



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Marche

prot. n. 2015/ 9390 /DRM

AVVISO DI GARA

Per la concessione di un bene immobile di proprietà dello Stato, denominato "Casa mandamentale Le Badesse", sito nel Comune di Macerata Feltria (PU), ex art. 3 bis del D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, dell'art. 1 della L. n. 410/2001

1. INFORMAZIONI GENERALI

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,

VISTO

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

RENDE NOTO

che intende procedere alla locazione/concessione del bene in appresso individuato, 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.

L'Agenzia si riserva di individuare un contraente sulla base della migliore offerta valida pervenuta, purché ritenuta economicamente conveniente, valutata tenendo conto dei seguenti elementi, presentati secondo quanto previsto al Paragrafo 4 "TERMINI, REQUISITI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE":

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

il canone offerto sarà annualmente adeguato in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente. Per un periodo massimo di quarantotto (48) mesi dalla sottoscrizione dell'atto di concessione il canone annuo sarà pari al 10% del canone offerto; successivamente, per tutta la residua durata della concessione, il canone annuo dovrà essere corrisposto in misura integrale;

È ammessa la possibilità di offrire canoni variabili, esclusivamente con andamento crescente nel tempo.

- durata della concessione espressa in anni;

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

- qualità e opportunità della proposta progettuale e massimizzazione del valore finale del bene al termine della relativa rifunzionalizzazione, secondo l'impegno economico derivante dal progetto presentato;

La miglior offerta sarà individuata applicando la seguente relazione:

$$VAN = \left(\sum_{i=1}^n \frac{Co_i}{(1+r)^i} \right) + \frac{V_{immobile}}{(1+r)^n}$$

dove:

VAN è il valore attuale netto;

n è la durata della concessione offerta espressa in anni;


r è il tasso di attualizzazione dell'investimento;

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

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

2. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELL'AVVISO

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

Lotto	Rilievo Fotografico	Identificativi catastali	Descrizione e consistenza del bene
A		<p>Comune: Macerata Feltria (PU)</p> <p><u>N.C.E.U.</u> Fg. 33 part. 330 sub 1 e 2.</p> <p><u>N.C.T.</u> Fg. 33 part. 330</p>	<p>Codice scheda: PSB0482</p> <p>Denominazione: Casa Mandamentale Le Badesse</p> <p>Comune: Macerata Feltria (PU)</p> <p>Indirizzo: Via Le Badesse, snc</p> <p>Sintetica descrizione:</p> <p>Il compendio sorge su di un lotto di forma regolare di superficie complessiva di mq 20.504: l'area scoperta è adibita in parte a piazzale pavimentato e in parte a giardino con relativi camminamenti e aree a verde.</p> <p>Il complesso edilizio è articolato in due corpi di fabbrica con accessi indipendenti e annesse corti pertinenziali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fabbricato A (sul 2.079 mq): corpo di fabbrica di forma ellittica irregolare disposto su tre piani con seminterrato. I locali operativi sono nettamente divisi ed indipendenti dall'ex nucleo penitenziario. - Fabbricato B (sul 153 mq): corpo di fabbrica adiacente il precedente, composto al piano terra da laboratori e al piano primo da alloggio di servizio. - Corte pertinenziale suddivisa in corte esterna di mq 17.686 e cortili interni e perimetrale di complessivi mq 1.672 <p>Stato occupazionale: libero</p>

E' obbligatorio eseguire un sopralluogo presso l'immobile oggetto di locazione/concessione entro e non oltre il giorno **11/03/2016**, previa richiesta da inoltrare via e-mail al Responsabile del Procedimento, arch. Mario Russo, al seguente indirizzo: mario.russo@agenziademanio.it.

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

Sarà rilasciato dal referente locale dell'Agenzia del demanio un attestato di vista dei luoghi, che dovrà, a pena di esclusione, essere allegato alla documentazione presentata in sede di gara.

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

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

La documentazione di gara, unitamente alla documentazione tecnica disponibile, è reperibile sul sito www.agenziademanio.it ed è altresì in visione presso l'Agenzia del demanio – Direzione Regionale Marche, in Via Fermo 1, 60128 Ancona.

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

3. SOGGETTI AMMESSI

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

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

E' fatto divieto ai consorziati per i quali concorre il consorzio stabile di partecipare al presente avviso 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, 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 **28 marzo 2016**, al seguente indirizzo: Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Marche, Via Fermo n. 1, 60128 Ancona. 30

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

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

Il plico contenente la documentazione di seguito indicata, dovrà riportare la dicitura **“Gara per la concessione di valorizzazione di un bene immobile di proprietà dello stato, denominato Casa mandamentale Le Badesse, sito nel Comune di Macerata Feltria”** e recare esternamente i seguenti dati del concorrente: denominazione o ragione sociale, indirizzo, numero di fax ed eventuale indirizzo di posta elettronica cui inviare le comunicazioni relative alla presente procedura.

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

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

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

A pena di esclusione:

A.1 l’attestato di vista dei luoghi rilasciato durante il sopralluogo obbligatorio;

A.2 come indicato nel modello di cui all’**Allegato 1**, domanda di partecipazione alla procedura, sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente, ovvero dal soggetto munito di specifici poteri, corredata dal documento di identità in corso di validità del/i sottoscrittore/i e dall’eventuale procura ai sensi del DPR 445/00, con specifica indicazione dei riferimenti del presente Avviso, nella quale specificate:

- a. la forma di partecipazione alla procedura, con le seguenti eventuali precisazioni:
 - nel caso di consorzi stabili/consorzi tra società cooperative, per quali consorziati il consorzio concorre, indicando per ciascuno la denominazione sociale, la forma giuridica, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA;
 - nel caso di RTI o consorzi ordinari di concorrenti costituenti o costituiti la denominazione sociale, la forma giuridica, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA del capogruppo e delle mandanti;
- b. che eventuali comunicazioni da effettuarsi anche ai sensi della L. 241/90 e s.m.i. siano trasmesse al numero di fax o all’indirizzo di posta elettronica indicato sul plico;

A.3 come indicato nel modello di cui all’**Allegato 2**, una dichiarazione sostitutiva di certificazione, rilasciata dal legale rappresentante ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e s.m.i. e corredata da copia fotostatica di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore, attestante:

- a. di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, salvo il caso di cui all’art. 186-bis del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, o nei cui riguardi sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- b. che non è pendente alcun procedimento per l’applicazione di una delle misure di prevenzione previste o di una delle cause ostative previste dagli artt. 6 e 67 del D.Lgs. 159/2011 nei confronti del titolare o del direttore tecnico se si tratta di impresa individuale; del socio o del direttore tecnico se si tratta di società in nome collettivo, dei soci accomandatari o del direttore tecnico se si tratta di società in

- accomandita semplice; degli amministratori muniti di poteri di rappresentanza o del direttore tecnico o del socio unico persona fisica ovvero del socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società;
- c. che non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidano sulla moralità professionale o per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'articolo 45, paragrafo 1 della direttiva CE 2004/18 nei confronti del titolare o del direttore tecnico se si tratta di impresa individuale; dei soci o del direttore tecnico se si tratta di società in nome collettivo, dei soci accomandatari o del direttore tecnico se si tratta di società in accomandita semplice; degli amministratori muniti di poteri di rappresentanza o del direttore tecnico o del socio unico persona fisica ovvero del socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società o consorzio. La dichiarazione deve riguardare anche i soggetti cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione del presente Avviso ovvero il concorrente deve dimostrare di avere adottato atti o misure di completa dissociazione dalla condotta penalmente sanzionata¹;
- d. di essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili secondo le disposizioni di cui alla legge 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 indicando l'Ufficio Provinciale competente al rilascio del certificato di ottemperanza;
- e. di non essersi avvalso di piani individuali di emersione di cui alla legge 383/01
- ovvero, in alternativa,*
- di essersi avvalso di piani individuali di emersione di cui alla legge 383/01 e che si è concluso il periodo di emersione;

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.

- f. di essere in regola, al momento della presentazione dell'offerta, con la normativa vigente in materia di regolarità contributiva e di essere in possesso dei requisiti per il rilascio del DURC (Documento Unico di Regolarità Contributiva), indicando a titolo informativo ai fini delle successive verifiche i seguenti dati:
- le posizioni INAIL (comprehensive di codice cliente e numero di PAT);
 - le posizioni INPS (comprehensive di matricola e sede);
 - il contratto di lavoro applicato ai dipendenti;
 - la dimensione aziendale (numero di dipendenti)
- ovvero, nel caso di non iscrizione ad uno degli enti suindicati*
- indicazione del soggetto preposto ad attestare la regolarità contributiva del concorrente indicando a titolo informativo i dati necessari ai fini delle successive verifiche;
- g. di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui l'impresa è stabilita indicando, ai fini delle successive verifiche, l'Ufficio Tributario competente;
- h. di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi previsti in materia di contributi previdenziali e assistenziali secondo la legislazione italiana (o dello Stato in cui l'impresa è stabilita);
- i. di non aver riportato condanna per alcuno dei delitti richiamati dall'articolo 32 bis, ter e quater c.p., alla quale consegue l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- j. di non essere in una situazione di controllo e/o collegamento di cui all'articolo 2359 c.c. con nessun'altra impresa e di aver formulato l'offerta autonomamente;
- ovvero, in alternativa,*
- di non essere a conoscenza della partecipazione alla medesima procedura di soggetti con cui si trova in una situazione di controllo e/o collegamento di cui all'articolo 2359 c.c. e di aver formulato l'offerta autonomamente;

ovvero, in alternativa,

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

k. di essere in regola con le norme in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro di cui al D.Lgs 81/08;

l. l'iscrizione all'Ufficio del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio per l'attività da instaurare sull'immobile, con indicazione del numero e data di iscrizione, durata e forma giuridica dell'impresa e nominativo/i del titolare e dei direttori tecnici (in caso di impresa individuale), dei soci e dei direttori tecnici (in caso di società in nome collettivo), dei soci accomandati e dei direttori tecnici (in caso di società in accomandita semplice), degli amministratori muniti di poteri di rappresentanza e dei direttori tecnici (in caso di altro tipo di società o consorzio), del socio unico o del socio di maggioranza (in caso di società con meno di quattro soci);

ovvero, in alternativa, potrà essere presentato

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

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

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

m. di non partecipare alla presente procedura in più di un raggruppamento temporaneo di imprese o consorzio ordinario di concorrenti ovvero in forma individuale qualora vi partecipi in raggruppamento o consorzio ordinario di concorrenti;

n. (se del caso) di voler subconcedere parte delle attività, indicando quali;

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

o. di accettare il contenuto del presente Avviso con particolare riferimento alle previsioni di cui al punto 5 del paragrafo 6 "Elementi essenziali del rapporto concessorio".

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

A.5 come indicato nel modello di cui all'**Allegato 3**, una dichiarazione sostitutiva di certificazione, rilasciata dal legale rappresentante ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e s.m.i. e corredata da copia fotostatica di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore, attestante:

- a. di avere un **patrimonio netto** non inferiore a € 100.000,00 (euro centomila\100);
- b. di aver conseguito, nell'ultimo triennio antecedente alla pubblicazione dell'Avviso di gara, un **fatturato specifico annuo** in settori analoghi o connessi all'attività prescelta per la gestione dell'immobile, quanto meno pari a € 300.000,00 (euro trecentomila\100)
- c. di aver maturato una **esperienza triennale nel settore specifico dell'attività prescelta** per l'uso dell'immobile, comprovata da un elenco delle principali attività di gestione utilmente svolte dal concorrente in tale periodo. Tale elenco dovrà essere espresso attraverso una scheda descrittiva sintetica che fornisca le seguenti informazioni:
 - i. estremi dell'iniziativa;
 - ii. localizzazione;
 - iii. descrizione dell'immobile gestito.

A.6 come indicato nel modello di cui all'**Allegato 4**, l'impegno ad avvalersi per la redazione del progetto tecnico di un professionista, ovvero di un gruppo di progettazione dotato di capacità progettuale multidisciplinare ed integrata nell'architettura, nell'urbanistica, nell'ambiente, con comprovata esperienza in interventi di recupero e valorizzazione effettivamente realizzati su immobili comparabili, per destinazione d'uso, all'immobile oggetto della presente procedura.

A.7 cauzione provvisoria, pari a € 40.000 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 la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c., la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c., la sua operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta dell'Agenzia, nonché l'impegno a rilasciare la cauzione definitiva qualora l'offerente risultasse affidatario, alle stesse condizioni di quella provvisoria. La cauzione provvisoria dovrà avere validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

La cauzione provvisoria è posta a garanzia della corretta partecipazione alla gara e garantisce anche la mancata sottoscrizione dell'atto concessorio per fatto dell'aggiudicatario; essa è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione dell'atto. Ai non aggiudicatari sarà restituita subito dopo la stipula dell'atto di concessione.

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

B.1 l'offerta economica corredata da una marca da bollo da € 16,00 e redatta secondo il modello di cui all'**Allegato 5**;

B.2 la proposta progettuale, redatta secondo il modello di cui all'**Allegato 6**, che dovrà comprendere, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

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

Con particolare riferimento a quest'ultimo punto si precisa che è richiesta la presentazione di un piano economico finanziario di copertura degli investimenti che dovrà, a pena di esclusione, essere asseverato da parte di primario istituto di credito.

Qualora nell'offerta economica vi sia discordanza tra l'importo indicato in cifre e lettere sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per l'Agenzia. Non saranno ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un'altra offerta propria o di altri.

Le offerte pervenute senza sottoscrizione saranno ritenute nulle.

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

➤ RTI o Consorzio ordinario:

- nell'ambito della Busta A "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" oltre a quanto suindicato, da presentare secondo le modalità di seguito descritte, dovrà essere inserito:
 - in caso di RTI o Consorzio costituito: l'atto costitutivo contenente il mandato collettivo speciale con rappresentanza conferita da tutti i componenti all'unico soggetto designato capogruppo, che dovrà essere in possesso del requisito di cui alla lettera c del punto A. 5 del presente Avviso, in quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti;
 - in caso di RTI o Consorzio costituendo: una dichiarazione, sottoscritta dai legali rappresentanti di tutti i componenti, contenente l'impegno, in caso di aggiudicazione, a costituirsi giuridicamente mediante atto pubblico conferendo mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto designato capogruppo, che dovrà essere in possesso del requisito di cui alla lettera c del punto A.5 del presente Avviso, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti;
- l'attestato di visita dei luoghi di cui al punto A.1 del presente Avviso potrà essere presentato da un solo componente;
- la domanda di partecipazione di cui al punto A.2 dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del capogruppo in caso di RTI/Consorzio costituito, ovvero dai legali rappresentanti di tutti i componenti in caso di RTI/Consorzio costituendo;
- le dichiarazioni di cui al punto A.3 dovranno essere presentate da ciascun componente;
- le referenze di cui al punto A.4 dovranno essere presentate da ciascun componente;
- con riferimento a quanto previsto al punto A.5:
 - i requisiti di cui alle lettere a e b dovranno essere posseduti dal raggruppamento/consorzio nel suo complesso;

- il requisito di cui alla lettera c dovrà essere interamente posseduto dal capogruppo;
 - l'impegno di cui al punto A.6 dovrà essere dichiarato dal capogruppo in caso di RTI/Consorzio costituito e da tutti i componenti in caso di RTI/Consorzio costituendo;
 - la cauzione di cui al punto A.7 dovrà essere intestata: in caso di RTI/Consorzio costituito, al capogruppo, con indicazione che il soggetto garantito è il RTI/Consorzio; in caso di RTI/Consorzio costituendo, a ciascun componente;
 - i documenti di cui ai punti B.1 e B.2 dovranno essere sottoscritti dal legale rappresentante del capogruppo in caso di RTI/Consorzio costituito, ovvero dai legali rappresentanti di tutti i componenti in caso di RTI/Consorzio costituendo;
- **Consorzio Stabile:**
- nell'ambito della Busta A DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA, oltre a quanto suindicato, da presentare secondo le modalità di seguito descritte, dovrà essere inserita una dichiarazione del legale rappresentante che indichi i consorziati per il quali il consorzio concorre;
 - l'attestato di visita dei luoghi di cui al punto A.1 del presente Avviso potrà essere presentato dal consorzio, ovvero da uno dei consorziati per i quali il consorzio concorre;
 - la domanda di partecipazione di cui al punto A.2 dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del consorzio;
 - le dichiarazioni di cui al punto A.3 dovranno essere presentate sia dal consorzio che dai consorziati per i quali lo stesso concorre;
 - le referenze di cui al punto A.4 dovranno essere presentate sia dal consorzio che dai consorziati per i quali lo stesso concorre;
 - i requisiti di cui al punto A.5 dovranno essere posseduti dal consorzio;
 - l'impegno di cui al punto A.6 dovrà essere dichiarato dal consorzio;
 - cauzione di cui al punto A.7 dovrà essere intestata al consorzio;
 - i documenti di cui ai punti B.1 e B.2 dovranno essere sottoscritti dal legale rappresentante del consorzio;

➤ Consorzio fra società cooperative:

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

5. INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE

Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, **il giorno 30/03/2016, alle ore 11.00** presso la Direzione Regionale Marche dell'Agenzia del demanio, in Via Fermo 1, 60128, Ancona una Commissione di gara, appositamente costituita, procederà in seduta pubblica all'apertura pubblica dei plichi, all'esame ed alla verifica della correttezza formale della documentazione contenuta nella Busta A "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA".

La medesima Commissione, per le sole ipotesi di riscontrata correttezza formale della documentazione amministrativa, verificherà inoltre la completezza della DOCUMENTAZIONE TECNICO/ECONOMICA contenuta nella Busta B e la coerenza, a pena di esclusione, con gli indirizzi di rifunionalizzazione e valorizzazione sul compendio in oggetto, richiamati e illustrati nell'*Information Memorandum* allegato. Successivamente, una Commissione tecnica, anch'essa all'uopo costituita, procederà in seduta privata all'esame della citata DOCUMENTAZIONE TECNICO/ECONOMICA relativa alle sole offerte valide pervenute e ritenute coerenti con riferimento al compendio in oggetto.

La Commissione tecnica procederà, quindi, ad esaminare e valutare le proposte pervenute e per ciascuna di esse determinerà il relativo VAN secondo la relazione di cui al paragrafo 1 "INFORMAZIONI GENERALI", addivenendo alla determinazione del valore dell'immobile trasformato, in funzione della proposta progettuale opportunamente verificata nella sua congruità, con riferimento anche ai costi dell'intervento.

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

La Commissione tecnica procederà, dunque, in seduta pubblica, alla proclamazione della migliore offerta ritenuta congrua per la valutazione della convenienza economica all'affidamento della concessione.

Si specifica che le date delle sedute pubbliche saranno comunicate a ciascun concorrente a mezzo posta elettronica o via fax al numero

indicato all'esterno del plico.

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

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

6. ELEMENTI ESSENZIALI DEL RAPPORTO CONCESSORIO

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

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

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

2. La stipula dell'atto di concessione, sulla scorta dello schema di cui all'**Allegato 7**, è a cura della Direzione Regionale Marche, la quale provvederà a convocare l'aggiudicatario per la relativa sottoscrizione, salvo che risulti non più sussistente l'interesse pubblico a contrarre. Contestualmente alla convocazione, sarà richiesta all'aggiudicatario la documentazione necessaria alla stipula; non appena tale documentazione sarà acquisita, si procederà alla sottoscrizione dell'atto entro il termine di 30 gg..

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

4. Nel caso in cui venisse dichiarata la decadenza del contraente così come previsto nello schema di atto di concessione **Allegato 7**, l'Agenzia del demanio si riserva la facoltà di designare, quale contraente, chi ha presentato la seconda migliore offerta o di attivare una

nuova procedura ad evidenza pubblica.

5. 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 potrà avere una durata minima di anni sei (6) ed una massima di anni cinquanta (50);
- ai sensi e per gli effetti dell'articolo 3-bis, comma 4-bis, del decreto legge n. 351/2001, al termine del periodo di tempo previsto dalla concessione di valorizzazione, l'Agenzia del demanio, verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni oggetto della concessione riconosce al concessionario, ove non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali, il diritto di prelazione per l'acquisto del bene, al prezzo di mercato;
- il contraente accetta che la concessione dell'immobile avvenga nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, come verificato in occasione del sopralluogo effettuato per la partecipazione alla procedura senza nulla pretendere dall'Agenzia del demanio;
- il contraente si impegna a realizzare, nel rispetto delle norme vigenti, gli interventi di recupero, restauro e ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso, necessari per la riqualificazione e riconversione dell'immobile, in conformità alla proposta progettuale presentata in sede di offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché responsabilità giuridica al riguardo;
- il contraente si impegna ad assumere a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento dell'approvazione di eventuali varianti urbanistiche, ovvero piani attuativi, che dovessero rendersi necessarie in funzione del progetto presentato, del progetto definitivo/esecutivo, nonché di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi e per l'esercizio delle attività di gestione previste nel piano presentato in sede di offerta, restando in ogni caso inibita al contraente la possibilità di iniziare i lavori e/o le attività di gestione, se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni;
- il contraente si impegna a 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 e ristrutturazione, anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso, necessari per la riqualificazione e riconversione 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 di decadenza dalla concessione;
- il contraente si impegna a provvedere, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile pre e post realizzazione degli interventi e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso delle aree, delle opere e dei manufatti comunque compresi nel rapporto concessorio, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi, sulla base del programma delle manutenzioni di cui 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;
- 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 migliori 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 sub-concessione delle attività economiche instaurate sul bene previa autorizzazione dell'Agenzia subordinata al buon esito delle verifiche sul possesso dei requisiti previsti nel presente Avviso in capo al sub-concessionario;
- l'Agenzia si impegna a fornire la propria collaborazione per il rilascio delle autorizzazioni necessarie al buon fine delle attività di progettazione e di esecuzione dei lavori.

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

- ✓ per il periodo di 48 mesi dalla sottoscrizione del contratto di concessione, nella misura del 10% della somma risultante dall'ammontare degli investimenti previsti per l'esecuzione degli interventi, come previsti dal piano economico finanziario, e dal valore dei canoni previsti, dovuti per tale periodo di riferimento (48 mesi);
- ✓ per il periodo successivo nella misura del 10% del canone offerto moltiplicato per la durata residua della concessione, con possibilità per quest'ultima di essere progressivamente svincolata nel corso degli anni in funzione della progressiva riduzione degli oneri ed investimenti rimasti a carico del concessionario.

Tali 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 dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c., la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c., la sua operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta dell'Agenzia.

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 massimale non inferiore all'ammontare degli investimenti previsti per l'esecuzione degli interventi, come risultati dal piano economico finanziario.
- Il contraente, conclusi gli Interventi e prima di dare avvio alle Attività Economiche, dovrà sostituire, a pena di decadenza, le predette polizze con altre analoghe, connesse alle medesime Attività Economiche, a copertura, per tutta la residua durata della concessione, dei rischi connessi ad eventuali sinistri a carico dei propri dipendenti e dei terzi frequentatori dell'Immobile, nonché di perimento totale o parziale – compreso incendio – dello stesso Immobile, con massimale non inferiore al valore dell'Immobile rifunzionalizzato, che sarà determinato dall'Agenzia del demanio. Detto massimale sarà incrementato dal contraente, ogni 5 anni, per una percentuale pari alla somma degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per ciascuno degli anni trascorsi.
8. L'atto sarà vincolante per il concessionario fin dal momento della sottoscrizione, mentre sarà impegnativo per l'Agenzia del demanio solo dopo l'apposizione del visto di approvazione per l'esecuzione da parte del Direttore della Direzione Regionale competente.
9. 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 sull'Immobile oggetto della presente procedura potranno essere richiesti alla competente Direzione Regionale Marche. Ulteriori informazioni potranno essere reperite consultando il sito internet dell'Agenzia del demanio www.agenziademanio.it, sul quale è data pubblicità dell'avviso di gara, ovvero contattando il numero verde 800.800.023.
11. Ai sensi di legge, il Responsabile del procedimento è l'Arch. Mario Russo, contattabile all'indirizzo mario.russo@agenziademanio.it.
- Il Responsabile del procedimento risponderà, entro la data del **21/03/2016** a mezzo di posta elettronica, a tutti i quesiti che dovessero essere posti dai concorrenti, improrogabilmente entro il termine del **18/03/2016**. I quesiti dovranno pervenire, esclusivamente per iscritto ed in lingua italiana, all'indirizzo di posta elettronica sopra indicato.
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 del luogo in cui ha sede la Direzione Regionale Marche in base all'ubicazione degli immobili oggetto di concessione ovvero il foro di Ancona.

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

- Avviso di gara;
- Atto di concessione (Allegato 7);
- 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.

Ancona, 15 dicembre 2015

Il Responsabile della
Direzione Regionale
Raffaella Narni



DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

All'Agenzia del Demanio
 Direzione Regionale Marche
 Via Fermo, 1
 60128 Ancona

Il/La sottoscritto/a _____ nato/a a _____ il _____
 CF _____ residente a _____ (____), via _____ n. _____

Se del caso, in qualità di:

Legale Rappresentante

procuratore generale/speciale, giusta procura allegata

di _____ (indicare la denominazione sociale)
 _____ (indicare la forma giuridica) _____ (indicare la sede legale)
 _____ (indicare CF e PI) _____

CHIEDE

a) di partecipare alla procedura 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", per il bene immobile di proprietà dello Stato denominato "Casa mandamentale Le Badesse" sito nel Comune di Macerata Feltria (PU), in qualità di (barrare la casella pertinente compilando ove necessario):

concorrente singolo;

consorzio stabile/consorzio tra società cooperative/consorzio tra imprese artigiane (se del caso) che partecipa per le seguenti imprese consorziate:

1. _____ (indicare la denominazione sociale) _____ (indicare la forma giuridica) _____ (indicare la sede legale) _____ (indicare CF e PI);
2. _____ (indicare la denominazione sociale) _____ (indicare la forma giuridica) _____ (indicare la sede legale) _____ (indicare CF e PI);

3. _____ (per ogni altro consorziato indicare la denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, CF e PI)

capogruppo di un RT/consorzio ordinario costituito di cui sono mandanti/consorziate:
(per le persone fisiche indicare: nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale e indirizzo di residenza; per le persone giuridiche indicare: denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, CF e PI)

- 1.
- 2.
- 3.

capogruppo di un RT o consorzio ordinario non ancora costituito di cui sono mandanti/consorziate:
(per le persone fisiche indicare: nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale e indirizzo di residenza; per le persone giuridiche indicare: denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, CF e PI)

- 1.
- 2.
- 3.

Luogo e data

FIRMA
(per RT/consorzio ordinario firma il capogruppo)

Da compilare in caso di partecipazione in forma di raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario costituendo

Il/La sottoscritto/a _____ nato/a a _____ il
 _____ CF _____ residente a _____ (____), via
 _____ n. _____

Se del caso, in qualità di:

Legale Rappresentante

procuratore generale/speciale, giusta procura allegata

della _____ (mandante/consorziata di un costituendo
 RT/Consorzio ordinario di concorrenti)

dichiara di accettare il contenuto della presente domanda di partecipazione formulata dal capogruppo

FIRMA
 (mandante/consorziata)

Il/La sottoscritto/a _____ nato/a a _____ il
 _____ CF _____ residente a _____ (____), via
 _____ n. _____

Se del caso, in qualità di:

Legale Rappresentante

procuratore generale/speciale, giusta procura allegata

della _____ (mandante/consorziata di un costituendo
 RT/Consorzio ordinario di concorrenti)

dichiara di accettare il contenuto della presente domanda di partecipazione formulata dal capogruppo

FIRMA
 (mandante/consorziata)

Da allegare:

- copia di un documento di riconoscimento in corso di validità dell/i sottoscrittore/i;
- *(se del caso) procura,*
- *(nel caso di RT o consorzio ordinario costituito) atto costitutivo contenente il mandato collettivo speciale con rappresentanza conferito dai mandanti al soggetto designato capogruppo, che dovrà risultare da scrittura privata autenticata;*
- *(nel caso RT o consorzio ordinario costituendo) dichiarazione sottoscritta da tutti i componenti contenente l'impegno a conferire, in caso di aggiudicazione, mandato collettivo speciale con rappresentanza al capogruppo.*

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE
(Artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000)

In caso di RT/consorzi ordinari sia costituiti che costituenti la presente dichiarazione deve essere presentata da ciascun componente il raggruppamento o consorzio.

In caso di consorzi stabili/consorzi tra società cooperative/consorzi tra imprese artigiane la presente dichiarazione deve essere presentata dal consorzio o dalle consorziate per le quali eventualmente il consorzio concorre.

All'Agenzia del Demanio
Direzione Regionale Marche
Via Fermo 1
60128 Ancona

Il/La sottoscritto/a _____ nato/a a _____ il _____
 CF _____ residente a _____ (____), via _____ n. _____

Se del caso, in qualità di:

Legale Rappresentante

procuratore generale/speciale, giusta procura allegata

di _____ (indicare la denominazione sociale)
 _____ (indicare la forma giuridica) _____ (indicare la sede legale)
 _____ (indicare CF e PI) _____

in relazione alla procedura 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", per il bene immobile di proprietà dello Stato denominato Casa mandamentale Le Badesse in Comune di Macerata Feltria (PU)", ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. del 28 Dicembre 2000, n. 445, consapevole di quanto previsto dall'art. 76 del citato D.P.R. in merito alla responsabilità penale derivante da dichiarazioni mendaci, falsità negli atti, uso di atti falsi

DICHIARA

(in presenza di condizioni alternative spuntare e, se del caso, compilare, la dichiarazione pertinente)

a) di essere iscritto al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di _____,
 _____ (indicare il numero di iscrizione) _____ (indicare la data di
 iscrizione), _____ (indicare la durata), _____ (indicare la forma giuridica dell'Impresa)

_____ [indicare il nominativo/i del titolare e dei direttori tecnici (*in caso di impresa individuale*), dei soci e dei direttori tecnici (*in caso di società in nome collettivo*), dei soci accomandatari e dei direttori tecnici (*in caso di società in accomandita semplice*), degli amministratori muniti di poteri di rappresentanza e dei direttori tecnici 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,

di presentare il certificato della Camera di Commercio, in originale o in copia, di data non anteriore a sei mesi da quella di presentazione dell'offerta (*se del caso, ove i seguenti soggetti non risultino dal certificato stesso*) attestando che:

- (*in caso di società con meno di quattro soci*), il socio unico persona fisica/socio di maggioranza è _____;

- (*eventuale, nel caso di società diverse dalle società in nome collettivo e dalle società in accomandita semplice*) i soci ciascuno in possesso del cinquanta per cento della partecipazione azionaria sono _____;

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

di non essere tenuto all'obbligo di iscrizione alla C.C.I.A.A. (*se del caso*) e che _____ è/sono il/i soggetto/i che esercita/no la legale rappresentanza;

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 (*in caso di partecipazione in forma societaria*) e nei confronti di (*indicare nome, cognome, luogo e data di nascita, indirizzo di residenza e specifica carica di ciascuno dei soggetti che rientrano nella categoria spuntata*):

(*in caso di impresa individuale*) titolare e direttori tecnici:

.....

(*in caso di società in nome collettivo*) soci e direttori tecnici:

.....

(*in caso di società in accomandita semplice*) soci accomandatari e direttori tecnici:

.....

(in caso di altro tipo di società o consorzio) 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 o (in caso di società diversa dalle società in nome collettivo e dalle società in accomandita semplice) soci ciascuno in possesso del 50% della partecipazione azionaria:

.....

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 (in caso di partecipazione in forma societaria) e nei confronti dei soggetti indicati alla lettera c)

(se del caso)

nonché dei confronti dei seguenti soggetti cessati dalle cariche in questione nell'anno antecedente la data di pubblicazione dell'Avviso di gara (indicare nome, cognome, luogo e data di nascita, indirizzo di residenza e specifica carica cessata):

.....

.....

ovvero

di aver adottato atti o misure di completa dissociazione dalla condotta penalmente sanzionata dei soggetti cessati nell'anno antecedente la data di pubblicazione dell'Avviso di gara, e di allegare a comprova idonea documentazione

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 e che l'Ufficio Provinciale competente al rilascio del certificato di ottemperanza è quello di _____

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

che il soggetto preposto ad attestare la regolarità contributiva è _____

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*) e che l'Ufficio Tributario competente al rilascio del certificato di regolarità fiscale è quello di _____;

- 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 c.c. con nessun'altra impresa che concorre per il/i medesimo/i lotto/i e di aver formulato l'offerta autonomamente;
- ovvero, in alternativa,*
- di non essere a conoscenza della partecipazione per il/i medesimo/i lotto/i di soggetti con cui ci si trova in una situazione di controllo e/o collegamento di cui all'articolo 2359 c.c. e di aver formulato l'offerta autonomamente;
- ovvero, in alternativa,*
- di essere a conoscenza della partecipazione 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 c.c. e di aver formulato l'offerta autonomamente e di allegare tutti i documenti utili a dimostrare che la situazione di controllo non ha influito sulla formulazione dell'offerta;
- 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) di voler subconcedere le seguenti attività economiche/di servizio al cittadino _____ da _____ instaurare _____ sul _____ bene _____;
- o) di accettare il contenuto dell'Avviso di gara con particolare riferimento alle previsioni di cui al paragrafo "7 – Elementi essenziali del rapporto concessorio";

Luogo e data

FIRMA

allegare:

- copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore;

se del caso:

- certificato di iscrizione alla CCIAA in originale o in copia (cfr. lett. a);
- documentazione attestante la completa ed effettiva dissociazione dalla condotta penalmente sanzionata dei soggetti cessati (cfr. lett. d).

**DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE
(Artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000)**

In caso di RT/consorzi ordinari sia costituiti che costituendi la presente dichiarazione deve essere presentata da ciascun componente il raggruppamento o consorzio.

In caso di consorzi stabili/consorzi tra società cooperative/consorzi tra imprese artigiane la presente dichiarazione deve essere presentata dal consorzio e dalle consorziate per le quali eventualmente il consorzio concorre.

**All'Agenzia del Demanio
Direzione Regionale Marche
Via Fermo 1
60128 Ancona**

Il/La sottoscritto/a _____ nato/a a _____ il _____
CF _____ residente a _____ (____), via _____ n. _____

Se del caso, in qualità di:

Legale Rappresentante

procuratore generale/speciale, giusta procura allegata

di _____ (indicare la denominazione sociale)
_____ (indicare la forma giuridica) _____ (indicare la sede legale)
_____ (indicare CF e PI) _____

in relazione alla procedura 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", per il bene immobile di proprietà dello Stato denominato Casa mandamentale Le Badesse in Comune di Macerata Feltria (PU)", ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. del 28 Dicembre 2000, n. 445, consapevole di quanto previsto dall'art. 76 del citato D.P.R. in merito alla responsabilità penale derivante da dichiarazioni mendaci, falsità negli atti, uso di atti falsi

DICHIARA

- a. di avere un **patrimonio netto** pari a: _____
- b. di aver conseguito, nell'ultimo triennio antecedente alla pubblicazione dell'Avviso di gara un **fatturato globale annuo** pari a: _____

- c. di aver maturato una **esperienza ultratriennale nel settore specifico dell'attività prescelta** per l'uso dell'/degli immobile/i di interesse, comprovata da un elenco delle principali attività di gestione utilmente svolte in tale periodo.

Luogo e data

TIMBRO DEL CONCORRENTE
(*capogruppo del RTI o consorzio ordinario*)

FIRMA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE
O PROCURATORE

Da allegare:

- copia del documento di identità in corso di validità dell/i sottoscrittore/i;
- l'elenco delle principali attività di gestione utilmente svolte nel periodo di riferimento che dovrà essere espresso attraverso una scheda descrittiva sintetica che fornisca le seguenti informazioni:
 - estremi dell'iniziativa;
 - localizzazione;
 - descrizione dell'immobile gestito.

DICHIARAZIONE DI IMPEGNO

In caso di RT/consorzi ordinari costituenti la presente dichiarazione del capogruppo dovrà essere sottoscritta anche dai mandanti

**All'Agenzia del Demanio
Direzione Regionale Marche
Via Fermo 1
60128 Ancona**

Il/La sottoscritto/a _____ nato/a a _____ il _____
CF _____ residente a _____ (____), via _____ n. _____

Se del caso, in qualità di:

Legale Rappresentante

procuratore generale/speciale, giusta procura allegata

di _____ (indicare la denominazione sociale)
_____ (indicare la forma giuridica) _____ (indicare la sede legale)
_____ (indicare CF e PI) _____

in relazione alla procedura 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, per il bene immobile di proprietà dello Stato denominato Casa mandamentale Le Badesse in Comune di Macerata Feltria (PU)",

DICHIARA DI IMPEGNARSI 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

Luogo e data

FIRMA
(capogruppo del RT o consorzio ordinario)

FIRMA
(mandante del RT o consorzio ordinario costituendo)

MODELLO DI OFFERTA

In caso di RT/consorzi ordinari costituenti la presente offerta del capogruppo dovrà essere sottoscritta anche dai mandariti

Marca da
bollo
da € 16,00

All'Agenzia del Demanio
Direzione Regionale Marche
Via Fermo 1
60128 Ancona

Il/La sottoscritto/a _____ nato/a a _____ il
_____ CF _____ residente a _____ (____), via
_____ n. _____

Se del caso, in qualità di:

Legale Rappresentante

procuratore generale/speciale, giusta procura allegata

Di _____ (indicare la denominazione sociale)
_____ (indicare la forma giuridica) _____ (indicare la sede legale)
_____ (indicare CF e PI) _____

In relazione alla procedura 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, per il bene immobile di proprietà dello Stato denominato Casa mandamentale Le Badesse in Comune di Macerata Feltria (PU)"

OFFRE¹

- il canone annuo "fisso" di € _____ (euro _____), per una durata della concessione di anni _____ (cifre)

ovvero

¹ 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;

- i seguenti canoni annui "variabili"² esclusivamente con andamento crescente nel tempo, per una durata della concessione di anni ----- (cifre):

1. dalla sottoscrizione dell'atto di concessione fino al³ -----anno, l'importo di € ----- (euro -----);
2. dalla scadenza del periodo di cui al punto precedente fino al ----- anno, l'importo corrispondente ad una maggiorazione del% del canone di cui al punto precedente come adeguato all'indice ISTAT;
3. dalla scadenza del periodo di cui al punto precedente fino al ----- anno, l'importo corrispondente ad una maggiorazione del% del canone di cui al punto precedente come adeguato all'indice ISTAT;
4.
.....
.....
5.
.....
.....

Luogo e data

FIRMA
(capogruppo del RT o consorzio ordinario)

FIRMA
(mandante del RT o consorzio ordinario costituendo)

FIRMA
(mandante del RT o consorzio ordinario costituendo)

² Il primo canone e le relative variazioni dovranno essere proposti con riferimento a frazioni di tempo non inferiori all'anno

³ Compilare indicando, per esempio, "3°" anno.

PROPOSTA PROGETTUALE

Come indicato nell'avviso di gara:

In coerenza con i principi dell'iniziativa di valorizzazione la proposta progettuale dovrà contenere, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

- A) Relazione sintetica
- B) Programma di valorizzazione
- C) Piano di Gestione
- D) Cronoprogramma

A) Relazione sintetica – (max 20 cartelle, formato A4) – **riepilogativa della proposta, rispetto ai seguenti punti:**

1. descrizione generale;
2. obiettivi;
3. motivazione delle scelte effettuate;
4. elementi di coerenza con l'iniziativa di valorizzazione sia per gli aspetti progettuali che gestionali e di conformità degli interventi previsti con gli strumenti di tutela e di pianificazione urbana e territoriale vigenti.

B) Programma di valorizzazione – (max 20 cartelle, formato A4) corredato dagli elaborati grafici di seguito indicati – **contenente:**

1) Descrizione dettagliata in relazione a **concept e obiettivi** della proposta e **modalità di realizzazione**.

2) Inquadramento e analisi

a. **del contesto** in relazione a:

- sistema territoriale/ambientale/paesaggistico e reti esistenti (infrastrutturali, naturali, turistico-culturali, etc.) dell'ambito in cui è inserito l'immobile, anche con riferimento agli strumenti di tutela e di pianificazione urbana e territoriale vigenti;
- tessuto socio-economico dell'area oggetto dell'intervento (bacino d'utenza, domanda e offerta attuale nei settori di intervento rispetto alla proposta presentata, principali attrattori locali, etc.), anche con riferimento agli strumenti di programmazione e sviluppo vigenti;

b. **dell'immobile** in relazione a:

- rapporto con il tessuto urbano e il paesaggio naturale, anche rispetto alle distanze, alla raggiungibilità, all'accessibilità, alla panoramicità, alle visuali prospettiche, ai rapporti di pieno/vuoto, costruito/spazio aperto, etc.
 - caratteristiche, morfologiche, architettoniche, tipologiche, distributive, funzionali, etc.;
- c. **del tema** in relazione a:
- concetti emergenti alla base della proposta presentata;
 - buone pratiche esistenti sul tema, di rilievo nazionale e internazionale.

3) **Indicazione delle soluzioni di recupero**

- a. **Nuove funzioni**, che si intendono proporre per il riuso dell'immobile e delle aree esterne di pertinenza, in linea con gli strumenti di tutela e di pianificazione urbana e territoriale vigenti. Qualora la proposta di valorizzazione comporti una variante, si dovranno indicare le funzioni di progetto, esplicitando l'iter di adeguamento urbanistico previsto.
- b. **Modalità di intervento per il recupero dell'immobile**, che dovranno considerarne il valore identitario e paesaggistico-ambientale, in linea con i principi di compatibilità, reversibilità, minimo intervento ed eco-sostenibilità, ai fini della tutela dell'unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi, nonché della salvaguardia del contesto naturale in cui il bene è inserito, anche in vista dell'efficientamento delle caratteristiche prestazionali e dell'adeguamento di accessibilità e visitabilità dell'edificio, secondo la normativa vigente.
- c. **Elementi innovativi**, qualificanti il progetto, dal punto di vista tecnologico (materiali, fonti energetiche alternative, risparmio energetico, etc.), della salvaguardia dell'ambiente, delle tecniche conservative e quant'altro il concorrente riterrà opportuno portare in evidenza.

Elaborati grafici

Lo stato di fatto dovrà essere rappresentato anche attraverso i seguenti elaborati grafici:

- planimetria generale di inquadramento del sistema territoriale di riferimento e dell'immobile in rapporto al tessuto urbano e al paesaggio naturale, in opportuna scala metrica in funzione degli aspetti che si intende evidenziare;
(1 tavola, max formato A1)
- schemi relativi a: accessibilità, caratteri morfologici e tipologico-distributivi, in opportuna scala metrica, con eventuale rilievo fotografico interno-esterno.
(max 2 tavole, max formato A1)

L'ipotesi progettuale dovrà essere rappresentata anche attraverso i seguenti elaborati grafici:

- planimetria generale, in scala **1:1000** oppure **1:2000**, con la visione di insieme del progetto, incluse tutte le aree scoperte, la viabilità, gli accessi, eventualmente arricchita da schemi esplicativi restituiti in opportuna scala metrica;
(1 tavola, max formato A1)
- planimetria, in scala **1:500**, con l'indicazione delle funzioni previste per gli edifici e le aree esterne;
(1 tavola, max formato A1)

- planimetria in scala **1:500** con l'indicazione degli interventi di recupero e conservazione previsti relativi agli edifici e alle aree esterne;
(1 tavola, max formato A1)
- piante di tutti i piani compreso il piano coperture, in scala a **1:200**, con i layout funzionali relativi agli spazi interni;
(max 4 tavole, max formato A1)
- piante di tutti i piani compreso il piano coperture, in scala a **1:200**, con l'indicazione degli interventi di recupero e conservazione relativi agli spazi interni; schemi planimetrici con la sovrapposizione della situazione ante e post operam in opportuna scala metrica;
(max 4 tavole, max formato A1)
- per una lettura di dettaglio dell'ipotesi progettuale, restituzione a scelta, in opportuna scala metrica, di uno o più profili significativi, sezioni e prospetti, eventuali viste tridimensionali a piacere (render, schizzo, foto da modello, etc.).
(max 2 tavole, max formato A1)

Si precisa che nella fase di progettazione architettonica, definitiva e/o esecutiva, successiva all'aggiudicazione, la proposta vincitrice dovrà essere sottoposta all'approvazione degli Enti competenti in materia edilizia e di tutela e le scelte in merito agli interventi dovranno essere dettagliate e supportate dalle opportune analisi ed elaborati tecnico illustrativi.

C) Piano di gestione – (max 10 cartelle, in formato A4) – con la descrizione, eventualmente corredata da grafici e/o tabelle illustrative, dei seguenti aspetti:

1) Attività di uso e gestione

- indicazione della compatibilità delle attività previste con gli usi consentiti e con gli aspetti economici, tecnici e organizzativi della gestione (compresa la specifica del personale impiegato) e degli standard qualitativi assicurati;
- indicazione dei ruoli e competenze del soggetto partecipante, con specifica per ciascun componente nel caso di RT/Consorzio;
- indicazione di eventuale affidamento a terzi di aspetti specialistici con indicazione delle modalità e dei limiti di tale affidamento.

2) Manutenzione, conservazione e monitoraggio dell'immobile

- indicazione del piano di manutenzione ordinaria e straordinaria (attività, tempistiche, prestazioni attese) e del piano di monitoraggio (frequenze di controllo, verifica prestazioni, etc.) della struttura, anche attraverso il ricorso a tecnologie e sistemi innovativi.

D) Cronoprogramma – in formato A3 (max 2 cartelle) – contenente:

- la tempistica di esecuzione, con particolare riguardo alla durata dei lavori, comprese eventuali indagini, sondaggi e rilievi, oltre che la fase di progettazione definitiva ed esecutiva, a partire dalla previsione di ottenimento delle specifiche autorizzazioni fino al conseguente avvio delle attività di gestione.

- Calcoli estimativi giustificativi della spesa corredati da una stima sommaria dei costi suddivisa in macrocategorie di intervento (es. componente edilizia, impiantistica, strutturale, ecc.); in particolare il calcolo della spesa è effettuato, per quanto concerne le opere o i lavori, facendo riferimento a valori parametrici dedotti dai costi standardizzati determinati dall'Osservatorio dei lavori pubblici. In assenza di costi standardizzati, si farà riferimento a valori parametrici desunti da interventi similari realizzati;
- Quadro economico di progetto, riportante la sintesi delle forme e delle fonti di finanziamento per la copertura della spesa;
- Piano economico finanziario di copertura degli investimenti previsti per gli interventi di recupero e valorizzazione dell'immobile e della connessa gestione, dal quale si evinca l'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa, con l'indicazione del piano di ammortamento, dei flussi di cassa e del rendimento attesi dall'attività di gestione. Tale piano economico-finanziario dovrà indicare in modo chiaro e incondizionato il valore degli investimenti previsti per la realizzazione degli interventi (distinguendo tra interventi finalizzati al recupero ed alla rifunzionalizzazione e investimenti finalizzati alla gestione), tenuto conto che detto valore sarà, tra l'altro, parametro per la quantificazione della cauzione definitiva. Inoltre, detto piano deve essere asseverato, a pena di esclusione del concorrente, da parte di primario istituto di credito.

Tutti i costi riferibili al Programma di Valorizzazione e al Piano di Gestione andranno indicati nel Piano Economico Finanziario di copertura degli investimenti previsti, asseverato da parte di un primario istituto di credito, da presentare all'interno dell'Offerta Economica.

Tutti i documenti costituenti l'Offerta Tecnica dovranno essere forniti in **n° 1 copia** su supporto **cartaceo** e **n° 2 copie** su **supporto digitale, in formato pdf**.

In caso di discordanza tra la documentazione fornita su supporto digitale o quella su supporto cartaceo farà fede esclusivamente quest'ultima.



AGENZIA DEL DEMANIO

Rep. n. _____

Racc. n. _____

REPUBBLICA ITALIANA

CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE

ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001 conv. con mod. e int. dalla L. n. 410/2001 e ss.mm.ii.

L'anno duemilasedici, il giorno _____ del mese di _____ presso la sede della
Direzione Regionale _____ dell'Agenzia del Demanio, avanti a me, Dott.

_____, notaio in _____, senza l'assistenza
di testimoni, non richiesta dalla legge, dai componenti né da me

_____, si sono costituiti i Signori:

- _____, nato/a a _____, il giorno _____, il quale

interviene al presente atto, in qualità di Direttore *pro tempore* della Direzione
Regionale _____, come da determinazioni n. xx, prot. n. xxxx/xxxxx e n. xx prot.

n. xxxx/xxxxx, ai sensi del Regolamento di Amministrazione e Contabilità
deliberato dal Comitato di gestione in data 29 luglio 2015, approvato dal Ministero

vigilante e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana Serie
Generale n. 220 del 22 settembre 2015, in rappresentanza dell'Ente pubblico

Economico, Agenzia del Demanio C.F. 06340981007, nel prosieguo denominata
"Agenzia", istituita ai sensi del D.Lgs. 30.07.1999, n. 300, e successive modifiche ed

integrazioni, la quale agisce in nome e per conto dello Stato Italiano;

- _____, nato/a a _____, il _____, C.F. _____,

Detti componenti, della cui identità personale, qualifica e potere di firma io
_____ sono personalmente certo avendone i requisiti di legge, mi

chiedono di ricevere il presente atto e di far constatare quanto segue:

PREMESSO CHE

- lo Stato è proprietario di _____ (di seguito Immobile);

- L'Immobile è soggetto ai seguenti vincoli: _____

- in ottemperanza a quanto disposto dal comma 4 dell'art. 3-bis, del D.L. n. 351 del 25 settembre 2001 convertito in L. n. 410 del 23 novembre 2001 (di seguito, per brevità, "art. 3-bis"), l'Agenzia ha esperito una procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione di concessione di valorizzazione a titolo oneroso dell'Immobile ai fini del recupero e riuso dello stesso; e che la procedura si è svolta secondo la normativa speciale di gara, consistente in: i) Avviso di Gara e relativi allegati; ii) *Information Memorandum* e relativi allegati;

I) all'esito della procedura di cui sopra, è stato individuato quale aggiudicatario della concessione il/la _____, il/la quale ha presentato una Proposta tecnico-economico-gestionale avente le seguenti principali caratteristiche:

TUTTO CIÒ PREMESSO

i componenti, nelle rispettive qualità, convengono e stipulano quanto segue:

Sezione I

Previsioni generali

Art. 1

(PREMESSE, DOCUMENTI E ALLEGATI)

1) Le premesse, i documenti richiamati nel presente atto, di cui al successivo comma 2, e gli allegati formano parte integrante e sostanziale dell'atto medesimo.

2) Sono richiamati nel presente atto:

a. Avviso di gara, pubblicato in estratto sulla G.U.R.L. n. _____, del _____, e relativa documentazione allegata;

b. Documentazione attestante i requisiti dell'aggiudicatario;

c. Offerta tecnica presentata dall'aggiudicatario in sede di gara (comprensiva di Relazione sintetica, Programma di valorizzazione, Piano di Gestione, Cronoprogramma);

d. Offerta economico/temporale presentata dall'aggiudicatario in sede di gara.

Art. 2

(OGGETTO DELLA CONCESSIONE)

1) Alle condizioni di cui al presente atto e della normativa ivi richiamata, l'Agenzia, in nome e per conto dello Stato, concede in uso al Concessionario l'Immobile, per la valorizzazione e l'utilizzazione del medesimo a fini economici secondo un modello, rispettoso del paesaggio e dell'ambiente e con nuove funzioni che possono essere struttura sanitaria e/o turistico - ricettiva;

2) Il Concessionario, avendo verificato e valutato lo stato e le condizioni dell'Immobile, accetta e si impegna, in unico contesto, causale ed economico, a:

a) realizzare gli interventi di recupero, manutenzione ordinaria, straordinaria necessari per il riuso dell'Immobile, in conformità alla Proposta Progettuale presentata in sede di gara espressamente assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo;

b) esercitare la facoltà d'uso e di godimento dell'Immobile, qui accordata, per la durata della presente concessione, ininterrottamente e in conformità alla destinazione d'uso dell'Immobile - attuale o prevista di concerto con le amministrazioni competenti, nonché del paesaggio e dell'ambiente ove è inserito;

c) svolgere, a proprio rischio, profitto e responsabilità, espressamente

assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo e secondo i termini le modalità di cui al Piano di gestione presentato in sede di gara le attività di natura strettamente economica, nonché tutte quelle attività utili: i) a consentire l'innescio di un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto in cui il bene è inserito, con il coinvolgimento del territorio; ii) a permettere la creazione di reti funzionali all'attività prevista, lo scambio di informazioni e di buone pratiche, la condivisione di attività tra i soggetti del territorio; iii) pagare il canone di concessione nella misura e con le modalità di cui al successivo Art. 11.

Art. 3

(CONSEGNA DEL BENE)

1) L'Immobile viene consegnato al Concessionario per le finalità di cui al precedente Art. 2 nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nonché le prescrizioni e le modalità di trasformazione di cui agli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti.

2) L'Agenzia, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiara ed attesta che non sussiste la necessità di prestare garanzia e consegnare la documentazione amministrativa e tecnica con riferimento agli impianti di cui all'art.

1 del D.M. n. 37/2008, in quanto trattasi di fabbricati per la gran parte da tempo inutilizzati e che saranno oggetto di importanti interventi edilizi di rifunionalizzazione da parte del Concessionario.

3) Il Concessionario dichiara di aver eseguito ogni verifica e di aver preso completa conoscenza dell'Immobile e delle condizioni, anche di manutenzione, del medesimo, nonché dei luoghi oggetto della concessione.

4) Il Concessionario dichiara di essere a conoscenza della situazione in cui versa

l'Immobile dal punto di vista energetico nonché dello stato degli impianti e che provvederà, a sua cura e spese, a renderlo conforme a quanto previsto dalla vigente legislazione in materia, ivi compresi il D. Lgs. n. 192/2005 e ss.mm.ii. e il D.M. n. 37/2008.

5) Il Concessionario rinuncia ad ogni garanzia, ivi compresa quella di conformità degli impianti, da parte dell'Agenzia e ad ogni azione nei confronti della stessa per eventuali vizi o difetti dell'Immobile, manlevando e tenendo indenne l'Agenzia stessa da ogni responsabilità c/o onere al riguardo.

6) La formale e definitiva consegna dell'Immobile avverrà entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione del presente atto, mediante redazione, in contraddittorio, di apposito verbale (di seguito "il Verbale di Consegna").

7) Dal momento della consegna e per tutta la durata della presente concessione, il Concessionario assume la responsabilità di custode del bene. Alla cessazione della concessione, il Concessionario dovrà restituire l'Immobile, in buono stato di conservazione e, in ogni caso, idoneo allo svolgimento delle Attività di cui al precedente Art. 2, comma 2, lettera c).

Art. 4

(DISCIPLINA DEL RAPPORTO CONCESSORIO)

1) Espressamente e tassativamente esclusa qualsiasi, anche implicita, traslazione di potestà pubbliche, il rapporto di concessione che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 3-bis e relative finalità, viene qui ad instaurarsi tra l'Agenzia e il Concessionario, è disciplinato dal presente atto e, per quanto ivi non espressamente previsto, dalla normativa speciale di gara, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati ed eventuali future modifiche ed integrazioni.

2) Alla presente concessione non si applicano le disposizioni di cui al D.P.R. 13 settembre 2005 n. 296 e s.m.i., né quelle di cui al D. Lgs. 12 aprile 2006, n. 163.

Art. 5

(DURATA DELLA CONCESSIONE)

1) La concessione ha durata di anni _____ (_____), decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente atto.

Sezione II

Realizzazione degli interventi

Art. 6

(MODALITÀ E TEMPI DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI)

1) Il Concessionario si obbliga a realizzare, a proprie integrali cura e spese, sotto la propria esclusiva responsabilità e nel rispetto delle disposizioni e prescrizioni, anche urbanistiche, vigenti, tutti gli interventi di recupero, manutenzione ordinaria, straordinaria e le connesse opere previste dalla Proposta progettuale presentata in sede di gara. Nel prosieguo del presente atto ogni opera, lavoro, fornitura e quant'altro necessario per la riqualificazione e riconversione dell'immobile, nulla escluso ed eccettuato.

2) Il Concessionario assume a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento della eventuale variazione urbanistica, nonché di ogni autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli Interventi (ed eventuali varianti e modifiche di cui al successivo comma 6) e per l'esercizio delle Attività di cui al precedente Art.2, comma 2, lett.c), per tali intendendosi le attività previste nel Piano di gestione presentato in sede di gara, restando in ogni caso inibita al Concessionario la possibilità di iniziare i lavori o/o le predette attività, se non dopo

aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni occorrenti.

3) Il Concessionario si obbliga a trasmettere all' Agenzia copia dei progetti, definitivo ed esecutivo, debitamente approvati dagli Organi competenti, nonché di tutte le eventuali varianti e modifiche che dovessero rendersi necessarie in corso d'opera.

4) Gli Interventi saranno realizzati dal Concessionario anche avvalendosi di imprese terze, in possesso dei requisiti stabiliti dalle vigenti disposizioni, come da impegni assunti dal medesimo Concessionario in sede di gara, ma sempre e comunque con risorse e responsabilità, giuridica ed economica, direttamente ed interamente a carico del Concessionario. Gli Interventi dovranno concludersi entro -- (-----) mesi dalla sottoscrizione del Verbale di Consegna, secondo la tempistica illustrata in dettaglio nel cronoprogramma compreso nella Proposta progettuale presentata in sede di gara.

5) Laddove le richiamate autorizzazioni contengano prescrizioni e condizioni atte a limitare o a conformare i caratteri e le modalità di esecuzione degli Interventi, tali prescrizioni dovranno essere rispettate ed attuate dal Concessionario.

6) Eventuali varianti e modifiche che dovessero rendersi necessarie nella progettazione ed esecuzione degli Interventi o che il Concessionario riterrà opportune, ai fini della migliore riuscita degli stessi, potranno essere introdotte previo consenso dell' Agenzia e non potranno determinare, ad alcun titolo, variazioni nella durata e nell'ammontare del canone. Resta inteso che le predette varianti e modifiche potranno essere realizzate solo ad esito del conseguimento da parte del Concessionario delle approvazioni ed autorizzazioni necessarie da parte degli Organi competenti.

7) Al progressivo realizzarsi degli Interventi, l'oggetto della concessione,

automaticamente e senza eccezioni, riguarderà anch'essi e pertanto ogni opera, addizione o miglioria realizzata o introdotta dal Concessionario si intenderà oggetto della presente concessione.

8) Eseguiti gli Interventi, l'Immobile potrà e dovrà essere utilizzato dal Concessionario, fino alla scadenza e/o cessazione della presente concessione, ai soli fini dello svolgimento delle Attività di cui al precedente Art.2, comma 2, lett.c).

Art. 7

(RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO PER E NELL'ESECUZIONE

DEGLI INTERVENTI)

1) Il Concessionario, manlevando espressamente l'Agenzia da ogni onere e/o responsabilità al riguardo, si obbliga direttamente e in proprio, a pena di decadenza, ad osservare e/o a far osservare all'impresa esecutrice degli Interventi (ove diversa dal Concessionario), tutte le norme e le disposizioni vigenti, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari, in materia di esecuzione e collaudo dei lavori, comprese quelle in materia ambientale e di sicurezza, tenuto conto della situazione dei luoghi interessati dai lavori stessi.

2) L'Agenzia rimarrà comunque estranea ad ogni rapporto giuridico e di fatto intercorrente tra il Concessionario e i terzi a qualsiasi titolo e in particolare ai rapporti con l'impresa esecutrice degli Interventi, con obbligo a carico del Concessionario di manlevare e tenere integralmente indenne l'Agenzia da qualsiasi pretesa e/o richiesta da parte della stessa impresa esecutrice e/o di terzi.

3) Il Concessionario si assume la piena, esclusiva e diretta responsabilità circa gli eventi dannosi a cose e/o persone che dovessero eventualmente verificarsi nel corso dell'esecuzione degli Interventi, rimanendo in ogni caso l'Agenzia sollevata da ogni

e qualsiasi responsabilità al riguardo, con espresso obbligo di manleva da parte del Concessionario stesso.

Art. 8

(ULTIMAZIONE DEGLI INTERVENTI)

1) Ad ultimazione degli Interventi, comprese le eventuali varianti e modifiche di cui al precedente Art. 6 comma 6), il Concessionario sarà tenuto a trasmettere all'Agenda la documentazione attestante l'avvenuta ultimazione degli Interventi e le certificazioni necessarie (es. collaudo statico, agibilità, conformità impiantistica ed energetica). Tutte le responsabilità, gli oneri e i costi connessi ai predetti adempimenti restano ad integrale ed esclusivo carico del Concessionario.

2) L'Agenda si riserva, anche in contraddittorio con il Concessionario, l'esame della documentazione di cui al comma precedente, verificando che gli Interventi siano corrispondenti ai Progetti e funzionali allo svolgimento delle Attività di cui al precedente Art.2, comma 2, lett.c). Le operazioni di verifica e il relativo esito finale saranno attestati da apposita documentazione e verbalizzazione (di seguito, "il Verbale di Verifica").

3) In ogni caso il Concessionario, per le opere realizzate, oltre alla custodia, è tenuto nei confronti dell'Agenda alla garanzia e agli obblighi di cui agli articoli 1667, 1668 e 1669 Cod. Civ.

4) Contestualmente all'avvio delle Attività di cui all'Art.2, comma 2, lett.c) del presente atto, il Concessionario procederà a redigere, in contraddittorio con l'Agenda, apposita elencazione dei beni mobili strettamente connessi allo svolgimento delle Attività medesime, suddivisa per tipologie, da sottoporsi ad espressa approvazione da parte dell'Agenda. Eventuali modifiche/integrazioni

all'elenco da parte del Concessionario dovranno essere comunicate formalmente all'Agenzia ai fini della necessaria approvazione.

Art. 9

(MANCATO OTTENIMENTO DELLE AUTORIZZAZIONI, MANCATO RISPETTO DEI TERMINI E DELLE MODALITÀ DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI)

1) Nell'eventualità che le approvazioni, autorizzazioni, permessi e nulla osta occorrenti per la realizzazione degli Interventi non siano rilasciati in tempo utile alla conclusione degli stessi entro il termine stabilito dal precedente Art. 6, comma 4) e/o che gli Interventi non risultino definitivamente realizzati e conclusi entro detto termine, l'Agenzia avrà titolo a dichiarare la decadenza del Concessionario dalla presente concessione, ovvero, su richiesta del Concessionario, valutate le circostanze, potrà fissare un ulteriore periodo di tempo, comunque non superiore a 24 (ventiquattro) mesi, per provvedere, trascorso infruttuosamente il quale la concessione si intenderà "ipso iure" decaduta. Nulla sarà dovuto al Concessionario, che scaduto il termine di proroga di cui sopra, provvederà a riconsegnare l'Immobile con le modalità indicate al successivo Art. 20, libero da persone e cose, e nelle condizioni risultanti dal Verbale di Consegna, fermo restando quanto previsto dal successivo Art. 10.

2) Nelle evenienze di cui al precedente comma 1), nulla sarà dovuto, a qualsiasi titolo, al Concessionario, fatto salvo, in caso di mancato ottenimento approvazioni, autorizzazioni, permessi e nulla osta occorrenti, il rimborso delle eventuali spese per lavori urgenti ed indifferibili che il Concessionario abbia dovuto realizzare, previa espressa autorizzazione dell'Agenzia e preventiva valutazione di congruità da parte

della stessa Agenzia dei relativi costi.

3) Ove le evenienze di cui al precedente comma 1 siano imputabili a fatto e colpa del Concessionario, l'Agenzia, ferma la risarcibilità dell'eventuale ulteriore danno, avrà diritto di incamerare la cauzione di cui al successivo Art. 17.

4) Nell'ipotesi in cui, ad esito delle verifiche di cui al precedente Art. 8, gli Interventi realizzati non risultino conformi nei tempi e nelle modalità previste dal precedente Art. 6, il Concessionario dovrà provvedere a quanto necessario per la loro conformità entro il termine stabilito dall'Agenzia in ragione delle circostanze, pena la decadenza "ipso iure" della presente concessione, con incameramento integrale della cauzione di cui al successivo Art. 17, oltre all'eventuale ulteriore risarcimento del danno.

Art. 10

(ACQUISIZIONE DELLE OPERE REALIZZATE)

1) Fermo quanto previsto dai successivi Artt. 21 e 22, alla scadenza o cessazione per qualsiasi motivo della presente concessione, ivi comprese le ipotesi di cui all'Art. 9, commi 1) e 4) e all'Art. 23, lo Stato acquisirà, senza alcun compenso o rimborso, "ipso iure" tutte le opere realizzate senza che il Concessionario, o qualsiasi terzo, anche avente causa del Concessionario, fatto salvo quanto previsto dal precedente Art. 9, comma 2), possa vantare alcuna pretesa, a qualsivoglia titolo, di ciò essendosi altresì tenuto conto nella determinazione della misura del canone e delle facoltà e diritti riconosciuti al Concessionario.

Sezione III

Condizioni economiche e gestionali

Art. 11

(CANONE DI CONCESSIONE)

1) Fermo restando l'adeguamento ISTAT di cui al successivo comma 4), il Concessionario è tenuto a versare, come proposto nella relativa offerta:

un canone annuo fisso stabilito in Euro (/00);

ovvero

-i seguenti canoni annui "variabili":

▪ dalla sottoscrizione del presente atto di concessione fino al _____,

l'importo di € _____ (euro _____);

▪ dalla scadenza del periodo di cui al punto precedente fino al _____,

l'importo corrispondente ad una maggiorazione del% del canone di cui al punto precedente come adeguato all'indice ISTAT;

▪ dalla scadenza del periodo di cui al punto precedente fino al _____,

l'importo corrispondente ad una maggiorazione del% del canone di cui al punto precedente come adeguato all'indice ISTAT;

2) Il concessionario deve versare quanto dovuto mediante delega bancaria utilizzando il modello F24, o secondo altra modalità che sarà preventivamente indicata dall'Agenzia, che verrà recapitato tramite servizio Postel, in rate

anticipate di € _____. Il versamento dovrà essere effettuato all'Erario entro e

non oltre la scadenza del modello di pagamento. In caso di mancata ricezione del modello di pagamento e, comunque, anche in assenza di esplicita richiesta da parte dell'Agenzia del Demanio, il Concessionario è tenuto a versare il canone entro e non oltre il primo giorno di ogni rata.

Nei casi previsti dall'art. 3-bis, comma 3 della L. 410/2001, il Concessionario deve

versare il 10 per cento del canone offerto al Comune, secondo le modalità che saranno da quest'ultimo individuate.

3) Fermo l'adeguamento secondo quanto previsto al successivo comma 4) del presente articolo, il canone di concessione non potrà subire revisioni o riduzioni per qualsivoglia motivo e a qualsivoglia titolo, convenendosi espressamente la aleatorietà del rapporto concessorio, anche con riferimento ai risultati delle Attività di cui all'Art. 2, comma 2, lett.c).

4) Il canone di concessione sarà adeguato annualmente in modo automatico e senza bisogno di richiesta dell'Agenzia del Demanio, in misura pari al 100% della variazione accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. La variazione Istat verrà determinata con riferimento all'indice mensile del terzo mese precedente al mese di decorrenza dell'atto. L'eventuale mancata tempestiva richiesta dell'aggiornamento del canone, relativamente alle variazioni dell'indice ISTAT, non esonera il Concessionario dal corrispondere i relativi importi pregressi.

5) Il pagamento del canone dovrà effettuarsi secondo le modalità stabilite e non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del Concessionario, qualunque ne sia il titolo. Per il ritardato, ovvero mancato pagamento delle somme comunque dovute in dipendenza del presente atto, il Concessionario dovrà corrispondere gli interessi di mora dal giorno in cui è venuto a maturare il debito fino al giorno in cui viene eseguito il pagamento. La misura percentuale degli interessi di mora è pari al saggio degli interessi legali per il debito maturato. La prova del pagamento non può essere data che mediante esibizione della ricevuta.

Art. 12

(CONTRATTI DI SOMMINISTRAZIONE)

1) Il Concessionario provvederà a sua cura e spese alla sottoscrizione dei contratti di somministrazione di energia elettrica, acqua, gas, raccolta rifiuti, servizio telefonico e quant'altro occorrente in ragione delle tecnologie disponibili, sia per la realizzazione degli Interventi, che per il successivo svolgimento delle Attività di cui all'Art.2, comma 2, lett.c), tenendo indenne l'Agenzia da ogni spesa, responsabilità o adempimento connesso.

2) Alla scadenza della presente concessione, il Concessionario dovrà provvedere alla disdetta dei medesimi contratti, fatta salva la facoltà dell'Agenzia di richiedere il subentro.

Art. 13

(MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA)

1) A far data dalla sottoscrizione del Verbale di Consegna, e fatto salvo quanto previsto al precedente Art. 9, comma 2, il Concessionario assume l'obbligo di provvedere, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'Immobile pre e post realizzazione degli Interventi e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso delle aree, delle opere e dei manufatti comunque compresi nel rapporto concessorio, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi, tenendo conto del programma delle manutenzioni di cui al Piano di gestione presentato in sede di gara.

2) Gli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria dovranno essere comunicati (quelli di manutenzione ordinaria) ovvero autorizzati preventivamente dall'Agenzia (quelli di manutenzione straordinaria), ad avvenuta acquisizione da parte del Concessionario delle autorizzazioni da parte degli Organi

competenti, nonché acquisiti i permessi e le autorizzazioni prescritte dalla disciplina urbanistico-edilizia vigente e dal D.Lgs. n. 42/2004 ed eventuali future modifiche e integrazioni.

3) Ove si rendano necessari lavori urgenti ed indifferibili, il Concessionario potrà intervenire direttamente, dandone preventiva immediata comunicazione, anche mediante fax, telegramma o trasmissione telematica, all'Agenzia.

4) Il Concessionario non ha e non avrà diritto a rimborsi o indennità di sorta da parte dell'Agenzia, per l'esecuzione degli Interventi, per la gestione delle Attività di cui all'Art.2, comma 2, lett.e) del presente atto, per le attività di manutenzione, nonché per i miglioramenti apportati all'Immobile, ivi comprese le accessioni e addizioni che, a qualsiasi titolo eseguite con riferimento all'Immobile, si riterranno comunque inseparabili dal medesimo.

Art. 14

(SVOLGIMENTO DELLE "ATTIVITÀ ECONOMICHE/DI SERVIZIO PER IL CITTADINO". CUSTODIA E VIGILANZA. RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO)

1) Il Concessionario si obbliga ad esercitare direttamente e sempre a proprie integrali cura, spese e responsabilità, le Attività di cui al precedente Art. 2, comma 2, lett.e) secondo gli standard di qualità richiamati nel Piano di gestione presentato in sede di gara.

2) [Se del caso: Fermo quanto previsto dal successivo art. 15, comma 2)] è fatta salva la possibilità per il Concessionario di affidare a terzi aspetti parziali e specialistici delle Attività di cui al precedente Art. 2, comma 2, lett.e) nei limiti e con le modalità specificate nel Piano di gestione presentato in sede di gara, ma sempre e comunque

con risorse e responsabilità, giuridica ed economica, direttamente e interamente a carico del Concessionario.

3) Nello svolgimento delle predette Attività, il Concessionario, manlevando e tenendo espressamente ed integralmente indenne l'Agenzia da ogni onere e/o responsabilità al riguardo o pretese di terzi a qualsiasi titolo, si obbliga, a pena di decadenza, ad osservare e/o a far osservare dai terzi tutte le norme e le disposizioni vigenti in materia, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari.

4) Nello svolgimento delle predette Attività e nell'esecuzione della presente concessione, il Concessionario opererà in modo non discriminatorio e si presenterà in modo tale da far sempre constare l'autonomia delle proprie attività e l'assoluta estraneità dell'Agenzia alle medesime.

5) Il Concessionario si assume la piena, esclusiva e diretta responsabilità circa gli eventi dannosi a cose e/o persone che dovessero eventualmente verificarsi in relazione agli Interventi, alle Attività di cui al precedente Art. 2, comma 2, lett.c), oggetto della presente concessione, rimanendo in ogni caso l'Agenzia sollevata da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, con espresso obbligo di manleva da parte del Concessionario, che terrà sempre indenne l'Agenzia da qualsiasi pretesa di terzi a qualsiasi titolo.

6) Il Concessionario dichiara di sollevare espressamente senza alcuna riserva l'Agenzia da ogni e qualsiasi responsabilità di natura civile, amministrativa e fiscale, connessa alle attività comunque poste in essere, direttamente o indirettamente, ed anche occasionalmente, nell'ambito dello svolgimento del rapporto concessorio e alle quali, in ogni caso, l'Agenzia è e rimarrà assolutamente estranea, in fatto e in diritto.

7) Tutte le imposte e tasse di esercizio della gestione saranno a carico del concessionario al quale spetterà l'obbligo di provvedere alle relative pratiche con gli uffici competenti per la denuncia e il pagamento delle stesse. Sono egualmente a carico del Concessionario l'IMU, tasse e imposte locali e nazionali gravanti sull'Immobile.

8) Il Concessionario si impegna ad assicurare idonee condizioni per la conservazione del bene concesso in uso, con le modalità di cui al Piano di gestione presentato in sede di gara.

9) Il Concessionario è responsabile, giuridicamente ed economicamente, per la custodia e vigilanza dell'Immobile e delle attività ivi svolte. Il Concessionario sosterrà ogni onere ed incombente necessario, per legge e comunque per buona prassi degli affari, al riguardo, rimanendo direttamente responsabile in caso di carenza o mancata sorveglianza.

Sezione IV

Subconcessione delle attività economiche/di servizio per il cittadino - Garanzie e assicurazioni

Art. 15

(SOCIETA' DI SCOPO E SUBCONCESSIONE DELLE "ATTIVITA' ECONOMICHE/DI SERVIZIO PER IL CITTADINO")

1) Il Concessionario potrà costituire una Società di scopo, in forma di società per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile, finalizzata al perseguimento di tutti gli impegni previsti dalla presente concessione,

Dal momento della costituzione, la società di scopo subentrerà all'aggiudicatario nel rapporto di concessione 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 per il cittadino instaurata sul bene.

2) *(Se del caso)* Ai sensi dell'art. 3-bis, comma 5 lettera b), del D.L. n. 351/2001 citato, il Concessionario intende subconcedere le seguenti attività economiche/di servizio al cittadino da instaurare sul bene:

La subconcessione è ammessa previa autorizzazione dell'Agenzia subordinata al buon esito delle verifiche sul possesso dei requisiti previsti nell'Avviso di gara in capo al subconcessionario.

3) In caso di subconcessione, il Concessionario resta in ogni caso responsabile nei confronti dell'Agenzia per tutte le obbligazioni e gli impegni relativi all'Attività Economica/di servizio per il cittadino sub concessa, sollevando l'Agenzia medesima da ogni pretesa del sub concessionario o da richieste di risarcimento danni avanzate da terzi in conseguenza all'esecuzione delle Attività subconcesse.

4) L'eventuale Subconcessionario è tenuto ad osservare integralmente c/o a far osservare dai terzi, oltre alle obbligazioni assunte dal Concessionario con la presente

concessione, tutte le norme e le disposizioni vigenti per l'Attività economica/di servizio per il cittadino esercitata, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari.

(se del caso, in base alla configurazione del Concessionario)

Art 16

(FUSIONE, CESSIONE/AFFITTO D'AZIENDA ED ALTRE FATTISPECIE.

SUBENTRO DI TERZI)

1) Fermo quanto previsto all'Art. 15 che precede, ove taluna delle Società costituenti il Raggruppamento Temporaneo Concessionario proceda ad operazioni di fusione, anche per incorporazione, scissione, o scorpori o conferimenti o trasferimenti, a qualsiasi titolo, anche temporaneo (comprese cessioni o affitto anche di rami di azienda), di attività o poteri di direzione delle proprie attività, nelle quali deve intendersi ricompreso il presente rapporto concessorio, ovvero in ipotesi di trasformazione, anche eterogenea, di trasferimento della sede all'estero, di cessione di quote societarie o di operazioni che comportino modifiche nella compagine societaria, ovvero ancora, nel caso in cui proceda a modifiche che comportino cambiamento significativo delle proprie attività, ovvero deliberi lo scioglimento e la liquidazione, in tali casi l'Agenzia potrà consentire, mediante preventiva ed espressa autorizzazione, il subentro di terzi, subordinatamente al verificarsi di entrambe le seguenti condizioni:

a) ultimazione degli Interventi, attestata dal Verbale di Verifica di cui al precedente Art. 8, comma 2);

b) accertamento del possesso in capo al subentrante di requisiti richiesti per la partecipazione alla procedura,

Art. 17

(CAUZIONE A GARANZIA)

1) Contestualmente alla stipula del presente atto, il Concessionario provvede a consegnare all'Agenzia:

- una prima cauzione definitiva per il periodo di ____ (_____) mesi dalla sottoscrizione del presente atto, consistente nella fideiussione n. _____, rilasciata da _____, con sede legale _____ in data ____ / ____ / ____ per l'importo di Euro _____ (_____/00) a garanzia di tutti gli oneri derivanti dalla presente concessione in relazione al periodo di riferimento, ivi compresi la corretta esecuzione degli interventi ed il regolare pagamento del canone; tale cauzione sarà svincolata alla data di emissione della seconda cauzione definitiva:

- l'impegno all'emissione della seconda cauzione definitiva, rilasciato da _____, con sede legale _____ in data ____ / ____ / ____.

La seconda cauzione definitiva dovrà essere costituita a garanzia di tutti gli oneri assunti con la sottoscrizione della presente concessione, ivi compreso il regolare pagamento del canone, per il periodo successivo ai primi ____ (_____) mesi dalla sottoscrizione del presente atto e per tutta la residua durata della concessione. A tal fine il Concessionario potrà presentare:

- una cauzione unitaria con validità pari all'intera durata residua della concessione per l'importo di Euro _____ (_____/00), che sarà progressivamente svincolata nel corso degli anni in funzione della progressiva riduzione del valore complessivo dei canoni dovuti

ovvero

- una cauzione di validità pari a cinque (5) anni per l'importo di Euro _____

(/00) che sarà prorogata o rinnovata per un pari periodo fino alla conclusione della concessione, fermo restando che 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. Successivamente ai primi cinque anni, l'importo della cauzione sarà computato di volta in volta in relazione al valore complessivo dei canoni dovuti.

Art. 18

(COPERTURE ASSICURATIVE)

- 1) Il Concessionario, prima di dare avvio ai lavori di cui al precedente Art. 6, dovrà sottoscrivere, a proprie spese e a pena di decadenza, adeguate polizze assicurative con primaria compagnia assicuratrice, da trasmettere all'Agenzia, a copertura, durante l'esecuzione degli Interventi stessi, di ogni rischio da responsabilità civile nei confronti dei propri dipendenti e dei terzi, nonché di perimento totale o parziale – compreso incendio – dell'Immobile oggetto di concessione, con massimale non inferiore al valore attuale dell'Immobile.
- 2) Il Concessionario, conclusi gli Interventi e prima di dare avvio alle Attività di cui al precedente Art. 2, comma 2, lett.c), dovrà sostituire, a pena di decadenza, le predette polizze con altre analoghe, connesse alle predette attività, a copertura, per tutta la residua durata della concessione, dei rischi connessi ad eventuali sinistri a carico dei propri dipendenti e dei terzi frequentatori dell'Immobile, nonché di perimento totale o parziale – compreso incendio – dello stesso Immobile, con massimale non inferiore al valore dell'Immobile rifunzionalizzato. 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.

Sezione V

Verifiche e controlli

Art. 19

(ACCERTAMENTI PERIODICI)

1) L'Agenzia potrà disporre ispezioni, controlli e accertamenti periodici volti a verificare, in particolare e pena la decadenza della concessione: I) l'esecuzione e lo stato di avanzamento degli Interventi, anche in base al cronoprogramma, mediante sopralluoghi che saranno effettuati con preavviso di almeno 5 giorni; II) che le Attività di cui all'Art. 2, comma 2, lett. c), siano svolte e, più in generale, che l'Immobile sia utilizzato conformemente a quanto disposto nel presente atto; III) che gli interventi manutentivi di cui al precedente Art. 13, siano puntualmente e diligentemente eseguiti; IV) che le attività di cui al precedente Art. 2, comma 2, lett.c), siano svolte nel rispetto delle norme vigenti e in conformità al Piano di Gestione presentato in sede di gara; V) che il Concessionario abbia provveduto a sottoscrivere ed aggiornare le polizze assicurative di cui al precedente Art. 18;

Sezione VI

Previsioni finali

Art. 20

(RICONSEGNA DELL'IMMOBILE)

1) Alla scadenza e, comunque, alla cessazione a qualsiasi titolo della presente concessione, ivi comprese le ipotesi di decadenza, revoca e recesso di cui ai successivi Artt. 21, 22 e 23, l'Immobile concesso in uso ritornerà automaticamente nella giuridica disponibilità dello Stato, con ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad esso apportate, siano esse comprese, o meno, negli

Interventi. A tale momento l'Immobile, sotto la responsabilità e l'obbligo del Concessionario, dovrà risultare libero da persone e/o cose e in buono stato di manutenzione e di messa a norma. All'atto della ripresa in consegna l'Agenzia, redigendo verbale in contraddittorio con il Concessionario, verificherà lo stato del bene ed indicherà gli eventuali ripristini necessari, quantificandone anche il valore, con diritto a rivalersi sulla cauzione per detti importi, ivi incluse le spese tecniche ed ogni altro danno che dovesse derivare dall'impossibilità totale o parziale di utilizzo del bene medesimo.

2) Si intendono esclusi dalla riconsegna dell'Immobile e potranno, pertanto, tornare nella piena disponibilità del Concessionario, esclusivamente i beni mobili strettamente connessi alla gestione delle Attività di cui al precedente Art. 2, comma 2, lett.c), oggetto della presente concessione, come elencati ai sensi del precedente art. 8, comma 4).

Art. 21

(DECADENZA)

1) L'Agenzia avrà titolo a dichiarare la decadenza del Concessionario dalla presente concessione nei seguenti casi:

- a) nelle ipotesi individuate al precedente Art. 9;
- b) nelle ipotesi di violazione degli obblighi di cui ai precedenti Artt. 7 e 14;
- c) qualora non vengano sottoscritte ed aggiornate le polizze assicurative di cui al precedente Art. 18;
- d) qualora il Concessionario rimanga inadempiente al pagamento del canone di concessione infruttuosamente decorso il termine di giorni 30 dalla scadenza del termine indicato nella diffida al pagamento inviata dall'Agenzia;

e) nelle ipotesi di impedita vigilanza di cui al precedente Art.19;

f) qualora venga riscontrata l'omissione della manutenzione e/o il mancato adeguamento alla normativa sopravvenuta del bene concesso in uso;

g) nelle ipotesi di mancato rispetto delle previsioni di cui ai precedenti Artt. 15, 16 e 17;

h) qualora non vengano reintegrate le fidejussioni ovvero non vengano prorogate, rimosse o costituite per l'intera durata della presente concessione ai sensi del precedente Art. 17;

i) qualora il Concessionario venga sottoposto a procedure fallimentari o concorsuali;

j) nelle ipotesi di inosservanza delle prescrizioni e condizioni contenute nel provvedimento (_____) con il quale la 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, ha rilasciato autorizzazione alla presente concessione;

k) qualora il Concessionario si sia macchiato di una delle attività illecite di cui agli artt. 169 e ss. del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i;

l) nelle ipotesi di esito positivo delle informazioni "antimafia" di cui al successivo Art. 26;

m) nelle ipotesi di inosservanza dei principi del Codice Etico di cui al successivo Art. 27.

2) Nelle ipotesi di decadenza di cui al precedente comma 1), l'Agenzia, valutate le circostanze, potrà fissare un ulteriore periodo di tempo al Concessionario per adempiere, trascorso infruttuosamente il quale, la concessione si intenderà "ipso iure" decaduta.

3) Nelle predette ipotesi di decadenza, con esclusione delle previsioni di cui al precedente Art. 9, comma 1), il Concessionario sarà tenuto al pagamento, a titolo di penale, di un importo pari alla cauzione di cui al precedente Art. 17, oltre al risarcimento dell'eventuale maggior danno.

Art. 22

(REVOCA)

1) Fermo quanto previsto dal precedente Art. 9, comma 1), l'Agenzia potrà procedere, con il rispetto del termine di preavviso di 6 (sei) mesi, alla revoca della concessione per sopravvenute, improrogabili e motivate esigenze di carattere pubblico.

2) In tal caso, oltre al rimborso dei costi sostenuti per la realizzazione degli Interventi e che, in base al Piano economico-finanziario presentato in sede di gara, non siano già stati ammortizzati, il Concessionario avrà diritto, giusta la previsione del comma quinto dell'art. 3-bis, ad un indennizzo pari al 10% della parte delle Attività di cui al precedente Art. 2, comma 2, lett.c), da gestire, valutate sulla base del medesimo Piano economico-finanziario.

3) Disposta la revoca, il Concessionario sarà tenuto alla immediata restituzione del bene libero da persone e/o cose, con le modalità stabilite al precedente Art. 20, senza che possa vantare diritto di ritenzione, a qualsiasi titolo, sino all'incasso di quanto indicato al comma che precede.

Art. 23

(RECESSO DEL CONCESSIONARIO)

1) Il Concessionario non potrà recedere dal rapporto concessorio prima che siano decorsi 36 (trentasei) mesi dalla sottoscrizione del presente atto.

2) Nell'ipotesi in cui il recesso intervenga comunque prima del termine di cui al precedente comma 1), l'Agenzia, ferma la risarcibilità dell'ulteriore danno, avrà

diritto ad incamerare, a titolo di penale, le cauzioni di cui al precedente Art. 17.

3) Ove, successivamente, il Concessionario intenda recedere dalla presente concessione, dovrà dare all'Agenzia un preavviso di almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione e sarà tenuto al pagamento, a titolo di penale, a valere sulla cauzione di cui al precedente Art. 17, di un importo pari a 2 volte il

canone annuo di concessione di cui al precedente Art. 11, comma 1 (*eventuale, in caso di offerta di canone variabile*) con riferimento al periodo in corso.

4) Nei casi di recesso di cui al presente articolo, il Concessionario sarà tenuto alla immediata restituzione del bene libero da persone e/o cose, con le modalità stabiliti al precedente Art. 20, senza che possa vantare pretesa alcuna, a qualsivoglia titolo.

Art. 24

(CONTROVERSIE)

1) Tutte le controversie che potranno insorgere in merito alla presente concessione saranno deferite al competente Giudice del Foro di

Art. 25

(SPESE ACCESSORIE ED ONERI PER LA STIPULA)

1) Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico del Concessionario.

Art. 26

(INFORMAZIONI "ANTIMAFIA")

1) Le parti danno e prendono atto dell'esito negativo dell'informazione antimafia richiesta nei confronti del Concessionario ai sensi del D.Lgs. 6 settembre 2011, n.

159 e s.m.i.

Art. 27

(CODICE ETICO)

(MODELLO EX D.L.GS. 231/2001 E CODICE ETICO)

1) Il Concessionario, nell'espletamento della presente concessione, si impegna ad osservare il Modello di organizzazione, gestione e controllo dell'Agenzia ex D.L.gs. 231/2001, reperibile sul sito istituzionale, ed a tenere un comportamento in linea con il relativo Codice Etico e, comunque, tale da non esporre l'Agenzia al rischio dell'applicazione delle sanzioni previste dal predetto decreto.

L'inosservanza di tale impegno costituirà grave inadempimento e sarà causa di decadenza dalla Concessione.

2) Il Concessionario, si impegna, inoltre, a manlevare l'Agenzia da eventuali sanzioni o danni che dovessero derivare a quest'ultima dalla violazione dell'impegno di cui al comma 1.

Art. 28

(COMUNICAZIONI)

2) Tutte le comunicazioni dovranno – a pena di invalidità, inefficacia e inopponibilità – essere eseguite per iscritto (pec, raccomandata a.r. o fax, con prova di ricezione) ai seguenti indirizzi e recapiti;

(per l'Agenzia)

(per il Concessionario)

Art. 29

(TRATTAMENTO DATI PERSONALI)

1) Le Parti consentono al trattamento dei dati personali ai sensi del D.Lgs. n.

196/2003; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici esclusivamente per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali connessi.

Art. 30

(EFFETTI DELL'ATTO)

L'atto sarà vincolante per i contratti fin dal momento della relativa sottoscrizione.

E richiesto, io ho ricevuto il presente atto che, scritto da persona di mia fiducia con mezzi elettromeccanici, consta di _____ pagine e ne ho dato lettura alle parti le quali lo dichiarano conforme alle loro volontà e con me lo sottoscrivono come appresso e nel margine degli altri fogli unitamente agli allegati.

Si è omessa la lettura dei documenti allegati per espressa volontà delle parti, le quali hanno dichiarato di averne in precedenza già presa cognizione.

Sig.

Dott.