

AGENZIA DEL DEMANIO

Bando di gara per l'affidamento in concessione di valorizzazione (ex art. 3-bis del D.L. 15 settembre 2001, n. 351, come convertito dalla legge 23 novembre 2001, n. 410) dell'immobile denominato ex Dogana Vecchia

SEZIONE I: ENTE CONCEDENTE

I.1) Ente concedente: Agenzia del Demanio - Direzione Generale – Via Barberini 38 – 00187 ROMA – Tel. 06.42367463 – Fax. 06.42367440 – E-mail: dg.doganavecchiamolfetta@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 dalla 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 e s.m.i..

II.2) Individuazione del bene: Immobile denominato ex Dogana Vecchia (codice identificativo SGAP: BAD01101), nel prosieguo denominato "Immobile", ubicato in Molfetta – Largo Chiesa Vecchia, appartenente al Demanio Pubblico dello Stato, tutelato ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. con vincolo storico - artistico giusto D.M. dell'11 settembre 1990 e ricadente nel perimetro delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico della fascia costiera e del centro storico di Molfetta, giusto D.M. del 12.12.1967.

L'Immobile è censito al Catasto Urbano al foglio 55 particelle 1740, sub. 3 e 8, 1743 sub. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12.

Quanto in oggetto risulta rappresentato nelle planimetrie di cui al punto III.1).

In relazione ad alcune porzioni dell'Immobile, di superficie marginale rispetto all'intero compendio ed oggi occupate dall'Agenzia delle Dogane e dalla Capitaneria di Porto, si precisa che sono in corso le procedure per il relativo rilascio che avrà luogo presumibilmente entro il 15 settembre 2008.



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 € 40.500,00 (Euro quarantamilacinquecento/00). Si precisa che:

- a) 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;
- b) per 48 mesi dalla sottoscrizione dell'atto di concessione il canone annuo sarà pari al 10% del canone di cui al punto a); successivamente, e per tutta la residua durata della concessione, il canone annuo dovrà essere corrisposto in misura integrale.

SEZIONE III: INFORMAZIONI DI CARATTERE GIURIDICO, ECONOMICO E TECNICO

III.1) Documentazione: La documentazione (Bando, Modello 1 - Scheda Esperienza Ultraquinquennale, Information Memorandum, Studio Tecnico e planimetrie in formato dwg) può essere reperita sul sito istituzionale www.agenziademanio.com ed è, altresì, in visione presso l'Agenzia del Demanio, Segreteria Direzione Area Operativa – Operazioni di Portafoglio, Via Barberini 38, Roma, nonché presso la Segreteria della Filiale Puglia – sede di Bari – Via Amendola 164/D, dalle ore 9:30 alle ore 12:00 dal lunedì al venerdì.

III.2) Sopralluogo: È obbligatorio eseguire un sopralluogo presso l'Immobile oggetto di concessione entro e non oltre il 17 settembre 2008. Al solo fine di consentire detto sopralluogo, l'Agenzia metterà a disposizione un Referente locale nei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00, previo accordo telefonico e previa comunicazione al Responsabile del Procedimento reperibile all'indirizzo di posta elettronica dg.doganavecchiamolfetta@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 recupero, restauro e ristrutturazione necessari per la riqualificazione e per la riconversione dell'Immobile (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 la documentazione necessaria ad attestare l'avvenuta ultimazione degli Interventi;
 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, con le modalità previste nell'atto di concessione, nella misura offerta in sede di gara ed annualmente adeguata come al punto II.4) lettera a).

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, nonché 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 di ordine generale di cui al punto IV.2c) e dei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi di cui al punto IV.2d), che dovranno essere attestati nei modi e termini ivi indicati.

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

Non è consentito ad un medesimo soggetto di partecipare alla gara presentando più domande di ammissione come singolo c/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.

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.

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 ed alla gestione economica e funzionale dell'Immobile, con le modalità e nei termini che saranno indicati nella Lettera d'invito;
- 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 3 ottobre 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 dicitura "*Gara per l'affidamento in concessione di valorizzazione dell'Immobile denominato ex Dogana Vecchia, ubicato in Molfetta (BA) – Largo Chiesa Vecchia*" nonché l'intestazione del concorrente: denominazione o ragione sociale del concorrente singolo ovvero di ciascun partecipante nell'ambito del concorrente in forma associata; indirizzo, numero di fax al quale inviare le comunicazioni relative alla presente procedura del concorrente singolo ovvero del soggetto capogruppo del concorrente in forma associata.

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 pervenuto 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 suddetta busta dovrà contenere, a pena di esclusione, la seguente documentazione, che dovrà essere redatta in lingua italiana:

IV.2c) Situazione giuridica:

- 1) Domanda di partecipazione alla procedura ad evidenza pubblica con l'indicazione del nominativo del Legale Rappresentante del concorrente e l'idoneità dei suoi poteri alla sottoscrizione degli atti di gara (se procuratore o mandatario deve essere allegata la relativa procura ovvero mandato collettivo con rappresentanza in copia autentica).

In caso di RTT o Consorzi ordinari di concorrenti, il concorrente dovrà altresì indicare il soggetto capogruppo (denominato "mandatario" nel RTT) con cui la Stazione Appaltante si relazionerà nel

corso dell'affidamento, il quale dovrà coincidere con il componente che possiede i requisiti di cui al punto *IV.2d)* in misura maggioritaria.

Si precisa che il soggetto capogruppo dovrà partecipare in misura maggioritaria rispetto agli altri componenti all'interno della compagine risultata affidataria.

I Consorzi partecipano necessariamente per tutti i propri consorziati ad eccezione dei Consorzi fra società cooperative di produzione e lavoro costituiti a norma della L. n. 422/1909 e del decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato n. 1577/1947 e s.m.i. e i Consorzi tra imprese artigiane di cui alla L. n. 443/1985 che dovranno indicare per quali consorziati il consorzio concorre; a questi ultimi è fatto divieto di partecipare, in qualsiasi altra forma, alla presente gara, pena l'esclusione propria e del consorzio.

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

Detta domanda dovrà contenere la dichiarazione 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* tutte le clausole del presente bando di gara, con particolare riguardo agli oneri a carico del Concessionario indicati al punto *III.3)*;
- c* 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;
- d* 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 dell'11 settembre 1990 emesso ai sensi della Legge 1089/1939 e s.m.i.) e ricade in area di interesse pubblico ex art. 136 del citato D.Lgs. n. 42/2004 per effetto del Decreto Ministeriale del 12.12.1967 emesso ai sensi della legge n. 1497/1939;
- e* che la tipologia d'uso dell'Immobile, da parte del Concessionario, dovrà essere compatibile con i vincoli, le prescrizioni e le procedure previste dal P.R.G. del Comune di Molfetta, nonché dal D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. e da tutti gli altri atti di pianificazione e programmazione del Comune medesimo;
- f* che l'aggiudicazione non equivale in alcun 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, permessi di costruire etc.).

In ipotesi di RTI o Consorzi ordinari da costituirsi, la domanda dovrà essere sottoscritta dal Legale Rappresentante o da un procuratore speciale di ciascuno dei relativi partecipanti.

- 2) Dichiarazione, resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i., con la quale il Legale Rappresentante del concorrente singolo o suo procuratore o mandatario, ovvero di ciascun partecipante nell'ambito 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 nei propri confronti 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;
- iii.* che nei propri confronti 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;
- 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 nei rapporti intercorsi con la Stazione Appaltante che bandisce la gara 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 e s.m.i., il trattamento dei propri dati, anche personali, ai fini connessi all'espletamento della presente procedura di gara;
- xv.* di non aver subito la sospensione o la revoca dell'attestazione SOA da parte dell'autorità competente per aver prodotto falsa documentazione o dichiarazioni mendaci risultanti dal casellario informatico.

3) Le dichiarazioni di cui al precedente punto 2) numeri *ii* e *iii* dovranno essere rese, nella medesima forma, oltre che dal Legale Rappresentante, anche dai seguenti soggetti del concorrente singolo ovvero di ciascun partecipante nell'ambito del RTI o del Consorzio:

- titolare e direttore tecnico (se presente) se si tratta di impresa individuale;
- socio e direttore tecnico (se presente) se si tratta di società in nome collettivo,
- soci accomandatari e direttore tecnico (se presente) se si tratta di società in accomandita semplice;
- amministratori muniti di poteri di rappresentanza e direttore tecnico (se presente) se si tratta di altro tipo di società o consorzio.

In particolare, la dichiarazione di cui al numero *iii* dovrà essere resa anche dai predetti soggetti che siano cessati dalla carica nel triennio antecedente la data di pubblicazione del bando di gara. Laddove questi ultimi siano irreperibili o deceduti, la suddetta dichiarazione potrà essere resa dal Legale Rappresentante, per quanto di propria conoscenza, con la specifica indicazione dei nominativi degli stessi.

In caso di sussistenza delle suddette ipotesi di condanna il concorrente dovrà dimostrare, mediante produzione di idonea documentazione, di avere adottato atti o misure di completa dissociazione dalla condotta penalmente sanzionata.

4) Atto costitutivo del RTI o del Consorzio ordinario costituiti, ovvero, in caso di RTI o Consorzio ordinario costituendi, l'impegno, sottoscritto dai Legali Rappresentanti di tutti i componenti, in caso di aggiudicazione, a costituirsi giuridicamente mediante atto pubblico.

In caso di RTI costituendi, nel predetto atto pubblico dovrà essere conferito mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto designato mandatario nella domanda di partecipazione, il quale stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e dei mandanti.

5) Certificato di iscrizione alla CCIAA ovvero, per le associazioni e le fondazioni, certificato REA., 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 Legale Rappresentante dell'impresa, con allegata fotocopia di valido documento di identità del sottoscrittore).

Nel caso di concorrente in forma associata il suddetto certificato dovrà essere presentato da ciascuno dei relativi partecipanti.

- 6) Certificazione rilasciata dal Referente locale dell'Agenzia a ciò delegato, che attesti la visita dei luoghi oggetto della Concessione.

N.B.: In caso di RTI o di Consorzi la documentazione di cui ai summenzionati numeri 2), 3) e 5) dovrà essere presentata separatamente, per ciascuno dei relativi partecipanti, 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 € 400.000,00 (Euro quattrocentomila/00);
- 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 € 800.000,00 (Euro ottocentomila/00) 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 il cui modello – Modello 1 - Scheda Esperienza Ultraquinquennale – può esser reperito sul sito istituzionale www.agenziademanio.com):
 - sintetica descrizione dell'iniziativa;
 - localizzazione;
 - 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) di un professionista ovvero di un gruppo di progettazione dotati di capacità progettuale multidisciplinare ed integrata nell'architettura, nell'urbanistica, nell'ambiente, con comprovata esperienza in interventi di recupero, restauro e valorizzazione effettivamente realizzati su di immobili di pregio comparabili, per rilievo storico - architettonico e/o destinazione d'uso, all'Immobile oggetto del presente Bando.

In caso di RTI o di Consorzi ordinari di concorrenti:

- le referenze bancarie di cui al punto i) dovranno essere prodotte da ciascun componente;

- fermo restando che i requisiti di cui ai numeri *ii* e *iii* dovranno essere interamente soddisfatti dal concorrente nel suo complesso, gli stessi dovranno essere posseduti nella misura minima del 60% in capo al soggetto capogruppo;
- il requisito di cui al numero *iv* non è frazionabile e, quindi, dovrà essere posseduto interamente almeno dal soggetto capogruppo;
- la dichiarazione di cui al numero *v* dovrà essere sottoscritta dal soggetto capogruppo, in caso di RTI o Consorzio costituiti, ovvero da ciascun componente, in caso di RTI o Consorzio costituendi.

In caso di Consorzi costituiti a norma della L. n. 422/1909 e del decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato n. 1577/1947 e s.m.i., Consorzi di cui alla L. n. 443/1985 e Consorzi stabili i requisiti di cui al punto IV.2d) dovranno essere posseduti e documentati dal Consorzio in quanto tale.

N.B: Le dichiarazioni di cui ai punti IV.2c) - ad eccezione di quelle di cui al numero 3) - e IV.2d), rese dal Legale Rappresentante ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i., dovranno essere riportate nell'ambito di un unico documento cui allegare copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità del sottoscrittore .

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 giorno 06 ottobre 2008, alle ore 10:00 presso la sede dell'Agenzia del Demanio – Direzione Generale – Via Barberini n. 38, Roma, 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 regolari, 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 prequalifica.

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, potrà avvalersi 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 d'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 professionista o dal gruppo di progettazione, dotati delle capacità e dell'esperienza di cui al punto IV.2d) del presente Bando, come indicate nella domanda di partecipazione – che l'offerente intenderà porre in essere con, tra l'altro, la descrizione degli usi previsti per ciascuno spazio e dei lavori di recupero, restauro e ripristino necessari per adibire l'Immobile all'utilizzo previsto nel Piano di gestione. Tale Progetto tecnico dovrà contenere una Relazione illustrativa del Progetto ed i relativi elaborati grafici, come specificati nella Lettera d'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 dell'Immobile.

IV. 3c) Offerta economica: L'offerta economica, redatta secondo le modalità che saranno specificate nella Lettera d'invito, dovrà contenere, a pena di esclusione:

- 4) l'indicazione dell'ammontare in Euro del canone di concessione annuo offerto, che non potrà in alcun caso essere inferiore ad € 40.500,00 (Euro quarantamila/00);
- 5) Il piano economico-finanziario di copertura degli investimenti previsti per gli interventi di restauro, 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 € 150.000,00 (Euro centocinquantamila/00) a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, rilasciata da parte di primario Istituto di credito o assicurativo, alle condizioni che saranno indicate nella Lettera d'invito.

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 garanzia fideiussoria/polizza rilasciata da primario istituto di credito o assicurativo, secondo le modalità che saranno previste nella Lettera d'invito 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		15
1.2 Soluzioni progettuali proposte		35
1.3 Soluzioni gestionali proposte		20
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 l'eventuale 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 d'invito), ai relativi contenuti dell'offerta.

La somma dei punteggi conseguiti determinerà il punteggio complessivo dell'offerta in funzione della graduatoria finale. Si procederà alla valutazione degli elementi quantitativi solo qualora il punteggio complessivo attribuito agli elementi qualitativi superi il valore soglia di 45 (quarantacinque) rispetto al punteggio massimo di 70 (settanta). Al di sotto di tale valore soglia l'offerta verrà considerata qualitativamente non adeguata, con conseguente esclusione del concorrente.

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

$$PC_i = C_i / C_{max} * 30$$

Dove:

PC_i Punteggio per il Canone offerto dal singolo concorrente

C_i Canone offerto dal concorrente

C_{max} 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 e s.m.i. 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 garantire 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'Avv. Sebastiano Parisi.

VI.2) Il Responsabile del procedimento risponderà, entro la data del 26 settembre 2008, a mezzo di posta elettronica, a tutti i quesiti che dovessero essere posti dai concorrenti, improrogabilmente entro il termine del 19 settembre 2008.

I quesiti dovranno pervenire esclusivamente per iscritto e in lingua italiana, all'indirizzo di posta elettronica dg.doganavecchiamolfetta@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., 5ª Serie Speciale, Contratti Pubblici, sui siti internet www.agenziademanio.com, nonché, per estratto, sui quotidiani nazionali Il Corriere della Sera, La Repubblica, Il Sole 24Ore, sui quotidiani locali La Gazzetta del Mezzogiorno, Il Corriere della Sera – Bari, La Repubblica - Bari e sui quotidiani internazionali Financial Times, Le Figaro.

Inoltre, sarà data notizia della pubblicazione del Bando sui siti internet www.comune.molfetta.ba.it e www.demaniore.com con link di collegamento con il sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio.

DIRETTORE
DELL'AGENZIA

Elisabetta Spitz

