

Direzione Centrale Manutenzione, Contratti e Beni Confiscati

- Gare -

AVVISO DI GARA

prot. n. 2013/ 5959/DMC-G

L'AGENZIA DEL DEMANIO

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

VISTO

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

RENDE NOTO

che intende procedere alla locazione/concessione dei beni in appresso individuati, ai sensi del citato articolo 3-bis ed ai seguenti termini e condizioni:

- 1. impegno del conduttore ad eseguire sul bene opere di riqualificazione e riconversione tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini, ferme restando le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni;*
- 2. impegno del conduttore a corrispondere il canone di locazione/concessione dal medesimo offerto, per la durata della locazione/concessione, da un minimo di anni sei (6) ad un massimo di anni cinquanta (50), dal medesimo proposta, in relazione alla natura dell'intervento ed all'attività che lo stesso intende avviare.*

L'Agenzia si riserva di individuare un contraente per ciascun lotto sulla base della **migliore offerta valida pervenuta**, ovvero dell'offerta che – a proprio insindacabile giudizio – risulti **tecnicamente ed economicamente più conveniente**, valutata tenendo conto dei seguenti elementi:

- **offerta economica**, ovvero misura del canone annuo che l'offerente si impegna a corrispondere per la durata della locazione/concessione proposta, in funzione dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione;
- **durata della locazione/concessione espressa in anni**;
- **qualità ed opportunità della proposta progettuale** - contenente impegno economico derivante da progetto - in termini di massimizzazione del valore finale del bene al termine della locazione/concessione.

La miglior offerta sarà individuata applicando la seguente relazione:

$$VAN = \sum_{i=1}^n \frac{C_{\text{Offerto}}}{(1+r)^i} + \frac{V_{\text{Immobile}}}{(1+r)^n}$$

Dove:

VAN è il valore attuale netto;

n: è la durata della locazione/concessione offerta espressa in anni;

r: è il tasso di attualizzazione dell'investimento;

$V_{Immobilabile}$ è il valore di mercato dell'immobile a valorizzazione eseguita, valutata dall'apposita commissione tecnica indicata nel presente avviso di gara secondo i criteri estimali adottati dall'Agenzia del demanio, la quale utilizza nella valutazione dei beni a fini conoscitivi ed operativi i criteri di mercato.

L'Agenzia si riserva a suo insindacabile giudizio di procedere all'aggiudicazione sulla base della migliore offerta individuata con la relazione sopraindicata, sempreché ne sia stata riscontrata l'opportunità e la stessa risulti economicamente sostenibile e conveniente.

Possono partecipare alla presente procedura tutti i soggetti, persone fisiche o giuridiche, che posseggano la capacità di impegnarsi per contratto e che siano dotati di adeguata disponibilità finanziaria e ai quali non sia applicata la pena accessoria/sanzione della incapacità/divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione. Possono, altresì, partecipare i soggetti che non siano interdetti, inabilitati, che non si trovino in stato di fallimento, di liquidazione o non siano sottoposti ad altre procedure concorsuali o similari ovvero a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività, che non siano destinatari di provvedimenti giudiziari che applicano le sanzioni amministrative di cui al D.Lgs 231/2001, che non abbiano commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella di altro Stato.

In ultimo possono partecipare anche i soggetti che non abbiano riportato condanne penali e non siano stati destinatari di provvedimenti che riguardano l'applicazione delle misure di sicurezza e di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi

iscritti nel casellario giudiziale ai sensi della vigente normativa, che non siano a conoscenza di essere sottoposti a procedimenti penali e che nei propri confronti non sussistono le cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del D.Lgs del 06.09.2011 n. 159 (ove l'offerente sia una società l'autocertificazione dovrà essere prodotta dal rappresentante legale e da tutti gli amministratori).

Gli immobili oggetto del presente avviso sono qui di seguito descritti:

Lotto	Rilievo Fotografico	Identificativi catastali	Descrizione e consistenza del bene
A		<p>C.F. del Comune di Bergamo sezione urbana RE, foglio 5, mappale 547/p, categoria D/7</p> <p>Destinazione d'uso: ex casello ferroviario</p>	<p>Codice scheda: BGB0336/P Denominazione: Ex Casello Ferroviario della Valle Brembana Comune: Bergamo</p> <p>Indirizzo: Piazzale Ponziano Loverini</p> <p>Sintetica descrizione: Trattasi di fabbricato a due piani fuori terra con originaria destinazione a "casello ferroviario" – vecchia fermata Borgo Santa Caterina; alla dismissione della ferrovia di Valle Brembana l'immobile è stato oggetto di differenti utilizzazioni; Il fabbricato è costituito al piano terra da due locali per una superficie lorda pari a mq. 42,00 circa, al piano primo altri due locali con disimpegno e servizi per pari superficie e area esterna pertinenziale avente una superficie pari a mq. 54,00 circa. Il fabbricato è stato oggetto di sistemazione esterna consistente nel rifacimento delle facciate, sostituzione di porte, finestre e persiane con nuovi infissi, dotati di vetri isolanti, con vetrocamera, pavimentazione e nuova recinzione di delimitazione area cortilizia in rete metallica, e sistemazione e verniciatura del cancello esistente. Non è stato eseguito alcun intervento di sistemazione interna, pertanto l'immobile necessita di rifacimento totale di impianti e finiture nonché di aggiornamenti catastali.</p> <p>Nel vigente strumento urbanistico l'immobile ha una destinazione mista con prevalente destinazione residenziale.</p> <p>Tale immobile sarà soggetto a verifica di interesse culturale ai sensi del D.Lgs. n.</p>

			<p>42/2004 e ss.ii.mm. e quindi sottoposto alle disposizioni del codice dei beni culturali e del paesaggio, in caso venga dichiarato di interesse storico artistico.</p>
<p>B</p>		<p>C.F. del Comune di Cernobbio, sezione urbana PIA, foglio 2, mappale 607, categoria B/1, consistenza 2.295 mc</p> <p>Destinazione d'uso: ex caserma</p>	<p>Codice scheda: COB0023 Denominazione: Ex caserma Guardia di Finanza Comune: Cernobbio (CO)</p> <p>Indirizzo: Località Piazzola</p> <p>Sintetica descrizione: Il fabbricato, costituente un'ex caserma della Guardia di Finanza, realizzato intorno all'anno 1910, ha forma regolare e si sviluppa su tre piani fuori terra con struttura portante in pietrame, tetto a falda e manto di copertura in coppi. L'immobile si presenta in pessimo stato manutentivo, ha una superficie lorda totale di circa 861 mq e un'area scoperta pertinenziale di circa 1488 mq.</p> <p>Dichiarato di non interesse storico artistico, ma sottoposto a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c), del D.Lgs. 42/2004, in quanto in fascia di rispetto del torrente Greggio; sottoposto a vincolo idrogeologico.</p> <p>Il PRUG vigente approvato con DGR 16,03,2001 n. 3852, classifica il bene in zona F1.1-"Usi pubblici a servizio della residenza".</p> <p>Con deliberazione n. 36 del 02.08.2012 il Comune ha adottato il nuovo PGT, ai sensi del quale l'immobile risulta inserito nel Piano delle Regole tra i "Nuclei di formazione rurale" e degli "Edifici esistenti in territorio agricolo" per il quale sono escluse le destinazioni produttive e commerciali.</p>

C		<p>C.T. del Comune di Mantova, foglio 53 mappale 411/P- ente urbano. C.F. foglio 53, mappale 411/P, porzione di cat. B/1</p> <p>Destinazione d'uso: ex chiesa</p>	<p>Codice scheda: MND0013/P Denominazione: Ex Chiesa di San Cristoforo Comune: Mantova</p> <p>Indirizzo: Via Giulio Romano s.n.c. angolo Via Acerbi</p> <p>Sintetica descrizione: Trattasi di ex chiesa di costruzione settecentesca e sita in zona centrale del Comune di Mantova. L'immobile ha una superficie catastale di sedime di circa 465 mq ed è realizzato in mattoni di laterizio. Costituita da tre navate con copertura è con volte a crociera. L'attuale stato manutentivo è scadente. Non è stato eseguito alcun intervento manutentivo e necessita di rifacimento totale di impianti e finiture nonché di aggiornamenti catastali. Nel vigente strumento urbanistico l'immobile è inserito nel Piano delle Regole - "Sistema Insediativo Consolidato" - Nucleo di antica formazione e relative aree di continuità - Tessuti residenziali dei nuclei di antica formazione.</p> <p>A tale immobile vengono applicate le disposizioni del codice dei beni culturali e del paesaggio, D.Lgs. n. 42/2004 e ss.ii.mm., in quanto vincolato ex lege n. 1089/1939.</p>
---	---	---	---

E' obbligatorio eseguire un sopralluogo presso l'immobile oggetto di locazione/concessione entro e non oltre il giorno 15.05.2013. Al solo fine di consentire detto sopralluogo l'Agenzia del demanio metterà a disposizione un referente locale, previa comunicazione al responsabile del procedimento, da inoltrare all'indirizzo di posta elettronica antonella.caputo@agenziademanio.it.

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

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

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

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

La documentazione di gara, unitamente alla documentazione tecnica disponibile, è in visione presso la Direzione Centrale Manutenzione, Contratti e Beni Confiscati – Gare in Via Barberini 38, 00187 Roma e presso l'Agenzia del demanio – Direzione Regionale Lombardia, sede di Milano, in C.so Monforte 32, 20122 Milano.

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

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- 1. La presente procedura sarà espletata mediante offerte segrete, libere, incondizionate e vincolanti per l'offerente fino all'eventuale designazione del contraente. L'Agenzia del Demanio si riserva la più ampia facoltà di non accettare l'offerta e di non procedere all'individuazione del contraente. Pertanto, la ricezione delle offerte non comporta alcun obbligo o impegno per l'Agenzia del demanio nei confronti degli interessati alla locazione/concessione e, per questi ultimi, alcun diritto o pretesa nei confronti dell'Agenzia del demanio a qualsivoglia titolo. L'Agenzia si riserva, altresì, ogni valutazione in merito all'opportunità, alla convenienza tecnica ed economica delle offerte pervenute.**
2. Le **offerte economiche** dovranno essere redatte conformemente al modello allegato al presente avviso (all. 1), disponibile presso l'Agenzia del demanio – Direzione Centrale Manutenzione, Contratti e Beni Confiscati – Gare, nonché presso l'Agenzia del demanio – Direzione Regionale Lombardia, sede di Milano. Il predetto modello può essere richiesto anche via e-mail ai seguenti indirizzi: dg.gare@agenziademanio.it e dre.Lombardia@agenziademanio.it
3. Le offerte economiche, unitamente alla documentazione di cui ai punti 5, 6 e 7, potranno essere consegnate direttamente, oppure potranno essere inviate all'Agenzia del demanio – Direzione Centrale Manutenzione, Contratti e Beni Confiscati – Gare - in via Barberini 38, 00187 Roma in piego sigillato a mezzo raccomandata A.R. **Le offerte dovranno pervenire entro le ore 16.00 del giorno 29.05.2013 pena l'esclusione dalla procedura. Farà fede il timbro della data di ricevuta e l'ora posta**

dall'Ufficio ricevente sul plico consegnato. L'Agenzia del demanio – Direzione Centrale Manutenzione, Contratti e Beni Confiscati - Gare non risponde delle offerte inviate per raccomandata o a mezzo terze persone che non siano pervenute o che siano pervenute in ritardo, rimanendo a carico del mittente il rischio del mancato tempestivo recapito.

4. Qualora nell'offerta economica vi sia discordanza tra i prezzi indicati (cifre e lettere) sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per l'Agenzia del demanio. Non saranno, comunque, ammesse offerte per telegramma, condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un'altra offerta propria o di altri.
5. Saranno ammessi a partecipare alla gara tutti coloro che dimostrano la propria capacità di impegnarsi per contratto. A tal fine, ciascuna offerta deve essere accompagnata, a pena esclusione dalla gara, da idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione (allegato 2), accompagnata da copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità, da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e successive modifiche, attestante:
 - a. di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che a proprio carico non sono in corso procedure che denotano lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività;
 - b. che la Ditta Individuale/Società/Ente/Associazione/Fondazione non si trovi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo o sottoposta a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività, e non è destinataria/o di provvedimenti giudiziari che applicano le sanzioni amministrative di cui al D. Lgs. 231/2001;
 - c. che non sono avviati nei propri confronti procedimenti per la dichiarazione di una delle situazioni di cui ai precedenti punti a) e b);
 - d. che non risultano a proprio carico l'applicazione della pena accessoria della incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione o la sanzione del divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;

- e. che non sono state commesse violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella di altro Stato;
- f. di non aver riportato condanne penali e di non essere destinatario di provvedimenti che riguardano l'applicazione di misure di sicurezza e di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale ai sensi della vigente normativa;
- g. di non essere a conoscenza di essere sottoposto a procedimenti penali;
- h. che nei propri confronti non è pendente un procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione o di una delle cause ostative di cui agli artt. 6 e 67 del D. Lgs. del 06.09.2011 n. 159 (ove l'offerente sia una società l'autocertificazione dovrà essere prodotta dal rappresentante legale e da tutti gli amministratori);
- i. di aver visionato tutti i documenti inerenti il presente avviso di gara, di accettarli e di ritenerli interamente definiti e che gli stessi non richiedono interpretazioni e/o spiegazioni tali da interferire sulla presentazione dell'offerta;
- j. di essere consapevole che, qualora fosse accertata la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni rese, il contratto/concessione non potrà essere stipulato;
- k. di essere consapevole che il contratto/concessione verrà risolto di diritto qualora nel corso della locazione/concessione intervengano cause di decadenza o sospensione dalla concessione/locazione di cui all'art. 67 del D. Lgs. del 06.09.2011 n. 159 ovvero condanne per alcuno dei delitti richiamati dall'art.32 bis, ter e quater c.p. alle quali consegue l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- l. l'elezione del proprio domicilio per ogni eventuale comunicazione da effettuarsi anche ai sensi della L. 241/90 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

6. Ciascuna offerta deve infine essere accompagnata, da una **proposta progettuale** costituita dai seguenti elaborati: relazione tecnico - illustrativa del progetto, elaborati grafici e calcolo estimativo della spesa, tutti redatti secondo il modello e le indicazioni di cui all'Allegato 3.
7. Il plico contenente l'offerta economica, la documentazione amministrativa e la proposta progettuale, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura e pervenuto entro i termini di presentazione, dovrà a pena di nullità, recare la dicitura "Avviso di gara prot. n. _____ del _____ - LOTTO _____" ed essere indirizzato all'Agenzia del demanio – Direzione Centrale Manutenzione, Contratti e Beni Confiscati - Gare. Tale plico dovrà contenere al suo interno, a pena di esclusione, due buste chiuse recanti l'intestazione del mittente e la dicitura, rispettivamente, A "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA", B "DOCUMENTAZIONE TECNICO/ECONOMICA", sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura. In particolare:
 - Nella busta A "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" andrà inserito l'attestato di vista dei luoghi rilasciato durante il sopralluogo obbligatorio ed, a pena di esclusione dalla gara, il modello "Allegato 2" e la documentazione di cui al punto 5.
 - Nella busta B "DOCUMENTAZIONE TECNICO/ECONOMICA" andrà inserito, a pena di esclusione, il modello di offerta "Allegato 1", di cui al punto 2, sottoscritto dalla/e persona/e legittimata/e a compiere tale atto, nonché la proposta progettuale redatta secondo il modello "Allegato 3", unitamente alla documentazione allegata;
8. Le offerte pervenute senza sottoscrizione saranno ritenute nulle.

INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE

1. Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, **il giorno 30.05.2013, alle ore 11.00** presso la Direzione Centrale Manutenzione, Contratti e Beni Confiscati - Gare dell'Agenzia del demanio, in Via Barberini 38, 00187 Roma, una Commissione, appositamente costituita, procederà all'apertura pubblica dei plichi, all'esame ed alla verifica della correttezza formale della documentazione contenuta nella busta A "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA", dandone atto in apposito verbale.
2. Successivamente, una Commissione tecnica procederà all'apertura della busta B "DOCUMENTAZIONE TECNICO/ECONOMICA"

relativa alle sole offerte valide pervenute ed effettuerà la valutazione della convenienza economica delle stesse.

3. La Commissione tecnica valuterà la qualità e l'opportunità della proposta progettuale, in termini di massimizzazione del valore finale del bene allo scadere della locazione/concessione, e la convenienza economica dell'offerta, tenuto conto della misura del canone annuo che l'offerente si impegna a corrispondere per la durata della locazione/concessione proposta, in funzione dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione.

4. La Commissione tecnica procederà quindi ad individuare l'offerta economicamente più vantaggiosa. L'esito delle suddette operazioni sarà fatto constare in apposito verbale. Laddove la Commissione lo ritenesse necessario, potrà richiedere delle integrazioni documentali alla proposta progettuale.

5. **L'eventuale stipula dell'atto/contratto è di competenza della Direzione Regionale Lombardia dell'Agenzia del demanio, la quale laddove reputi sussistente, a suo insindacabile giudizio, un interesse pubblico concreto a contrarre, provvederà a convocare per la stipula l'aggiudicatario prescelto**, richiedendo, nel contempo, la documentazione necessaria alla stipula. Non appena sarà acquisita tale documentazione, e **previa in ogni caso verifica del possesso dei requisiti dichiarati dall'offerente nell'“allegato 2”**, si procederà alla sottoscrizione dell'atto/contratto entro il termine di 30 gg. La designazione del contraente potrà aver luogo anche in presenza di una sola offerta valida pervenuta.

6. Ove si tratti di immobile di cui sia stato verificato l'interesse culturale ovvero di immobile per il quale operi, in attesa della verifica, il regime cautelare previsto dall'articolo 12, comma 1, del decreto legislativo n. 42 del 2004, l'efficacia dell'atto di concessione sarà subordinata al rilascio dell'autorizzazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali. È invece immediatamente a carico del conduttore la custodia e l'ordinaria manutenzione del bene nonché gli oneri di qualsiasi natura gravanti sullo stesso.

Nel caso in cui il citato Ministero non rilasci l'approvazione del progetto, il contraente individuato decadrà da ogni diritto. In tale evenienza l'Agenzia del demanio si riserva la facoltà di designare, quale contraente, chi ha presentato la seconda migliore offerta o di attivare una nuova procedura ad evidenza pubblica.

7. In caso di rinuncia o qualora il contraente designato non dovesse presentarsi nel giorno fissato per la stipula dell'atto/contratto,

ovvero in caso di mancato possesso e/o di falsa dichiarazione dei requisiti necessari per contrarre con la pubblica amministrazione, decadrà da ogni suo diritto. Anche in tale evenienza l'Agenzia del demanio si riserva la facoltà di designare, quale contraente, chi ha presentato la seconda migliore offerta o di attivare una nuova procedura ad evidenza pubblica.

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

- la locazione / concessione potrà avere una durata minima di anni sei (6) ed una massima di anni cinquanta (50);
- il contraente si impegna ad assumere a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento dell'approvazione del progetto definitivo/esecutivo, nonché di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi e per l'esercizio delle attività di gestione previste nel piano presentato in sede di offerta, restando in ogni caso inibita al contraente la possibilità di iniziare i lavori e/o le attività di gestione, se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni;
- il contraente si impegna a realizzare, nel rispetto delle norme vigenti, gli interventi di recupero, restauro e ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso, necessari per la riqualificazione e riconversione dell'immobile, in conformità alla proposta progettuale presentata in sede di offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché responsabilità giuridica al riguardo;
- il contraente si assume l'obbligo di stipulare, a proprie spese, un'adeguata polizza assicurativa contro incendi, scoppi, fulmini, crolli, atti vandalici nonché per danni a terzi (persone, animali, cose) dei manufatti e degli impianti e di ogni altra pertinenza esistente da presentarsi all'atto della stipula;
- il contraente si impegna ad eseguire gli interventi entro prestabiliti termini temporali, risultanti dalla proposta progettuale che sarà parte integrante del contratto o suo allegato, ed a fornire all'Agenzia la documentazione attestante l'avvenuta ultimazione degli stessi;

- la mancata realizzazione degli interventi nei termini stabiliti di cui al punto precedente potrà determinare la risoluzione del contratto ovvero di decadenza dalla concessione;
- il contraente si impegna a provvedere, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile pre e post realizzazione degli interventi;
- il contraente si impegna a pagare il canone nella misura offerta in sede di procedura e con le modalità previste dall'atto di concessione/contratto di locazione;
- la locazione/concessione, oltre che dal presente avviso, dall'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001 e dalla normativa richiamata nello stipulando contratto, sarà subordinata al rispetto delle norme e dei regolamenti del Comune ove è ubicato l'immobile e le eventuali variazioni d'uso o di destinazione urbanistica seguiranno le ordinarie procedure previste dalla legge;
- al termine della locazione/concessione, le migliorie e le addizioni eseguite dal conduttore/concessionario resteranno acquisite allo Stato senza obbligo di corrispettivo alcuno, in espressa deroga agli artt. 1592 e 1593 c.c. ed il conduttore/concessionario non potrà vantare alcuna pretesa nei confronti dello Stato.
- l'amministrazione demaniale concedente il bene, resta esonerata da ogni e qualsiasi responsabilità per danni che possano derivare a persone, animali e/o cose in dipendenza della locazione/concessione dello stesso;
- in deroga a quanto previsto dall'art. 3-bis, comma 5 lettera b), è fatto divieto di sublocazione/subconcessione del bene di cui all'articolo 5, comma 3, del DPR n. 296 del 13 settembre 2005;
- ove si tratti di immobile di cui sia stato verificato l'interesse culturale ovvero di immobile per il quale operi, in attesa della verifica, il regime cautelare previsto dall'articolo 12, comma 1, del decreto legislativo n. 42 del 2004, il contraente si impegnerà ad attenersi alle prescrizioni impartite dalla competente Direzione Regionale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali;
- l'Agenzia si impegna a fornire la propria collaborazione per il rilascio delle autorizzazioni necessarie al buon fine delle attività di progettazione e di esecuzione dei lavori.

9. Contestualmente alla stipula del contratto / atto il contraente è tenuto a prestare, a garanzia di tutti gli oneri derivanti dalla concessione/locazione, ivi compresi la corretta esecuzione degli interventi e il pagamento del canone, una cauzione definitiva così determinata:

- ✓ per il periodo di esecuzione degli interventi, come individuato dal concessionario nella proposta progettuale prodotta in sede di gara, nella misura del 5% della somma risultante dall'ammontare degli investimenti previsti per l'esecuzione degli interventi e dal canone offerto moltiplicato per la durata del periodo di esecuzione degli interventi;
- ✓ per il periodo successivo nella misura del 5% del canone offerto moltiplicato per la durata residua della concessione.

Tale cauzione potrà essere costituita in uno dei seguenti modi:

- mediante deposito in contanti, presso la Tesoreria Provinciale dello Stato;
- fideiussione bancaria “**a prima richiesta**” e recante rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c., rilasciata da aziende di credito a ciò abilitate, con validità di almeno 60 giorni dalla data di scadenza del contratto/atto;
- polizza assicurativa “**a prima richiesta**” e recante rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c., rilasciata da imprese di Assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge n. 348 del 10 giugno 1982 di cui all'elenco pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 30 del 6 febbraio 2003 compilato dall'ISVAP (allegato 3), con validità di almeno 60 giorni dalla data di scadenza del contratto/atto.

10. L'atto/contratto sarà vincolante per il conduttore fin dal momento della sottoscrizione, mentre sarà impegnativo per l'Agenzia del demanio solo dopo l'apposizione del visto di approvazione per l'esecuzione da parte del Direttore della Direzione Regionale Lombardia.

11. Tutte le spese contrattuali, inerenti e conseguenti l'atto/contratto, di registrazione e bollo, sono interamente a carico del conduttore.

12. Eventuali e più specifiche informazioni sugli immobili oggetto della presente procedura, ivi compresi i sopralluoghi, potranno essere richiesti all'Agenzia del demanio – Direzione Regionale Lombardia. Ulteriori informazioni potranno essere reperite consultando il

sito internet dell'Agenzia del demanio www.agenziademanio.it, sul quale è data pubblicità dell'avviso di gara, ovvero contattando il numero verde 800.800.023.

13. Ai sensi di legge, il responsabile del procedimento a cui potranno essere richieste informazioni in merito alla presente procedura è la dott.ssa Antonella Caputo, tel. 02.7626.18310.

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

15. **Il mancato rispetto delle prescrizioni contenute nel presente avviso di gara costituisce causa di esclusione dalla procedura.**

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

AVVERTENZE

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

Data 28/02/2013

**Il Direttore Centrale
f.to Bruno Fimmanò**

ALLEGATO 1

MODELLO DI OFFERTA

All'Agenzia del demanio
Direzione Centrale
Manutenzione, Contratti e Beni Confiscati
U.O. Gare
Via Barberini 38
00187 Roma

Oggetto: Offerta per l'assegnazione in locazione/concessione dell'immobile ubicato nel comune di _____ - Allibrato alla scheda n. -----, lotto -----, dell'avviso di gara prot. n. _____ del _____.

Il sottoscritto _____, nato a _____, prov. _____, il _____, residente in _____, via/piazza _____ e domiciliato in _____ Cod. Fisc. _____, in possesso della piena capacità di agire,

CHIEDE/ONO

di essere ammesso a partecipare alla gara per l'assegnazione in locazione/concessione dell'immobile di cui alla scheda n. -----, lotto -----, ubicato nel comune di -----, via -----, offrendo di corrispondere il canone annuo di € ----- (euro -----), per una durata della locazione/concessione di anni ----- (cifre),

DICHIARA

di aver preso visione del sopra citato avviso di gara e di accettare senza eccezioni o riserve tutte le condizioni ivi stabilite.

Nel caso la designazione intervenga a proprio favore

SI IMPEGNA A:

- a pagare il canone di locazione/concessione nonché le spese contrattuali, di pubblicità, di registrazione e di bollo comunicate dall’Agenzia del demanio – Direzione Regionale -----, secondo le modalità previste nel citato avviso di gara;
- eseguire le opere di cui alla proposta progettuale, nei termini ivi indicati.

Ai sensi del D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 , si autorizza al trattamento dei dati personali.

Luogo e data

Il RICHIEDENTE

ALLEGATO 2

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE

(Art. 46 del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000)

Il/i sottoscritto/i _____, nato/i a _____, il _____ e residenti in _____, Via _____, n. _____, C.F. _____, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. del 28 Dicembre 2000, n. 445, consapevole/i di quanto fissato dall'art. 76 del citato D.P.R. in merito alla responsabilità penale derivante da dichiarazioni mendaci, falsità negli atti, uso di atti falsi

DICHIARA/NO

a) di partecipare per:

- proprio conto;
- conto di altre persone fisiche (a tal fine, oltre alla presente dichiarazione, riferita al rappresentato, si allega la procura speciale originale con firma autenticata);
- per conto di persona da nominare;
- conto di Ditta Individuale/Società/Ente/Associazione/Fondazione _____, con sede in _____ Via _____ n. _____, C.F./P.I. _____, regolarmente iscritta al Registro delle Imprese della C.C.I.A.A. di _____ con numero _____ dal _____ in qualità di _____ munito dei prescritti poteri di rappresentanza (a tal fine si allegano alla presente i documenti comprovanti la rappresentanza legale, nonché la volontà del rappresentato di acquistare il bene);

- b) di non essere interdetto/i, inabilitato/i o fallito/i e che a proprio carico non sono in corso procedure che denotino lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività;
- c) che la Ditta Individuale/Società/Ente/Associazione/Fondazione non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo o sottoposta a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività, e non è destinataria di provvedimenti giudiziari che applicano le sanzioni amministrative di cui al D.Lgs 231/2001;
- d) che non sono avviati nei propri confronti procedimenti per la dichiarazione di una delle situazioni di cui ai precedenti punti b) e c);
- e) che non risultano a proprio carico l'applicazione della pena accessoria della incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione o la sanzione del divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- f) che non sono state commesse violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella di altro Stato;
- g) di non aver riportato condanne penali e di non essere destinatario di provvedimenti che riguardano l'applicazione di misure di sicurezza e di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale ai sensi della vigente normativa;
- h) di non essere a conoscenza di essere sottoposto a procedimenti penali;
- i) che nei propri confronti non è pendente un procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione o di una delle cause ostative di cui agli artt. 6 e 67 del D. Lgs. del 06.09.2011 n. 159 (ove l'offerente è una società l'autocertificazione dovrà essere prodotta dal rappresentante legale e da tutti gli amministratori);
- l) di aver visionato tutti i documenti inerenti la presente procedura, di accettarli e di ritenerli interamente definiti e che gli stessi non richiedono interpretazioni e/o spiegazioni tali da interferire sulla presentazione dell'offerta;

m) di essere consapevole che, qualora fosse accertata la non veridicità del contenuto delle presenti dichiarazioni, il contratto non potrà essere stipulato;

n) di essere consapevole che il contratto/concessione verrà risolto di diritto qualora nel corso della locazione/concessione intervengano cause di decadenza o sospensione dalla concessione/locazione di cui all'art. 67 del D. Lgs. del 06.09.2011 n. 159 ovvero condanne per alcuno dei delitti richiamati dall'art. 32 bis, ter e quater c.p. alle quali consegua l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;

o) di eleggere il proprio domicilio per ogni eventuale comunicazione da effettuarsi anche ai sensi della L. 241/90 e sue successive modificazioni ed integrazioni, in _____, via _____.

Allega alla presente copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità.

Ai sensi del D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 , si autorizza al trattamento dei dati personali.

Luogo e data

IL/I DICHIARANTE/I

ALLEGATO 3

PROPOSTA PROGETTUALE

La proposta progettuale dovrà essere costituita dalla seguente documentazione:

Relazione tecnico - illustrativa del progetto in formato UNI A4, così articolata:

- A) descrizione delle finalità dell'intervento;
- B) descrizione puntuale del progetto della soluzione prescelta e indicazioni delle modalità e della tempistica di esecuzione;
- C) riepilogo degli aspetti economici e finanziari del progetto.

A) Finalità dell'intervento:

- descrizione delle motivazioni giustificative dell'intervento e delle finalità che si prefigge di conseguire;
- illustrazione delle motivazioni a supporto della soluzione prescelta sotto il profilo funzionale ed economico.

B) Progetto della soluzione proposta:

- descrizione dettagliata della soluzione proposta;
- esposizione della fattibilità dell'intervento;

- cronoprogramma delle fasi attuative, con l'indicazione dei tempi massimi di svolgimento delle varie attività di progettazione, approvazione, affidamento, realizzazione e collaudo;

Per opere caratterizzate da particolari complessità, a causa di condizioni al contorno critiche o dimensioni e carichi inusuali, la relazione dovrà inoltre contenere calcoli sommari di dimensionamento per le opere civili e/o gli impianti.

C) Aspetti economici e finanziari:

- calcoli estimativi giustificativi della spesa corredati da computo metrico di dettaglio;
- quadro economico di progetto, riportante la sintesi delle forme e delle fonti di finanziamento per la copertura della spesa;

Elaborati grafici

Gli elaborati grafici dovranno essere redatti in scala opportuna e debitamente quotati, con le necessarie differenziazioni in relazione alla dimensione, alla categoria e alla tipologia dell'intervento. In particolare:

a) per opere e lavori puntuali dovranno contenere:

- ✓ lo stralcio dello strumento di pianificazione paesaggistico territoriale e del piano urbanistico generale o attuativo, sul quale sono indicate la localizzazione dell'intervento da realizzare e le eventuali altre localizzazioni esaminate;
- ✓ le planimetrie sulle quali sono riportati separatamente le opere ed i lavori da realizzare;
- ✓ l'area di riferimento ai fini urbanistici;
- ✓ gli elaborati relativi alle indagini e studi preliminari, in scala adeguata alle dimensioni dell'opera in progettazione;
- ✓ la planimetria delle interferenze;

- ✓ le planimetrie catastali;
- ✓ gli schemi grafici e sezioni schematiche nel numero, nell'articolazione e nelle scale necessarie a permettere l'individuazione di massima di tutte le caratteristiche spaziali, tipologiche, funzionali e tecnologiche delle opere e dei lavori da realizzare, integrati da tabelle relative ai parametri da rispettare.

Calcolo estimativo della spesa

Il calcolo estimativo è effettuato, per quanto concerne le opere o i lavori, applicando alle quantità caratteristiche degli stessi, i corrispondenti prezzi parametrici dedotti dai costi standardizzati determinati dall'Osservatorio dei lavori pubblici applicati al computo metrico di dettaglio. In assenza di costi standardizzati, si farà riferimento a parametri desunti da interventi similari realizzati.