

**AGENZIA DEL DEMANIO**

*Bando di gara per l'affidamento in concessione di valorizzazione (ex art. 3 bis del D.L. 25 settembre 2001, n. 351, come convertito dalla L. 23 novembre 2001, n. 410) dell'immobile denominato Villa Tolomei*

**SEZIONE I: ENTE CONCEDENTE**

**I.1) Ente concedente:** Agenzia del Demanio - Direzione Generale – Direzione Area Operativa – Operazioni di Portafoglio – Via Barberini 38 – 00187 ROMA – Tel. 06.42367463 – Fax. 06.42367440 – E-mail: [dg.villatolomei@agenziademanio.it](mailto:dg.villatolomei@agenziademanio.it)

**SEZIONE II: OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

**II.1) Tipo di concessione:** Concessione di valorizzazione, ex art. 3 bis (aggiunto dal comma 259 dell'art. 1 della L. 27 dicembre 2006 n. 296) del D.L. 25 settembre 2001, n. 351 convertito nella L. 23 novembre 2001, n. 410 (di seguito, per brevità, "art. 3 bis").

Oggetto della presente concessione è la valorizzazione dell'immobile *infra* individuato e l'utilizzazione del medesimo a fini economici nel rispetto degli oneri di cui al punto III.3) e di ogni altro onere previsto nell'atto di concessione.

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 dell'art. 3 bis, sarà disciplinato dall'atto di concessione, dal presente bando, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati.

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

**II.2) Individuazione del bene:** Immobile denominato Villa Tolomei (codice identificativo SGAP: FID0079, FIB0742), nel prosieguo denominato "Immobile", ubicato in Firenze – Via

COPIA TRATTO

Santa Maria di Marignolle, appartenente al Demanio Pubblico dello Stato/ramo storico, artistico, archeologico e individuato catastalmente al N.C.E.U./N.C.T. di Firenze al Foglio n. 114 con le seguenti particelle nn. 65, 66, 67, 68, 95, 96, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 123, 124, 125, 126, 128, 160, 161, 334, 335, 336, 337 e 349.

Alcune porzioni dell'Immobile, comunque di superficie marginale rispetto all'intero compendio di cui non pregiudicano il proficuo utilizzo, risultano occupate da soggetti terzi. Atteso che sono attualmente in corso le procedure per il relativo rilascio, l'individuazione delle stesse sarà oggetto di costante aggiornamento sul sito internet [www.agenziademanio.com](http://www.agenziademanio.com).

**II.3) Durata della concessione:** La durata della concessione oggetto del presente bando è di anni 50 decorrenti dalla data di sottoscrizione dell'atto di concessione.

**II.4) Canone della concessione:** Il canone annuo posto a base di gara è di € 74.000,00 (Euro settantaquattromila), con la seguente precisazione:

- a) per 60 mesi dalla sottoscrizione dell'atto di concessione il canone annuo sarà pari al 10% del canone annuo offerto;
- b) a far data dal termine di cui al precedente punto a), e per tutta la residua durata della concessione, il canone annuo sarà pari al canone offerto.

Il canone della concessione 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, ed incrementato di un ulteriore 2%.

### **SEZIONE III: INFORMAZIONI DI CARATTERE GIURIDICO, ECONOMICO E TECNICO**

**III.1) Documentazione:** La documentazione di gara può essere reperita sul sito internet [www.agenziademanio.com](http://www.agenziademanio.com) ed è in visione presso la segreteria dell'Agenzia del Demanio, Filiale Toscana - sede di Firenze - Via dell'Agnolo, 80 dalle ore 9:30 alle ore 12:00 dal lunedì al venerdì. È, inoltre, possibile acquistare copia dello Studio Tecnico - previa prenotazione inoltrata via fax - presso Elettra Officine Grafiche, Via S. Gallo n. 68/r, 50129 Firenze, tel. 055/473809 - 4633336, fax 055/4620391 al costo di € 90 circa, IVA compresa (chiusura settimanale: sabato; chiusura per ferie dal 13/08/2007 al 17/08/2007) ovvero presso Centro Copie L'istantanea s.r.l., Via Merulana n. 213/214, 00185 Roma, tel. 06/70452933, fax 06/70474855 al costo di € 95 circa, IVA compresa (chiusura settimanale nel mese di Agosto: sabato; chiusura per ferie dal 11/08/2007 al 26/08/2007).

Dello Studio Tecnico verrà, inoltre, in sede del sopralluogo di cui al seguente punto III.2), consegnata una copia su supporto digitale (comprensiva delle planimetrie in formato DWG).

**III.2) Sopralluogo:** È obbligatorio eseguire un sopralluogo presso l'Immobile oggetto di concessione entro e non oltre il 12/09/2007. Al solo fine di consentire detto sopralluogo, l'Agenzia metterà a disposizione un Referente locale tutti i mercoledì e giovedì dalle ore 9:00 alle ore 12:00, previa comunicazione al Responsabile del Procedimento reperibile all'indirizzo di posta elettronica [dg.villatolomei@agenziademanio.it](mailto:dg.villatolomei@agenziademanio.it).

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

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

**III.3) Particolari oneri a carico del concessionario:**

Il Concessionario si impegna:

1. ad assumere a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento dell'approvazione del progetto definitivo/esecutivo da parte delle competenti Autorità preposte alla tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., nonché di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi (di seguito "Interventi") e per l'esercizio delle attività di gestione previste nel relativo Piano presentato in sede di offerta, restando in ogni caso inibita al Concessionario la possibilità di iniziare i lavori e/o le attività di gestione, se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni;
2. a realizzare, nel rispetto delle norme vigenti, gli Interventi di recupero, restauro e ristrutturazione, necessari per la riqualificazione e riconversione dell'Immobile, in conformità al Progetto tecnico presentato in sede di offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché responsabilità giuridica al riguardo;
3. affinché le imprese esecutrici degli Interventi di cui al punto 2 siano in possesso dei requisiti stabiliti dalle disposizioni vigenti in materia;
4. ad esibire all'Agenzia la documentazione necessaria ad attestare l'avvenuta ultimazione degli Interventi, tra cui, a titolo meramente esemplificativo:
  - a. le certificazioni di collaudo statico;
  - b. tutte le certificazioni di conformità impiantistiche previste dalla normativa di settore;
  - c. la scheda tecnica di "progetto as built", unitamente alle schede e alla

- documentazione tecnica relativa ai materiali impiegati e alle lavorazioni eseguite;
5. ad esercitare la facoltà d'uso e di godimento dell'Immobile per la durata della concessione in conformità alla destinazione d'uso dell'Immobile e nel rispetto della natura e qualità del medesimo, nonché ad assicurare idonee condizioni per la conservazione e la fruizione pubblica del bene concesso in uso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 106, comma 2-bis del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., con le modalità di cui al Piano di gestione presentato in sede di offerta;
  6. 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;
  7. 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;
  8. a pagare il canone di concessione nella misura offerta in sede di gara e con le modalità previste nell'atto di concessione.

#### **SEZIONE IV: PROCEDURA DI SELEZIONE DEL CONCESSIONARIO**

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

#### **IV.2) Fase di prequalifica**

**IV.2a) Soggetti ammessi:** Sono ammessi a manifestare il proprio interesse alla partecipazione alla presente procedura tutti i soggetti singoli (imprese individuali, società commerciali, società cooperative), i consorzi, i raggruppamenti temporanei di imprese – costituiti o costituendi - e i soggetti che abbiano stipulato il contratto di gruppo europeo di interesse economico (GEIE) in possesso dei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi di cui al successivo punto IV.2d.

Non è consentito ad un medesimo soggetto di partecipare alla gara presentando più domande ( di ammissione come singolo e/o come concorrente in una delle forme associative di cui sopra,

ovvero di avere rapporti di controllo e collegamento con altre imprese che partecipano alla gara singolarmente o nelle forme associative sopra elencate, a pena di esclusione di tutte le diverse domande presentate.

I Consorzi stabili, quelli costituiti a norma della L. n. 422/1909 e s.m.i. e quelli di cui alla L. n. 443/1985 sono tenuti ad indicare per quali consorziati il consorzio concorre; a quest'ultimi è fatto divieto di partecipare, in qualsiasi altra forma, pena l'esclusione propria e del consorzio.

Non è ammessa alcuna possibilità di modificazione della composizione dei RTI, dei Consorzi ordinari di concorrenti e dei GEIE rispetto a quella risultante dalla domanda di ammissione.

I requisiti di ordine morale devono essere posseduti da ciascun soggetto partecipante.

Per i concorrenti aventi sede in un altro Stato della UE, l'esistenza dei requisiti richiesti ai concorrenti italiani sarà accertata in base alla documentazione prodotta secondo le normative vigenti nei rispettivi paesi.

L'impresa singola può partecipare alla procedura qualora possieda per intero i predetti requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi.

I raggruppamenti temporanei di imprese, i Consorzi ordinari di concorrenti e i GEIE possono partecipare alla procedura qualora siano in possesso dei medesimi requisiti nella misura stabilita al successivo punto IV.2d.

Ai GEIE si applicano tutte le disposizioni relative alle condizioni e modalità di partecipazione alla gara previste dal presente bando con riferimento ai RTI.

**IV.2b) Condizioni di partecipazione:** La busta contenente la domanda di partecipazione, corredata della richiesta documentazione, come di seguito indicata, dovrà pervenire, a pena di esclusione, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, a mezzo raccomandata del servizio postale, a mano ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, entro il termine perentorio delle ore 12:00 del giorno 18/09/2007, al seguente indirizzo *Agenzia del Demanio – Direzione Affari Generali – Gare e Contrattualistica*, Via Barberini 38 - 00187 Roma, dove sarà rilasciata apposita ricevuta.

La busta dovrà recare esternamente la denominazione del concorrente e la seguente dicitura *“Gara per l'affidamento in concessione di valorizzazione dell'Immobile denominato Villa Tolomei, ubicato in Firenze – Via Santa Maria di Marignolle”*.

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

In caso di buste inviate successivamente dallo stesso concorrente, purché entro e non oltre il giorno e l'ora sopra indicati, sarà preso in considerazione esclusivamente l'ultimo plico fatto pervenire in ordine di tempo.

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

La documentazione dovrà essere redatta o comunque tradotta in lingua italiana. Allo stesso modo, anche la domanda di partecipazione e le dichiarazioni dovranno essere redatte in lingua italiana e debitamente sottoscritte, con firma leggibile, dal Rappresentante Legale o dal titolare, in caso di impresa singola, o dal rappresentante legale dell'impresa mandataria, in caso di RTI o Consorzi costituiti, ovvero dai legali rappresentanti di tutte le imprese che si impegnano a costituirsi in RTI o Consorzio ordinario di concorrenti successivamente all'aggiudicazione.

**IV.2c) Situazione giuridica:** Le domande di partecipazione devono essere corredate, a pena di esclusione, della seguente documentazione:

- 1) Domanda di partecipazione alla procedura ad evidenza pubblica con l'indicazione del nominativo del rappresentante legale del concorrente e l'idoneità dei suoi poteri alla sottoscrizione degli atti di gara (se procuratore o mandatario va allegata la relativa procura ovvero mandato collettivo con rappresentanza in copia autentica). In ipotesi di RTI o Consorzi da costituirsi, la domanda dovrà essere sottoscritta dal Rappresentante Legale o da un procuratore speciale di ciascun partecipante.
- 2) Dichiarazione, resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i., con la quale il Rappresentante Legale del concorrente singolo o suo procuratore o mandatario ovvero ciascun componente del RTI o del Consorzio attesti:
  - i. di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta amministrativa, di amministrazione controllata o di concordato preventivo e di non avere procedimenti in corso per la dichiarazione di tali situazioni;
  - ii. che non pende procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione previste dall'art. 3 della L. n. 1423/1956 o di una delle cause ostative previste dall'art. 10 della L. n. 575/1965 nei confronti del titolare e del direttore tecnico (se presente) se si tratta di impresa individuale; del socio e del direttore tecnico (se presente) se si tratta di società in nome collettivo, dei soci accomandatari e del direttore tecnico (se presente) se si

tratta di società in accomandita semplice; degli amministratori muniti di poteri di rappresentanza e del direttore tecnico (se presente) se si tratta di altro tipo di società;

- iii. che non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o applicata una pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità Europea 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 e del direttore tecnico (se presente) se si tratta di impresa individuale; del socio e del direttore tecnico (se presente) se si tratta di società in nome collettivo, dei soci accomandatari e del direttore tecnico (se presente) se si tratta di società in accomandita semplice; degli amministratori muniti di poteri di rappresentanza e del direttore tecnico (se presente) se si tratta di altro tipo di società. La dichiarazione deve riguardare anche i soggetti cessati dalla carica nel triennio antecedente la data di pubblicazione del bando di gara ovvero l'impresa deve dimostrare di avere adottato atti o misure di completa dissociazione dalla condotta penalmente sanzionata;
- iv. di non aver violato il divieto di intestazione fiduciaria posto dall'art. 17 della L. n. 55/90;
- v. di non aver commesso gravi infrazioni debitamente accertate alle norme in materia di sicurezza e ad ogni altro obbligo derivante dai rapporti di lavoro;
- vi. di non aver commesso grave negligenza o malafede nell'esecuzione di lavori e di non aver commesso un errore grave nell'esercizio della propria attività professionale;
- vii. di non aver commesso violazioni, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui sono stabiliti;



- viii. di non aver reso nell'anno antecedente la pubblicazione del bando false dichiarazioni in merito ai requisiti ed alle condizioni rilevanti per la partecipazione alle procedure di gara;
  - ix. di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali, secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui il concorrente è stabilito;
  - x. di possedere la certificazione di cui all'art. 17 della L. n. 68/1999 ovvero di non essere assoggettato agli obblighi in materia di assunzioni obbligatorie;
  - xi. che nei propri confronti non è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lett. c), del D.Lgs. n. 231/2001 o altra sanzione che comporti il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
  - xii. 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;
  - xiii. di non trovarsi in situazione di controllo e/o collegamento ai sensi dell'art. 2359 del c.c. con altri partecipanti alla gara. A tal fine presenta l'elencazione completa dei soggetti (denominazione, ragione sociale e sede) rispetto ai quali, ai sensi del citato articolo, si trova in alcuna delle predette situazioni;
  - xiv. di autorizzare, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 196/2003, il trattamento dei propri dati, anche personali, ai fini connessi all'espletamento della presente procedura di gara.
- 3) Atto costitutivo del RTI o del Consorzio costituiti, ovvero, in caso di costituendo RTI o Consorzio ordinario di concorrenti, l'impegno, sottoscritto dai legali rappresentanti di tutti i componenti, in caso di aggiudicazione, a costituirsi giuridicamente mediante atto pubblico, conferendo mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto designato nella domanda di partecipazione quale mandatario, il quale stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e dei mandanti.
- 4) Dichiarazione, resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i., con la quale il Legale Rappresentante del concorrente o suo procuratore o mandatario attesti di essere consapevole e di accettare le seguenti condizioni:



- a. che l'Immobile verrà affidato in concessione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;
- b. che con riferimento allo stato occupazionale di alcune porzioni marginali dell'Immobile meglio individuate nello Studio Tecnico, costantemente aggiornato sul sito [www.agenziademano.com](http://www.agenziademano.com), l'esito negativo delle procedure avviate dall'Agenzia per il relativo rilascio non legittimerà il Concessionario a pretendere alcuna decurtazione dal canone concessorio;
- c. tutte le clausole del presente bando di gara, con particolare riguardo agli oneri a carico del Concessionario indicati al punto III.3;
- d. che l'attività di recupero, restauro e ristrutturazione dell'Immobile, al fine di adibire il medesimo all'attività conforme a quella che sarà presentata nel Piano di gestione, è a carico ed esclusiva responsabilità del Concessionario;
- e. che l'Immobile è sottoposto a tutela secondo le disposizioni del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i (visto anche il Decreto Ministeriale del 20.04.1977 emesso ai sensi della legge n. 1089/1939) e ricade in area di interesse pubblico ex art. 136 del citato D.Lgs. n. 42/2004 per effetto del Decreto Ministeriale del 27.10.1951 emesso ai sensi della legge n. 1497/1939;
- f. che la tipologia d'uso dell'Immobile, da parte del Concessionario, dovrà essere compatibile con i vincoli e le procedure previste dal P.R.G. del Comune di Firenze, nonché dal D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. e da tutti gli altri atti di pianificazione e programmazione del Comune medesimo e, in particolare, con il suo Piano per il Turismo;
- g. che l'aggiudicazione non equivale in nessun modo ad approvazione del progetto da parte dell'Agenzia del Demanio, né degli altri enti preposti a rilasciare, a qualsiasi titolo, gli atti di assenso necessari (licenze, autorizzazioni, nullaosta, etc.).

In ipotesi di RTI o Consorzi da costituirsi, la dichiarazione dovrà essere sottoscritta dal Rappresentante Legale o da un procuratore speciale di ciascun componente.

- 5) Certificato di iscrizione alla CCIAA, completo della dicitura antimafia - o iscrizione equipollente se soggetti non italiani - per i soggetti a ciò tenuti, di data non anteriore a sei mesi dal termine ultimo per la presentazione delle domande di partecipazione, ovvero copia dello stesso conforme all'originale, anche con le modalità di cui al

combinato disposto degli artt. 19 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 (dichiarazione di conformità all'originale inserita in calce alla copia e rilasciata dal Rappresentante Legale dell'impresa, con allegata fotocopia di valido documento di identità del sottoscrittore).

- 6) Certificato Generale del Casellario Giudiziale di data non anteriore a sei mesi dal termine ultimo per la presentazione delle domande di partecipazione ovvero copia dello stesso conforme all'originale, anche con le modalità di cui al combinato disposto degli artt. 19 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 (dichiarazione di conformità all'originale inserita in calce alla copia e rilasciata dal Rappresentante Legale dell'impresa, con allegata fotocopia di valido documento di identità del sottoscrittore), riferito:
- i. al firmatario dell'offerta;
  - ii. al titolare dell'impresa, nel caso di impresa individuale;
  - iii. a tutti i componenti, se si tratta di società in nome collettivo;
  - iv. a tutti i soci accomandatari, se si tratta di società accomandita semplice;
  - v. agli amministratori ed ai procuratori muniti di rappresentanza, per ogni altro tipo di società;
  - vi. al direttore o direttori tecnici dell'impresa (se presenti).

Si precisa che nel caso siano intervenute variazioni soggettive inerenti l'assenza delle cause di esclusione o la rappresentanza dell'impresa, questa dovrà presentare il certificato di cui sopra con i dati aggiornati o, in alternativa, dichiarazione aggiuntiva al certificato non aggiornato, debitamente sottoscritta dal Rappresentante Legale, riportante i dati aggiornati.

- 7) Certificazione rilasciata dal Referente locale dell'Agenzia a ciò delegato, che attesti la visita dei luoghi oggetto della Concessione.
- 8) Indicazione del numero di fax e dell'indirizzo di posta elettronica cui il concorrente chiede di ricevere ogni comunicazione relativa alla gara.

**N.B.:**In caso di RTI o di Consorzi – costituiti o costituendi – la documentazione di cui ai summenzionati numeri 2, 5, e 6, dovrà essere presentata separatamente, per ciascun componente, all'interno della medesima busta.

#### **IV. 2d) Capacità economico-finanziaria e tecnico-organizzativa. Prove richieste:**

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

- ii. dichiarazione, resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i., dell'ammontare del patrimonio netto non inferiore ad € 1.000.000,00 (Euro unmilione);
- iii. dichiarazione, resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i., di aver conseguito, nell'ultimo triennio antecedente alla gara, un fatturato specifico nel settore dell'attività prescelta per la gestione economica dell'Immobile oggetto del bando, quanto meno pari ad € 2.000.000,00 (Euro duemilioni) per anno;
- iv. dichiarazione, resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i., di aver maturato una esperienza ultraquinquennale nel settore specifico dell'attività prescelta per l'uso dell'Immobile oggetto del bando, 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 (max 1 cartella A4 per ciascuna esperienza):
  - estremi dell'iniziativa;
  - localizzazione;
  - cliente;
  - stato attuale;
  - valore del fatturato medio annuo;
  - dimensioni dell'immobile gestito.
- v. dichiarazione d'impegno ad avvalersi per la redazione del Progetto tecnico da presentare nella fase di cui al punto IV).3 – che dovrà in ogni caso essere sottoscritto da un professionista abilitato all'esercizio della professione di Architetto – di un professionista, ovvero di un gruppo di progettazione che abbia come capo progetto un professionista con esperienza, comprovata da *curriculum*, anche illustrato, nella progettazione e direzione lavori di attività di recupero di immobili di pregio, nonché nella progettazione di almeno 5 opere di pregio architettonico, effettivamente realizzate, comparabili, per dimensione o entità storico-architettonica degli immobili o destinazione d'uso, con l'oggetto di intervento del presente bando;

In caso di RTI o di Consorzi:

- le referenze bancarie di cui al punto i) dovranno essere prodotte da ciascuna impresa raggruppata o raggruppanda;

- i requisiti di cui ai punti ii) e iii) dovranno essere posseduti nella misura minima del 60% in capo alla mandataria o ad un'impresa consorziata del Consorzio ordinario di concorrenti;
- il requisito di cui al punto iv) non è frazionabile e, quindi, dovrà essere posseduto interamente almeno dalla mandataria o da un'impresa consorziata;
- la dichiarazione di cui al punto v) dovrà essere sottoscritta dalla mandataria, in caso di RTI o Consorzio costituiti, ovvero da tutte le imprese, in caso di RTI o Consorzio costituendi.

A ciascuna dichiarazione di cui ai punti IV.2c e IV.2d, rese dal Rappresentante Legale ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i., dovrà essere allegata copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità del sottoscrittore riportando la seguente dicitura "Il sottoscritto è consapevole, ai sensi del D.P.R. n. 445 del 2000 e s.m.i., della decadenza dai benefici di cui all'art. 75 e delle conseguenze penali per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci di cui all'art. 76".

**IV. 2e) Ammissione alla presentazione delle offerte:** Un'apposita Commissione, nominata successivamente alla scadenza del termine per la ricezione delle domande di ammissione, procederà nella seduta pubblica del 20/09/2007 alle ore 10:00 presso la sede dell'Agenzia del Demanio – Direzione Generale – Via Barberini n. 38, all'apertura delle domande di partecipazione pervenute secondo le modalità che seguono. Alla seduta in questione potrà essere presente un rappresentante per ciascun concorrente, munito di delega.

Si verificherà, in primo luogo, che le buste pervenute siano conformi alle modalità indicate nel presente bando di gara e si procederà all'esclusione di quelle non conformi.

Successivamente, si provvederà all'apertura delle buste valide procedendo all'esclusione dei concorrenti la cui documentazione non sia conforme a quanto stabilito, ovvero dalla stessa si evinca la carenza dei requisiti richiesti per l'ammissione.

Nel caso in cui dovesse pervenire una sola domanda di partecipazione, ovvero venga ammesso un solo concorrente, l'Agenzia si riserva la facoltà di proseguire o meno nella procedura di gara.

#### **IV. 3) Fase di presentazione e valutazione delle offerte**

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

tecnicismo delle offerte, si avvarrà del supporto specialistico di un Nucleo Tecnico Scientifico nominato dal Direttore dell'Agenzia.

**IV. 3a) Criterio di aggiudicazione:** Offerta economicamente più vantaggiosa.

**IV. 3b) Offerta tecnica:** Fatti salvi ulteriori dettagli che potranno essere richiesti con la lettera di invito, l'“Offerta tecnica”, redatta in lingua italiana, dovrà indicativamente contenere:

- 1) Una **Relazione sintetica** che descriva le linee guida, la tempistica e le modalità organizzative della complessiva operazione di valorizzazione con riferimento sia agli Interventi da realizzare sia all'attività di gestione da svolgere, indicando tra l'altro le attività di supporto finalizzate a garantire l'elevato livello qualitativo dell'operazione di valorizzazione, complessivamente considerata (quali project management, global service, controllo della qualità), per le quali il concorrente si avvarrà di operatori terzi aventi esperienza nel settore di riferimento comprovata da *curricula*.
- 2) Il **Progetto tecnico** – redatto, a pena di esclusione, dal gruppo di progettazione o dal singolo professionista indicato nella domanda di partecipazione – che l'offerente intenderà porre in essere con, tra l'altro, la descrizione analitica degli usi previsti per ciascuno spazio e dei lavori di recupero, restauro e ripristino necessari per adibire l'Immobile, sia per la parte costruita che per le superfici scoperte, all'utilizzo previsto nel Piano di gestione.  
Tale Progetto tecnico dovrà contenere una Relazione illustrativa del Progetto ed i relativi elaborati grafici, specificati nella lettera di invito.
- 3) Il **Piano di gestione** delle attività economiche che l'offerente intenderà porre in essere coerentemente con gli usi consentiti per l'Immobile.

**IV. 3c) Offerta economica:** L'offerta economica, redatta in lingua italiana, su carta legale e sottoscritta, con firma leggibile e per esteso, dal Rappresentante Legale dell'Impresa singola o della mandataria, ovvero da tutti i legali rappresentanti delle Imprese Raggruppande e Consorziande, con le modalità di cui al D.P.R. n. 445/2000, allegando copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore, dovrà contenere, a pena di esclusione:

- 1) l'indicazione dell'ammontare in Euro del canone di concessione annuo offerto, che non potrà in alcun caso essere inferiore ad € 74.000,00 (Euro settantaquattromila). In caso di discordanza tra il valore espresso in cifre e quello espresso in lettere si considererà valida l'offerta più conveniente per l'Agenzia del Demanio.
- 2) Il 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 deve essere asseverato, a pena di esclusione del concorrente, da parte di primario istituto di credito.

**IV 3d) Cauzione provvisoria:** Contestualmente alla presentazione delle offerte il concorrente dovrà prestare una cauzione provvisoria pari ad € 300.000,00 (Euro trecentomila) a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, 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., nonché la sua operatività, entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta dell'Agenzia. In caso di RTI o Consorzio da costituirsi la cauzione provvisoria deve essere intestata, a pena di esclusione, a ciascuna impresa raggruppanda. La cauzione provvisoria dovrà avere validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta. La firma del funzionario che rilascerà la fideiussione o la polizza dovrà essere, a pena di esclusione, autenticata da un Notaio.

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

L'aggiudicatario, contestualmente alla stipula dell'atto di concessione, è tenuto a prestare, a garanzia di tutti gli oneri derivanti dalla concessione, ivi compresi la corretta esecuzione degli Interventi e il pagamento del canone, una cauzione definitiva in misura pari al 10% della somma risultante dall'ammontare degli investimenti previsti per la realizzazione degli Interventi, come risultanti dal Piano economico finanziario, e del canone annuo offerto moltiplicato per la durata della concessione.

Tale cauzione dovrà essere prestata mediante polizza/garanzia fideiussoria, a prima richiesta assoluta e senza beneficio della preventiva escussione, rilasciata da primario istituto di credito od assicurativo, secondo le medesime modalità previste per la predetta cauzione provvisoria.

#### **IV. 3e) Elementi di valutazione**

In sede di valutazione, la Commissione giudicatrice potrà assegnare alle proposte – offerte fino ad un massimo di 100 punti, così ripartiti tra i diversi contenuti:

Elementi di Valutazione	Pesi	Subpesi
<b>1. Elementi qualitativi</b>	<b>65</b>	
1.1 Assetto organizzativo complessivo		12
1.2 Soluzioni progettuali e gestionali proposte		53
<b>2. Elementi quantitativi</b>	<b>35</b>	
2.1 Canone annuo offerto		35

I singoli elementi di valutazione di cui alla soprastante tabella saranno ulteriormente dettagliati nella lettera di invito.

La Commissione di gara provvederà, con il supporto del Nucleo Tecnico Scientifico di cui al precedente punto IV.3) alla valutazione dei documenti e degli elaborati richiesti dal presente bando di gara, in relazione ai diversi contenuti delle proposte – offerte.

La Commissione, per ogni proposta - offerta da sottoporre a valutazione, esprimerà un giudizio complessivo risultante dall'attribuzione di un punteggio, entro il limite massimo previsto per ogni elemento di valutazione di cui sopra (come meglio dettagliato nella lettera di invito), ai relativi contenuti dell'offerta.

La somma dei punteggi conseguiti determinerà il punteggio complessivo dell'offerta in funzione della graduatoria finale.

In relazione agli elementi quantitativi di cui alla precedente tabella “Elementi di Valutazione”, i punteggi saranno attribuiti facendo ricorso alla seguente formula matematica:

#### Offerta Economica

Canone della Concessione

$$PCi = Ci/Cmax * 35$$

Dove:

PCi            Punteggio per il Canone offerto dal singolo concorrente

Ci             Canone offerto dal concorrente

Cmax         Canone massimo offerto dai concorrenti

L'aggiudicazione provvisoria verrà effettuata a favore del concorrente che otterrà il punteggio complessivo più elevato, sulla base della graduatoria formulata secondo i suddetti criteri.

L'aggiudicatario assume a proprio integrale rischio, rinunciando quindi ad avanzare qualsiasi pretesa nei confronti dell'Agenzia del Demanio, la possibilità che il Ministero per i Beni e le Attività Culturali non autorizzi la Concessione ai sensi dell'Art. 106, comma 2 *bis*, del D. Lgs. n.



42/2004 e s.m.i. In tal caso l'Agenzia potrà procedere all'aggiudicazione provvisoria in favore del concorrente che segue in graduatoria.

#### **SEZIONE V: TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

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

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

#### **SEZIONE VI: RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

**VI.1)** Il Responsabile del procedimento è l'Ing. Marco Morelli.

**VI.2)** Il Responsabile del procedimento risponderà, entro la data del 13/09/2007, a mezzo di posta elettronica, a tutti i quesiti che dovessero essere posti dai concorrenti, improrogabilmente entro il termine del 7/09/2007. I quesiti dovranno pervenire esclusivamente per iscritto e in lingua italiana, all'indirizzo di posta elettronica [dg.villatolomei@agenziademanio.it](mailto:dg.villatolomei@agenziademanio.it)

Le risposte ai quesiti interpretative di quanto disposto negli atti di gara, saranno reperibili sul sito [www.agenziademanio.com](http://www.agenziademanio.com).

#### **SEZIONE VII: PUBBLICAZIONE**

Il presente bando verrà pubblicato sulla G.U.R.I., 5ª Serie Speciale, Contratti Pubblici, sui siti [www.agenziademanio.com](http://www.agenziademanio.com) e [www.demaniore.com](http://www.demaniore.com), nonché per estratto, sui quotidiani nazionali Il Corriere della Sera, La Repubblica, Il Sole 24 Ore, sui quotidiani locali La Nazione, Il Tirreno, sui quotidiani internazionali Financial Times, Wall Street Journal.

DIRETTORE  
DELL'AGENZIA  
Elisabetta Spitz

