si precisa che in caso di parità di punteggio sarà privilegiata l'offerta che avrà riportato il VAN più alto.

La miglior offerta per ciascun lotto sarà sottoposta, ai fini dell'aggiudicazione, alla verifica di convenienza economica da parte della Commissione di Congruità, istituita con la Legge 23.12.2005 n. 266, art. 1, comma 479.

In caso di unico concorrente:

- con riferimento all'offerta tecnica, la Commissione effettuerà comunque, preliminarmente, la suindicata verifica, a pena di esclusione, circa la coerenza con gli indirizzi forniti ma, in caso di esito positivo, non procederà all'attribuzione dei punteggi;
- con riferimento all'offerta economica, la Commissione:
 - non procederà al calcolo del VAN;
 - ove il PEF dovesse risultare assente o non asseverato, ne richiederà l'integrazione assegnando al concorrente un termine perentorio, a pena di esclusione.

Le date delle sedute pubbliche non consecutive verranno pubblicate sul sito e mediante il percorso indicati al punto 2 del presente Avviso. Il concorrente potrà assistere alle sedute pubbliche direttamente ovvero tramite un incaricato munito di delega.

7. ELEMENTI ESSENZIALI DEL RAPPORTO CONCESSORIO

1. L'aggiudicatario ha la facoltà, dopo l'aggiudicazione, di costituire una società di scopo in forma di società per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile.

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

La cessione delle quote societarie o l'ingresso di nuovi soci potrà avvenire, previo benestare da parte dell'Agenzia, subordinato alla verifica del permanere dei requisiti richiesti per la partecipazione alla procedura selettiva, purché la capogruppo partecipi alla società di scopo e garantisca il buon adempimento degli obblighi del concessionario fino al primo bilancio della società stessa relativo all'attività economica/di servizio al cittadino instaurata sul bene.

2. La sottoscrizione dell'atto di concessione sarà subordinata al rilascio della prescritta autorizzazione da parte della competente amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, ai sensi e per gli effetti dell'art. 57-bis del citato decreto legislativo n. 42 del 2004. Nel caso in cui la precitata amministrazione non rilasci l'autorizzazione anzidetta ovvero l'approvazione del progetto, il contraente individuato decadrà da ogni diritto.

3. In caso di rinuncia o mancata presentazione nel giorno fissato per la stipula dell'atto, ovvero in caso di mancato possesso e/o di falsa dichiarazione dei requisiti necessari per contrarre, il contraente designato decadrà da ogni diritto. In tale evenienza, così come nelle altre ipotesi di decadenza previste nello schema di atto di concessione di cui all'**Allegato VIII**, l'Agenzia del Demanio si riserva la facoltà di designare, quale contraente, chi ha presentato la seconda migliore offerta o di attivare una nuova procedura ad evidenza pubblica.

4. La stipula dell'atto di concessione, sulla scorta dello schema allegato, è a cura della Direzione Regionale territorialmente competente. Salvo che risulti non più sussistente l'interesse pubblico a contrarre, l'aggiudicatario sarà convocato per la sottoscrizione dell'atto e contestualmente invitato a produrre la documentazione necessaria alla stipula; solo dopo che tale documentazione sarà acquisita, e previa in ogni caso verifica del possesso dei requisiti dichiarati e l'ottenimento della citata autorizzazione da parte della competente amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procederà alla sottoscrizione dell'atto. Si precisa che le verifiche di legge sul possesso dei requisiti indicati nel presente Avviso saranno condotte anche nei confronti di tutti gli eventuali procuratori generali/speciali dell'aggiudicatario, e non solo di quello che abbia eventualmente sottoscritto la documentazione di gara; l'elenco completo dei procuratori sarà acquisito a conclusione delle operazioni di gara.

5. L'atto di concessione per l'utilizzo del bene sarà disciplinato dall'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001 e dalla normativa vigente in materia. In particolare si precisa che:

- la concessione avrà la durata indicata dall'aggiudicatario in sede di offerta;
- il contraente accetta che la concessione dell'immobile avvenga nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, come verificato in occasione del sopralluogo effettuato per la partecipazione alla procedura senza nulla pretendere dall'Agenzia del Demanio;
- il contraente si impegna a realizzare, nel rispetto delle norme vigenti, gli interventi di recupero ammessi, necessari per la valorizzazione dell'immobile, eventualmente anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso, in conformità alla proposta progettuale presentata in sede di offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché responsabilità giuridica al riguardo; inoltre, si dovrà avvalere esclusivamente di imprese qualificate all'esecuzione degli interventi, in linea con le vigenti normative in materia di Lavori Pubblici, e dotate di attestato di certificazione del sistema di qualità conforme alle norme europee della serie UNI EN ISO 9000, rilasciata da organismi accreditati ai sensi delle norme europee della serie UNI CEI EN 45000 e della serie UNI CEI EN ISO/IEC;
- il contraente si impegna a garantire l'accessibilità e la fruibilità pubblica dell'immobile, in considerazione del pregio storico - artistico e paesaggistico – ambientale, nonché del valore identitario e simbolico dei fari, come indicato negli *Information Memorandum* e nelle prescrizioni per la valorizzazione espresse dagli organi competenti in materia di tutela e pianificazione urbana e territoriale;
- fermo restando il ruolo dell'Agenzia del Demanio nel coordinamento del progetto Valore Paese – FARI, il contraente si impegna ad assumere a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento dell'approvazione di eventuali varianti urbanistiche, ovvero piani attuativi, che dovessero rendersi necessarie in funzione del progetto presentato, del progetto definitivo/esecutivo, nonché di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi e per l'esercizio delle attività di gestione previste nel piano presentato in sede di offerta;
- il contraente si impegna a conseguire la Certificazione della Qualità della Gestione del Patrimonio Culturale- GES Herity, su richiesta dell'Agenzia, ove compatibile con l'attività economica/di servizio al cittadino avviata sull'immobile;
- il contraente si impegna a svolgere, a proprio rischio, profitto e responsabilità, le attività economiche di cui al piano di gestione presentato in sede di offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo;
- il contraente si impegna a garantire che le imprese esecutrici degli interventi di recupero ammessi, necessari per la valorizzazione dell'immobile, siano in possesso dei requisiti stabiliti dalle vigenti disposizioni di legge in materia;
- il contraente si assume l'obbligo di stipulare, a proprie spese, un'adeguata polizza assicurativa contro incendi, scoppi, fulmini, crolli, atti vandalici nonché per danni a terzi (persone, animali, cose) dei manufatti e degli impianti e di ogni altra pertinenza esistente da presentarsi all'atto della stipula;
- il contraente si impegna ad eseguire gli interventi entro prestabiliti termini temporali, risultanti dalla proposta progettuale che sarà parte integrante dell'atto o suo allegato, ed a fornire all'Agenzia la documentazione attestante l'avvenuta ultimazione degli stessi;

- la mancata realizzazione degli interventi nei termini stabiliti di cui al punto precedente potrà determinare la risoluzione dell'atto concessorio ovvero la decadenza dalla concessione;
- il contraente si impegna a provvedere, a propria esclusiva cura e spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile pre e post realizzazione degli interventi e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso delle aree, delle opere e dei manufatti comunque compresi nel rapporto concessorio, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi, sulla base del programma delle manutenzioni di cui al piano di gestione presentato in sede di offerta;
- il contraente si impegna a manlevare l'amministrazione demaniale rispetto a pretese vantate da terzi in relazione a danni che fossero eventualmente cagionati dall'immobile, anche ai sensi dell'art. 2051 c.c., e da ogni altra responsabilità derivante dalla sua gestione per effetto della concessione;
- il contraente si impegna a pagare il canone nella misura offerta in sede di procedura e con le modalità previste dall'atto di concessione;
- il contraente si impegna a realizzare ed affiggere la targa "Valore Paese – FARI" secondo le indicazioni vincolanti dettate dall'Agenzia del Demanio;
- la concessione, oltre che dal presente avviso, dall'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001 e dalla normativa richiamata nello stipulando atto, sarà subordinata al rispetto delle norme e dei regolamenti del Comune ove è ubicato l'immobile e le eventuali variazioni d'uso o di destinazione urbanistica seguiranno le ordinarie procedure previste dalla legge;
- al termine della concessione, le migliorie e le addizioni eseguite dal concessionario resteranno acquisite allo Stato senza obbligo di corrispettivo alcuno, in espressa deroga agli artt. 1592 e 1593 c.c. ed il concessionario non potrà vantare alcuna pretesa nei confronti dello Stato;
- l'amministrazione demaniale concedente il bene resta esonerata da ogni e qualsiasi responsabilità per danni che possano derivare a persone, animali e/o cose in dipendenza della concessione dello stesso;
- ai sensi del citato art. 3-bis, comma 5 lettera b), è ammessa la subconcessione delle attività economiche/di servizio al cittadino instaurate sul bene previa autorizzazione dell'Agenzia subordinata al buon esito delle verifiche sul possesso dei requisiti previsti nel presente Avviso in capo al subconcessionario;
- il contraente si impegnerà ad attenersi alle prescrizioni impartite dai competenti organi preposti alla tutela ai sensi del decreto legislativo n. 42/2004 (Soprintendenza, Segretariato Regionale del MiBACT, Assessorato dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana)

6. 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:**

6.a. una prima cauzione definitiva per il periodo di 36 mesi dalla sottoscrizione della concessione, nella misura del 10% della somma risultante dall'ammontare degli investimenti previsti per l'esecuzione degli interventi, come riportati nel piano economico finanziario, e dal valore dei canoni dovuti per tale periodo di riferimento (36 mesi); la garanzia in questione è richiesta a copertura di tutti gli oneri derivanti dal rapporto concessorio in relazione al periodo di riferimento, ivi compresi la corretta esecuzione degli interventi ed il regolare pagamento del canone; essa sarà svincolata alla data di emissione della seconda cauzione definitiva;

6.b l'impegno all'emissione della seconda cauzione definitiva di cui al successivo punto 6.c, reso da parte del medesimo garante che ha rilasciato la cauzione provvisoria e la prima cauzione definitiva ovvero da un nuovo garante.

➤ **alla scadenza del periodo di 36 mesi dalla sottoscrizione della concessione:**

6.c la seconda cauzione definitiva, nella misura del 10% del canone offerto moltiplicato per la durata residua della concessione, a copertura di tutti gli oneri derivanti dal rapporto concessorio, ivi compreso il regolare pagamento del canone; tale seconda cauzione potrà, alternativamente:

- essere unitaria ed avere una validità pari all'intera durata residua della concessione. 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 di cinque (5) anni ed essere prorogata o rinnovata per un pari periodo fino alla conclusione della concessione; in tal caso, il rinnovo o la proroga dovranno essere effettuati, a pena di decadenza, almeno 90 (novanta) giorni prima della scadenza, anche altro con istituto di credito o assicurativo. Successivamente ai primi cinque anni, l'importo della garanzia in questione sarà computato di volta in volta in relazione al valore complessivo dei canoni dovuti.

Le suddette cauzioni potranno essere costituite a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da imprese di Assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge n. 348 del 10 giugno 1982 di cui all'elenco pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 30 del 6 febbraio 2003 compilato dall'ISVAP (allegato 3) 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.

7. Il contraente, prima di dare avvio agli interventi, dovrà sottoscrivere, a proprie spese e a pena di decadenza, adeguate polizze assicurative con primaria compagnia assicuratrice, da trasmettere all'Agenzia, a copertura, durante l'esecuzione degli interventi stessi, di ogni rischio da responsabilità civile nei confronti dei propri dipendenti e dei terzi, nonché di perimento totale o parziale – compreso incendio – dell'immobile oggetto di concessione, con il massimale indicato all'art. 18 nello schema di atto di concessione di cui all'**Allegato VIII**.

Il contraente, conclusi gli interventi e prima di dare avvio alle attività economiche/di servizio al cittadino, dovrà sostituire, a pena di decadenza, le predette polizze con altre analoghe, connesse alle medesime attività economiche/di servizio al cittadino, a copertura, per tutta la residua durata della concessione, dei rischi connessi ad eventuali sinistri a carico dei propri dipendenti e dei terzi frequentatori dell'immobile, nonché di perimento totale o parziale – compreso incendio – dello stesso Immobile, con il massimale indicato all'art. 18 nello schema di atto di concessione di cui all'**Allegato VIII**. Detto massimale sarà incrementato dal contraente, ogni 5 anni, per una percentuale pari alla somma degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per ciascuno degli anni trascorsi.

8. L'atto sarà vincolante per i contraenti fin dal momento della sottoscrizione. Tutte le spese contrattuali, inerenti e conseguenti l'atto, di registrazione e bollo, sono interamente a carico del concessionario.

10. Eventuali e più specifiche informazioni sugli immobili oggetto della presente procedura potranno essere richieste alla competente Direzione Regionale. Ulteriori informazioni potranno essere reperite consultando il sito internet dell'Agenzia del Demanio www.agenziademanio.it attraverso il percorso indicato al punto 2 del presente Avviso.

11. Il Responsabile del procedimento risponderà, entro la data del **23/12/2015** a mezzo di posta elettronica, a tutti i quesiti che dovessero essere posti dai concorrenti, improrogabilmente entro il termine del **18/12/2015**. I quesiti dovranno pervenire, esclusivamente per iscritto ed in lingua italiana, all'indirizzo di posta elettronica francesca.graziani@agenziademanio.it.

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

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

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

- Avviso di gara;
- Schema di Atto di concessione (**Allegato VIII**);

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

AVVERTENZE

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

Roma, 5 ottobre 2015

Il Direttore
Bruno Fimmanò