

AVVISI E BANDI DI GARA

MINISTERI - AMMINISTRAZIONI CENTRALI E PERIFERICHE DELLO STATO

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 legge 23 novembre 2001, n. 410), del portafoglio di immobili denominato «Sistema beni a rete: Dora».

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.beniarete.dora@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 del portafoglio di immobili *infra* individuato e l'utilizzazione del medesimo a fini economici nel rispetto degli oneri e delle prescrizioni di cui al presente bando 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: Il portafoglio di immobili denominato “Sistema Beni a Rete:

Dora”, nel prosieguo denominato “Sistema”, è composto dai seguenti immobili:

1. immobile denominato “Ex Caserma dei Carabinieri”, ubicato in Claviere, Via Nazionale 8, individuato catastalmente al N.C.E.U. di Claviere al Foglio n. 5 con la particella: n. 87, e al N.C.T. al Foglio n. 5 con la particella n. 87;
2. immobile denominato “Ex Caserma di Guardia di Finanza”, ubicato in Claviere, Via Nazionale 2, individuato catastalmente al N.C.E.U. di Claviere al Foglio n. 5 con la particella: n. 89, e al N.C.T. al Foglio n. 5 con la particella n. 89;
3. immobile denominato “Ex Ricoveri militari n. 5 e 6”, ubicato in Massello, Regione Moremout, individuato catastalmente al N.C.T. di Massello al Foglio n. 1, con le particelle nn. 30 e 31;
4. immobile denominato “Ex Eredità Curallo Giuseppe”, ubicato in Chiusa di S. Michele, Via Susa 44, individuato catastalmente al N.C.E.U. di Chiusa di S. Michele al Foglio n. 2, con la particella n. 307, sub 2 e sub 14, e al N.C.T. al Foglio n. 2, con le particelle nn. 610 e 611;
5. immobile denominato “Ex Poligono T.S.N.”, ubicato in Rivoli, Via Tirassegno 4, individuato catastalmente al N.C.T. di Rivoli al Foglio n. 11, con la particella n. 85;
6. immobile denominato “Ex Casa Ellena”, ubicato in Moncalieri, Viale Castello 4, individuato catastalmente al N.C.E.U. di Moncalieri al Foglio n. 5, con la particella n. 64, sub 1-2-3, e al N.C.T. al Foglio n. 5, con le particelle nn. 75-76-77;
7. immobile denominato “Ex Palazzine ufficiali e sottufficiali”, ubicato in Bobbio Pellice, Via Peyrot 16, individuato catastalmente al N.C.E.U. di Bobbio Pellice al Foglio n. 41, con le particelle nn. 213-214-277, e al N.C.T. al Foglio n. 41, con le particelle nn. 210-212-214-263-267-277.

Su ciascuno degli immobili sopra elencati è stato avviato il procedimento per la verifica di interesse culturale da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali ex art. 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. Ove il predetto interesse culturale fosse accertato su tutti o taluno degli immobili indicati, il Concessionario sarà tenuto al rispetto delle disposizioni recate dal citato Decreto legislativo.

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 € 22.000,00 (Euro ventiduemila/00), con la seguente precisazione:

a) per 36 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.

SEZIONE III: INFORMAZIONI DI CARATTERE GIURIDICO, ECONOMICO E TECNICO

III.1) Documentazione: Il Bando, il Modello 1 - Scheda Esperienza Ultraquinquennale e l'Information Memorandum possono essere reperiti sul sito istituzionale www.agenziademanio.com e sono, altresì, in visione presso l'Agenzia del Demanio, Segreteria Direzione Area Operativa – Operazioni di Portafoglio, Via Barberini, 38, nonché presso la Segreteria della Filiale Piemonte – sede di Torino – Corso Bolzano, 30, dalle ore 9:30 alle ore 12:00 dal lunedì al venerdì.

Presso entrambe le sedi indicate potrà, inoltre, essere reperito da parte dei soggetti interessati a partecipare alla presente procedura, ovvero da incaricati, muniti di apposita delega, lo Studio di Inquadramento Preliminare (contenente, tra l'altro, le planimetrie indicative degli immobili), a fronte del rilascio di apposita ricevuta.

III.2) Sopralluogo: Entro e non oltre il giorno 11/04/2008, è possibile eseguire un sopralluogo presso i principali immobili del Sistema oggetto di concessione, da concordarsi con il Responsabile del Procedimento, reperibile all'indirizzo di posta elettronica dg.beniarete.dora@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.

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 da parte delle competenti Autorità (comprese, ove necessario, quelle preposte alla tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.) dei progetti definitivi/esecutivi, previo conseguimento della conformità urbanistica degli stessi, ove non già sussistente, nonché di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi di recupero, restauro e ristrutturazione, necessari per la

- riqualificazione e riconversione degli immobili del Sistema (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, in conformità al Progetto tecnico presentato in sede di offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché responsabilità giuridica al riguardo;
 3. a che 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 del Demanio la documentazione necessaria ad attestare l’avvenuta ultimazione degli Interventi;
 5. ad esercitare la facoltà d’uso e di godimento degli immobili del Sistema per la durata della concessione in conformità alle destinazioni d’uso e nel rispetto dei vincoli e delle prescrizioni gravanti sugli stessi;
 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 degli immobili del Sistema *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;
 9. a corrispondere ai Comuni eventualmente interessati dal procedimento di valorizzazione, ai sensi del comma 3 dell’art. 3-bis, una percentuale del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell’art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.;
 10. ad assicurare il rispetto delle norme di tutela di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. – nei limiti precisati al precedente punto **II.2)** –.

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, associazioni e fondazioni che svolgano, senza scopo di lucro, attività economiche), 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.

Il concorrente singolo 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.

Al fine di una migliore ponderazione della forma con cui concorrere, si tenga presente che:

- l'aggiudicatario avrà facoltà di costituire un'apposita Società finalizzata alla realizzazione degli Interventi e alla gestione economica e funzionale del Sistema, fermo restando che i soci dovranno comunque restare solidalmente responsabili con essa nei confronti dell'ente concedente relativamente a tutti gli impegni assunti con la sottoscrizione dell'atto di concessione. A tal fine, nella fase di avvio, secondo quanto stabilito nell'atto di concessione, le quote sociali dovranno comunque rispettare le quote di partecipazione di ciascun componente all'interno del Raggruppamento ovvero del Consorzio; successivamente all'ultimazione degli interventi, l'Agenzia del Demanio si riserva di valutare una diversa ripartizione delle quote, purché la stessa rifletta in misura corrispondente l'effettivo possesso, da parte dei soci, dei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi richiesti ai fini della partecipazione alla gara.

L'atto di concessione, tra l'altro, stabilisce tempi e modalità per l'eventuale cessione delle quote della società a terzi, salvo il benessere dell'Agenzia del Demanio alla cessione, in esito all'accertamento del possesso, in capo al terzo subentrante, dei requisiti di carattere generale, tecnico-organizzativi ed economico-finanziari posseduti dal socio originario ai fini della partecipazione alla gara;

- è fatta salva la possibilità per il Concessionario di affidare a terzi aspetti parziali e specialistici delle Attività Economiche, nei limiti e con le modalità specificate nel Piano di gestione da presentare in sede di offerta tecnica, procedendo a detti affidamenti sempre e comunque con risorse e responsabilità – giuridica ed economica – direttamente ed interamente a carico del Concessionario.

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 05/05/2008 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 del Portafoglio di immobili denominato “Sistema Beni a Rete: Dora”*.

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 concorrente singolo, o dal rappresentante legale del soggetto mandatario, in caso di RTI o Consorzi costituiti, ovvero dai legali rappresentanti di tutti i soggetti 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), nonché del numero di fax e dell'indirizzo di posta elettronica cui il concorrente chiede di ricevere ogni comunicazione relativa alla gara. 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 soggetti concorrenti;

- 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 soggetti concorrenti. La dichiarazione deve riguardare anche i soggetti cessati dalla carica nel triennio antecedente la data di pubblicazione del bando di gara ovvero il concorrente 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, compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'art. 36 bis, comma 1, del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006 n. 248;
- 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, o, 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 gli immobili del Sistema verranno affidati in concessione unitariamente, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;
 - b. tutte le clausole del presente bando di gara, con particolare riguardo agli oneri a carico del Concessionario indicati al punto III.3;
 - c. che le attività di recupero, restauro e ristrutturazione degli immobili del Sistema, al fine di adibire gli stessi ad attività conformi a quelle che saranno presentate nel Piano di gestione, è a carico ed esclusiva responsabilità del Concessionario;
 - d. che alcuni o tutti gli immobili del Sistema potranno essere sottoposti 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, in conseguenza dell'esito delle verifiche di interesse culturale in corso, di cui al precedente punto II.2);
 - e. che gli utilizzi da parte del Concessionario degli immobili del Sistema dovranno essere compatibili con i vincoli, le prescrizioni e le procedure previste dagli strumenti urbanistici dei Comuni di appartenenza e da tutti gli altri atti di pianificazione e programmazione degli Enti territorialmente competenti, nonché, dal D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i, ove richiesto in conseguenza dell'esito delle verifiche di interesse culturale in corso;
 - f. 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, ovvero, per le associazioni e le fondazioni, certificato R.E.A., completi 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 del concorrente, 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 del concorrente, 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 in accomandita semplice;
- v. agli amministratori ed ai procuratori muniti di rappresentanza, per ogni altro tipo di soggetto concorrente;
- 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 del concorrente, questo 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.

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., di aver conseguito, nell'ultimo triennio antecedente alla gara, un fatturato specifico nel settore prevalente delle attività prescelte per la gestione economica degli immobili oggetto del presente bando, quanto meno pari ad € 700.000,00 (Euro settecentomila/00) per anno;

- iii. dichiarazione, resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i., di aver maturato una esperienza ultraquinquennale nel settore prevalente delle attività prescelte per la gestione economica degli immobili del Sistema oggetto del presente 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 il cui modello – Modello 1 - Scheda Esperienza Ultraquinquennale – può esser reperito sul sito istituzionale www.agenziademanio.com):
- estremi dell'iniziativa;
 - localizzazione;
 - cliente;
 - stato attuale;
 - valore del fatturato medio annuo;
 - dimensioni dell'immobile gestito.
- iv. dichiarazione d'impegno ad avvalersi per la redazione del Progetto tecnico da presentare nella fase di cui al punto IV).3 di un professionista, ovvero di un gruppo di progettazione dotati di capacità progettuale multidisciplinare ed integrata nell'architettura, nell'urbanistica, nell'ambiente, con esperienza in interventi di recupero e valorizzazione similari a forte valenza ambientale, effettivamente realizzati.

In caso di RTI o di Consorzi:

- le referenze bancarie di cui al punto i) dovranno essere prodotte da ciascun soggetto raggruppato o raggruppando;
- il requisito di cui al punto ii) dovrà essere posseduto 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 iii) non è frazionabile e, quindi, dovrà essere posseduto interamente almeno dal soggetto mandatario o da uno dei soggetti consorziati;
- la dichiarazione di cui al punto iv) dovrà essere sottoscritta dal soggetto mandatario, in caso di RTI o Consorzio costituiti, ovvero da ciascun soggetto, 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 partecipazione, procederà nella seduta pubblica del 06.05.2008 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 del Demanio si riserva la facoltà di proseguire o meno nella procedura di gara.

L’Agenzia del Demanio, in ogni caso, pone espressa riserva di interrompere o sospendere in qualunque momento, a suo insindacabile giudizio, la procedura di pre-qualifica.

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 grado di specializzazione delle offerte, si avvarrà del supporto 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 Generale** che descriva le linee guida, la tempistica e le modalità organizzative della complessiva operazione di valorizzazione con riferimento:
- agli obiettivi generali e specifici del progetto di riqualificazione;
 - alle ricadute in termini di sviluppo locale sul territorio interessato dal progetto;
 - agli eventuali interventi aggiuntivi, proposti in coerenza con la sensibilità del sistema ambientale e naturale e con gli eventuali strumenti di pianificazione vigenti, tesi a migliorare lo sviluppo e la qualità del sistema territoriale nel quale ricade il Sistema di beni in oggetto, nonché la sua fruibilità pubblica e privata;
 - agli Interventi da realizzare su ciascun immobile del Sistema e all'attività di gestione che vi sarà svolta, indicando tra l'altro le attività di supporto finalizzate a garantire l'elevato livello qualitativo dell'operazione di valorizzazione, complessivamente considerata, nonché l'adozione di sistemi eco-compatibili e di forme di risparmio energetico.
- 2) Il **Progetto tecnico** che l'offerente intenderà realizzare con, tra l'altro, la descrizione degli usi previsti per ciascun immobile facente parte del Sistema, ivi comprese le aree esterne, e dei lavori di recupero, restauro e ripristino necessari per adibire gli immobili del Sistema, sia per la parte costruita che per le superfici scoperte, agli utilizzi previsti nel Piano di gestione, con evidenza degli elementi progettuali particolarmente qualificanti o innovativi che verranno posti in essere dal punto di vista tecnologico (risparmio energetico, fonti energetiche alternative, elementi di bioarchitettura etc.), del rispetto, della salvaguardia e della valorizzazione dell'ambiente.
- Tale Progetto tecnico dovrà contenere il *Masterplan* dell'intero sistema territoriale, 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 e con i vincoli e le prescrizioni previsti a tutela degli immobili facenti parte del Sistema.

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 del concorrente singolo o del soggetto mandatario, ovvero da tutti i legali rappresentanti dei soggetti raggruppandi e consorziandi, 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 € 22.000,00 (Euro ventiduemila/00). 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 degli immobili del Sistema 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 € 100.000,00 (Euro centomila/00) 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 del Demanio. In caso di RTI o Consorzio da costituirsi, la cauzione provvisoria deve essere intestata, a pena di esclusione, a ciascun soggetto raggruppando o consorziando. 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 a tre volte il canone annuo offerto.

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
1. Elementi qualitativi	70	
1.1 Assetto organizzativo complessivo dell'operazione di valorizzazione del Sistema a rete e ricadute sull'ambito territoriale		20
1.2 Soluzioni progettuali e gestionali proposte		50
2. Elementi quantitativi	30	
2.1 Canone annuo offerto		30

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

$$PCi = Ci/Cmax * 30$$

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.

Prima di addivenire alla stipula dell'atto di concessione sarà cura dell'Agenzia del Demanio riscontrare, oltre alla veridicità delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario nel corso della procedura selettiva, la coerenza del Piano economico finanziario da quest'ultimo presentato nell'ambito dell'offerta economica con l'iniziativa progettuale e gestionale proposta in sede di offerta tecnica. Nel caso in cui le verifiche di cui sopra, previo contraddittorio con l'interessato, diano esito negativo, l'Agenzia del Demanio ne darà immediata comunicazione allo stesso, riservandosi la facoltà di procedere all'aggiudicazione provvisoria in favore del concorrente che segue in graduatoria.

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., con riferimento agli immobili del Sistema per i quali le verifiche di interesse culturale in corso dovessero eventualmente produrre esito positivo. In tal caso l'Agenzia del Demanio si riserva la facoltà di 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 del Demanio, 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. Stefano Novello.

VI.2) Il Responsabile del procedimento risponderà, entro la data del 23.04.2008 a mezzo di posta elettronica, a tutti i quesiti che dovessero essere posti dai concorrenti, improrogabilmente entro il termine del 18.04.2008. I quesiti dovranno pervenire esclusivamente per iscritto e in lingua italiana, all'indirizzo di posta elettronica dg.beniarete.dora@agenziademanio.it

Le risposte ai quesiti interpretative di quanto disposto negli atti di gara saranno reperibili sul sito www.agenziademanio.com.

SEZIONE VII: PUBBLICAZIONE

Il presente bando verrà pubblicato sulla G.U.R.I., 5° Serie Speciale, Contratti Pubblici, sul sito www.agenziademanio.com nonché, per estratto, sul portale dell'Agenzia del Demanio www.demanio.com, e sui quotidiani La Repubblica, Il Sole 24 Ore, La Stampa, Le Figaro e Wall Street Journal.

SEZIONE VIII: MANIFESTAZIONE DI INTERESSE IN CASO DI GARA DESERTA O INFRUTTUOSA

Nel caso in cui non dovessero pervenire domande di partecipazione alla presente procedura ovvero per qualsiasi motivo non si dovesse addivenire alla stipula dell'atto di concessione con alcuno dei concorrenti, l'Agenzia del Demanio si riserva di prendere in considerazione, ai fini dell'indizione di una gara ristretta, le manifestazioni di interesse per uno dei due Sottosistemi di seguito individuati:

- “A) - Beni a Rete: Dora - Sottosistema Alpino” comprendente gli immobili individuati al precedente punto II.2 sotto i numeri 1 - “Ex Caserma dei Carabinieri”; 2 - “Ex Caserma di Guardia di Finanza”; 3 - “Ex Ricoveri militari n. 5 e 6”; 7 - “Ex Palazzine ufficiali e sottufficiali”;
- “B) - Beni a Rete: Dora - Sottosistema Ville Sabaude” comprendente gli immobili individuati al precedente punto II.2 sotto i numeri 4 - “Ex Eredità Curallo Giuseppe”; 5 - “Ex Poligono T.S.N.”; 6 - “Ex Casa Ellena”.

Tali manifestazioni dovranno essere inviate in busta chiusa – recante esternamente la denominazione dell'operatore interessato e la seguente dicitura “Manifestazione di interesse per l'affidamento in concessione di valorizzazione del Portafoglio di immobili denominato “A) - Beni a Rete: Dora - Sottosistema Alpino” ovvero “Manifestazione di interesse per l'affidamento in concessione di valorizzazione del Portafoglio di immobili denominato “B) - Beni a Rete: Dora - Sottosistema Ville Sabaude” – a mezzo raccomandata del servizio postale, a mano ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, entro il termine perentorio delle ore 12:00 del giorno 05.05.2008, al seguente indirizzo Agenzia del Demanio – Direzione Affari Generali – Gare e Contrattualistica, Via Barberini 38 - 00187 Roma, dove sarà rilasciata apposita ricevuta.

Le manifestazioni di interesse – le cui buste potranno essere aperte esclusivamente nel caso in cui non fosse pervenuta alcuna domanda di partecipazione alla presente gara, ovvero la stessa risultasse infruttuosa - dovranno specificatamente contenere la denominazione dell'operatore interessato, i suoi recapiti ed il Sottosistema per cui intende concorrere.

Dettagli indispensabili alla ponderazione delle offerte (ivi compresa la rideterminazione del canone rispetto alle caratteristiche proprie di ciascuno dei due Sottosistemi sopra individuati) saranno comunicati agli operatori che avranno manifestato il proprio interesse mediante lettere di invito alle procedure ristrette eventualmente indette dall'Agenzia del Demanio per ciascuno dei Sottosistemi.

Non saranno prese in considerazione manifestazioni di interesse di uno stesso operatore per entrambi i Sottosistemi.

DIRETTORE DELL'AGENZIA

Elisabetta Spitz

