

Direzione Regionale Toscana e Umbria

AVVISO DI GARA

prot. n. 2012/19636 del 17/12/2012

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 ritenuti più opportuni dall'Agenzia del demanio.

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 sottoposto 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>CT: Fg 143 p.lla 14; CF: foglio 143 p.lla 13, cat. A/4</p> <p>Destinazione d'uso: ex casello idraulico</p>	<p>Codice scheda: GRD0092 Denominazione: Ex casello idraulico di bonifica Fraz. Alberese Indirizzo: Loc. Alberese Comune: Grosseto (GR) Sintetica descrizione: Il compendio è costituito da due fabbricati, uno principale, disposto su due livelli oltre sottotetto ed altana, ed uno secondario, di minor dimensione, disposto su di un unico livello. Il terreno su cui essi sono dislocati possiede forma pressoché rettangolare e giacitura pianeggiante. La superficie fondiaria è di circa 4840 mq, mentre la superficie coperta è di 189 mq. Nel vigente strumento urbanistico (R.U. adottato) il bene è inserito nell'ambito del territorio aperto del comune di Grosseto (art. 87 NTA - Classe B- edifici privi di scheda). Il Complesso ricade all'interno del parco naturale dell'Uccellina ed è ubicato in zona caratterizzata da pericolosità idraulica 4 - molto elevata. L'attuale stato manutentivo è pessimo. L'immobile è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. in data 05.09.2011.</p>

B		<p>CT: Fg 14 p.lle 519, 520, 521 CF: foglio 14 p.lla 172, sub 1 e 603</p> <p>Destinazione d'uso: commerciale /direzionale</p>	<p>Codice scheda: LIB0730 Denominazione: Ex compendio minerario Rio Marina “Ex officina meccanica S. Jacopo Indirizzo: Via Principe Amedeo Comune: Rio Marina Sintetica descrizione: Il compendio è costituito da un’area urbana con sovrastanti manufatti parzialmente in disuso, un tempo destinati ad officina elettromeccanica. A partire dalla prima edificazione risalente alla seconda metà dell’ottocento, il compendio ha conosciuto successive fasi di ampliamento. Attualmente le aree utilizzate risultano essere il piazzale di ingresso, ed i locali refettorio-spogliatoio, mentre la restante parte è pressoché inattiva dal 1980, anno di chiusura definitiva delle miniere del ferro sull’isola. La superficie fondiaria è di circa 3.600 mq, mentre la superficie coperta è di 2.000 mq. Nel vigente strumento urbanistico il bene è regolamentato nelle NTA dall’art.186.5 Tic – Tessuti consolidati con destinazione prevalente di interesse comune e direzionale. Ai fini del loro recupero funzionale sono ammessi interventi di restauro conservativo, ristrutturazione e sostituzione edilizia attraverso la redazione di un progetto unitario convenzionato esteso a tutta l’area. L’attuale stato manutentivo è pessimo. L’immobile è stato dichiarato di non interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. in data 06.02.2012.</p>
C		<p>C.T. Fg 414 P.lle 5, 6, 10, 542/rata C.F. Fg 414 P.lla 7 Subb 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9</p> <p>Destinazione d'uso: residenziale</p>	<p>Codice scheda: PGD0118 Denominazione: Ex casa cantoniera di Mengara Indirizzo: ex S.S. n. 298 Eugubina Km 22+236 Comune: Gubbio (PG) Sintetica descrizione: il compendio denominato “ex casa cantoniera Mengara” è costituito da due alloggi posti su due livelli, da n. 2 annessi ad uso magazzino, e da n. 2 annessi ad uso pollaio. L’immobile è dotato di pozzo e di un’ampia area pertinenziale. La superficie fondiaria è di circa 8.565 mq, mentre la superficie coperta è di 251 mq. Nel vigente strumento urbanistico il complesso ricade in area agricola del comune di Gubbio e nelle norme tecniche di attuazione - parte strutturale – sono previste eventuali nuove edificazioni con indice 0,0002 mq/mq per le abitazioni e 0,01 mq/mq per gli annessi rurali. L’attuale stato manutentivo è pessimo. L’immobile è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi dell’art. 10, comma 1 del D.Lgs n. 42/2004 in data 11/09/2012.</p>

D		<p>CF: Fg. 19, p.lla 91, sub 7 graff p.lla 96, sub 2 e 97 sub 2; sub 8 graff p.lla 96 sub 3 e 97 sub 3; p.lla 91, sub 6 graff p.lla 96 sub 1 e 97 sub 1</p> <p>CT: fg. 19, p.lla 91, 92</p> <p>Destinazione d'uso: residenziale</p>	<p>Codice scheda: PGB0629 Indirizzo: S.S. 3 bis E45 Km 39+185 Denominazione: Ex Casa Cantoniera Ilci Comune: Todi (PG) Sintetica descrizione: il compendio denominato "ex casa cantoniera Ilci" è costituito da due alloggi posti su due livelli, da n. 1 annessi ad uso magazzino e da n.1 annessi ad uso forno. L'immobile è dotato di un'ampia area pertinenziale. La superficie fondiaria è di circa 2830 mq, mentre la superficie coperta è di 277 mq. Nel vigente strumento urbanistico il complesso ricade in area agricola del comune di Todi ed in fascia di rispetto stradale, essendo lo stesso sito in prossimità della strada statale E45. L'attuale stato manutentivo è pessimo.</p>
---	---	---	---

E' obbligatorio eseguire un sopralluogo presso l'immobile oggetto di locazione/concessione entro e non oltre il giorno 20/03/2013. 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 emiliano.pierini@agenziademanio.it

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

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

La documentazione di gara, unitamente alla documentazione tecnica disponibile, è in visione presso l’Agenzia del demanio – Direzione Regionale Toscana e Umbria, sede di Firenze via Laura n. 64, sede di Livorno via Campo Di Marte/Loc. La Cigna n. 29, sede di Perugia via Canali n. 12.

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 Regionale Toscana e Umbria, sede di Firenze via Laura n. 64, 50121 Firenze. Il predetto modello può essere richiesto anche via e-mail ai seguenti indirizzi: dre.toscanaumbria@agenziademanio.it, emiliano.pierini@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 Regionale Toscana e Umbria, sede di Firenze via Laura n. 64, 50121 Firenze in piego sigillato a mezzo raccomandata A.R. **Le offerte dovranno pervenire entro le ore 16.00 del giorno 3 aprile 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 Regionale Toscana e Umbria 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, 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 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);
 - 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 ovvero, se già rogato, lo stesso potrà essere risolto di diritto dall'Agenzia del demanio ai sensi dell'art. 1456 cod. civ.;
 - k. 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 Regionale Toscana e Umbria, sede di Firenze via Laura n. 64, 50121 Firenze. 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, a pena di esclusione dalla gara, il modello "Allegato 2" e la documentazione di cui al punto 5 nonché l'attestato di vista dei luoghi rilasciato durante il sopralluogo obbligatorio;
 - 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 4 aprile 2013, alle ore 10:00** presso la sede di Firenze della Direzione Regionale Toscana e Umbria dell'Agenzia del demanio, 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. **La Direzione Regionale Toscana e Umbria dell'Agenzia del demanio laddove reputi sussistente, a suo insindacabile giudizio, un interesse pubblico concreto a contrarre, ne darà comunicazione all'aggiudicatario prescelto**, richiedendo, nel contempo, la documentazione necessaria alla stipula. Non appena sarà acquisita tale documentazione, entro il termine di 30 gg., si procederà alla sottoscrizione dell'atto/contratto. 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 e non potrà essere imputato onere alcuno all'Agenzia del demanio. 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 Toscana e Umbria.

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 Toscana e Umbria, tel. 055/20071224 – 055/20071. 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 l'Arch. Emiliano Pierini, reperibile al numero telefonico 055/20071244 – emiliano.pierini@agenziademanio.it .

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 Firenze.

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 17/12/2012

Il Direttore Regionale

f.to Stefano Lombardi

ALLEGATO 1

MODELLO DI OFFERTA

All'Agenzia del demanio
Direzione Regionale Toscana e
Umbria
Via Laura, 64
50121 - Firenze

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

II 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 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 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 ovvero, se già rogato, lo stesso potrà essere risolto di diritto dall’Agenzia del demanio ai sensi dell’art. 1456 cod. civ.;

n) 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.