

# ITALIAE

Nuove formule organizzative per i territori

## Atelier di sperimentazione Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare Pubblico

- Protocollo d'Intesa -

Dipartimento per gli Affari Regionali e le Autonomie – PCM e Agenzia del Demanio -

### Work Package n.1

La concessione di valorizzazione: strumento di Partenariato Pubblico Privato nei programmi di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico – Focus tecnico-giuridico e modalità attuative

## Toolkit VPI n°4



Direzione e coordinamento generale Progetto ITALIAE:

**Giovanni Vetritto**

Coordinamento Linea Atelier “Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare Pubblico” - Progetto ITALIAE - DARA:

**Adriano Ferracuti**

Coordinamento scientifico Atelier VPI:

**Giovanni Vetritto**, Direttore generale Ufficio I DARA

**Maria Cozzolino**, Capo segreteria Direzione generale Agenzia del Demanio

**Rosario Manzo**, Dirigente Agenzia del Demanio

**Adriano Ferracuti**, Development and finance economist – DARA - Progetto ITALIAE

Hanno collaborato

**Barbara Rigamonti**, Funzionario Agenzia del Demanio

**Manuela Maino**: Staff comunicazione - Progetto ITALIAE

Progettazione e coordinamento scientifico toolkit

**Adriano Ferracuti**

Grafica e review documentazione tecnica toolkit e appendice tecnica

**Maria Graziella Monaco**, DARA-Uff. I-Servizio politiche urbane, montagna, sviluppo locale

**Sabrina Iorio**, DARA-Uff. I- Servizio politiche urbane, montagna, sviluppo locale

Si ringraziano per i contributi al toolkit:

**Rosario Manzo**, Dirigente Agenzia del Demanio

**Silvia Festinante**, Direzioni Affari legali e contenzioso Agenzia del Demanio

**Sonia Paparatti**, Direzione Servizi al Patrimonio Agenzia del Demanio

**Francesca Graziani**, Direzione Strategie Immobiliari, Sostenibilità e Innovazione Agenzia del Demanio

**Alessandra Genesini**, Comune di Ferrara

Progetto "ITALIAE" – Linea d'intervento: Sviluppo del territorio – “Gli Atelier di sperimentazione” - PON "Governance e Capacità Istituzionale" 2014-2020 ASSE 3- Obiettivo Specifico 3.1 "miglioramento della governance multilivello e della capacità amministrativa e tecnica delle PA nei programmi d'investimento pubblico - Azione 3.1.5.

## INDICE

Introduzione alla consultazione del Toolkit VPI n°4.....	pag. 5
Il programma del webinar 4: La concessione di valorizzazione: strumento di Partenariato Pubblico Privato nei programmi di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico – Focus tecnico-giuridico e modalità attuative.....	pag. 7
PARTE PRIMA.....	pag. 9
Capitolo 1 - Il Partenariato Pubblico Privato per un efficace utilizzo e gestione del patrimonio immobiliare pubblico: la genesi e lo sviluppo della concessione di valorizzazione.....	pag.10
1.1 Relazione tematica.....	pag.11
1.2 Presentazione PP.....	pag.21
Appendice normativa al Capitolo 1.....	pag.22
Capitolo 2 - La concessione di valorizzazione: natura giuridica ed elementi costitutivi, finalità e obiettivi, struttura del contratto di concessione.....	pag.29
2.1 Relazione tematica.....	pag.30
2.1 Presentazione PP.....	pag.35
Capitolo 3 - I bandi di gara: struttura del bando, modalità di svolgimento della gara e di presentazione delle offerte, criteri di aggiudicazione.....	pag.36
3.1 Relazione tematica.....	pag.37
3.2 Presentazione PP.....	pag.40

Capitolo 4 - <i>“Valore Paese”</i> : esperienze di applicazione della concessione di valorizzazione, esempi di progetti tematici e a rete.....	pag.41
4.1 Relazione tematica.....	pag.42
4.2 Presentazione PP.....	pag.48
Capitolo 5 - <i>“L’applicazione della concessione di valorizzazione”</i> – esperienza di applicazione della concessione di valorizzazione nell’ambito del Comune di Ferrara .....	pag.49
5.1 Relazione tematica .....	pag.50
5. 2 Presentazione PP.....	pag.59
PARTE SECONDA.....	pag.60
Nota introduttiva.....	pag.61
Sezione 1 - I draft key documents – Agenzia del Demanio.....	pag.62
Concessione di valorizzazione a titolo gratuito. Format e modelli: Avvisi - Atti - Proposte progettuali — Domanda di partecipazione.....	pag.63
Concessione di valorizzazione a titolo oneroso. Format e modelli: Avvisi - Atti - Proposte progettuali - Domanda di partecipazione Scheda dettaglio costi/ricavi/investimenti.....	pag.64
Format tecnici: Scheda bene – Information memorandum.....	pag.65
Sezione 2 - I draft key documents – Comune di Ferrara.....	pag.66

## Introduzione alla consultazione del Toolkit VPI n°4

Il Toolkit VPI n°4 **“La concessione di valorizzazione: strumento di Partenariato Pubblico Privato nei programmi di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico – Focus tecnico-giuridico e modalità attuative”** è stato realizzato nell’ambito della linea di attività Atelier di sperimentazione **“Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare Pubblico (VPI)”** del Progetto ITALIAE, promosso dal Dipartimento per gli Affari Regionali e le Autonomie, e in seguito ad un Protocollo d’intesa con l’Agenzia del Demanio, sottoscritto in data 2 agosto 2021.

L’Atelier è articolato in quattro blocchi di attività (Work Package), di cui il WP1 riguarda la realizzazione di sei prioritari toolkit riguardanti temi VPI e lo sviluppo dei contenuti dei webinar previsti nel WP2 e inclusivi di normative, format documentali e modellistica.

Il toolkit VPI è un vero e proprio strumento di consultazione per il personale delle Unioni di Comuni e forme di cooperazione sovracomunale, nonché enti locali. L’obiettivo generale consiste nel favorire un processo di miglioramento delle competenze specialistiche finalizzate ad un’efficace programmazione dello sviluppo del territorio, attraverso l’implementazione dei programmi di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico.

L’articolazione del toolkit VPI n° 4 è semplificata e di facile approccio in seguito all’inserimento di efficaci soluzioni per un’agevole consultazione. Lo stesso si compone di due parti. La prima include 5 capitoli riguardanti i temi presentati e discussi dai relatori nel corso del webinar e sono qui riportate sia le relazioni tematiche, sia le presentazioni PP e, laddove sia opportuno, è presente anche un’Appendice che riguarda la normativa completa richiamata (Circolari, Decreti Ministeriali, Leggi, Regolamenti europei,). In particolare, il quarto e il quinto capitolo illustrano l’applicazione *on field* della concessione di valorizzazione attraverso la presentazione di utili *case study* che includono specifici approfondimenti di immediata applicazione e possono costituire un significativo supporto tecnico operativo per il personale destinatario del toolkit.

La parte seconda, come illustrato nella nota introduttiva alla stessa, presenta in due distinte sezioni, draft key documents di Agenzia del Demanio (cfr. cap.4) e del Comune di Ferrara (cfr. cap.5), che costituiscono una macro appendice tecnica in cui sono riportati format e modelli

(Avvisi - Atti - Proposte progettuali - Domanda di partecipazione) inerenti a modulistica e altra documentazione di supporto.

Infine, la consultazione è facilitata da fogli divisorii che richiamano, in differenti tonalità cromatiche, il capitolo e il macro paragrafo di riferimento (Relazione tematica o Premessa, Presentazione PP, Appendice normativa, Appendice tecnica: Format - Modellizzazioni).

Il toolkit VPI n°4, in formato pdf, è inviato, in prima istanza, ai referenti delle Unioni di Comuni, dei sistemi intercomunali e degli enti locali, che hanno trasmesso la pertinente Manifestazione d'interesse a ITALIAIE. Gli stessi referenti, oltre a promuovere, a loro discrezione, la partecipazione alle attività del personale eventualmente interessato dei Comuni aderenti alle Unioni, sono invitati a inoltrare allo stesso, sia i link di partecipazione, sia il presente toolkit. In seguito, prima del quinto webinar, sarà possibile il download dal sito di ITALIAIE ([www.italiae.affariregionali.it](http://www.italiae.affariregionali.it)).

Buona consultazione.

## Il programma del webinar 4: La concessione di valorizzazione: strumento di Partenariato Pubblico Privato nei programmi di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico – Focus tecnico-giuridico e modalità attuative.

L'implementazione dell'Atelier di sperimentazione "Valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico" nell'ambito del Progetto ITALIAE è declinata da Il *Piano generale delle attività* che include la realizzazione di quattro work package, di cui i primi due articolati in sei task ciascuno.

Il Work Package n. 1 è inerente alla realizzazione di n°6 toolkit VPI tematici e operativi, che riguardano contenuti specialistici sviluppati nei webinar previsti nel WP2, e inclusivi di format documentali e modellistica.

Il work package n.2 consta, anch'esso, di n°6 task e costituisce il logico proseguimento del WP1. Il programma di ciascun webinar tematico è coincidente con il contenuto dei toolkit realizzati in WP1.

I webinar e i relativi toolkit tematici VPI consentiranno alle Unioni di Comuni e ai sistemi intercomunali un *upgrading* di competenze sui processi e procedure VPI e evidenzieranno la correlazione tra asset management, gli obiettivi di finanza pubblica e gli strumenti attuativi. In definitiva, gli stessi contribuiranno a risolvere oggettive criticità nei loro processi di VPI. I contenuti tematici previsti includono richiami operativi e modalità applicative utili agli enti partecipanti.

I webinar sono riconducibili ad una configurazione H.Q.I.W. (high qualified information webinar) che privilegia l'elevata specializzazione degli interventi condotti esclusivamente da personale della pubblica amministrazione e di enti istituzioni a partecipazione pubblica.

La formula adottata è caratterizzata da una forte interattività con i partecipanti originata dal requisito di una manifestazione d'interesse trasmessa ex ante.

Il webinar 4, oggetto del toolkit, "*La concessione di valorizzazione: strumento di Partenariato Pubblico Privato nei programmi di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico – Focus tecnico-giuridico e modalità attuative*", affronta la declinazione tecnico giuridica dello strumento, definisce i vantaggi per il soggetto pubblico e l'operatore privato, illustra gli ambiti di applicazione e le modalità attuative, presenta un approfondimento sull'estensione dello strumento agli enti territoriali e ne evidenzia le rilevanti opportunità per gli stessi, attraverso un marcato approccio operativo.

Il webinar 4, nell'ambito del Work Package (WP) 2, in coincidenza con il quarto toolkit WP1 dell'Atelier di sperimentazione VPI, è realizzato in data 2 dicembre 2022 attraverso la piattaforma TEAMS.

## PROGRAMMA

### Ore 11.00

Saluti istituzionali

*Giovanni Vetrutto*, Coordinatore dell'Ufficio I del Dipartimento per gli Affari regionali e le Autonomie

### Ore 11.05

Introduzione all'Atelier di sperimentazione VPI: WP1 e WP2.

*Adriano Ferracuti*, Coordinatore Atelier VPI – Progetto ITALIAE

### Ore 11.10

Il Partenariato Pubblico Privato per un efficace utilizzo e gestione del patrimonio immobiliare pubblico: la genesi e lo sviluppo della concessione di valorizzazione.

*Rosario Manzo*, Dirigente Agenzia del Demanio

### Ore 11.25

La concessione di valorizzazione: natura giuridica ed elementi costitutivi, finalità e obiettivi, struttura del contratto di concessione.

*Silvia Festinante* Direzioni Affari legali e contenzioso Agenzia del Demanio

### Ore 11.45

I bandi di gara: struttura del bando, modalità di svolgimento della gara e di presentazione delle offerte, criteri di aggiudicazione.

*Sonia Paparatti*, Direzione Servizi al Patrimonio Agenzia del Demanio

### Ore 12.05

“*Valore Paese*”: esperienze di applicazione della concessione di valorizzazione, esempi di progetti tematici e a rete.

*Francesca Graziani* Direzione Strategie Immobiliari, Sostenibilità e Innovazione Agenzia del Demanio

### Ore 12.25

“*L'applicazione della concessione di valorizzazione*” – esperienza di applicazione della concessione di valorizzazione nell'ambito del comune di Ferrara

*Alessandra Genesini*, Comune di Ferrara

### Ore 12.25

Q&A

### Ore 12.55

Chiusura lavori



## Toolkit VPI n°4

La concessione di valorizzazione: strumento di Partenariato Pubblico Privato nei programmi di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico – Focus tecnico-giuridico e modalità attuative

### Parte prima

## Capitolo 1

Il Partenariato Pubblico Privato per un efficace utilizzo e gestione del patrimonio immobiliare pubblico: la genesi e lo sviluppo della concessione di valorizzazione

Capitolo 1 - Il Partenariato Pubblico Privato per un efficace utilizzo e gestione del patrimonio immobiliare pubblico: la genesi e lo sviluppo della concessione di valorizzazione

## Il Partenariato Pubblico Privato per un efficace utilizzo e gestione del patrimonio immobiliare pubblico: la genesi e lo sviluppo della concessione di valorizzazione

Rosario Manzo

## 1. Premessa

La cosiddetta **“concessione/locazione di valorizzazione”** (CdV) nasce come **strumento per stimolare il coinvolgimento del privato per il recupero, la ristrutturazione e il riuso di immobili pubblici**, con il **mantenimento della proprietà dell’edificio** e la sua gestione per finalità a reddito. A questo strumento, nel corso del tempo, si è affiancata la **concessione/locazione gratuita ex art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014** per finalità turistiche e altri strumenti per l’affidamento di immobili pubblici a soggetti del Terzo settore, per finalità sociali.

Ovviamente, **la concessione di valorizzazione non è l’unico strumento** con il quale è possibile **coniugare il riuso degli immobili pubblici con il mantenimento in proprietà**, realizzando contestualmente **obiettivi di sviluppo locale, di promozione di attività sociali, turistiche e di valorizzazione del territorio** nel suo complesso; la CdV si affianca, ad esempio, alle concessioni gratuite o agevolate e agli strumenti di possibile utilizzo di immobili pubblici da parte di soggetti del terzo settore e, infine, a tutte le modalità che consentono di utilizzare un **immobile pubblico come “strumento” di rivitalizzazione della comunità**, di valorizzazione della qualità del territorio e di innesco di interventi di rigenerazione urbana. Per comprendere fino in fondo le potenzialità della CdV è utile **collocarla nel contesto temporale e politico in cui è nata**, in prima battuta come strumento dedicato agli immobili statali, subendo poi una **evoluzione nel corso del tempo** che ne ha consentito l’ampliamento anche agli immobili degli enti territoriali, ne ha variato alcune caratteristiche e ha subito degli adattamenti utili a gestire situazioni diverse.

## 2. Le politiche sugli immobili pubblici negli anni 2000

L’art. 27 della legge n. 326 del 24 novembre 2003 e la successiva legge finanziaria 2007 n.296 del dicembre 2006, **prevedevano un’ampia dismissione di immobili non più utili alla difesa militare**, per un valore di 4 mld€, in quattro portafogli di cui i primi due per 1 mld€ e l’ultimo per 2 mld€. Questa dismissione doveva implementare una politica, già presente dai primi anni ’90, di valorizzazione e vendita o di vendita diretta di immobili pubblici, sostanzialmente a sostegno del bilancio dello Stato.

Questa politica è proseguita, di fatto, fino al 2021, anno in cui si è concluso un programma triennale straordinario di vendita di immobili pubblici. Il portafoglio dismesso dalla Difesa, composto da **qualche migliaio di edifici, terreni di natura eterogenea e diffusa sul territorio nazionale (dalle caserme di qualche migliaio di mq di superficie lorda a piccoli avamposti di difesa dei confini, poligoni di tiro e campi di esercitazione di decine di ettari) si aggiungeva al patrimonio disponibile, in gestione all’Agenzia del demanio, causando la necessità di impostare un’attività di gestione, valorizzazione e riuso articolata e differenziata, anche con l’esigenza di creare strumenti innovativi.**

Per gli immobili con potenziale di valorizzazione, furono introdotti strumenti di valorizzazione unitaria di una pluralità di beni, come implementazione dei programmi complessi e integrati sviluppati negli anni ’90. Tuttavia, non tutti gli immobili potevano essere oggetto di iniziative di questa natura; da una parte, per molti immobili vincolati, appartenenti al Demanio storico-artistico, non veniva autorizzata dal MiC la vendita, dall’altra, **beni molto peculiari (fari, torri, caselli idraulici, case cantoniere, ecc.) potevano essere meglio utilizzati se fossero stati oggetto di un intervento da parte di privati coerente con politiche di valorizzazione del territorio, senza necessariamente essere oggetto di vendita.** In ogni caso, il mancato recupero e il riutilizzo soprattutto di immobili già in stato di degrado, in particolare per quelli appartenenti al DSA, ne avrebbero potuto compromettere definitivamente l’esistenza.

Nel 2005, inoltre, viene **riformata la normativa relativa alle Concessioni e locazioni degli immobili statali**, con il d.P.R. 296, che regola la concessione ordinaria (in genere, fino a 6 anni, ampliabili a 19 in caso di realizzazione di opere) quelle agevolate e gratuite per specifiche fattispecie. Tuttavia, alla luce della rilevanza degli interventi, dei costi relativi su edifici vincolati **tale normativa non appariva adeguata a rispondere alla necessità di coinvolgere i privati per il recupero e la gestione di immobili pubblici, dovendo immaginare uno strumento di partenariato pubblico-privato**, in analogia con quelli già presenti e consolidati nella normativa per la realizzazione di servizi pubblici. Appare subito evidente la **differenza tra l’ambito della concessione amministrativa di beni pubblici e quello degli strumenti di PPP per l’esecuzione e la gestione di immobili destinati a fornire un servizio pubblico**, ma gli **elementi di analogia** sono, evidentemente, la correlazione tra il **tempo di gestione del bene, gli investimenti per il riuso e, infine, il canone corrisposto dal concessionario / locatario.**

### 3. La concessione dei beni pubblici come forma di partenariato pubblico-privato

Con la Finanziaria del 2006 viene introdotta la Concessione\Locazione di valorizzazione, poi estesa, nel 2008, agli enti territoriali. Va detto che la proposta fu elaborata in collaborazione con il MiC, con una serie di ipotesi, rimaste sulla carta, che si riassumono in breve:

- data l'appartenenza alle concessioni amministrative, si pose la questione su **quale ambito normativo collocarla, se nel d.P.R. 296/2005, appena emanato, oppure nella normativa sulle valorizzazioni e dismissioni del patrimonio immobiliare pubblico, la legge 410/2001**, è prevalsa questa seconda ipotesi perché considerato un strumento in parte "mutuato" da quelli di PPP anche se mancano alcuni elementi rilevanti per gestire un vero e proprio partenariato come, ad esempio, la tariffazione e la possibilità di dare un contributo, in relazione all'interesse pubblico sotteso all'opera da realizzare, per garantire la sostenibilità economico-finanziaria;
- la questione più controversa è stata la **definizione del tempo massimo di gestione e la correlazione tra i tre fattori di valutazione** delle proposte di concessione / locazione (tempo, canone, investimenti). Una prima ipotesi definiva in 90 anni il tempo massimo, poi ridotto a 50 perché ritenuto sufficiente e fu introdotta una procedura di evidenza pubblica, *"per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e comunque non eccedente i cinquanta anni"*, per consentire una flessibilità di gestione del meccanismo di correlazione tra i tre elementi di giudizio;
- sempre in una prima ipotesi, **si prevedeva un procedimento del tutto simile al Project financing**, ovvero la **pubblicazione di un elenco di immobili**, entro la metà dell'anno, sui quali i **soggetti privati potevano presentare progetti di riuso e gestione**, poi una **seconda fase di gara, aperta ad altri soggetti per il miglioramento dell'offerta**. Tuttavia, le criticità relative alla prelazione e alla possibilità di rimborso dei progetti al proponente e la controversa questione del diritto di prelazione, consigliarono di eliminare questo passaggio per una gara diretta, per singoli edifici o per una pluralità di immobili.

#### 4. Gli elementi costitutivi della Concessione di valorizzazione

Di seguito, una sintesi degli elementi significativi:

- L'obiettivo è la **riqualificazione e la riconversione di beni pubblici per destinazioni d'uso per attività economiche** o di servizio per i cittadini;
- Gli interventi possibili sono quelli di **recupero, restauro, ristrutturazione**, nel rispetto delle tutele differenziate ex D.Lgs. 42/2004;
- In analogia con quanto già previsto nella legge 410/2001, l'Agenzia del demanio ha la **facoltà di convocare Conferenze di servizi e promuovere accordi di programma** per la valorizzazione degli immobili oggetto di CdV;
- Nel caso di immobili statali, è prevista la **corresponsione del 10% del canone al Comune** e, se previsto nel bando, è **possibile il riconoscimento all'Amministrazione comunale di un incremento degli oneri di urbanizzazione** compreso tra il 50% e il 100% della somma ordinariamente dovuta;
- È obbligatoria la **procedura di evidenza pubblica** e una **valutazione circa la commisurazione del tempo di uso dell'immobile rispetto al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario**;
- È **possibile, al termine del periodo di tempo di locazione o di concessione, l'acquisto del bene da parte del concessionario**, in assenza di esigenze istituzionali del bene;
- I bandi devono prevedere alcune **clausole di indennizzo in caso di revoca della concessione o recesso dalla locazione per esigenze pubbliche**, di subconcessione / locazione delle attività economiche;
- È **possibile utilizzare, ove applicabili, le normative relative alle concessioni di costruzione e gestione di opere pubbliche**, all'epoca riferite al D.Lgs. 163/2006, oggi agli articoli corrispondenti del D.Lgs. 50/2018.

#### 5. Le prime esperienze applicative

**Villa Tolomei (FI)**. L'immobile è composto da una **dimora rinascimentale**, di circa 3.500 mq, in un parco di 17 ettari, situata una zona collinare di pregio a sud-ovest di Firenze, tra il colle di Marignolle e il colle di Bellosguardo. **Il complesso è diventato di proprietà pubblica dal 1961**

ed utilizzato per diverse funzioni universitarie e di ordine pubblico. Per carenza di finanziamenti, non è stato possibile recuperare l'edificio e inevitabilmente è caduto in uno stato di degrado. **Nel 2007 è stato oggetto di un bando di CdV, seguito anche da una Commissione scientifica di alto profilo, data la natura prototipale dell'esperienza da svolgere.** La gara è stata aperta a luglio del 2007 e l'affidamento della Villa è stato effettuato nel settembre dello stesso anno. **Particolare attenzione è stata data alla natura e alla qualità degli interventi di restauro e di recupero anche degli affreschi interni e dei particolari architettonici, tipici delle Ville di campagna per dimora estiva delle famiglie nobili e benestanti e per la conduzione delle proprietà agricole.** Dal 24 maggio del 2013 la Villa ospita un resort a 5 stelle e un'azienda agricola che produce un Chianti e un olio DOP con il marchio commerciale "Villa Tolomei". **Questa valorizzazione** tramite (l'allora) strumento innovativo della CdV ha rappresentato un successo ma, soprattutto, **è stata utile come esperienza pilota, per avviare un progetto di più ampio respiro denominato "Valore Paese-Dimore",** promosso da Agenzia del Demanio, Anci e Invitalia, con l'obiettivo di riqualificare beni pubblici di grande pregio storico-artistico non utilizzati, realizzando un network di strutture ricettive e culturali in tutta Italia. [Home - Villa Tolomei \(villatolomeihotel.it\)](http://villatolomeihotel.it)

Sistema a rete "Dora". Nel 2009 viene proposta al mercato un **bando di concessione di valorizzazione composto da sette immobili in Piemonte nei comuni di Claviere, Massello, Chiusa S. Michele, Rivoli, Bobbio Pellice,** con l'ipotesi di un progetto unico, affidato tramite **licitazione privata** articolata in due fasi e con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa. Era richiesta una **relazione generale, un progetto tecnico, un piano di gestione** con evidenza degli **elementi progettuali particolarmente qualificanti o innovativi dal punto di vista tecnologico (risparmio energetico, fonti energetiche alternative, elementi di bioarchitettura etc.), un masterplan dell'intero sistema territoriale, l'offerta economica al rialzo** rispetto alla base d'asta di 23.000,00 euro, un **piano economico-finanziario asseverato** da parte di un primario istituto di credito, contenente l'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa, con l'indicazione del **piano di ammortamento, dei flussi di cassa e del rendimento atteso dall'attività di gestione.**

La **gara,** nonostante una intensa attività di diffusione dell'iniziativa e di coinvolgimento dei possibili investitori, **andò deserta,** per una serie di ragioni:



- lo squilibrio tra gli immobili con potenziale reale di reddito, a Claviere, e gli altri che costituivano sostanzialmente un “peso” per l’iniziativa, nell’ambito di una unica CdV;
- l’obbligo di un progetto di gestione, a carico di un unico soggetto, anche se in consorzio o in RTI;
- la difficile percezione di una unitarietà o una coerenza tra i diversi siti rispetto alle economie locali;
- la necessità di doversi confrontare con più amministrazioni locali.

Criticità che hanno poi condotto a soluzioni, che vedremo più avanti, completamente diverse.

## 6. Il driver del turismo lento e una nuova visione dei contesti territoriali “minori”

Nel corso degli ultimi 15 anni si è affermato un **modello di turismo sostenibile**, che coinvolge la comunità e considera gli aspetti di impatto ambientale e sociale che si generano dalla pressione determinata dal turismo stesso. Sul tema è disponibile una mole di documentazione e quindi in questa sede provo a sintetizzare alcuni concetti che saranno utili per inquadrare l’attività dell’Agenzia del demanio in un quadro sistematico e di interessi più generali.

La critica al turismo di massa proviene almeno dagli anni ’90, dalla commissione Bruntland. **L’economia globale del turismo si è costantemente espansa negli ultimi 60 anni, creando posti di lavoro, servizi terziari di accoglienza in diversi settori.** Nei Paesi OCSE, il turismo contribuisce in media direttamente al 4,4% del PIL, al 6,9% dell’occupazione e al 21,5% delle esportazioni legate ai servizi (OECD, Tourism Trends and Policies 2020, OCSE Publishing, Parigi, 2020). Tuttavia, come è noto le mete turistiche e le modalità di fruizione comportano un “consumo” dei luoghi e un deterioramento dei beni oggetto di interesse. Sono quindi state attivate serie di politiche correlate all’esigenza di promuovere **un turismo sostenibile e responsabile, che può essere definito “un turismo capace di far coincidere, nel breve e nel lungo periodo, le aspettative dei residenti con quelle dei turisti senza diminuire il livello qualitativo dell’esperienza turistica e senza danneggiare i valori sociali ed ambientali del territorio, stimolando benefici per il territorio, per i turisti e per la comunità locale”.** (OECD, cit.) **Un riferimento attuale per il**

turismo sostenibile è dato dall'Agenda 2030, con cinque aree chiave<sup>1</sup> sulle quali dovrebbe concentrarsi il turismo per dare un contributo significativo e sistemico allo sviluppo sostenibile:

- a) **crescita economica inclusiva e sostenibile** (SDGs 8, 9, 10 e 17);
- b) **inclusione sociale, occupazione e riduzione della povertà** (SDGs 1, 3, 4, 5, 8 e 10);
- c) **efficienza delle risorse, protezione ambientale e cambiamento climatico** (SDGs 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14 e 15);
- d) **valori culturali, diversità e patrimonio** (SDGs 8, 11 e 12);
- e) **comprensione reciproca, pace e sicurezza** (SDG16).

Il Ministero per i beni e le attività culturali e il turismo avvia, quindi, una serie di iniziative, condivise a livello governativo, nei primi anni 2000, per differenziare e distribuire il turismo sul territorio, far conoscere e visitare paesi non frequentati, ma molto ricchi di qualità ambientale, culturale, enogastronomica, anche con l'obiettivo di rivitalizzare territori e patrimoni culturali e paesaggistici in abbandono e sottoutilizzati.

Il MiBACT, quindi, dichiara il 2016 "Anno dei Cammini" e promuove la formazione di un Atlante della mobilità dolce ( <https://www.mobilitadolce.net> ), oggi pubblicato dalla Fondazione FFSS e Amodo, con l'intento di valorizzare il ricco patrimonio composto dalla rete di cammini – storici, naturalistici, culturali e religiosi – che, da nord a sud, attraversano il Paese rappresentando una parte poco conosciuta ma fondamentale nell'offerta turistica; il 2017 fu dedicato ai Borghi, con un obiettivo funzionale a quanto previsto dal Piano Strategico del Turismo 2017-22 che ha tra i propri obiettivi il rinnovamento e l'ampliamento della offerta turistica, la valorizzazione di nuove mete e la creazione di occupazione.

In questo ambito si colloca la (ris)scoperta di antiche geografie e la promozione dei borghi, dei cammini e dei percorsi, principalmente religiosi, che avevano una funzionalità ormai

---

<sup>1</sup> UNWTO (2016), A Roadmap for Celebrating Together, Madrid, Spain; UNWTO (2017), Discussion Paper on the Occasion of the International Year of Sustainable Tourism for Development 2017, Madrid, Spain).

dimenticata, con lo sviluppo delle reti stradali e autostradali, a partire dagli anni '60. Alcuni immobili, peraltro, come i fari, i forti, le case cantoniere, le reti ferroviarie storiche, i caselli idraulici, ecc. (molti dei quali di proprietà statale o comunque pubblica) possiedono già elementi fisici o tematici che li collegano in un sistema di rete o con una progettualità riconoscibile e identificabile sull'intero territorio nazionale. Si creano, così, le condizioni per avviare un modello progettuale nuovo.

## 7. Un modello progettuale di sistema: Valore Paese Italia

Per descrivere "Valore Paese Italia" riporto, semplicemente, quanto contenuto nel sito internet dell'Agenzia del demanio:

- *Valore Paese Italia è il progetto promosso da Agenzia del Demanio con il MiBACT, [Enit](#), [Difesa Servizi SpA](#) e dai partner istituzionali che supportano l'iniziativa: Ministero dell'Ambiente, Ministero delle Infrastrutture, Ferrovie dello Stato, Fondazione FS, Invitalia, Ifel, Istituto per il Credito Sportivo, [Anas](#) e Anci. L'iniziativa mira a recuperare e valorizzare il patrimonio pubblico coniugando turismo, cultura, ambiente e mobilità dolce, attraverso la sinergia di tutte le istituzioni coinvolte, insieme per fare rete intorno al rilancio del settore turistico italiano.*

Quindi, oltre ad essere una rete di immobili, di territori e di tematismi, è principalmente una rete di soggetti istituzionali e non, che ha come obiettivo comune promuovere un turismo sostenibile, responsabile e consapevole, recuperando e riutilizzando immobili pubblici per questa finalità.

Infatti:

- *Sulla scia di alcune iniziative che sono già state avviate in passato, Valore Paese Italia è il risultato di una visione comune strategica tra le amministrazioni pubbliche e ha l'obiettivo di attivare iniziative complesse, a carattere nazionale, attraverso la creazione di un network altamente riconoscibile e caratterizzante tra le amministrazioni coinvolte.*

Pertanto, Valore Paese Italia si configura come:

- *un progetto trasversale e integrato che, anche alla luce della crisi economica generata dall'emergenza sanitaria degli ultimi mesi, mira a potenziare l'offerta turistico-culturale e a valorizzare i luoghi in senso diffuso tramite l'ideazione e la realizzazione di circuiti nazionali di eccellenza a sostegno del Sistema Italia. Si tratta di progetti turistico-culturali legati alla mobilità lenta e sostenibile, lungo i quali valorizzare i patrimoni immobiliari pubblici.*

Svolte queste argomentazioni che rappresentano le origini e i razionali in base ai quali è stata, da una parte, inventata e utilizzata la CdV e, dall'altra, si è costruita una politica di valorizzazione degli immobili pubblici in alternativa alla dismissione, sarà più facile anche utilizzare questo strumento in contesti diversi, integrandolo e aggiornandolo secondo le diverse esigenze e potenzialità esprimibili dalle comunità locali.



## **Atelier di sperimentazione Valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico**

Work Package 2 – Webinar 4

La concessione di valorizzazione: strumento di Partenariato Pubblico Privato nei programmi di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico – Focus tecnico-giuridico e modalità attuative

Rosario Manzo

«Il Partenariato Pubblico Privato per un efficace utilizzo e gestione del patrimonio immobiliare pubblico:  
la genesi e lo sviluppo della concessione di valorizzazione.»

2 dicembre 2022

“Concessione/locazione di valorizzazione” (CdV) - strumento per stimolare il coinvolgimento del privato per il recupero, la ristrutturazione e il riuso di immobili pubblici, con il mantenimento della proprietà dell’edificio e la sua gestione per finalità a reddito. A questo strumento si è affiancata la concessione/locazione gratuita ex art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014 per finalità turistiche e gli strumenti per l’affidamento di immobili pubblici a soggetti del Terzo settore, per finalità sociali.

In questo webinar saranno presentati:

- **approfondimenti su diversi aspetti della CdV**, sulla natura giuridica, sulle finalità, sulla costruzione e la gestione del bando di gara, i criteri di aggiudicazione e così via, per consentire di applicare la concessione di valorizzazione anche in altri contesti;
- **esempi di applicazione concreta**, uno gestito da molti anni dall’Agenzia del demanio, all’interno di un brand denominato “Valore Paese Italia” e l’altro sviluppato dal comune di Ferrara, per il riutilizzo di beni di proprietà pubblica.

Per comprendere fino in fondo le potenzialità della CdV è utile collocarla nel contesto temporale e politico in cui è nata, in prima battuta come strumento dedicato agli immobili statali, subendo poi una **evoluzione nel corso del tempo** che ne ha consentito l’**ampliamento anche agli immobili degli enti territoriali**, ne ha **variato alcune caratteristiche** e ha subito degli **adattamenti utili** a gestire situazioni diverse.

## Le politiche sugli immobili pubblici negli anni 2000 - 1/2



L'art. 27 della legge n. 326 del 24 novembre 2003 e la successiva legge finanziaria 2007 n. 296 del dicembre 2006 prevede un'ampia dismissione di immobili non più utili alla difesa militare, per un valore di 4 mld€, in quattro portafogli di cui i primi due per 1 mld€ e l'ultimo per 2 mld€. Questa dismissione doveva implementare una politica, già presente dai primi anni '90 di valorizzazione e vendita o di vendita diretta di immobili pubblici, sostanzialmente a supporto del bilancio dello Stato.

Il portafoglio dismesso dalla Difesa, composto da qualche migliaio di edifici, terreni di natura eterogenea e diffusa sul territorio nazionale (dalle caserme di qualche migliaio di mq di superficie lorda a piccoli avamposti di difesa dei confini, poligoni di tiro e campi di esercitazione di decine di ettari) si aggiungeva al patrimonio disponibile, in gestione all'Agencia del demanio, causando la necessità di impostare un'attività di gestione, valorizzazione e riuso articolata e differenziata, anche con l'esigenza di creare strumenti innovativi.

Per gli immobili con potenziale di valorizzazione, furono introdotti strumenti di valorizzazione unitaria di beni, come implementazione dei programmi complessi e integrati sviluppati negli anni '90. Tuttavia, non tutti gli immobili potevano essere oggetto di iniziative di questa natura; da una parte, per molti immobili vincolati, appartenenti al Demanio storico-artistico, non veniva autorizzata dal MiBACT la vendita, dall'altra, beni molto peculiari (fari, torri, caselli idraulici, case cantoniere, ecc.) potevano essere meglio utilizzati se fossero stati oggetto di un intervento da parte di privati coerente con politiche di valorizzazione del territorio, senza necessariamente essere oggetto di vendita.





## Le politiche sugli immobili pubblici negli anni 2000 – 2/2



Nel 2005 viene riformata la normativa relativa alle Concessioni e locazioni degli immobili statali, con il d.P.R. 296, che regola la concessione ordinaria (in genere, fino a 6 anni, ampliabili a 19 in caso di realizzazione di opere) quelle agevolate e gratuite per specifiche fattispecie.

Tuttavia, alla luce della rilevanza degli interventi, dei costi relativi su edifici vincolati tale normativa non appariva adeguata a rispondere alla necessità di coinvolgere i privati per il recupero e la gestione di immobili pubblici, dovendo immaginare uno strumento di partenariato pubblico-privato, in analogia con quelli già presenti e consolidati nella normativa per la realizzazione di servizi pubblici.

Appare subito evidente la differenza tra l'ambito della concessione amministrativa di beni pubblici e quello degli strumenti di PPP per l'esecuzione e la gestione di immobili destinati a fornire un servizio pubblico, ma gli elementi di analogia sono, evidentemente, la correlazione tra il tempo di gestione del bene, gli investimenti per il riuso e, infine, il canone corrisposto dal concessionario / locatario.



Con la Finanziaria del 2006 viene introdotta la Concessione/locazione di valorizzazione, estesa nel 2008 con l'art 58 d.l. n. 112, agli enti territoriali. La proposta fu elaborata in collaborazione con il MiBACT, con una serie di ipotesi, alcune rimaste sulla carta, che provo a riassumere in breve:

- quale ambito normativo collocarla, se nel d.P.R. 296/2005, appena emanato, oppure nella normativa sulle valorizzazioni e dismissioni del patrimonio immobiliare pubblico, la legge 410/2001, prevalendo questa seconda ipotesi perché considerato un strumento in parte “mutuato” da quelli di PPP;
- definizione del tempo massimo di gestione e correlazione tra i tre fattori di valutazione delle proposte di concessione / locazione (tempo, canone, investimenti) temi sui quali sicuramente torneranno gli interventi seguenti. Una prima ipotesi definiva in 90 anni il tempo massimo, poi ridotta a 50 perché ritenuta sufficiente e fu introdotta una procedura di evidenza pubblica, “per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e comunque non eccedente i cinquanta anni”, per consentire una flessibilità di gestione del meccanismo di correlazione tra i tre elementi di giudizio;
- sempre in una prima ipotesi, si prevedeva un procedimento del tutto simile al Project financing, ovvero la pubblicazione di un elenco di immobili, entro la metà dell'anno, sui quali soggetti privati potevano presentare progetti di riuso e gestione, per una seconda fase di gara, aperta ad altri soggetti per il miglioramento dell'offerta. Tuttavia, le criticità relative alla prelazione e alla possibilità di rimborso dei progetti al proponente e la controversa questione della prelazione consigliarono di eliminare questo passaggio per una gara diretta, per singoli edifici o per una pluralità di immobili.

## Gli elementi costitutivi della Concessione di valorizzazione



Una sintesi degli elementi significativi della CdV:

- L'obiettivo è la riqualificazione e la riconversione di beni pubblici per destinazioni d'uso per attività economiche o di servizio per i cittadini
- Gli interventi possibili sono il recupero, restauro, ristrutturazione, nel rispetto delle tutele differenziate ex D.Lgs. 42/2004
- L'Agencia del demanio ha la facoltà di convocare Conferenze di servizi e promuovere accordi di programma per la valorizzazione degli immobili oggetto di CdV
- Nel caso di immobili statali, è prevista la corresponsione del 10% del canone al Comune e, se previsto nel bando, è possibile il riconoscimento all'Amministrazione comunale di un incremento degli oneri di urbanizzazione compreso tra il 50% e il 100% della somma ordinariamente dovuta
- E' obbligatoria la procedura di evidenza pubblica e una valutazione circa la commisurazione del tempo di uso dell'immobile rispetto al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario
- E' possibile, al termine del periodo di tempo di locazione o di concessione, l'acquisto del bene da parte del concessionario, in assenza di esigenze istituzionali del bene
- I bandi devono prevedere alcune clausole di indennizzo in caso di revoca della concessione o recesso dalla locazione per esigenze pubbliche, di subconcessione / locazione delle attività economiche
- La possibilità di utilizzare, ove applicabili, le normative relative alle concessioni di costruzione e gestione di opere pubbliche, all'epoca riferite al D.Lgs. 163/2006, oggi agli articoli corrispondenti del D.Lgs. 50/2018



## Le prime esperienze applicative – Villa Tolomei (FI) – 2007



Dimora rinascimentale, circa 3.500 mq, parco di 17 ettari, situata una zona collinare di pregio a sud-ovest di Firenze, tra il colle di Marignolle e il colle di Bellosguardo. Di proprietà pubblica dal 1961 ed utilizzato per diverse funzioni universitarie e di ordine pubblico. Per carenza di finanziamenti, non è stato possibile recuperare l'edificio e inevitabilmente è caduto in uno stato di degrado. Nel 2007 è stato oggetto di un bando di CdV, seguito anche da una Commissione scientifica di alto profilo, data la natura prototipale dell'esperienza da svolgere. La gara è stata aperta a luglio del 2007 e l'affidamento della Villa è stato effettuato nel settembre dello stesso anno. Particolare attenzione è stata data alla natura e alla qualità degli interventi di restauro e di recupero anche degli affreschi interni e dei particolari architettonici, tipici delle Ville di campagna per la dimora estiva delle famiglie nobili e benestanti e per la conduzione delle proprietà agricole. Dal 24 maggio del 2013 la Villa ospita un resort a 5 stelle e un'azienda agricola che produce un Chianti e un olio DOP con il marchio commerciale "Villa Tolomei". Questa valorizzazione tramite (l'allora) strumento innovativo della CdV ha rappresentato un successo ma, soprattutto, è stata utile come esperienza pilota, per avviare un progetto di più ampio respiro denominato "Valore Paese-Dimore", promosso da Agenzia del Demanio, Anci e Invitalia, con l'obiettivo di riqualificare beni pubblici di grande pregio storico-artistico non utilizzati, realizzando un network di strutture ricettive e culturali in tutta Italia.

[Home - Villa Tolomei \(villatolomeihotel.it\)](http://villatolomeihotel.it)



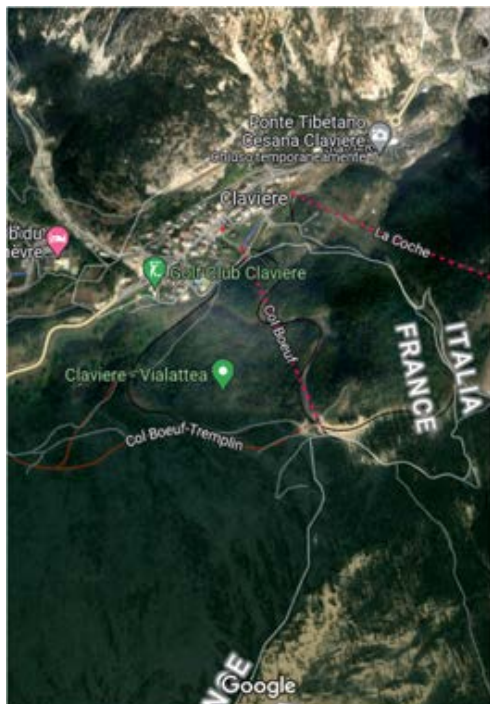
## Le prime esperienze applicative – Rete Sistema Dora – 2009 1/2



Sistema a rete “Dora”. Nel 2009 viene proposto al mercato un bando di concessione di valorizzazione composto da sette immobili in Piemonte nei comuni di Claviere, Massello, Chiusa S. Michele, Rivoli, Bobbio Pellice, con l’ipotesi di un progetto unico, affidato tramite licitazione privata articolata in due fasi e con il criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa.

Era richiesta:

- una relazione generale;
- un progetto tecnico e un piano di gestione con evidenza degli elementi progettuali particolarmente qualificanti o innovativi dal punto di vista tecnologico (risparmio energetico, fonti energetiche alternative, elementi di bioarchitettura etc.);
- un masterplan dell’intero sistema territoriale, l’offerta economica al rialzo rispetto alla base d’asta di 23.000,00 euro;
- un piano economico-finanziario asseverato da parte di un primario istituto di credito, contenente l’equilibrio economico-finanziario dell’iniziativa, con l’indicazione del piano di ammortamento, dei flussi di cassa e del rendimento atteso dall’attività di gestione.



La gara, nonostante una intensa attività di diffusione dell’iniziativa e il coinvolgimento dei possibili investitori, andò deserta, per una serie di ragioni:

- lo squilibrio tra gli immobili con potenziale reale di reddito, a Claviere, e gli altri che costituivano sostanzialmente un “peso” per l’iniziativa;
- l’obbligo di un progetto di gestione, a carico di un unico soggetto, anche se in consorzio o in RT, nell’ambito di una unica CdV;
- la difficile percezione di una unitarietà o una coerenza tra i diversi siti rispetto alle economie locali; la necessità di doversi confrontare con più amministrazioni locali.

Criticità che hanno poi condotto a soluzioni, che vedremo più avanti, completamente diverse.

Nel corso degli ultimi 15 anni si è affermato un **modello di turismo sostenibile, che coinvolge la comunità e considera gli aspetti di impatto ambientale e sociale** che si generano dalla pressione determinata dal turismo stesso.

L'economia globale del turismo si è costantemente espansa negli ultimi 60 anni, creando di posti di lavoro, servizi terziari di accoglienza in diversi settori. Nei Paesi OCSE, il turismo contribuisce in media direttamente al 4,4% del PIL, al 6,9% dell'occupazione e al 21,5% delle esportazioni legate ai servizi (OECD, Tourism Trends and Policies 2020, OCSE Publishing, Parigi, 2020).

Tuttavia, come è noto **le mete turistiche e le modalità di fruizione comportano un “consumo” dei luoghi e un deterioramento dei beni oggetto di interesse.** Sono quindi state attivate serie di politiche correlate e nasce l'esigenza di promuovere **un turismo sostenibile e responsabile, può essere definito** come *“un turismo capace di far coincidere, nel breve e nel lungo periodo, le aspettative dei residenti con quelle dei turisti senza diminuire il livello qualitativo dell'esperienza turistica e senza danneggiare i valori sociali ed ambientali del territorio, stimolando benefici per il territorio, per i turisti e per la comunità locale”*. (OECD, cit.). Un riferimento attuale per il turismo sostenibile è dato dall'Agenda 2030, con cinque aree chiave sulle quali dovrebbe concentrarsi il turismo per dare un contributo significativo e sistemico allo sviluppo sostenibile: **a) crescita economica inclusiva e sostenibile (SDGs 8, 9, 10 e 17); b) inclusione sociale, occupazione e riduzione della povertà (SDGs 1, 3, 4, 5, 8 e 10); c) efficienza delle risorse, protezione ambientale e cambiamento climatico (SDGs 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14 e 15); d) valori culturali, diversità e patrimonio (SDGs 8, 11 e 12); e) comprensione reciproca, pace e sicurezza (SDG16).**

Un riferimento attuale per il turismo sostenibile è dato dall'Agenda 2030, con cinque aree chiave sulle quali dovrebbe concentrarsi il turismo per dare un contributo significativo e sistemico allo sviluppo sostenibile:

- a) crescita economica inclusiva e sostenibile (SDGs 8, 9, 10 e 17);
- b) inclusione sociale, occupazione e riduzione della povertà (SDGs 1, 3, 4, 5, 8 e 10);
- c) efficienza delle risorse, protezione ambientale e cambiamento climatico (SDGs 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14 e 15);
- d) valori culturali, diversità e patrimonio (SDGs 8, 11 e 12);
- e) comprensione reciproca, pace e sicurezza (SDG16).

Il Ministero per i beni e le attività culturali e il turismo avvia, quindi, una serie di iniziative, condivise a livello governativo, nei primi anni 2000, per differenziare e distribuire sul territorio il turismo, far conoscere e visitare paesi non frequentati, ma molto ricchi di qualità ambientale, culturale, enogastronomica, anche con l'obiettivo di rivitalizzare territori e patrimoni culturali e paesaggistici in abbandono e sottoutilizzati. Il MiBACT, quindi, dichiara il 2016 “Anno dei Cammini” e promuove la formazione di un Atlante della mobilità dolce ( <https://www.mobilitadolce.net> ) e il 2017 «Anno dei Borghi», iniziative funzionali al Piano Strategico del Turismo 2017-2022.



## Il driver del turismo lento e una nuova visione dei contesti territoriali “minori” 3/3



In questo ambito si colloca anche la (ris)scoperta di antiche geografie e la promozione dei borghi, dei cammini e dei percorsi, principalmente religiosi, che avevano una funzionalità ormai dimenticata, con lo sviluppo delle reti stradali e autostradali, a partire dagli anni '60.

Alcuni immobili, peraltro, come i Fari, i Forti, le Case cantoniere, reti ferroviarie storiche, caselli idraulici, ecc. (molti dei quali di proprietà statale o comunque pubblica) possiedono già elementi fisici o tematici che li collegano in un sistema di rete o con una progettualità riconoscibile e identificabile sull'intero territorio nazionale.

Si creano, così, le condizioni per avviare un modello progettuale nuovo, basato su molti degli elementi descritti.



## Un modello progettuale di sistema: Valore Paese Italia 1/2



Per descrivere “Valore Paese Italia” riporto quanto contenuto nel sito internet dell’Agenzia del demanio:

- *Valore Paese Italia è il progetto promosso da Agenzia del Demanio con il Mibact, Enit, Difesa Servizi SpA e dai partner istituzionali che supportano l'iniziativa: Ministero dell’Ambiente, Ministero delle Infrastrutture, Ferrovie dello Stato, Fondazione FS, Invitalia, Ifel, Istituto per il Credito Sportivo, Anas e Anci. L'iniziativa mira a recuperare e valorizzare il patrimonio pubblico coniugando turismo, cultura, ambiente e mobilità dolce, attraverso la sinergia di tutte le istituzioni coinvolte, insieme per fare rete intorno al rilancio del settore turistico italiano.*

Quindi, oltre ad essere una rete di immobili, di territori e di tematismi, è principalmente una rete di soggetti istituzionali e non, che ha come obiettivo comune promuovere un turismo sostenibile, responsabile e consapevole, recuperando e riutilizzando immobili pubblici per questa finalità.

Infatti:

- *Sulla scia di alcune iniziative che sono già state avviate in passato, Valore Paese Italia è il risultato di una visione comune strategica tra le amministrazioni pubbliche e ha l’obiettivo di attivare iniziative complesse, a carattere nazionale, attraverso la creazione di un network altamente riconoscibile e caratterizzante tra le amministrazioni coinvolte*



## Un modello progettuale di sistema: Valore Paese Italia 2/2



Pertanto, Valore Paese Italia si configura come:

- *un progetto trasversale e integrato che, anche alla luce della crisi economica generata dall'emergenza sanitaria degli ultimi mesi, mira a potenziare l'offerta turistico-culturale e a valorizzare i luoghi in senso diffuso tramite l'ideazione e la realizzazione di circuiti nazionali di eccellenza a sostegno del Sistema Italia. Si tratta di progetti turistico-culturali legati alla mobilità lenta e sostenibile, lungo i quali valorizzare i patrimoni immobiliari pubblici.*

Svolte queste argomentazioni che rappresentano le origini e i razionali in base ai quali è stata, da una parte, inventata e utilizzata la CdV e, dall'altra, si è costruita una politica di valorizzazione degli immobili pubblici in alternativa alla dismissione, sarà più facile anche utilizzare questo strumento in contesti diversi, integrandolo e aggiornandolo secondo le diverse esigenze e potenzialità esprimibili dalle comunità locali.

<https://www.agenziademano.it/opencms/it/progetti/valorepaeseitalia/>

Grazie per l'attenzione





D.L. 25  
settembre  
2001, n. 351

Disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare.  
Pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana 26 settembre 2001, n. 224.

3-bis.	<p><b><i>Valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili tramite concessione o locazione.</i></b></p> <p>1. I beni immobili di proprietà dello Stato individuati ai sensi dell'articolo 1 possono essere concessi o locati a privati, a titolo oneroso, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni 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 <a href="#">decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42</a>, e successive modificazioni <sup>(1)</sup>.</p> <p>2. Il Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia del demanio può convocare una o più conferenze di servizi o promuovere accordi di programma per sottoporre all'approvazione iniziative per la valorizzazione degli immobili di cui al presente articolo <sup>(2)</sup>.</p> <p>3. Ai Comuni interessati dal procedimento di cui al comma 2 è rimessa, per l'intera durata della concessione o della locazione, un'aliquota pari al 10 per cento del relativo canone. Qualora espressamente previsto dal bando di gara, ai Comuni è, altresì, riconosciuta una somma non inferiore al 50 per cento e non superiore al 100 per cento del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'articolo 16 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al <a href="#">decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380</a>, e delle relative leggi regionali, per l'esecuzione delle opere necessarie alla riqualificazione e riconversione. Tale importo è corrisposto dal concessionario o dal locatario all'atto del rilascio o dell'efficacia del titolo abilitativo edilizio <sup>(3)</sup>.</p> <p>4. Le concessioni e le locazioni di cui al presente articolo sono assegnate con procedure ad evidenza pubblica, per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e comunque non eccedente i cinquanta anni.</p> <p>4-bis. Al termine del periodo di tempo previsto dalle concessioni e locazioni di cui al presente articolo, il Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia del demanio, verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni riconosce al locatario/concessionario, ove non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali, il diritto di prelazione per l'acquisto del bene, al prezzo di mercato <sup>(4)</sup>.</p> <p>5. I criteri di assegnazione e le condizioni delle concessioni o delle locazioni di cui al presente articolo sono contenuti nei bandi predisposti dall'Agenzia del Demanio, prevedendo espressamente:</p> <p>a. il riconoscimento all'affidatario di un indennizzo valutato sulla base del piano economico-finanziario, nei casi di revoca della concessione per sopravvenute esigenze pubbliche o di recesso dal contratto di locazione nei casi previsti dal contratto;</p>
--------	---

b. la possibilità, ove richiesto dalla specifica iniziativa di valorizzazione, di subconcedere le attività economiche o di servizio di cui al precedente comma 1. Alle concessioni disciplinate dal presente articolo non si applica, pertanto, il divieto di cui all'articolo [5, comma 3](#), del [decreto del Presidente della Repubblica n. 296 del 13 settembre 2005](#)<sup>(5)</sup>.

6. Per il perseguimento delle finalità di valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni di cui al presente articolo, i beni medesimi possono essere affidati a terzi ai sensi dell'articolo 143 del codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, di cui al [decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163](#), in quanto compatibile<sup>(6)</sup>.

---

[\(1\)](#) Comma così modificato dalla lettera a) del comma 14 dell'art. [3](#), [D.L. 6 luglio 2012, n. 95](#).

[\(2\)](#) Comma così modificato dalla lettera b) del comma 14 dell'art. [3](#), [D.L. 6 luglio 2012, n. 95](#).

[\(3\)](#) Comma così sostituito dalla lettera c) del comma 14 dell'art. [3](#), [D.L. 6 luglio 2012, n. 95](#).

[\(4\)](#) Comma aggiunto dal comma 308 dell'art. [1](#), [L. 24 dicembre 2012, n. 228](#), a decorrere dal 1 gennaio 2013, ai sensi di quanto disposto dall'art. 1, comma 561, della medesima [legge n. 228/2012](#).

[\(5\)](#) Comma così sostituito dalla lettera d) del comma 14 dell'art. [3](#), [D.L. 6 luglio 2012, n. 95](#).

[\(6\)](#) Articolo aggiunto dal [comma 259 dell'art. 1, L. 27 dicembre 2006, n. 296](#). Vedi, anche, l'art. [58, comma 6, D.L. 25 giugno 2008, n. 112](#).

**D.L. 25 giugno 2008, n. 112** Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria.  
Pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana 25 giugno 2008, n. 147, S.O.

<b>Art. 58</b>	<p><b><i>Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali</i></b></p> <p>1. Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, nonché di società o Enti a totale partecipazione dei predetti enti, ciascuno di essi, con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione nel quale, previa intesa, sono inseriti immobili di proprietà dello Stato individuati dal Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia del demanio tra quelli che insistono nel relativo territorio.<sup>(4)</sup></p> <p>2. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale. Il piano è trasmesso agli Enti competenti, i quali si esprimono entro trenta giorni, decorsi i quali, in caso di mancata espressione da parte dei medesimi Enti, la predetta classificazione è resa definitiva. La deliberazione del consiglio comunale di approvazione, ovvero di ratifica dell'atto di deliberazione se trattasi di società o Ente a totale partecipazione pubblica, del piano delle alienazioni e valorizzazioni determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili. Le Regioni, entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, disciplinano l'eventuale equivalenza della deliberazione del consiglio comunale di approvazione quale variante allo strumento urbanistico generale, ai sensi dell'<a href="#">articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47</a>, anche disciplinando le procedure semplificate per la relativa approvazione. Le Regioni, nell'ambito della predetta normativa approvano procedure di copianificazione per l'eventuale verifica di conformità agli strumenti di pianificazione sovraordinata, al fine di concludere il procedimento entro il termine perentorio di 90 giorni dalla deliberazione comunale. Trascorsi i predetti 60 giorni, si applica il comma 2 dell'<a href="#">articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47</a>. Le varianti urbanistiche di cui al presente comma, qualora rientrino nelle previsioni di cui al paragrafo 3 dell'articolo 3 della <a href="#">direttiva 2001/42/CE</a> e al comma 4 dell'<a href="#">articolo 7 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152</a> e s.m.i. non sono soggette a valutazione ambientale strategica.<sup>(4)</sup></p> <p>3. Gli elenchi di cui al comma 1, da pubblicare mediante le forme previste per ciascuno di tali enti, hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti <a href="#">dall'articolo 2644 del codice civile</a>, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto <sup>(5)</sup>.<sup>(1)</sup></p>
----------------	---

4. Gli uffici competenti provvedono, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura <sup>(6)</sup>.

5. Contro l'iscrizione del bene negli elenchi di cui al comma 1 è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge <sup>(7)</sup> <sup>(1)</sup>

6. La procedura prevista dall'[articolo 3-bis del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351](#), convertito con modificazioni dalla [legge 23 novembre 2001, n. 410](#), per la valorizzazione dei beni dello Stato si estende ai beni immobili inclusi negli elenchi di cui al comma 1. In tal caso, la procedura prevista al comma 2 dell'[articolo 3-bis del citato decreto-legge n. 351 del 2001](#) si applica solo per i soggetti diversi dai Comuni e l'iniziativa è rimessa all'Ente proprietario dei beni da valorizzare. I bandi previsti dal comma 5 dell'[articolo 3-bis del citato decreto-legge n. 351 del 2001](#) sono predisposti dall'Ente proprietario dei beni da valorizzare <sup>(8)</sup> <sup>(1)</sup>

7. I soggetti di cui al comma 1 possono in ogni caso individuare forme di valorizzazione alternative, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi, anche per quanto attiene alla alienazione degli immobili di cui alla [legge 24 dicembre 1993, n. 560](#). <sup>(9)</sup> <sup>(2)</sup>

8. Gli enti proprietari degli immobili inseriti negli elenchi di cui al comma 1 possono conferire i propri beni immobili anche residenziali a fondi comuni di investimento immobiliare ovvero promuoverne la costituzione secondo le disposizioni degli [articoli 4 e seguenti del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351](#), convertito con modificazioni dalla [legge 23 novembre 2001, n. 410](#) <sup>(10)</sup> <sup>(1)</sup>

9. Ai conferimenti di cui al presente articolo, nonché alle dismissioni degli immobili inclusi negli elenchi di cui al comma 1, si applicano le disposizioni dei commi 18 e 19 dell'[articolo 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351](#), convertito con modificazioni dalla [legge 23 novembre 2001, n. 410](#) <sup>(11)</sup> <sup>(1)</sup>

9-bis. In caso di conferimento a fondi di investimento immobiliare dei beni inseriti negli elenchi di cui al comma 1, la destinazione funzionale prevista dal piano delle alienazioni e delle valorizzazioni, se in variante rispetto alle previsioni urbanistiche ed edilizie vigenti ed in itinere, può essere conseguita mediante il procedimento di cui all'[articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267](#), e delle corrispondenti disposizioni previste dalla legislazione regionale. Il procedimento si conclude entro il termine perentorio di 180 giorni dall'apporto o dalla cessione sotto pena di retrocessione del bene all'ente locale. Con la medesima procedura si procede alla regolarizzazione edilizia ed urbanistica degli immobili conferiti. <sup>(3)</sup>

<sup>(1)</sup> Comma così modificato dalla [legge di conversione 6 agosto 2008, n. 133](#).

<sup>(2)</sup> Comma così modificato dalla [legge di conversione 6 agosto 2008, n. 133](#) e, successivamente, dall'[art. 19, comma 16-bis, D.L. 31 maggio 2010, n. 78](#), convertito, con modificazioni, dalla [L. 30 luglio 2010, n. 122](#).

<sup>(3)</sup> Comma aggiunto dall'[art. 33, comma 6, D.L. 6 luglio 2011, n. 98](#), convertito, con modificazioni, dalla [L. 15 luglio 2011, n. 111](#).

<sup>(4)</sup> Comma modificato dalla [legge di conversione 6 agosto 2008, n. 133](#) e, successivamente, così sostituito dall'[art. 33-bis, comma 7, D.L. 6 luglio 2011, n. 98](#), come modificato dall'[art. 27, comma 1, D.L. 6 dicembre 2011, n. 201](#), convertito, con modificazioni, dalla [L. 22 dicembre 2011, n. 214](#).



(5) La Corte costituzionale, con sentenza 16 - 30 dicembre 2009, n. 340 (Gazz. Uff. 7 gennaio 2010, n. 1, 1ª Serie speciale), ha dichiarato inammissibile la questione di legittimità costituzionale dell'art. 58, commi 1 e da 3 a 9, sollevata dalla Regione Veneto, in riferimento all'art. 117, terzo comma, della Costituzione; ha inoltre dichiarato inammissibile la questione di legittimità costituzionale dell'art. 58, comma 1, sollevata dalla Regione Piemonte, in riferimento agli artt. 117, terzo e quarto comma, e 118, secondo comma, della Costituzione; ha infine dichiarato non fondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 58, comma 1, sollevata dalla Regione Emilia-Romagna, in riferimento all'art. 117, terzo comma, della Costituzione.

(6) La Corte costituzionale, con sentenza 16 - 30 dicembre 2009, n. 340 (Gazz. Uff. 7 gennaio 2010, n. 1, 1ª Serie speciale), ha dichiarato inammissibile la questione di legittimità costituzionale dell'art. 58, commi 1 e da 3 a 9, sollevata dalla Regione Veneto, in riferimento all'art. 117, terzo comma, della Costituzione; ha inoltre dichiarato inammissibile la questione di legittimità costituzionale dell'art. 58, comma 1, sollevata dalla Regione Piemonte, in riferimento agli artt. 117, terzo e quarto comma, e 118, secondo comma, della Costituzione; ha infine dichiarato non fondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 58, comma 1, sollevata dalla Regione Emilia-Romagna, in riferimento all'art. 117, terzo comma, della Costituzione.

(7) La Corte costituzionale, con sentenza 16 - 30 dicembre 2009, n. 340 (Gazz. Uff. 7 gennaio 2010, n. 1, 1ª Serie speciale), ha dichiarato inammissibile la questione di legittimità costituzionale dell'art. 58, commi 1 e da 3 a 9, sollevata dalla Regione Veneto, in riferimento all'art. 117, terzo comma, della Costituzione; ha inoltre dichiarato inammissibile la questione di legittimità costituzionale dell'art. 58, comma 1, sollevata dalla Regione Piemonte, in riferimento agli artt. 117, terzo e quarto comma, e 118, secondo comma, della Costituzione; ha infine dichiarato non fondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 58, comma 1, sollevata dalla Regione Emilia-Romagna, in riferimento all'art. 117, terzo comma, della Costituzione.

(8) La Corte costituzionale, con sentenza 16 - 30 dicembre 2009, n. 340 (Gazz. Uff. 7 gennaio 2010, n. 1, 1ª Serie speciale), ha dichiarato inammissibile la questione di legittimità costituzionale dell'art. 58, commi 1 e da 3 a 9, sollevata dalla Regione Veneto, in riferimento all'art. 117, terzo comma, della Costituzione; ha inoltre dichiarato inammissibile la questione di legittimità costituzionale dell'art. 58, comma 1, sollevata dalla Regione Piemonte, in riferimento agli artt. 117, terzo e quarto comma, e 118, secondo comma, della Costituzione; ha infine dichiarato non fondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 58, comma 1, sollevata dalla Regione Emilia-Romagna, in riferimento all'art. 117, terzo comma, della Costituzione.

(9) La Corte costituzionale, con sentenza 16 - 30 dicembre 2009, n. 340 (Gazz. Uff. 7 gennaio 2010, n. 1, 1ª Serie speciale), ha dichiarato inammissibile la questione di legittimità costituzionale dell'art. 58, commi 1 e da 3 a 9, sollevata dalla Regione Veneto, in riferimento all'art. 117, terzo comma, della Costituzione; ha inoltre dichiarato inammissibile la questione di legittimità costituzionale dell'art. 58, comma 1, sollevata dalla Regione Piemonte, in riferimento agli artt. 117, terzo e quarto comma, e 118, secondo comma, della Costituzione; ha infine dichiarato non fondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 58, comma 1, sollevata dalla Regione Emilia-Romagna, in riferimento all'art. 117, terzo comma, della Costituzione.

(10) La Corte costituzionale, con sentenza 16 - 30 dicembre 2009, n. 340 (Gazz. Uff. 7 gennaio 2010, n. 1, 1<sup>a</sup> Serie speciale), ha dichiarato inammissibile la questione di legittimità costituzionale dell'art. 58, commi 1 e da 3 a 9, sollevata dalla Regione Veneto, in riferimento all'art. 117, terzo comma, della Costituzione; ha inoltre dichiarato inammissibile la questione di legittimità costituzionale dell'art. 58, comma 1, sollevata dalla Regione Piemonte, in riferimento agli artt. 117, terzo e quarto comma, e 118, secondo comma, della Costituzione; ha infine dichiarato non fondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 58, comma 1, sollevata dalla Regione Emilia-Romagna, in riferimento all'art. 117, terzo comma, della Costituzione.

(11) La Corte costituzionale, con sentenza 16 - 30 dicembre 2009, n. 340 (Gazz. Uff. 7 gennaio 2010, n. 1, 1<sup>a</sup> Serie speciale), ha dichiarato inammissibile la questione di legittimità costituzionale dell'art. 58, commi 1 e da 3 a 9, sollevata dalla Regione Veneto, in riferimento all'art. 117, terzo comma, della Costituzione; ha inoltre dichiarato inammissibile la questione di legittimità costituzionale dell'art. 58, comma 1, sollevata dalla Regione Piemonte, in riferimento agli artt. 117, terzo e quarto comma, e 118, secondo comma, della Costituzione; ha infine dichiarato non fondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 58, comma 1, sollevata dalla Regione Emilia-Romagna, in riferimento all'art. 117, terzo comma, della Costituzione.

## Capitolo 2

### La concessione di valorizzazione: natura giuridica ed elementi costitutivi, finalità e obiettivi, struttura del contratto di concessione

Capitolo 2 – La concessione di valorizzazione: natura giuridica ed elementi costitutivi, finalità e obiettivi, struttura del contratto di concessione.

La concessione di valorizzazione: natura giuridica ed elementi costitutivi,  
finalità e obiettivi, struttura del contratto di concessione

Silvia Festinante

Nel solco della mutata consapevolezza che il patrimonio immobiliare pubblico non potesse essere considerato solo ed esclusivamente una voce di costo per l'Amministrazione, ma piuttosto una risorsa da sviluppare, nel 2006, il legislatore con l'art. 3-bis del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, innovando gli ordinari strumenti per l'affidamento in uso a privati dei beni dello Stato, ha introdotto nel panorama giuridico la "concessione di valorizzazione".

Qualche anno dopo, tale strumento è stato esteso anche al patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, nonché di società o Enti a totale partecipazione dei predetti enti ai sensi di quanto previsto dall'Art. 58 *"Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni comuni ed altri enti locali"* del Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112 convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133.

La concessione di valorizzazione è uno strumento di partenariato pubblico-privato finalizzato alla riqualificazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico non utile al soddisfacimento di finalità istituzionali, che consente di affidare a primari operatori privati, individuati con gara ad evidenza pubblica, immobili di proprietà dello Stato o degli enti locali, a titolo oneroso, per un periodo massimo di 50 anni.

L'aspetto maggiormente innovativo è il mantenimento del bene nella proprietà dello Stato e del suo contemporaneo accrescimento di valore, mediante la realizzazione da parte del soggetto affidatario di opere di recupero, restauro, ristrutturazione e rifunzionalizzazione all'utilizzo produttivo, economico e di servizio al cittadino cui verrà destinato.

Affinché l'operazione risulti fattibile, a fronte dell'ingente impegno finanziario derivante dall'esecuzione delle opere di riqualificazione del bene, il privato può utilizzare il bene per un tempo sufficientemente lungo per trarne il necessario ritorno in termini economici o di perseguimento dell'interesse pubblico.

Rilievo determinante è, dunque, riservato ai profili gestionali-finanziari dell'intervento, in quanto è proprio attraverso la gestione economica dei beni in uso, che il privato potrà ammortizzare l'investimento per la realizzazione delle opere di recupero, restauro e rifunzionalizzazione del bene, e realizzare il necessario utile d'impresa. A tal fine è, inoltre,

espressamente previsto<sup>2</sup> che il privato concessionario possa sub-concedere a terzi le attività economiche o di servizio previste dal piano di gestione.

A differenza della concessione/locazione ordinaria, anche di durata diciannovenne<sup>3</sup>, nella concessione di valorizzazione le opere a carico del concessionario possono comportare non solo un incisivo intervento edilizio sul bene, ma anche un'integrale riconversione e trasformazione o una totale rifunzionalizzazione dello stesso, in grado di incidere anche sul contesto urbano circostante.

Ai Comuni interessati dal cambio di destinazione d'uso del bene, che può essere frutto di un'attività diretta del privato o dell'Amministrazione proprietaria, è rimessa, per l'intera durata della concessione o della locazione, un'aliquota pari al 10 per cento del relativo canone. Inoltre, se previsto dal bando, al medesimo Ente locale è corrisposta dal concessionario una somma compresa fra il 50% e il 100% del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. (T.U. in materia Edilizia) per l'esecuzione delle opere necessarie alla riqualificazione e riconversione del bene, che il concessionario verserà al momento del rilascio o dell'efficacia del titolo abilitativo edilizio.

È, tuttavia, possibile che la destinazione dell'immobile sia già compatibile con l'utilizzo a cui verrà destinato, rendendosi necessaria solo la realizzazione di opere, seppur consistenti, di restauro, recupero e ristrutturazione per la riqualificazione e riconversione del bene, con oneri e costi sempre a carico del concessionario, ma senza la previsione di alcun meccanismo premiale in favore dell'ente locale.

Nel caso in cui il bene sia soggetto a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, gli interventi di riuso/restauro/ristrutturazione devono essere finalizzati a "conservare" l'interesse storico, artistico o culturale dell'immobile e potranno essere realizzati previo ottenimento da parte dell'autorità competente, delle prescritte autorizzazioni all'uso e all'esecuzione delle opere in progetto.

Rispetto a quanto ordinariamente previsto, nella concessione di valorizzazione è stato eliminato un forte elemento di criticità che in passato ha limitato le possibilità di significativi

---

<sup>2</sup> Vedi comma 5, art. 3-bis D.L. 351/2001, come sostituito dalla lettera d) del comma 14 dell'art. 3, D.L. 6 luglio 2012, n. 95.

<sup>3</sup> Vedi Capo II del D.P.R. 296/2005 ed in particolare, l'art. 4 relativo alle concessioni/locazioni di durata massima diciannovenne.

interventi privati nel mercato immobiliare pubblico: il potere di revoca e l'ampia discrezionalità nell'esercizio di cui sono titolari le Pubbliche Amministrazioni per sopravvenute esigenze di pubblico interesse.

In particolare, sulla scorta della centralità dell'aspetto economico/finanziario dell'istituto, il legislatore pur non comprimendo i poteri di cui l'Amministrazione è titolare, ha provveduto a tutelare anche gli interessi del soggetto affidatario, attraverso la previsione di un congruo indennizzo, da corrispondersi al concessionario nei casi di revoca della concessione, che sarà tanto maggiore quanto minore risulterà il tempo di durata della concessione rispetto al momento in cui interviene la revoca e verrà quantificato sulla base del piano economico-finanziario presentato in sede di gara.

Tale indennizzo è un importante elemento di mitigazione del rischio per gli investitori privati che si sono esposti finanziariamente e che, in via generale, devono poter contare, anche per la bancabilità dell'operazione, su una sufficiente stabilità del rapporto.

In ogni caso, sussistono in capo al concessionario tutta una serie di obblighi (conforme e regolare esecuzione lavori, svolgimento, a proprio rischio, delle previste attività economiche, puntuale pagamento canone, manutenzione ordinaria e straordinaria, divieto di recesso), che è tenuto a rispettare a pena di decadenza della concessione e con la previsione di cospicue penali a suo carico.

Il canone della concessione è determinato secondo valori di mercato, tenendo conto degli investimenti necessari per la riqualificazione e riconversione degli immobili e della ridotta remuneratività iniziale dell'operazione.

Alla scadenza della concessione, lo Stato rientra nella piena disponibilità degli immobili concessi in uso, con l'acquisizione di ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad essi apportate. Inoltre, verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni, l'Amministrazione proprietaria può riconoscere al concessionario, ove non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali, il diritto di prelazione per l'acquisto del bene, al prezzo di mercato<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> Vedi comma 4-bis, art. 3-bis del D.L. 351/2001, introdotto dal comma 308 dell'art. 1, L. 24 dicembre 2012, n. 228, a decorrere dal 1° gennaio 2013, ai sensi di quanto disposto dall'art. 1, comma 561, della medesima legge n. 228/2012

In conclusione, è indubbio che le concessioni di valorizzazione sono operazioni complesse, che necessitano per la loro riuscita della fattiva collaborazione di tutte le Amministrazioni coinvolte, ma che possono garantire molteplici vantaggi: l'utilizzazione economica e redditizia dei beni pubblici; la promozione e incentivazione dello sviluppo economico e sociale del contesto territoriale di riferimento; l'attivazione di sinergie pubblico-private come motore e volano per la riqualificazione delle aree urbane e metropolitane, con ricadute a beneficio dell'intera collettività in termini occupazionali e di miglioramento del contesto urbano.





# Atelier di sperimentazione Valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico

Work Package 2 – Webinar 4

**La concessione/locazione di valorizzazione: strumento di Partenariato Pubblico  
Privato nei programmi di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico**

**Focus tecnico-giuridico e modalità attuative**

Silvia Festinante

**«Natura giuridica ed elementi costitutivi, finalità e obiettivi, struttura del contratto di concessione»**

2 dicembre 2022

# Descrizione strumento

## Concessione/locazione di valorizzazione

**Art. 3 bis, D.L. 351/2001 ← Stato**

**Art. 58, D.L. 112/2008 ← Enti locali**

Strumento attraverso cui si attraggono investimenti privati da far ricadere su beni immobili statali e locali, non strumentali ai fini istituzionali, che possono essere concessi/locati a titolo oneroso fino a 50 anni, in funzione dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa



### FINALITÀ

**Valorizzazione e gestione economica** del patrimonio immobiliare, conservandone la proprietà pubblica



### AMBITO DI APPLICAZIONE

**Beni non strumentali** suscettibili di messa a reddito tramite gestione economica da parte di investitori privati



### TIPOLOGIA CONCESSIONARI

**Investitori e gestori privati** selezionati con procedure di evidenza pubblica



### TIPOLOGIA INTERVENTI

Recupero/restauro, ristrutturazione, manutenzione anche con **introduzione di nuove destinazioni d'uso**



### DURATA

Commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario del Piano Investimenti **non eccedente i 50 anni**



### CANONI

**A valori di mercato** tenendo conto degli investimenti necessari per la riqualificazione e riconversione

**La valorizzazione  
deve garantire**



### **rifunzionalizzazione dei beni**

riqualificazione e riconversione degli immobili attraverso interventi edilizi e cambi di destinazione d'uso



### **riduzione delle spese**

custodia, vigilanza, messa in sicurezza, manutenzione ordinaria e straordinaria da parte del concessionario



### **attrazione investimenti privati**

corresponsione canoni + integrale accollo costi interventi edilizi e gestione efficiente

## BENI NON STRUMENTALI

appartenenti  
al Demanio Storico Artistico  
o al Patrimonio pubblico

individuati con Decreto del  
Direttore dell'Agazia  
(art. 1 D.L. 351/2001)  
o inseriti nel piano delle  
alienazioni e valorizzazioni  
immobiliari (art. 58 D.L. 112/2008)



### Suscettibili di messa a reddito

tramite svolgimento di attività economiche remunerative per investitori privati



### Con destinazioni funzionali

rispetto alle quali la concessione/locazione risulti particolarmente efficace

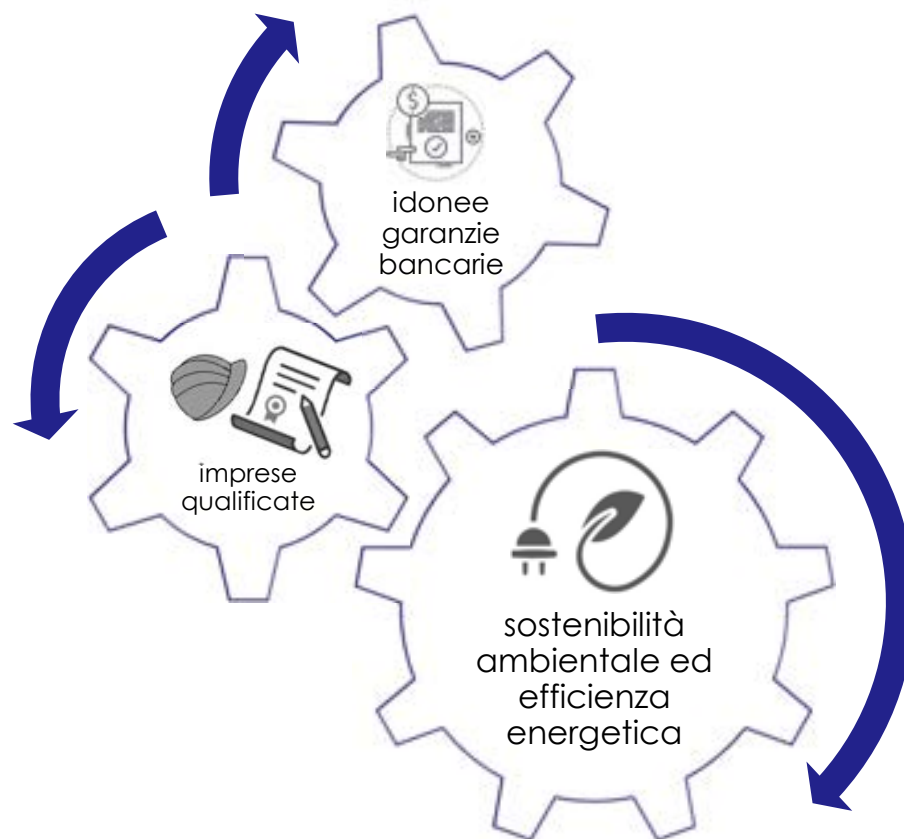


### Ubicati in contesti turistici e/o particolarmente strategici

maggiormente appetibili per i partner privati

# Fase di selezione

## Procedura ad evidenza pubblica per selezionare la migliore offerta



L'aggiudicatario, in possesso di idonee garanzie bancarie, deve garantire di operare attraverso imprese qualificate.

Nel caso in cui il bene sia soggetto a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, gli interventi di riuso/restauro/ristrutturazione devono essere finalizzati a "conservare" l'interesse storico, artistico o culturale dell'immobile e potranno essere realizzati previo ottenimento delle prescritte autorizzazioni da parte dell'autorità competente. etto

Il progetto deve garantire la sostenibilità ambientale e l'efficienza energetica.

Opportunità: è prevista la **possibilità di subconcedere le attività economiche o di servizio oggetto della concessione**



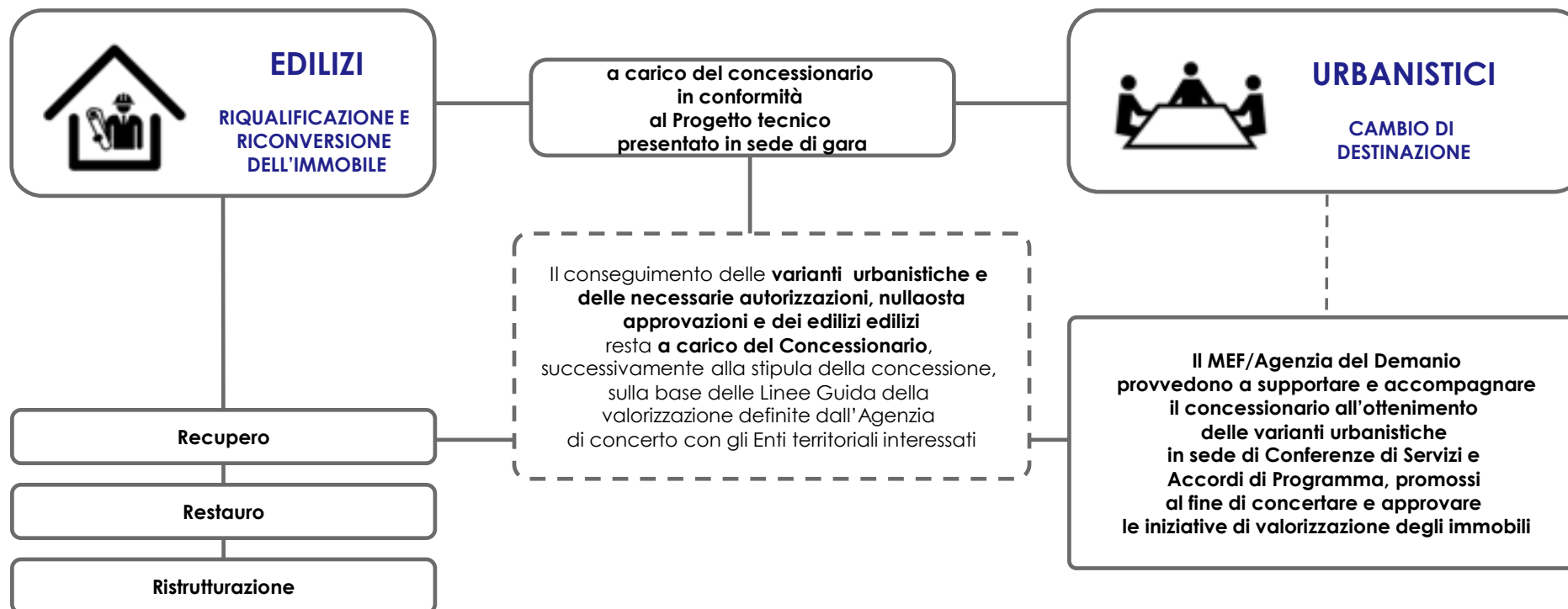
**L'aggiudicatario,  
previa autorizzazione dell'Agencia,  
può costituire una S.p.a. o una S.r.l.,  
anche consortile  
per la realizzazione degli interventi  
e la gestione economica e  
funzionale dell'immobile**

la **newco** sarà la parte  
**sottoscrittrice** dell'atto di  
**concessione** e l'intestatario  
della cauzione definitiva

i soci della newco restano  
**solidalmente responsabili**  
relativamente a tutti gli  
impegni assunti con la  
concessione

la newco è costituita  
esclusivamente dalle  
**medesime società riunite nel  
rti/consorzio aggiudicatario**

Ogni diversa ripartizione delle quote sociali della Newco, ovvero l'ingresso nella società di nuovi soci, potrà avvenire solo successivamente all'ultimazione degli interventi edilizi previsti, ed in ogni caso previo benestare dell'Agencia del Demanio, subordinato alla verifica dell'effettivo possesso in capo alla compagine societaria dei requisiti di ordine generale, economico-finanziari e tecnico-organizzativi richiesti ai fini della partecipazione alla gara, ed in particolare del possesso in capo al socio di maggioranza dei requisiti richiesti dal bando in capo alla capogruppo.



**In caso di variante, al Comune interessato è riversata una quota pari al 10% del canone di concessione/locazione.  
 All'atto del rilascio o dell'efficacia del titolo abilitativo edilizio, se previsto dal bando il concessionario  
 corrisponde agli Enti Territoriali interessati una somma tra il 50% e il 100% del contributo di costruzione, ex art. 16 T.U. Edilizia.**



# Durata e canone



## DETERMINAZIONE DEL CANONE

- **Base d'asta**, commisurato ai valori di mercato, è stabilito dall'Agencia del Demanio, tenendo conto degli investimenti minimi necessari per la riqualificazione e riconversione del bene
- **Libero** stabilito dal concessionario sulla base di parametri stabiliti nel bando di gara



## AGEVOLAZIONI SUL CANONE

Per tutta la durata degli interventi e fino all'ultimazione degli stessi, è possibile prevedere una agevolazione sul canone che tenga conto della ridotta (o assente) remuneratività iniziale dell'operazione. **Regime più favorevole di corresponsione dell'imposta di registro: i concessionari non dovranno più obbligatoriamente pagare l'imposta di registro in un'unica soluzione ma potranno assolvere l'imposta annualmente**



## ADEGUAMENTO DEL CANONE

annualmente, secondo l'indice ISTAT dei prezzi al consumo, eventualmente aumentato di una percentuale prevista dal bando



## DURATA DELLA CONCESSIONE

La Concessione è stipulata per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa, **comunque non eccedente i 50 anni**

# Decadenza e revoca



Mancato ottenimento di approvazioni, autorizzazioni, permessi e nulla osta e/o inosservanza dei medesimi

Mancata esecuzione delle opere nei termini e/o in conformità ai progetti approvati

Mancata prestazione di garanzie e/o assicurazioni richieste

Mancato rispetto di tutti gli altri obblighi previsti

Assoggettamento a procedure fallimentari, esecuzione attività illecite, inosservanza codice etico Agenzia, verifiche antimafia positive

Acquisizione *ipso jure* di tutte le opere realizzate

Incameramento integrale del deposito cauzionale

Eventuale ulteriore risarcimento danni



Obbligo di CONGRUO PREAVVISO (6 mesi) al Concessionario, che deve rilasciare l'immobile

RIMBORSO COSTI SOSTENUTI per la realizzazione degli Interventi che non siano già stati ammortizzati

CONGRUO INDENNIZZO al concessionario pari al 10% della parte di attività economiche ancora da gestire

# Recesso e prelazione



Non prima di 48 (quarantotto) mesi dalla sottoscrizione del contratto. In difetto incameramento cauzione e risarcimento ulteriore danno

Con un preavviso di almeno 6 mesi

Penale pari a 2 volte il canone annuo

immediata restituzione del bene libero da persone e/o cose

Acquisizione *ipso jure*  
di tutte le opere realizzate



Verifica del raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni

Non sussistenza di esigenze di utilizzo per finalità istituzionali

Al prezzo di mercato

## CONCESSIONE/LOCAZIONE DI VALORIZZAZIONE

(EX ART. 3-BIS D. L. N. 351/2001 CONV. DALLA L. N. 410/2001 E S.M.I)



### DESTINATARI

Persone fisiche, imprese individuali, società commerciali, società cooperative, associazioni, fondazioni, consorzi, etc.



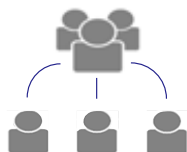
### DURATA

6 anni  50 anni



### CANONE

Per la durata dei lavori (es. 48 mesi dalla sottoscrizione dell'atto di concessione/contratto di locazione) il canone è pari al 10% del canone proposto e comunque non inferiore al canone minimo ricognitorio.



### SUB-CONC./LOC.

Possibilità di sub-concedere a terzi le attività economiche o di servizio previste dal progetto di valorizzazione)



### DIRITTO DI PRELAZIONE PER L'ACQUISTO



- ✓ COSTRUITO NEL **1951** A CIRCA **3 KM DAL CENTRO ABITATO**
- ✓ IN PROSSIMITÀ DELLA **FOCE DEL PO DI GORO** E DEL MARE, SEGNA IL CONFINE TRA L'EMILIA ROMAGNA E IL VENETO
- ✓ IN SUGGESTIVA POSIZIONE **SULL'ISOLA DELL'AMORE**, LUOGO DI NIDIFICAZIONE, SOSTA E SVERNAMENTO DI MOLTE SPECIE DI UCCELLI.
- ✓ LA **LANTERNA**, ANCORA **ATTIVA**, È POSTA SULLA TORRE DI 24 METRI

# Buone pratiche – Po di Goro





DIECI CENTO MILLE  
PENSIERI S.R.L.

- hotel-ristorante
- beach bar
- approdo e noleggio barche

canoni offerti attualizzati **€ 140.000,00**  
durata **50 anni – fino al 2067**  
investimenti previsti **> € 200.000,00**

# Buone pratiche – Po di Goro





## Capitolo 3

I bandi di gara: struttura del bando, modalità di svolgimento della gara e di presentazione delle offerte, criteri di aggiudicazione

Capitolo 3 - “I bandi di gara: struttura del bando, modalità di svolgimento della gara e di presentazione delle offerte, criteri di aggiudicazione.”

I bandi di gara: struttura del bando, modalità di svolgimento della gara e di presentazione delle offerte, criteri di aggiudicazione.

Sonia Paparatti

La concessione di valorizzazione trova il suo fondamento nell'art. 3-bis del D.L. 351/2001 secondo cui taluni beni immobili di proprietà dello Stato, individuati a norma dell'art. 1 del medesimo decreto, possono essere concessi o locati a privati, a titolo oneroso, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni 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.

L'aspetto preponderante di siffatta tipologia di concessione è il godimento del bene nell'ambito dell'attività economica (o di servizio per i cittadini) che il concessionario sceglie di instaurarvi, rispetto alla quale la previa riqualificazione dell'immobile ha carattere meramente strumentale e valore trascurabile, vista anche la durata del rapporto (fino a 50 anni).

Pertanto, sia la procedura volta all'individuazione del concessionario - pur conforme ai principi dell'evidenza pubblica - che l'atto di concessione non rientrano nell'ambito di applicazione del D.Lgs 50/2016 salve le disposizioni espressamente richiamate; né si applica il D.P.R. 13 settembre 2005, n. 296, recante il Regolamento concernente i criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione dei beni immobili appartenenti allo Stato.

In virtù della peculiarità dello strumento in discorso, la cui *ratio* consiste nell'ottimizzare l'utilizzo del patrimonio immobiliare pubblico, l'articolazione della gara risponde all'obiettivo di massimizzare il *favor participationis* attraverso previsioni inclusive di quanti - a prescindere da precedenti esperienze concorsuali - possano avere interesse all'assegnazione del bene per le finalità consentite dalla norma, la cui partecipazione è agevolata anche dalla modulistica messa a disposizione, che va a semplificare notevolmente la predisposizione dell'offerta in tutte le sue componenti.

Infatti, sono ammesse a presentare offerta non soltanto le persone giuridiche ma anche le persone fisiche, purché in possesso dei requisiti (moralì ed economici) prescritti dall'avviso di gara che - pur rispondenti all'esigenza di selezionare soggetti idonei alla gestione del bene - si attagliano alla trasversalità della platea dei potenziali concorrenti.

La procedura è aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, che consente di apprezzare tutti gli aspetti della proposta rilevanti ai fini pubblicitari sottesi all'iniziativa; di fatti, nella relazione tecnica, vengono illustrate, tra l'altro, le ipotesi di recupero e riuso del bene, l'opportunità turistica e la sostenibilità ambientale ed efficienza energetica del progetto, mentre l'offerta economico-temporale è focalizzata sul canone e la durata della concessione, ferma restando la rappresentazione di ulteriori elementi utili alla piena conoscenza dell'operazione da un punto di vista economico-finanziario.

Individuata la miglior offerta, l'aggiudicazione è tuttavia subordinata, nell'efficacia, non solo alla verifica del possesso dei requisiti dichiarati in sede di gara dal concorrente e ma anche all'asseverazione del Piano economico e finanziario presentato a corredo dell'offerta economico-temporale e finalizzato a rappresentare a quali condizioni - in termini di canone, durata e investimenti - è raggiunto l'equilibrio economico-finanziario dell'operazione proposta.

Data la convenienza pubblica all'assegnazione dei beni, sono previste modalità semplificate di aggiudicazione nei casi di unico concorrente: in particolare, è consentita più largamente la sanatoria di eventuali irregolarità/carenze documentali riscontrate (con le eccezioni individuate espressamente nell'avviso di gara) e non si procede all'attribuzione di punteggio ma a una valutazione complessiva dell'idoneità dell'offerta.



# Atelier di sperimentazione Valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico

Work Package 2 – Webinar 4

La concessione di valorizzazione: strumento di Partenariato Pubblico Privato nei programmi di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico – Focus tecnico-giuridico e modalità attuative

Sonia Paparatti

**I bandi di gara: struttura del bando, modalità di svolgimento della gara  
e di presentazione delle offerte, criteri di aggiudicazione.**

2 dicembre 2022

- **regolata da una disciplina peculiare (elaborata sulla scorta dell'art. 3-bis D.L. 351/2001 e conforme ai principi dell'evidenza pubblica):** non si applica il D. Lgs. 50/2016, salve le disposizioni espressamente richiamate, né il D.P.R. 296/2005
- **«aperta»** alla partecipazione di tutti gli interessati (in possesso dei requisiti richiesti)
- **divisa in lotti in caso di pluralità di beni,** senza limiti in ordine al numero di lotti oggetto di partecipazione/aggiudicazione

# Soggetti ammessi

Possono partecipare alla gara **non solo persone giuridiche ma anche persone fisiche** (in forma singola o in raggruppamento)...

...purché in possesso dei seguenti **requisiti**

- di ordine generale: insussistenza cause esclusione ex art. 80 D. lgs. 50/2016
- di ordine speciale: referenza bancaria



# Canone e Durata



- Non è prevista una base d'asta ma l'offerta economica deve tenere conto del c.d. «canone minimo ricognitorio»
- La durata è individuata dall'offerente, in funzione del progetto proposto, **tra 6 e 50 anni**



## Offerta economicamente più vantaggiosa

ELEMENTI DI VALUTAZIONE			RIFERIMENTO	FATTORI PONDERALI	PUNTEGGIO
ELEMENTI QUALITATIVI	1)	IPOTESI DI RECUPERO E RIUSO	Proposta progettuale	P1 = 35	80
	2)	OPPORTUNITÀ TURISTICA	Proposta progettuale	P2= 25	
	3)	SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ED EFFICIENZA ENERGETICA	Proposta progettuale	P3 = 20	
ELEMENTI QUANTITATIVI	4)	CANONE	Offerta Economico – Temporale	P4 = 10	20
	5)	DURATA	Offerta Economico – Temporale	P5 = 10	

- domanda di partecipazione
- attestato di visita dei luoghi (o dichiarazione di conoscenza stato dei luoghi)
- dichiarazione
  - sul possesso dei requisiti ordine generale
  - di accettazione del contenuto dei documenti di gara
- referenza bancaria
- dichiarazione di impegno all'esecuzione degli interventi mediante imprese qualificate ai sensi della normativa vigente
- cauzione provvisoria

## Proposta progettuale

- relazione tecnico-illustrativa, con focus sugli elementi (qualitativi) di valutazione
- materiali illustrativi

## Offerta economico - temporale

- Proposta relativa al **canone annuo fisso** e alla **durata**
- **Piano Economico Finanziario**, finalizzato a rappresentare a quali condizioni - in termini di canone, durata e investimenti - è raggiunto l'equilibrio economico-finanziario dell'operazione (non è oggetto di attribuzione di punteggio)
- **Scheda su costi, dettagli e investimenti**, volta a fornire una descrizione qualitativa e analitica dei dati contenuti nel PEF (non è oggetto di attribuzione di punteggio)

Avviene all'esito dell'eventuale **soccorso istruttorio** attivabile nei casi previsti dalla *lex specialis* in relazione al contenuto delle 3 buste

Il punteggio relativo alla **Proposta progettuale** scaturisce dall'insieme delle **valutazioni discrezionali** che i singoli commissari di gara effettuano in ordine a ciascun elemento qualitativo, secondo una determinata scala di valori

**L'Offerta economico-temporale** è valutata attraverso l'applicazione di formule tali da privilegiare il **maggior canone e la minor durata**

Il punteggio totale si ottiene sintetizzando quelli parziali attraverso il **metodo aggregativo compensatore**

Viene formalizzata in favore del concorrente che, conseguendo il maggior punteggio, si colloca al primo posto della graduatoria.

Tuttavia, l'efficacia della determina di aggiudicazione è subordinata:

- al buon esito delle verifiche sul possesso dei requisiti
- all'asseverazione del PEF, resa da un soggetto terzo munito di competenza specifica

## Attenuazione di alcune previsioni per agevolare l'aggiudicazione

- maggiore possibilità di sanare le carenze riscontrate (mantenendo tuttavia la pena di esclusione per le irregolarità più gravi)
- modalità più celeri di valutazione dell'offerta: giudizio complessivo senza attribuzione di punteggi



*Grazie*

## Capitolo 4

*“Valore Paese”*: esperienze di applicazione della  
concessione di valorizzazione, esempi di progetti  
tematici e a rete

Capitolo 4 - *“Valore Paese”*: esperienze di applicazione della concessione di  
valorizzazione, esempi di progetti tematici e a rete.

*“Valore Paese”*: esperienze di applicazione della concessione di valorizzazione,  
esempi di progetti tematici e a rete.

Francesca Graziani

La **Concessione/Locazione di valorizzazione** (art. 3-bis d. l. n. 351/2001 conv. L. n. 410/2001 e ss.m.i.) trova applicazione, nelle iniziative di valorizzazione del patrimonio pubblico sviluppate dall’Agenzia del Demanio, in particolare all’interno di un filone di attività definito **Progetti a Rete – Valore Paese Italia**, di cui di fatto è l’iter attuativo privilegiato, quale strumento di partenariato pubblico privato, progressivamente sviluppato in tale ambito.

I **progetti a rete** sono iniziative complesse, a carattere nazionale, di recupero e riuso del patrimonio pubblico, non strumentale, di valore culturale, identitario e di pregio paesaggistico, per sottrarlo al degrado e al disuso. La valorizzazione riguarda beni dello Stato e di altri Enti, che possono partecipare con patrimonio di proprietà, da indirizzare verso percorsi di valorizzazione economica, sociale e culturale, secondo reti tematiche che coniugano i temi del turismo, della cultura, dell’ambiente e della mobilità dolce. Le iniziative sono articolate attorno ad un tema specifico caratterizzante il network, da promuovere attraverso un brand forte che le renda riconoscibili, intendendo il network come rete di immobili, di territori e di attori.

Tale attività prende avvio in modo strutturato a partire dal 2015 con la rete *Fari torri ed edifici costieri*, coinvolgendo all’epoca solo immobili dello Stato; in seguito nel 2017 viene estesa la partecipazione anche ad altri Enti e si avvia un nuovo tematismo di rete *Cammini e Percorsi*. Nel 2020 tutte le reti avviate fino ad allora - compresa quella di *Dimore*, sperimentata in modo più sporadico dal 2007 - sono riunite sotto il cappello comune di *Valore Paese Italia*.

**Valore Paese Italia** è un programma nazionale, promosso a partire dalla sottoscrizione di un’intesa istituzionale del 17.12.2020 e successivo accordo operativo tra l’allora MiBACT (oggi MIC), ENIT, Agenzia del Demanio, Difesa Servizi SpA. Al programma partecipano altri partner istituzionali, tra cui ANAS, FS, il mondo del turismo lento e della mobilità dolce.

Le reti ad oggi riunite sotto il brand Valore Paese Italia sono:

- **Fari, torri ed edifici costieri** (Agenzia del Demanio, Difesa Servizi SpA, altri Enti)
- **Cammini e percorsi** (Agenzia del Demanio, altri Enti)
- **Dimore** (Agenzia del Demanio, Difesa Servizi SpA, altri Enti)
- Itinerari ferrovie storico – turistiche (FS)
- Case Cantoniere (ANAS)
- in lavorazione nuove reti (es. Forti e Fortificazioni, Borghi ed aree interne, etc.)

I **Progetti a Rete** si sviluppano parallelamente all'affermarsi in Italia dell'importanza per il Paese di puntare sul **binomio turismo e cultura** e trovano spazio all'interno del dibattito nazionale sul turismo sostenibile connesso alla **valorizzazione del patrimonio pubblico** come occasione di sviluppo per i territori e **filiera strategica per il rilancio del Paese**. Questo percorso prende avvio grazie all'introduzione del **D.L. Turismo & Cultura** n. 83/2014, conv. in L. n. 106/2014, «Disposizioni urgenti per la tutela del patrimonio culturale, lo sviluppo della cultura e il rilancio del turismo», nonché del **Piano Strategico di Sviluppo del Turismo 2017-2022** (in aggiornamento), tanto che i principi e gli obiettivi comuni ad entrambi gli strumenti confluiscono poi nel PNRR con la misura **M1C3 Turismo e Cultura**. Nel corso di questo periodo, a livello nazionale, sono stati successivamente decretati l'anno dei Cammini (2016), l'anno dei Borghi (2017), l'anno del Turismo Lento (2019) e sono state siglate dall'Agenzia diverse forme d'Intesa tra l'Agenzia e i Ministeri interessati - in particolare l'allora MiBACT (oggi MIC), MIT, Min Difesa, Mef - e altri soggetti istituzionali coinvolti.

**Differenti iter d'affidamento e di valorizzazione per l'attuazione delle iniziative** possono essere individuati, anche in funzione di peculiari strumenti a disposizione degli Enti che partecipano con immobili di proprietà. L'Agenzia del Demanio, ad esempio, per la valorizzazione dei beni dello Stato, fino ad ora ha privilegiato l'applicazione della Concessione/Locazione di Valorizzazione - art. 3 bis D.L. n. 351/2001 conv. L. n. 410/2001, tuttavia sono contemplati anche altri strumenti (es. Concessione/Locazione in Uso Gratuito - art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014). Anche gli Enti Territoriali possono utilizzare lo strumento della concessione di valorizzazione (volendo anche in Uso Gratuito), ai sensi del combinato disposto dell'art. 3-bis D.L. n. 351/2001 e dell'art. 58 co. 1 e 6 D.L. n. 112/2008, mentre gli altri partner istituzionali utilizzano strumenti di concessione propri.

Veniamo, quindi, ad approfondire le reti tematiche: loro principi guida e caratteristiche.

**FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI** è un'iniziativa promossa dall'Agenzia e Difesa Servizi SpA, MEF e l'allora MiBACT (oggi MIC), avviata nel 2015, che punta al recupero e riuso di beni situati lungo la costa a fini turistici culturali, in linea con i principi del turismo sostenibile e la cultura del mare, rispettoso del paesaggio ed in linea con la salvaguardia ambientale, coinvolgendo alcuni dei più straordinari territori costieri italiani, si tratta di iniziative che in alcuni casi hanno

concorso alla rigenerazione del waterfront di città di mare. I beni che rientrano in tale rete sono riconducibili principalmente alle seguenti tipologie: *fari, torri ed edifici costieri, etc.* Si tratta di beni affacciati sul mare, edifici di grande fascino ed attrattività.

**CAMMINI E PERCORSI** è un'iniziativa promossa dall'Agenzia con l'allora MiBACT (oggi MIC), MIT, ANAS SpA e altri Enti che partecipano con immobili di proprietà, avviata nel 2017 e indirizzata a beni pubblici, situati lungo itinerari storico-religiosi e ciclopedonali per un loro recupero e riuso come servizi di supporto al viaggiatore lento e di animazione sociale e culturale degli itinerari scelti, in una Buffer Zone (5 km – per i cammini storico-religiosi / 15 km – per ciclovie), favorendo l'intermodalità, a piedi, cavallo, in bicicletta, treno, etc. I beni che rientrano in tale rete sono riconducibili principalmente alle seguenti tipologie: *caselli, case cantoniere, piccole stazioni, etc.* Si tratta di edifici, lungo itinerari slow, il cui valore è legato non tanto al pregio del costruito, ma al nuovo uso possibile e all'innovazione sociale che può essere generata grazie alla valorizzazione.

**DIMORE** è un'iniziativa promossa dall'Agenzia del Demanio, inserita nei Progetti a Rete nel 2020, per creare una rete di strutture ricettivo-culturali, diffuse a scala nazionale, da realizzare in edifici di grande valore storico-artistico e in siti di pregio ambientale, allo scopo di potenziare lo sviluppo dei territori, ponendosi come nodo di accoglienza dei flussi di domanda più sensibili alla fruizione dei beni culturali e paesaggistici, puntando allo sviluppo dei territori e alla promozione delle eccellenze italiane: paesaggio, arte, enogastronomia. Accanto ai tradizionali servizi alberghieri, è prevista l'offerta di specifici servizi culturali, connessi all'unicità del bene e del contesto di riferimento. L'idea, sperimentata puntualmente già nel 2007-2013, dall'Agenzia con l'allora MiBACT (oggi MIC), Anci-FPC e Invitalia, ha conosciuto successive fasi di sviluppo e implementazione. I beni che rientrano in tale rete sono riconducibili alle seguenti tipologie: *ville, palazzi, conventi, castelli, poderi, tenute, etc.* Si tratta di edifici di grande valore storico culturale e paesaggistico.

**Si fa presente che**, dopo l'introduzione della concessione di valorizzazione, nel 2007 l'Agenzia avvia il progetto «Valore Paese» riferito in particolare al filone DIMORE, e avvia una stagione in cui tale strumento viene utilizzato in modo puntuale per beni di proprietà dello Stato, di

particolare interesse culturale, tra cui edifici di grandissimo valore che poi hanno trovato un iter di valorizzazione alternativo alla concessione.

**Le iniziative andate a buon fine nell'ambito del sistema dei Progetti a Rete** riguardanti beni dello Stato, in gestione all'Agenzia, sono ad oggi 42, a seguito della messa a gara in diverse edizioni di bandi e successivi tentativi di valorizzazione: 24 beni in *Fari, Torri ed Edifici Costieri* (FTEC), 16 beni in *Cammini e Percorsi* (C&P), 2 beni in *Dimore* (DIMORE).

**La promozione** delle iniziative si avvale di diversi strumenti (conferenze stampa, media, sito web, consultazioni pubbliche, openday, eventi locali e nazionali, etc.) e attraverso comunicati stampa, media e social media sono divulgati al grande pubblico le tappe salienti delle valorizzazioni (avvio di nuove iniziative, lancio/esito dei bandi, star up di rete, etc.).

**Materiali di approfondimento tecnico-amministrativo** sulla situazione dei beni sono messe a disposizione dei **partecipanti** alle gare, da parte dell'Agenzia, al fine di favorire loro proposte di valorizzazione del patrimonio pubblico dismesso, conformi con i documenti di piano e di tutela, e in linea con i valori e i principi di riferimento.

**Documentazione a supporto** è disponibile per gli altri **Enti** che intendono partecipare con beni di proprietà, infatti l'Agenzia può fornire loro **guide, format, schemi**, ed è inoltre possibile e prevedere il coinvolgimento degli Enti stessi in iniziative di promozione.

**Regioni e Comuni** prendono parte alle iniziative sia in qualità di Enti competenti - in materia di tutela, governo del territorio, programmazione economica - sia di gestori immobiliari pubblici e - se interessati - possono partecipare ai Progetti a Rete con un proprio portafoglio di beni, tenendo presente che le procedure e le tempistiche di gara sono avviate e governate direttamente da ciascun Ente per gli immobili di proprietà, in qualità di stazione appaltante.

**Associazioni di categoria, terzo settore, soggetti che operano sul territorio** sono coinvolti in quanto esperti di settore, in ottica di valutazione dell'impatto sociale, culturale e ambientale delle valorizzazioni sulle comunità, contribuendo alla definizione e promozione delle iniziative, in rappresentanza dei diversi settori coinvolti (recupero, cultura, sociale, turismo lento, mobilità dolce, ambiente, etc.) e del mercato interessato, sensibile ai temi del progetto.

La **cooperazione istituzionale** è una condizione essenziale per l'avvio e la riuscita dei Progetti a Rete e diverse sono le forme di intesa con gli **Enti preposti alla tutela del patrimonio e al governo del territorio** (Mic, Soprintendenze, Enti locali, etc.), ma anche di coinvolgimento di associazioni di categoria, del terzo settore e di esperti delle tematiche di progetto, che concorrono alla realizzazione delle iniziative.





**Atelier di  
sperimentazione  
Valorizzazione del  
Patrimonio  
Immobiliare Pubblico**



**PROGETTI A RETE**

**“Valore Paese” esperienze di applicazione  
della concessione di valorizzazione, esempi di progetti tematici e a rete**

Francesca Graziani

*Direzione Strategie Immobiliari, Sostenibilità e Innovazione Agenzia del Demanio*

# CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE E PROGETTI A RETE

**La Concessione/Locazione di valorizzazione** strumento di partenariato pubblico privato (art. 3-bis d. l. n. 351/2001 conv. dalla L. n. 410/2001 e ss. m. i.) trova applicazione in particolare nell'ambito dell'attività di valorizzazione del patrimonio pubblico sviluppata dall'Agenzia del Demanio, all'interno di un filone definito **Progetti a Rete – Valore Paese Italia**.

**I progetti a rete** sono iniziative complesse, a carattere nazionale, di recupero e riuso del patrimonio pubblico, non strumentale, di valore culturale, identitario e di pregio paesaggistico, per sottrarlo al degrado e al disuso. Si tratta di beni dello Stato e di altri Enti, indirizzati a percorsi di **valorizzazione economica, sociale e culturale**, secondo **reti tematiche**, coniugando i temi del turismo, della cultura, dell'ambiente e della mobilità dolce. Le iniziative di valorizzazione e sono articolate attorno ad un **tema specifico** caratterizzante il **network**, da promuovere attraverso un **brand** forte che le renda riconoscibili, intendendo il network come **rete di immobili, di territori e di attori**.

L'attività **Progetti a Rete – Valore Paese Italia** prende avvio in modo strutturato a partire dal 2015 con la rete **Fari torri ed edifici costieri**, che coinvolge solo immobili dello Stato, in seguito nel 2017 viene estesa la partecipazione anche ad altri Enti e inoltre si avvia un nuovo tematismo di rete con **Cammini e Percorsi**. Nel 2020 tutte le reti avviate fino ad allora - compresa quella di **Dimore** sperimentata in modo più sporadico dal 2007 - vengono riunite sotto il cappello comune di **Valore Paese Italia**.

**Valore Paese Italia** è un programma nazionale promosso a partire dalla sottoscrizione dell'intesa istituzionale del 17.12.2020 e successivo accordo operativo tra l'allora MiBACT (oggi MIC), ENIT, Agenzia del Demanio, Difesa Servizi SpA. Al programma partecipano il Ministero del Turismo, in seguito al recente riordino delle competenze, nonché altri partner istituzionali quali ANAS, FS e il mondo del turismo lento e della mobilità dolce.

**Le reti** ad oggi riunite sotto il brand Valore Paese Italia sono:

- Fari, torri ed edifici costieri
- Cammini e percorsi
- Dimore
- Itinerari ferrovie storico - turistiche
- Case Cantoniere
- ***In lavorazione una nuova rete di Forti e Fortificazioni***
- ***In riflessione anche una nuova rete dei Borghi***



VALORE PAESE  
ITALIA

# RETI TEMATICHE E MESSA A SISTEMA DELLE INIZIATIVE

**I gestori immobiliari pubblici** che partecipano come partner del progetto, con patrimonio di proprietà, sono **Agenzia del Demanio, Difesa Servizi Spa, Anas e FS ed altri Enti (Comuni, Regioni, etc.)**, a cui spetta l'attività di identificazione e strutturazione dei portafogli immobiliari da valorizzare per la messa a sistema delle iniziative, anche in relazione alle reti tematiche sviluppate e ai territori coinvolti attorno a cui definire una comunicazione coordinata che preveda anche eventi dedicati.



*Ferrovie Storico Turistiche*



*Casa Cantoniere*

**VALORE PAESE**  
ITALIA



*Fari Torri ed Edifici costieri*



*Dimore*



*Cammini e Percorsi*

# STRUMENTI ATTUATIVI

Per l'**attuazione delle iniziative** si possono individuare **differenti iter d'affidamento e di valorizzazione**, anche in funzione di peculiari strumenti a disposizione degli Enti che partecipano con immobili di proprietà.

Lo strumento attuativo fino ad ora privilegiato dall'Agenzia, per la valorizzazione dei beni dello Stato è la

***Concessione/Locazione di Valorizzazione (art. 3 bis D.L. n. 351/2001 conv. in L. n. 410/2001)***

Sebbene non sia l'unico strumento, avendo l'Agenzia attuato iniziative interessanti anche attraverso la Concessione/Locazione in Uso gratuito (art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014) e la Concessione ex DPR 296/2005.

In corso di sperimentazione, per il 2023, ci sono anche nuove procedure di valorizzazione per incrementare il valore economico e sociale degli immobili dello Stato (ETS\_CTS)

Anche gli Enti Territoriali, possono utilizzare lo strumento della concessione di valorizzazione ai sensi del combinato disposto dell'art. 3-bis D.L. n. 351/2001 e dell'art. 58 co. 1 e 6 D.L. n. 112/2008.

Difesa Servizi SpA e Anas SpA utilizzano strumenti di concessione propri.





## FARI TORRI EDIFICI COSTIERI

FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI è un'iniziativa promossa dall'**Agenzia e Difesa Servizi SpA, MEF** e l'allora **MiBACT** (oggi MIC) , avviata nel 2015, che punta al recupero e riuso di **beni situati lungo la costa** a fini **turistici culturali, in linea con i principi del turismo sostenibile e la cultura del mare**, rispettoso del paesaggio ed in linea con la salvaguardia ambientale, coinvolgendo alcuni dei più straordinari territori costieri italiani, si tratta di iniziative che in alcuni casi hanno concorso alla rigenerazione del waterfront di città di mare (Palermo, etc.).

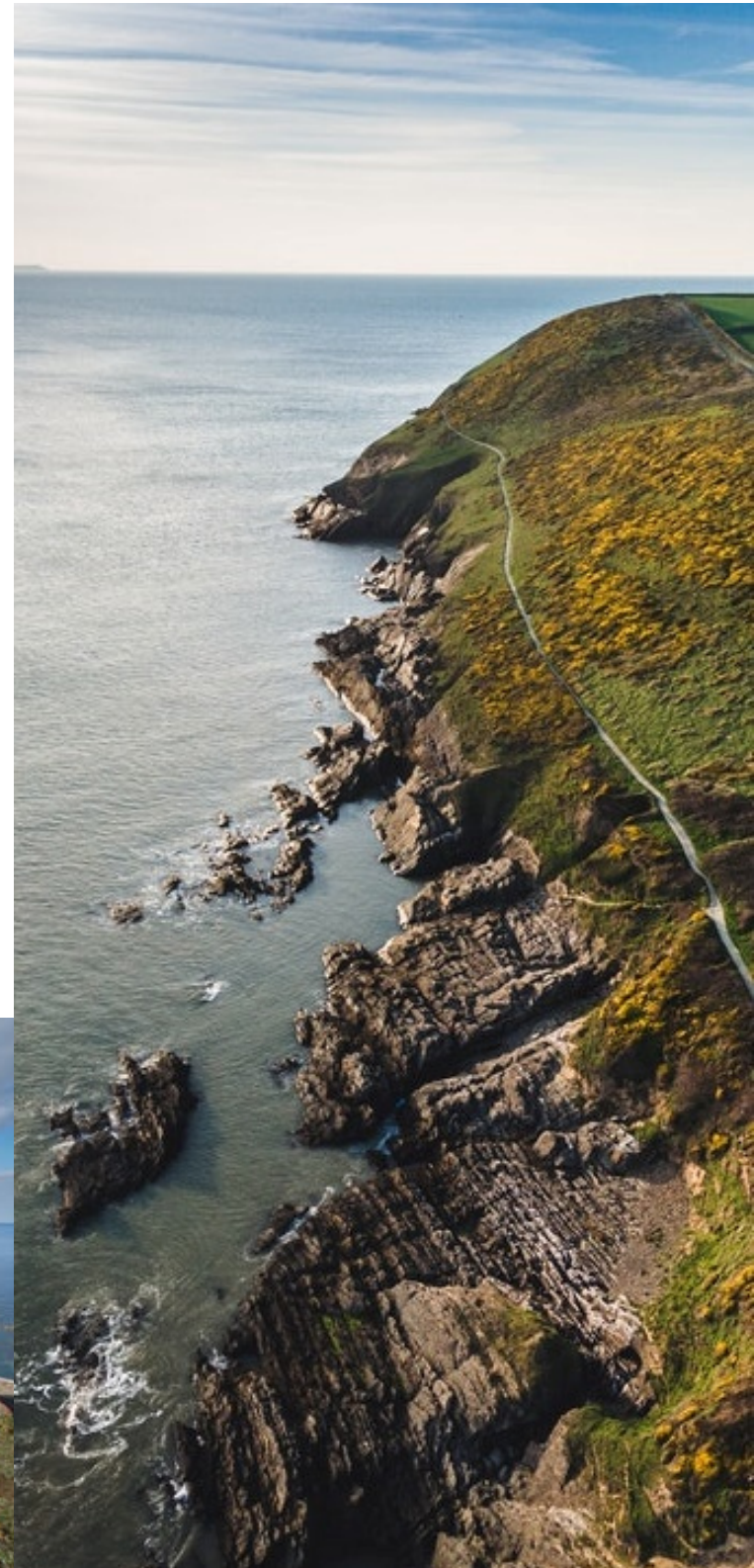
**Tipologia di beni:** *fari, torri ed edifici costieri, beni affacciati sul mare, di grande fascino ed attrattività*



FARO PUNTA IMPERATORE, Forio d'Ischia (NA)



FARO DI PUNTA CAVAZZI, Ustica (PA)





## CAMMINI E PERCORSI

**CAMMINI E PERCORSI** è un'iniziativa promossa dall'**Agenzia** con l'allora **MiBACT** (oggi MIC), **MIT**, ANAS SpA e altri Enti che partecipano con immobili di proprietà, avviata nel 2017 ed indirizzata a **beni pubblici** situati **lungo itinerari storico-religiosi e ciclopedonali** per un loro recupero e riuso come **servizi di supporto al viaggiatore lento** e di **animazione sociale e culturale degli itinerari scelti**, in una Buffer Zone (5 km – per i cammini storico-religiosi / 15 km – per ciclovie), favorendo massima intermodalità: piedi, cavallo, bicicletta, treno, etc.

**Tipologia di beni:** *caselli, case cantoniere, piccole stazioni, edifici dell'entroterra il cui valore è legato non tanto al pregio del costruito ma al nuovo uso possibile e all'innovazione sociale che può essere generata*



CASA CANTONIERA – BORGO GRAPPA  
LATINA



CONVENTO S. MARCO,  
S. Angelo dei Lombardi



TORRE DELLA BASTIGLIA, Serramazzoni (MO)





# CAMMINI E PERCORSI

## ITINERARI SCELTI

per il primo portafoglio Cammini e Percorsi, di concerto con i ministeri competenti:

### PERCORSI STORICO-RELIGIOSI –

*Via Appia, Via Francigena, Via di San Francesco, Via di San Benedetto;*

**PISTE CICLABILI –** *VENETO, SOLE, Acqua;*

**ALTRE ROTTE** *riconosciute localmente.*

### ATLANTE DEI CAMMINI

promosso dal 2017 dal MiBACT (oggi MIC) con Regioni e Province autonome – progressivamente mappati e georeferiti **42 percorsi**.

<https://camminiditalia.cultura.gov.it/home-cammini-ditalia/atlante-dei-cammini/>

### SISTEMA NAZIONALE DELLE CICLOVIE TURISTICHE 2017-2022

promosso dal 2016 dal MIT – progressivamente identificate **10 piste ciclabili nazionali**

<https://www.mit.gov.it/connettere-italia/ciclovie-turistiche-nazionali>



Lungo i tracciati di riferimento – successivamente ampliati – sono stati **georeferiti i beni** di interesse

### ATLANTE DIGITALE DELLA MOBILITÀ DOLCE

on line da ottobre 2022 è stato realizzato da AMODO e RFI in collaborazione con tutte le organizzazioni in possesso di banche dati utili da mettere a sistema attraverso una piattaforma digitale **cammini, sentieri, ciclovie, creando i collegamenti con il patrimonio culturale e naturalistico delle aree interne, dei borghi, dei parchi, delle riserve.**

<https://experience.arcgis.com/experience/805005081da841bfb40120cd96290bcd>





# VALORE PAESE

## DIMORE

**DIMORE** è un'iniziativa promossa dall'Agenzia del Demanio nei Progetti a Rete nel 2020 per creare una rete di strutture ricettivo - culturali diffuse a scala nazionale, da realizzare in **edifici di grande valore storico-artistico e in siti di pregio ambientale**, allo scopo di potenziare lo sviluppo dei territori, ponendosi come nodo di accoglienza dei **flussi di domanda più sensibili alla fruizione dei beni culturali e paesaggistici**, puntando allo sviluppo dei territori e alla promozione delle eccellenze italiane: paesaggio, arte, cultura, design, enogastronomia. Accanto ai tradizionali servizi alberghieri, è prevista l'offerta di specifici servizi culturali, connessi all'unicità del bene e del contesto di riferimento. L'idea, sperimentata puntualmente già nel 2007-2013 (Villa Tolomei a Firenze, Dogana Vecchia a Molfetta, etc.), dall'Agenzia con l'allora MiBACT (oggi MIC), Anci-FPC e Invitalia, ha conosciuto successive fasi di sviluppo e implementazione.

**Tipologia di beni:** *vile, palazzi, conventi, castelli, poderi, tenute, casali, edifici di grande valore storico culturale e paesaggistico*



# COOPERAZIONE ISTITUZIONALE

**Forme di concertazione istituzionale** con gli Enti preposti alla tutela del patrimonio e al governo del territorio – Soprintendenze ed Enti locali – associazioni di categoria, il Terzo Settore e i diversi soggetti esperti delle tematiche di progetto che operano localmente.

## Territori interessati

REGIONI E COMUNI - Competenti in materia di governo del territorio, programmazione economica e tutela, nonché proprietari degli immobili pubblici



## Associazioni di categoria, terzo settore ed esperti

SOGGETTI CHE OPERANO SUL TERRITORIO – in rappresentanza del mercato e dei diversi settori coinvolti ed interessati (recupero, turismo lento e mobilità dolce, ambiente, enogastronomia, etc.), da coinvolgere anche in ottica di valutazione dell'impatto sociale, culturale e ambientale delle valorizzazioni sulle comunità locali e di contributo alla strutturazione e realizzazione delle iniziative.



# COOPERAZIONE ISTITUZIONALE SUPPORTO AGLI ENTI

Per facilitare la strutturazione del processo di valorizzazione e promozione di immobili pubblici da valorizzare nell'ambito di una rete, l'Agenzia del Demanio può mettere a disposizione agli Enti che intendono partecipare, con immobili di proprietà, la documentazione a supporto, fornendo **format e schemi**, oltre che coinvolgere gli Enti in **iniziative di comunicazione e promozione**, anche di **consultazione pubblica**.

- GUIDA AI BANDI
- MODELLO DI AVVISO DI GARA + ALLEGATI
- FORMAT\_SCHEDA BENE
- FORMAT\_INFORMATION MEMORANDUM + ALLEGATI
- FORMAT\_PROTOCOLLO DI INTESA CON COMUNE / REGIONE
- FORMAT\_RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE ALLA CONCESSIONE MIC
- ESEMPIO CONSULTAZIONE PUBBLICA
- ETC



# PRIMI ESITI

A seguito della messa a gara in diverse edizioni di bandi e successivi tentativi di valorizzazione, le iniziative andate a buon fine sono



## FARI TORRI EDIFICI COSTIERI

24

Beni affidati di proprietà dello Stato gestiti dall'Agenzia *a cui si aggiungono* **9 beni** di altri Enti e **13 beni** in gestione a Difesa Servizi SpA



## CAMMINI E PERCORSI

16

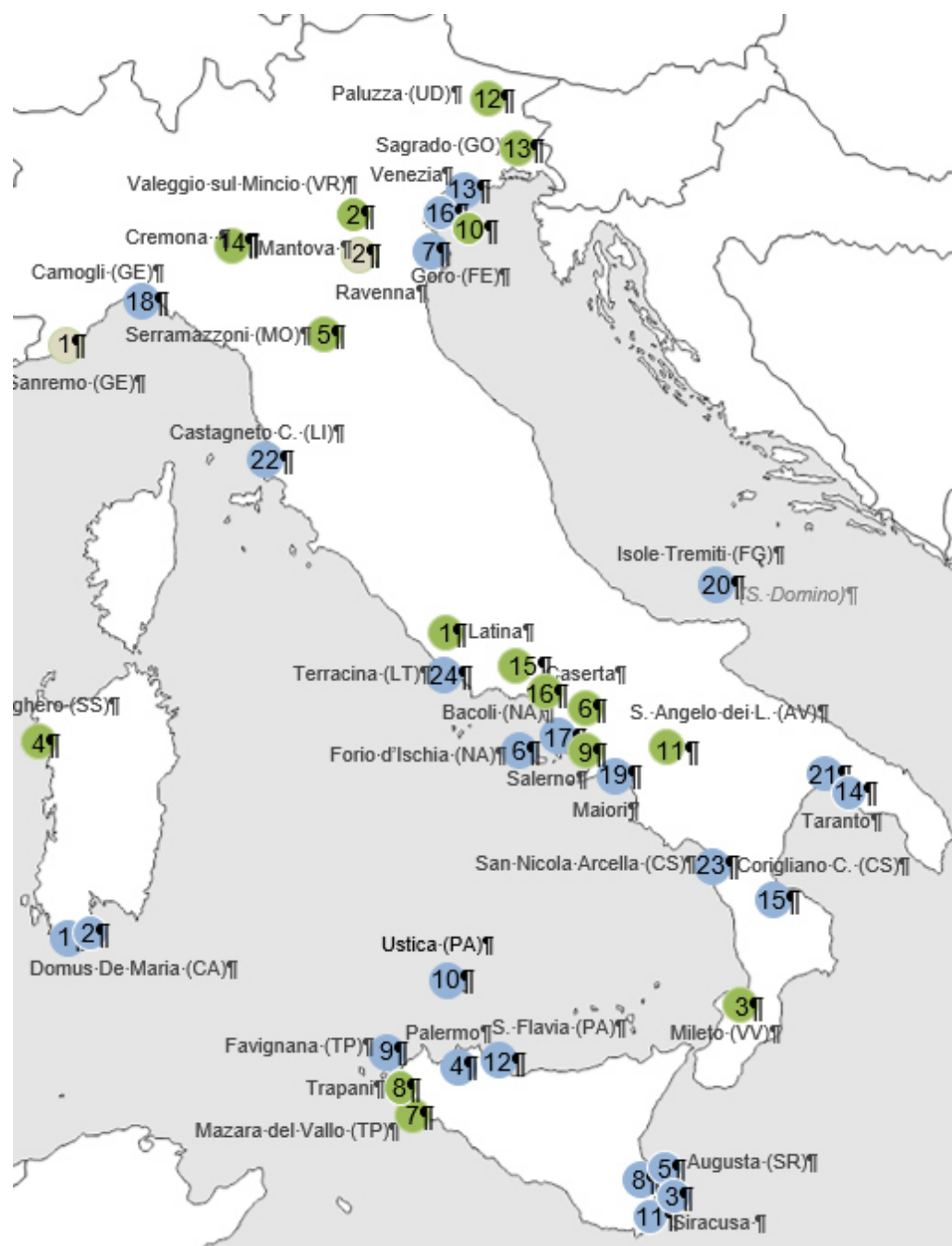
Beni affidati di proprietà dello Stato gestiti dall'Agenzia *a cui si aggiungono* **2 beni** di altri Enti e **25 Case cantoniere** in via di affidamento da parte di Anas SpA



## DIMORE

2

Beni affidati di proprietà dello Stato gestiti dall'Agenzia





FARI TORRI  
EDIFICI COSTIERI

**V**ALORE **P**AESE  
ITALIA<sup>®</sup>

[www.puntamaddalena.it](http://www.puntamaddalena.it)



Un mare da Scoprire

*Padiglione di Punta del Pero, Siracusa*

# ESEMPI

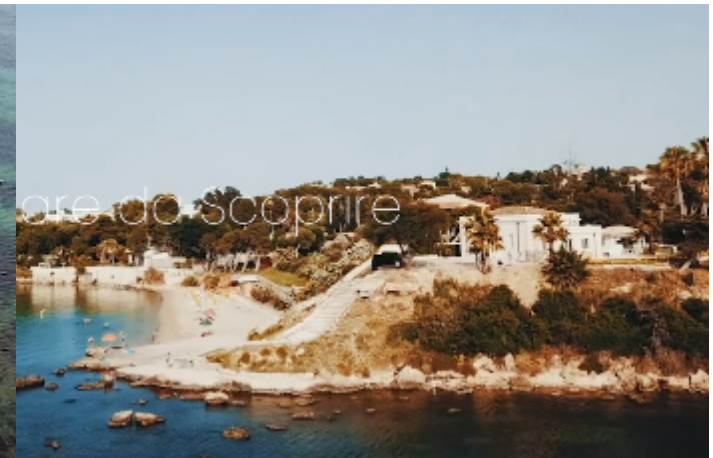
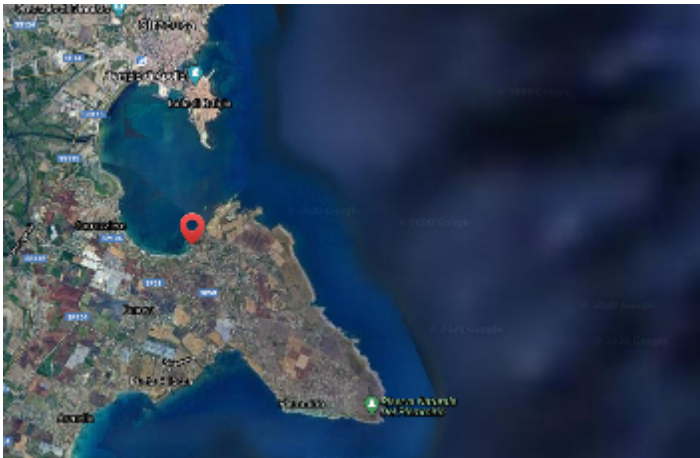


## FARI TORRI EDIFICI COSTIERI

## PADIGLIONE DI PUNTA DEL PERO SIRACUSA, Sicilia

Padiglione degli anni 1920 situato a Siracusa, a Punta Maddalena nella costa del Plemmirio, di fronte all'isoletta di Ortigia  
SUL 135 mq e ST 550 mq

<https://www.puntamaddalena.it/>



**Ed. bando 2016**

**Vincoli**

**Concessionario**

**Recupero e riuso**

**Canone annuo**

**Investimenti dichiarati**

**Durata**

**Concessione/Locazione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001 conv. in L. 410/2001**

Interesse culturale ai sensi dell'art. 10 co. 1 del D.lgs. n. 42/2004

**Circolo Velico Magister Marine ASD** - associazione sportiva dilettantistica che gestisce il bene con la società La Limen srl

Servizi ristorativi e attività legate alla promozione di attività sportive, spazio dedicato alla diffusione della storia e scoperta delle eccellenze locali del porto grande di Siracusa, a laboratori didattici di educazione ambientale e archeologia. Apertura Giugno 2018

13.000 € c.a.

180.000 € c.a.

25 anni



FARI TORRI  
EDIFICI COSTIERI

VALORE PAESE  
ITALIA

STAND FLO  
RIO  
CONTEMPORARY HUB

<https://www.standflorio.it/>

STAND FLORIO, Palermo

# ESEMPI



## FARI TORRI EDIFICI COSTIERI

## STAND FLORIO PALERMO, Sicilia

Stabilimento - Taverna del Tiro (tiro al piccione) risalente ai primi del '900 progettato da Ernesto Basile nel 1905 su commissione di Vincenzo Florio esponente della nota Famiglia Florio (ideatore della Targa Florio) e utilizzato originariamente come luogo di ritrovo della nobiltà palermitana.

SUL oltre 800 mq e ST oltre 4000 mq

<https://www.standflorio.it/>



**Ed bando 2016**

**Vincoli**

**Concessionario**

**Recupero e riuso**

**Canone annuo**

**Investimenti dichiarati**

**Durata**

**Concessione/Locazione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001 conv. in L. 410/2001**

Interesse culturale ai sensi del D.lgs 42/2004

**Servizi Italia Soc. Coop. a r.l.** - società che si occupa di recupero, che dopo aver ristrutturato l'immobile gestisce lo Stand Florio Contemporary Hub anche attraverso accordi con associazioni e professionisti del settore eventi e cultura

Attività ricreative-culturali e commerciali, il bene accoglie un'arena all'aperto per 300 p., un caffè letterario, spazi per incontri e mostre, set fotografici + cooking area. Apertura Marzo 2019

14.400 € c.a.

400.000 € c.a.

50 anni

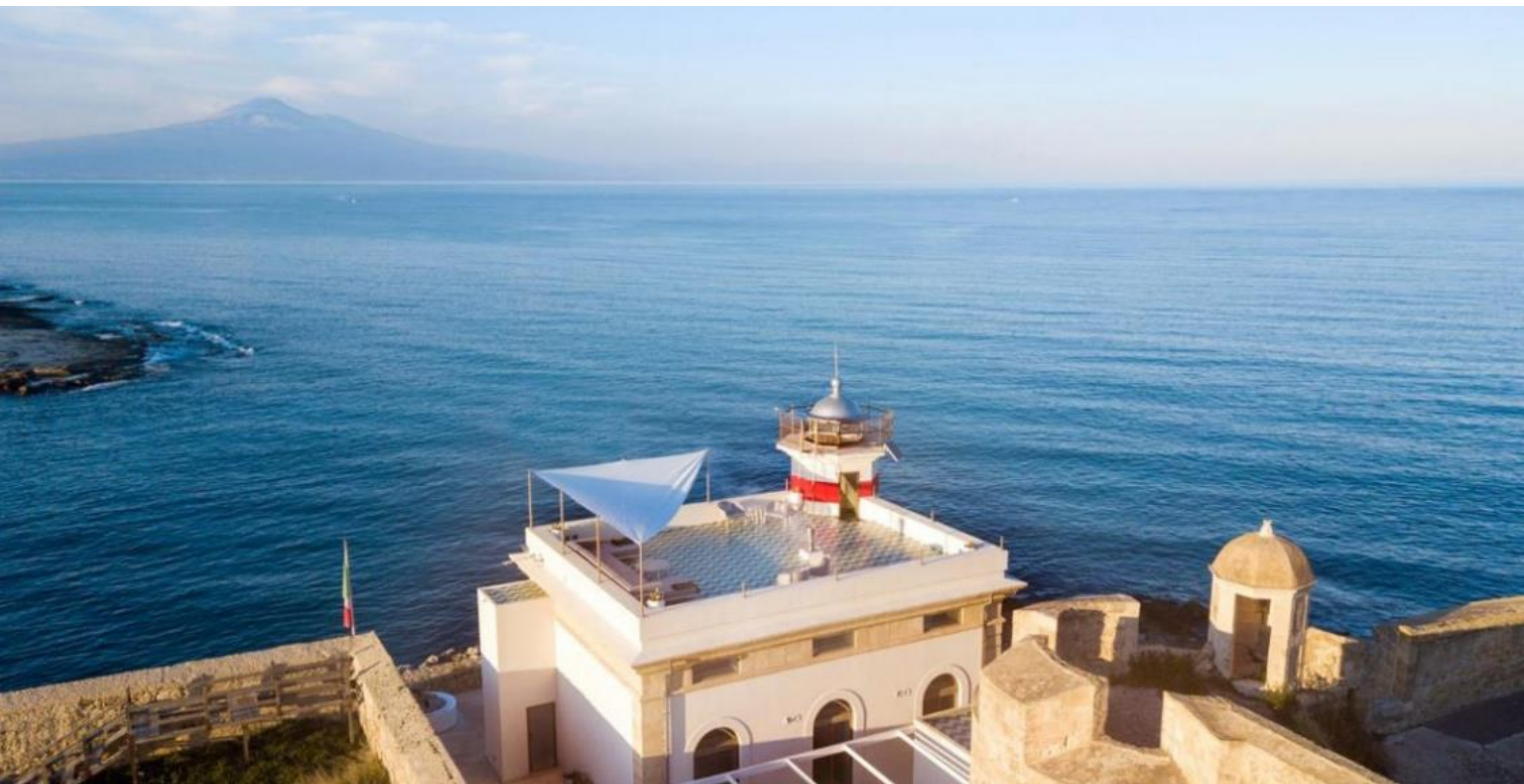




FARI TORRI  
EDIFICI COSTIERI

**V**ALORE **P**AESE  
ITALIA<sup>®</sup>

<https://farodibrucoli.com/>



# ESEMPI



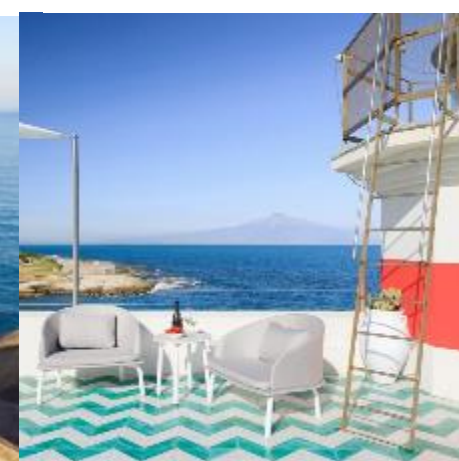
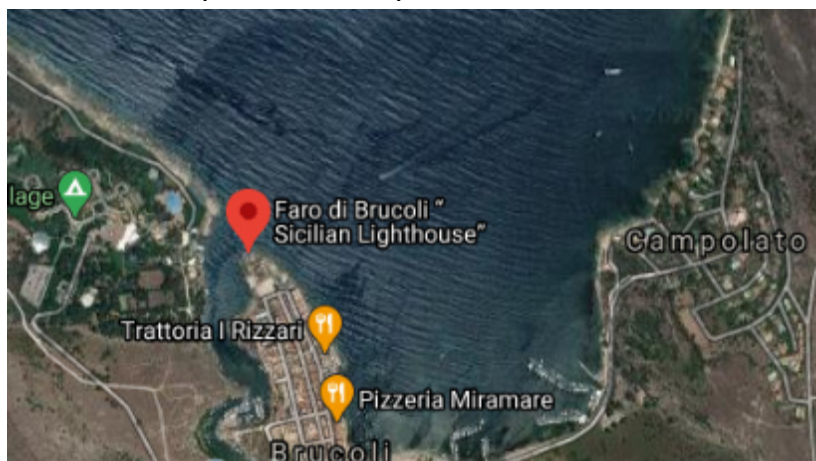
## FARI TORRI EDIFICI COSTIERI

## FARO DI BRUCOLI, AUGUSTA (SR), Sicilia

Faro con lanterna in funzione, situato alle spalle del Castello Svevo nell'antico borgo marinaro di Brucoli in provincia di Siracusa, circondato su tre lati dal mare e con l'Etna che si staglia di fronte

SUL 130 mq e ST 300 mq

<https://farodibrucoli.com>



**Ed. bando 2015**

**Vincoli**

**Concessionario**

**Recupero e riuso**

**Canone annuo**

**Investimenti dichiarati**

**Durata**

**Concessione/Locazione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001 conv. in L. 410/2001**

Interesse culturale ai sensi dell'art. 10 co. 1 del D.lgs. n. 42/2004

**Azzurra Capital s.r.l.** - società costituita da giovani imprenditori con lo scopo di realizzare progetti di valorizzazione, che ha conferito a ITINERA Studio il progetto di restauro del Faro di Brucoli.

Attività turistiche-ricettive, accoglienza turistica e promozione di prodotti eno-gastronomici locali, per offrire comfort e immersione nello stile di vita siciliano. Luxurylighthouse con zona benessere, living room, una sala da pranzo, due suite ed una camera doppia. Apertura Gennaio 2020

4.800 € c.a.

230.000 € c.a

50 anni



CAMMINI  
E PERCORSI

VALORE PAESE  
ITALIA

<https://www.borgostazione.com/>

<https://www.borgostazione.com>



BOOK ON-LINE

ITA



# Bike, sleep, slow.

Il fascino dell'ospitalità in una vecchia stazione, riportata a nuova vita, per vivere una vacanza green, a due ruote, circondati da una natura straordinaria.

Guarda il video

SCROLL

Stazione di Salionze, Valeggio sul Mincio (VR)

# ESEMPI



CAMMINI  
E PERCORSI

## EX STAZIONE DI SALIONZE VALEGGIO SUL MINCIO (VR), Veneto

Ex casello ferroviario situato lungo la linea ferroviaria che collegava i paesi da Mantova a Peschiera del Garda rimasta in funzione sino al 1967, nelle immediate vicinanze del fiume Mincio e facilmente accessibile dalla pista ciclabile.

SUL 140 mq e ST 1600 mq (parte Stato) - la parte del Comune è ST di c.a.2000 mq



<https://www.borgostazione.com/>



**Ed. Bando 2017**

**Vincoli**

**Concessionario**

**Recupero e riuso**



**Canone annuo**

**Investimenti dichiarati**

**Durata**

**Concessione/Locazione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001 conv. in L. 410/2001**

Interesse culturale ai sensi dell'art. 10 co. 1 del D.lgs. n. 42/2004

**Milò Gestioni Srl** - società che fa capo ad una coppia di architetti progettisti e gestori del *Borgo Stazione* e del vicino bici grill *La littorina*

Attività di tipo turistico-ricettivo con particolare riferimento alle esigenze dei ciclisti e viaggiatori; si tratta di una Bike Station con camere per ospitalità, tra cui la suite sull'albero, accoglienza e ristorazione, giardino, un parcheggio con servizi di noleggio ed assistenza bici, taxi service, wc pubblici ed infopoint. Ottimo esempio di concertazione istituzionale e PPP: procedura di gara congiunta tra dall'Agenzia del Demanio e il Comune di Valeggio sul Mincio e affidata ad un unico gestore privato. Apertura Ottobre 2020

6.000 € (rif. porzione Stato)

490.000 € (rif. porzione Stato)

35 anni

## Capitolo 5

“L’applicazione della concessione di valorizzazione”

Esperienza di applicazione della concessione di  
valorizzazione nell’ambito del Comune di Ferrara

“L’applicazione della concessione di valorizzazione”

Esperienza di applicazione della concessione di valorizzazione nell’ambito del

Comune di Ferrara

Alessandra Genesini

## LO STRUMENTO GIURIDICO

Ai sensi dell'articolo 58 comma 6 del D.L. 112/2008, anche gli Enti Territoriali possono avvalersi della Concessione di Valorizzazione, già prevista per i beni immobili dello Stato ai sensi dell'articolo 3-bis del DL 351/2001 convertito.

I beni immobili possono essere quindi concessi o locati a privati, a titolo oneroso, con la finalità di riqualificarli e riconvertirli tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso che consentano lo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini.

Le concessioni e le locazioni sono assegnate con procedure ad evidenza pubblica, per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e comunque non eccedente i cinquanta anni.

La Concessione oggetto di questa relazione è quella inerente un immobile di pregio e identitario per i nostri cittadini noto come "Bazzi Coloniali".

**Non sono stati utilizzati** altri strumenti come, ad esempio, **quanto previsto dall'art. 71 secondo comma del codice del Terzo Settore** perché **l'immobile risultava suscettibile di messa a reddito tramite un utilizzo economico** (ricordo comunque la possibilità prevista da detto articolo "*Lo Stato, le Regioni e Province autonome e gli Enti locali possono concedere in comodato beni mobili ed immobili di loro proprietà, non utilizzati per fini istituzionali, agli enti del Terzo settore, ad eccezione delle imprese sociali, per lo svolgimento delle loro attività istituzionali. La cessione in comodato ha una durata massima di trent'anni, nel corso dei quali l'ente concessionario ha l'onere di effettuare sull'immobile, a proprie cura e spese, gli interventi di manutenzione e gli altri interventi necessari a mantenere la funzionalità dell'immobile*").

Nell'immobile in argomento non era opportuno applicare quest'ultima normativa, utilizzata invece dall'Amministrazione in altri casi ove il fine sociale risultava prevalente, in quanto **la concessione di valorizzazione richiede che lo scopo dell'Amministrazione**, unitamente alle caratteristiche intrinseche del bene, **sia volto alla valorizzazione a fini economici da parte di investitori privati.**

La Concessione inerisce il corpo di fabbrica situato nel complesso di Palazzo Municipale, specificatamente quello posto tra Piazza Municipale ed il Giardino delle Duchesse, dove, agli inizi degli anni Duemila, l'Amministrazione Comunale ha acquistato dai Bazzi gli ambienti che, per circa due secoli, sono stati di loro proprietà.

Al piano terra i locali erano occupati dalla storica drogheria il cui nome "Bazzi Coloniali" è ancora visibile nelle mezzelune superiori alle quattro porte che costituiscono le vetrine e gli accessi al negozio.

Il Comune ha deciso di valorizzare questi spazi tramite l'istituto della concessione di valorizzazione, anche per consentire una durata più lunga del contratto che potesse stimolare la partecipazione all'Avviso, ai fini dell'equilibrio economico finanziario da parte dell'investitore cui è richiesto un consistente investimento il cui ammontare è stato quantificato, a titolo indicativo, nell'Avviso in minimo 330.000 euro solo per lavori cui devono aggiungersi anche gli ulteriori interventi di allestimento dipendenti dall'attività che il concessionario intende svolgere.

La previsione di detta indicazione, unitamente ai lavori messi in atto dall'Amministrazione, alla previsione di un canone crescente, al pagamento dello stesso decorsi 10 mesi dalla sottoscrizione del contratto ha dato maggiore concretezza e possibilità di adesione all'Avviso assicurando il perseguimento all'investitore dell'equilibrio economico finanziario degli investimenti e della connessa gestione.

È stato scelto, per questa occasione, tale esempio di valorizzazione perché lo stesso ha visto **attuare tutte le fasi del procedimento** fino ad arrivare alla **realizzazione compiuta dei lavori da parte del concessionario e alla apertura della nuova attività economica** considerando anche la complessità tecnica ed amministrativa derivante dal fatto di essere **l'immobile sottoposto a vincolo storico artistico necessitando quindi l'autorizzazione, da parte del Mibact, alla concessione e l'autorizzazione per ogni lavoro eseguito nello stesso (art. 57 bis e art. 21 Dlgs. 42/2004 e s.m.i.)**.



Inoltre questo esempio attua un **vero e proprio partenariato pubblico e privato** in quanto **l'Amministrazione aveva eseguito**, per dare sostenibilità alla operazione, **una parte di lavori volti a sanare le vulnerabilità in ambito sismico e le deficienze statiche (circa 650.000. euro)** lasciando al concessionario la parte edilizia rimanente, soprattutto di tipo impiantistico.

La procedura adottata dimostra l'opportunità di una **gestione integrata nella valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico** in quanto l'Amministrazione ha  **messo in campo competenze professionali giuridiche e tecniche** che, in modo sinergico, hanno lavorato alla produzione dei risultati.

### LE FINALITÀ DELL'AMMINISTRAZIONE

Valorizzare il patrimonio immobiliare di proprietà del Comune, ma anche acquisire proposte progettuali concrete ed innovative finalizzate all'utilizzazione a fini economici attraverso la realizzazione di attività gestionali che valorizzino un immobile di grande pregio, situato nel cuore della Città, in coerenza con le iniziative di valorizzazione del centro storico, creando un punto qualificato anche sotto il profilo turistico e culturale e di incontro e di ritrovo, anche nelle ore serali.

L'obbiettivo era anche di richiamare, con uno sforzo ideativo, la memoria del vecchio negozio di Bazzi (drogheria).

### L'AVVISO

Bando adottato con determina Dirigenziale, pubblicato in data 15/02/2017 e con scadenza il 26 aprile 2017. Il Bando definisce i criteri di assegnazione e le condizioni della concessione.

Partecipanti: in possesso dei requisiti economico finanziari e tecnico organizzativi specificati nel bando di gara ed esperienza ultra quinquennale nel settore specifico di attività prescelta per l'uso dei locali

Valutazione offerte: criterio della offerta economicamente più vantaggiosa con:

Offerta tecnica 70% (progetto tecnico, cronoprogramma attività, piano di gestione, piano economico finanziario, investimenti previsti).

Offerta economica 30% (canoni previsti canoni crescenti da euro 26.200,00 per il primo anno di concessione fino ad un massimo di euro 35.800,00 per il ventesimo anno) da aggiornare secondo indice ISTAT in aumento dei prezzi al consumo

Durata: non eccedenze i 20 anni

Progettisti per esecuzione lavori: Obbligo di avvalersi di progettisti di comprovata esperienza

Lavori in capo al concessionario: recupero funzionale ed adeguamento impiantistico e strutturale per un importo stimato di circa 330.000 euro. Previste Linee Guida per la Progettazione redatte dal Comune non vincolanti.

## LA GARA

Quanti partecipanti: sono pervenute **quattro offerte** anche di operatori economici non aventi sede legale nella Città e **di cui una esclusa dalla gara.**

Chi ha vinto: si è **aggiudicata la concessione alla ditta KOFLER GROUP srl** con sede a Rubano (PD).

Canoni offerti: percentuale di **aumento del 52%**, unica ed applicabile ad ogni annualità del canone a base d'asta.

Durata concessione: l'offerta della ditta KOFLER GROUP srl prevede una concessione di valorizzazione della **durata di 20 anni**, utilizzando la durata massima ammissibile prevista dall'Avviso.

Soluzione progettuale: l'Avviso prevedeva delle **Linee Guida per la Progettazione (utili da prevedere in caso di immobili così complessi e vincolati)** ma le stesse erano di **indicazione utile ma non vincolante** e, qualora il Concessionario intendesse provvedere a una variante al progetto definitivo previsto dall'Amministrazione Comunale, discostandosi dalle autorizzazioni già ottenute dalla Soprintendenza o da altri Enti, era obbligo del medesimo sottoporre la variante di progetto all'Amministrazione Comunale, nonché alla Soprintendenza e a tutti gli altri Enti coinvolti.

Questo è accaduto con l'aggiudicatario Kofler che ha ripensato l'andamento della scala al piano terra per consentire, con alzate e parapetto in vetro, la valorizzazione, la lettura e la dimensione della pittura restaurata visibile anche dal piano terra.

Al piano terra sono stati ricollocati gli arredi lignei dello storico negozio (i mobili alti sono stati utilizzati come area espositiva di prodotti e quelli bassi integrati, con piani in vetro e pietra, e trasformati in banconi e tavoli di servizio).

## LA CONCESSIONE

Contratto: Atto 4733 – PG. n. 59027 del 26/09/17 sottoscritto sulla base dello schema allegato all'Avviso che quindi è sempre bene prevedere all'atto della pubblicazione dello stesso (non si applicano se non in via analogica le disposizioni del Codice dei Contratti e delle locazioni commerciali).

Durata della concessione è di anni 20 (massimo previsto)

Canone: da € 39.824,00 per il primo anno fino a € 54.416,00 per il ventesimo anno di concessione. È stato corrisposto dopo il decorso di 10 mesi dalla sottoscrizione della concessione ovvero dalla data di apertura dell'esercizio se precedente per consentire maggiormente la fattibilità economica della valorizzazione.

Cauzione: definitiva infruttifera in misura pari al 10% del canone annuo offerto complessivamente per tutta la durata della concessione rilasciata a mezzo di fidejussione bancaria da parte di primario istituto di credito, con la clausola di pagamento a semplice richiesta entro 15 gg., con espressa previsione rinuncia beneficio preventiva escussione del debitore e con rinuncia alla eccezione di cui all'art. 1945/2 c.c.

Lavori di minima richiesti: al Concessionario sono evidenziati dalle Linee guida alla progettazione e si concretizzano in lavori di restauro riguardanti opere strutturali al corpo novecentesco, opere architettoniche ed impiantistiche.

Durata Lavori: gli interventi dovevano essere ultimati **entro e non oltre 8 mesi dalla sottoscrizione della Concessione** ovvero nel minor termine previsto nell'offerta tecnica.

Progettisti: **obbligo di avvalersi di un Architetto professionista ovvero di un gruppo di progettazione con capogruppo Architetto professionista** dotato di capacità progettuale multidisciplinare ed integrata nell'architettura, nell'urbanistica, con comprovata esperienza in interventi realizzati su immobili di pregio comparabili, per rilievo storico architettonico e/o destinazione d'uso, ai locali oggetto concessione.

## Manutenzione

Oltre agli interventi di cui sopra è prevista, in capo al Concessionario, anche la **manutenzione ordinaria e quella straordinaria** dei locali oggetto di concessione, **pre e post realizzazione degli interventi**.

## Arredo Storico

Il Concessionario si è obbligato a restaurare (45.000 euro circa di costi previsti) e utilizzare nei locali concessi gli arredi di proprietà comunale, così come presenti nei locali ai tempi dell'esercizio dell'attività commerciale "Bazzi e Coloniali", ed a provvedere alla manutenzione degli stessi; detti **arredi** sono **concessi** dal Comune al Concessionario **in comodato gratuito per la durata della concessione di valorizzazione**.

## Utenze

Il Concessionario ha assunto a proprio carico gli oneri accessori (allacciamenti per consumi di acqua, luce, gas, riscaldamento).

## Recesso

Il Concessionario potrà recedere dalla concessione, dandone comunicazione con almeno 12 (dodici) mesi di preavviso con Raccomandata A.R. In caso di recesso, in qualunque modo motivato, il Concessionario non potrà vantare diritto alcuno nei confronti dell'Amministrazione anche relativamente ad opere/spese già realizzate/sostenute.

## Assicurazione

**Fase realizzazione:** dei lavori, la polizza garantirà la responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori, con un minimo di € 500.000,00. La polizza garantirà, altresì, il danneggiamento o la distruzione, parziale o totale, dell'immobile per un valore di € 500.000,00.

**Fase di esercizio:** diversa polizza, responsabilità civile per danni causati a terzi con massimale non inferiore a € 4.000.000,00, e "rischi locativi" in genere, ai sensi degli 38 articoli 1588, 1589 e 1611 del Codice Civile, per un massimale non inferiore a € 700.000,00.

## Penali

Mancata esecuzione dei lavori nei termini nello stesso previsti: euro 100,00 per ogni giorno di ritardo.

Mancata effettuazione della manutenzione ordinaria e straordinaria post esecuzione dei lavori (art. 5): euro 10.000,00.

#### Revoca per regioni di pubblico interesse

riconoscimento all'affidatario di un indennizzo valutato sulla base del piano economico finanziario. Recupero della disponibilità dell'immobile da parte del Comune entro massimo un anno.

#### Decadenza

10 cause di grave inadempimento espressamente previste.

#### Subconcessione

Non prevista, in tutto o in parte, la concessione a terzi del godimento dei locali, senza previa autorizzazione scritta del Comune.

Dall'1/1/2019 il Comune ha preso atto del subentro da parte della Società "Hi Food s.r.l." per l'utilizzo dell'immobile nel Contratto di concessione n. 59027/2017, sottoscritto in data 26/09/2017 da "KOFLER GROUP s.r.l.", alle medesime condizioni contrattuali. La società aggiudicataria ha conferito tutto il suo patrimonio aziendale alla nuova Società che è quindi subentrata nei contratti stipulati per l'esercizio dell'azienda.

La successione si delinea in questo caso non come subconcessione ma come effetto automatico nei contratti stipulati per l'esercizio dell'azienda ed essa prescinde da qualunque manifestazione di volontà delle parti ulteriore rispetto al consenso al trasferimento d'azienda (avvenuto con atto notarile). Ovviamente è stata eseguita verifica della sussistenza di requisiti applicando per analogia la normativa nel "Codice dei contratti", infatti il d.lgs. 50/2016 all' art 106 lett. d punto 2. In questi casi non si procede con la sottoscrizione di un nuovo contratto ma si prende atto del nuovo soggetto a cui si sono richieste le fidejussioni e le garanzie del caso.

## L'ESECUZIONE DEI LAVORI

Il contratto prevedeva che **gli interventi in capo al Concessionario** dovevano essere **ultimati entro e non oltre 8 mesi dall'ottenimento delle necessarie autorizzazioni** ovvero nel **minor termine previsto nell'Offerta tecnica** (90 gg. per Opere edili, impiantistiche, finiture e 40 gg. per allestimento per un totale di **130 gg.**).

I **130 gg.** per la conclusione dei lavori nei locali "Bazzi - Coloniali" sono **decorsi a partire dal 13/11/2018** ovvero dalla data di notifica del Verbale della Conferenza di Servizi con cui si è concluso positivamente il procedimento unico promosso da "KOFLER GROUP s.r.l." per SCIA EDILIZIA: il termine di fine lavori era previsto per il giorno 22/03/2019 poi prorogato fino al 15/05/2019 a seguito di istanza motivata presentata dalla Società.

Scaduto il termine, essendo comunque imminente l'ultimazione lavori ma non essendo stata rispettata la scadenza, sono state applicate le penali previste dall'art. 15 lettera a) del citato Contratto regolarmente versate dall'aggiudicatario.

I lavori sono stati ultimati dall'Aggiudicatario alla **fine di Agosto del 2019.**

## L'INAUGURAZIONE

Il **30 Novembre 2019** si conclude questa narrazione con l'inaugurazione della riapertura di un immobile che torna ad essere protagonista nel Centro Storico della nostra Città nella cornice della Piazza del Municipio a lato dello scalone d'onore che conduce alle più belle sale di Palazzo Municipale e a tutti i più importanti uffici compreso quello del Sindaco della nostra Città.

Il concessionario non solo ha recuperato con un notevole investimento l'immobile e gli arredi originari ma, nella propria offerta gestionale, ha garantito la vendita anche di prodotti locali e stagionali, l'assunzione di nuovo personale e una particolare attenzione anche agli aspetti sociali e culturali impegnandosi ad organizzare mostre estemporanee d'arte, corsi di cucina per bambini e disabili con eventuali collaborazioni con scuole locali.





**UNIONE EUROPEA**  
Fondo Sociale Europeo  
Fondo Europeo di Sviluppo Regionale



*Agenzia per la  
Coesione Territoriale*



*Presidenza del Consiglio dei Ministri*  
**Dipartimento della  
Funzione Pubblica**



**GOVERNANCE  
E CAPACITÀ  
ISTITUZIONALE  
2014-2020**

# Atelier di sperimentazione Valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico

Work Package 2 – Webinar 4

La concessione di valorizzazione: strumento di Partenariato Pubblico Privato nei programmi di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico – Focus tecnico-giuridico e modalità attuative

Concessione di valorizzazione dell'immobile denominato "Bazzi-Coloniali"  
di proprietà del Comune di Ferrara

2 dicembre 2022



*Presidenza del Consiglio dei Ministri*  
**Dipartimento per gli  
Affari Regionali  
e le Autonomie**





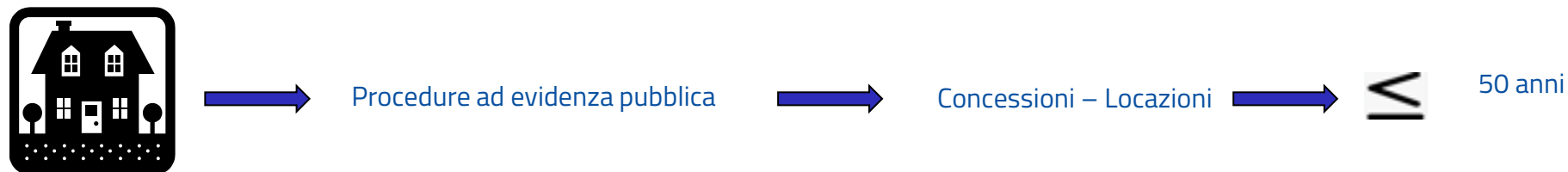
## "BAZZI COLONIALI" – FERRARA



Corpo di fabbricato situato nel complesso di Palazzo Municipale, posto tra Piazza Municipale ed il Giardino delle Duchesse, acquistato dall'Amministrazione Comunale agli inizi degli anni Duemila.

## LO STRUMENTO GIURIDICO

Ai sensi dell'articolo 58 comma 6 del D.L. 112/2008, i beni immobili degli Enti Territoriali possono essere concessi o locati a privati, a titolo oneroso, con la finalità di riqualificarli e riconvertirli tramite interventi di recupero, restauro e ristrutturazione.



## Perché la scelta di questo esempio di Concessione di valorizzazione:

- Sono state attuate tutte le fasi del procedimento fino ad arrivare alla realizzazione compiuta dei lavori da parte del concessionario e alla apertura della nuova attività economica;
- Presenza della complessità tecnica ed amministrativa derivante dal fatto di essere l'immobile sottoposto a vincolo storico artistico necessitando quindi dell'autorizzazione, da parte del Mibact, alla concessione e l'autorizzazione per ogni tipologia di lavoro eseguito nello stesso (art. 57 bis e art. 21 D.lgs. 42/2004 e s.m.i. );
- L'esempio attua un vero e proprio partenariato pubblico e privato; l'Amministrazione Comunale ha eseguito, una parte di lavori volti a sanare le vulnerabilità in ambito sismico e le deficienze statiche (circa 650.000. euro) lasciando al concessionario la parte edilizia rimanente, soprattutto di tipo impiantistico;
- L'esempio dimostra l'opportunità di una gestione integrata nella valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico in quanto l'Amministrazione ha messo in campo competenze professionali giuridiche e tecniche che, in modo sinergico, hanno lavorato alla produzione dei risultati.

## LE FINALITÀ' DELL'AMMINISTRAZIONE

Valorizzare il patrimonio immobiliare di proprietà del Comune

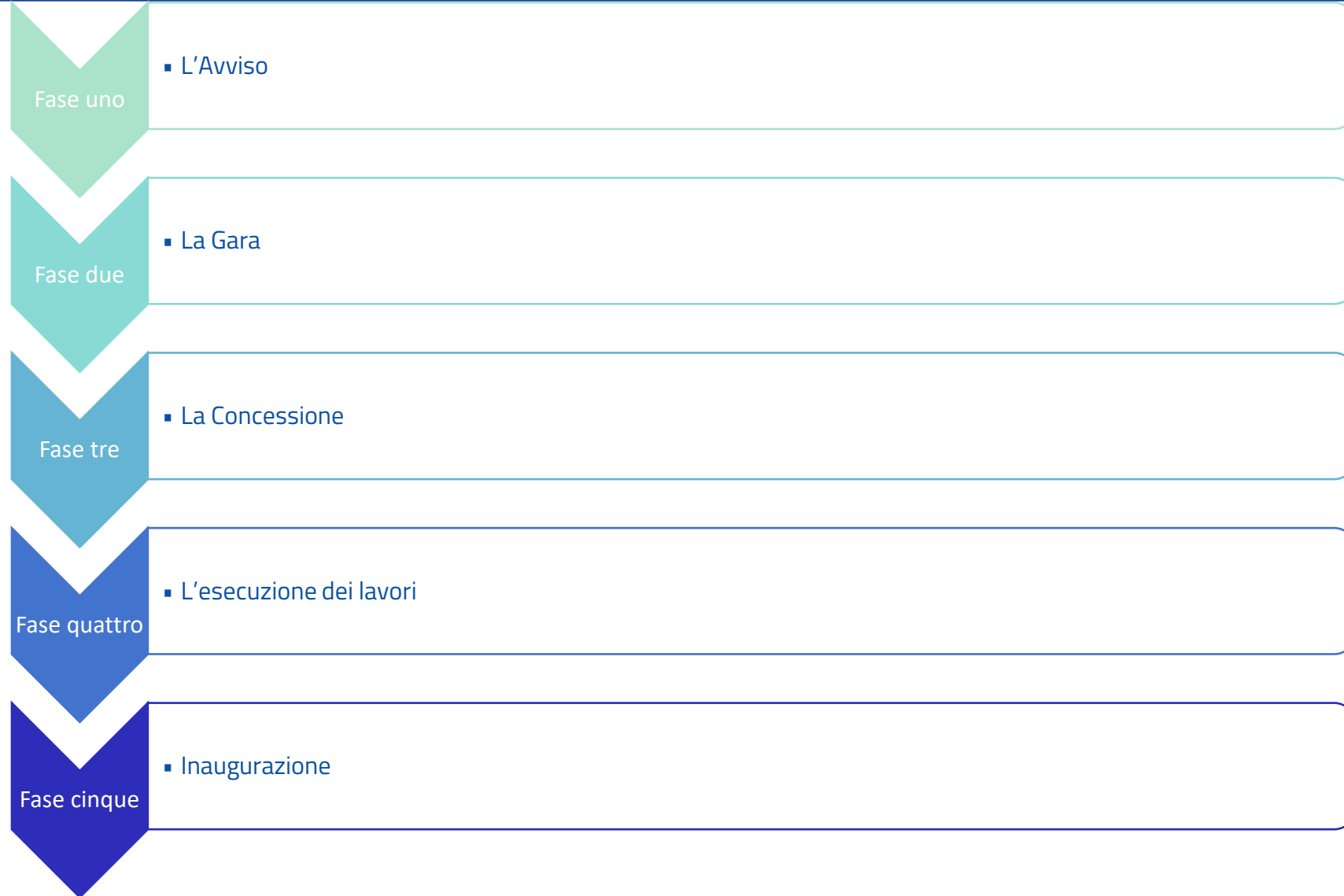
Acquisire proposte progettuali concrete ed innovative

Valorizzazione del centro storico

Un punto qualificato anche sotto il profilo turistico e culturale,  
di incontro e di ritrovo, anche nelle ore serali

Richiamare, con uno sforzo ideativo, la memoria  
del vecchio negozio di Bazzi (drogheria)

## LE FASI



Fase uno

## ▪ L'Avviso

- Pubblicazione BANDO: 15/02/2017
- Scadenza BANDO: 26 aprile 2017

**Partecipanti:** in possesso dei requisiti economico finanziari e tecnico organizzativi specificati nel bando di gara ed esperienza ultra quinquennale nel settore specifico di attività prescelta per l'uso dei locali;

**Valutazione offerte:** criterio della offerta economicamente più vantaggiosa con:

- Offerta tecnica 70% (progetto tecnico, cronoprogramma attività, piano di gestione, piano economico finanziario, investimenti previsti).
- Offerta economica 30% (canoni previsti canoni crescenti da euro 26.200,00 per il primo anno di concessione fino ad un massimo di euro 35.800,00 per il ventesimo anno) da aggiornare secondo indice ISTAT in aumento dei prezzi al consumo

**Durata:** non eccedenze i 20 anni

**Progettisti per esecuzione lavori:** Obbligo di avvalersi di progettisti di comprovata esperienza

**Lavori in capo al concessionario:** recupero funzionale ed adeguamento impiantistico e strutturale per un importo stimato di circa 330.000 euro. Previste Linee Guida per la Progettazione redatte dal Comune non vincolanti

## ▪ La Gara

Fase due

- Quanti partecipanti**: sono pervenute quattro offerte anche di operatori economici non aventi sede legale nella Città e di cui una esclusa dalla gara;
- Chi ha vinto**: si e' aggiudicata la concessione alla ditta KOFLER GROUP srl con sede a Rubano (PD)
- Canoni offerti**: percentuale di aumento del 52%, unica ed applicabile ad ogni annualità del canone a base d'asta;
- Durata concessione**: l'offerta della ditta KOFLER GROUP srl prevede una concessione di valorizzazione della durata di 20 anni, utilizzando la durata massima ammissibile prevista dall'Avviso;
- Soluzione progettuale**: l'Avviso prevedeva delle **Linee Guida per la Progettazione (utili da prevedere in caso di immobili così complessi e vincolati)** ma le stesse erano di indicazione utile ma non vincolante e, qualora il Concessionario intendesse provvedere ad una variante al progetto definitivo previsto dall'Amministrazione comunale, discostandosi dalle autorizzazioni già ottenute dalla Soprintendenza o da altri Enti, era obbligo del medesimo sottoporre la variante di progetto all'Amministrazione Comunale, nonché alla Sovrintendenza e a tutti gli altri Enti coinvolti.

Fase tre

## La Concessione

- Contratto** (Atto 4733 – PG. n. 59027 del 26/09/17) sottoscritto sulla base dello schema allegato all'Avviso che quindi e' sempre bene prevedere all'atto della pubblicazione dello stesso;
- Durata della concessione** è di anni 20 (massimo previsto);
- Canone**: da € 39.824,00 per il primo anno fino a € 54.416,00 per il ventesimo anno di concessione;
- Cauzione**: definitiva infruttifera in misura pari al 10% del canone annuo offerto complessivamente per tutta la durata della concessione rilasciata a mezzo di fideiussione bancaria da parte di primario istituto di credito, con la clausola di pagamento a semplice richiesta entro 15 gg., con espressa previsione rinuncia al beneficio preventiva escussione del debitore e con rinuncia alla eccezione di cui all'art. 1945/2 c.c.;
- Lavori di minima richiesti**: al Concessionario sono evidenziati dalle Linee guida alla progettazione e si concretizzano in lavori di restauro riguardanti opere strutturali al corpo novecentesco, opere architettoniche ed impiantistiche;
- Durata Lavori**: Gli interventi dovevano essere ultimati entro e non oltre 8 mesi dalla sottoscrizione della Concessione ovvero nel minor termine previsto nell'offerta tecnica;
- Progettisti**: obbligo di avvalersi di un Architetto professionista ovvero di un gruppo di progettazione con capogruppo Architetto professionista dotato di capacità progettuale multidisciplinare ed integrata nell'architettura, nell'urbanistica, con comprovata esperienza in interventi realizzati su immobili di pregio comparabili, per rilievo storico architettonico e/o destinazione d'uso, ai locali oggetto concessione.
- Manutenzione**: Oltre agli interventi di cui sopra è prevista, in capo al Concessionario, anche la manutenzione ordinaria e quella straordinaria dei locali oggetto di concessione, pre e post realizzazione degli interventi;
- Arredo Storico**: il Concessionario si è obbligato a restaurare (45.000 euro circa di costi previsti) e utilizzare nei locali concessi gli arredi di proprietà comunale, così come presenti nei locali ai tempi dell'esercizio dell'attività commerciale "Bazzi e Coloniali", ed a provvedere alla manutenzione degli stessi; detti arredi sono concessi dal Comune al Concessionario in comodato gratuito per la durata della concessione di valorizzazione;



## La Concessione

- Utenze:** il concessionario ha assunto a proprio carico gli oneri accessori (allacciamenti per consumi di acqua, luce, gas, riscaldamento);
- Recesso:** Il Concessionario potrà recedere dalla concessione, dandone comunicazione con almeno 12 (dodici) mesi di preavviso con Raccomandata A.R.. In caso di recesso, in qualunque modo motivato, il Concessionario non potrà vantare diritto alcuno nei confronti dell'Amministrazione anche relativamente ad opere/spese già realizzate/sostenute;
- Assicurazione:**
  - fase realizzazione: dei lavori, la polizza garantirà la responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori, con un minimo di € 500.000,00. La polizza garantirà, altresì, il danneggiamento o la distruzione, parziale o totale, dell'immobile per un valore di € 500.000,00;
  - fase di esercizio: diversa polizza, responsabilità civile per danni causati a terzi con massimale non inferiore a € 4.000.000,00, e "rischi locativi" in genere, ai sensi degli 38 articoli 1588, 1589 e 1611 del Codice Civile, per un massimale non inferiore a € 700.000,00.
- Penali**
  - mancata esecuzione dei lavori nei termini nello stesso previsti: euro 100,00 per ogni giorno di ritardo.
  - mancata effettuazione della manutenzione ordinaria e straordinaria post esecuzione dei lavori (art. 5): euro 10.000,00.
- Revoca** per regioni di pubblico interesse - riconoscimento all'affidatario di un indennizzo valutato sulla base del piano economico finanziario. Recupero della disponibilità dell'immobile da parte del Comune entro massimo un anno.
- Decadenza** - 10 cause di grave inadempimento espressamente previste.
- Subconcessione** - Non prevista, in tutto o in parte, la concessione a terzi del godimento dei locali, senza previa autorizzazione scritta del Comune.

Fase quattro

▪ **L'esecuzione dei lavori**

Gli interventi in capo al Concessionario dovevano essere ultimati entro e non oltre 8 mesi dall'ottenimento delle necessarie autorizzazioni ovvero nel minor termine previsto nell'Offerta tecnica (90 gg. per Opere edili, impiantistiche, finiture e 40 gg. per allestimento per un totale di 130 gg.).

I 130 gg. per la conclusione dei lavori nei locali "Bazzi - Coloniali" sono decorsi a partire dal 13/11/2018 ovvero dalla data di notifica del Verbale della Conferenza di Servizi con cui si è concluso positivamente il procedimento unico promosso da "KOFLER GROUP s.r.l." per SCIA EDILIZIA: il termine di fine lavori era previsto per il giorno 22/03/2019 poi prorogato fino al 15/05/2019 a seguito di istanza motivata presentata dalla Società.

Scaduto il termine, essendo comunque imminente l'ultimazione lavori ma non essendo stata rispettata la scadenza, sono state applicate le penali previste dall'art. art. 15 lettera a) del citato Contratto regolarmente versate dall'aggiudicatario.  
I lavori sono stati ultimati dall'Aggiudicatario alla fine di Agosto del 2019.

Fase cinque

▪ **Inaugurazione**

Il 30 Novembre 2019 con l'inaugurazione della riapertura questo immobile ritorna ad essere protagonista della vita del Centro Storico della nostra Città.

Grazie per l'attenzione

Dott.ssa Genesini Alessandra  
Dirigente del Settore Servizi alla Persona del Comune di  
Ferrara

## Toolkit VPI n°4

La concessione di valorizzazione: strumento di Partenariato  
Pubblico Privato nei programmi di valorizzazione del  
patrimonio immobiliare pubblico – Focus tecnico-giuridico e  
modalità attuative

## Parte seconda

## Nota introduttiva alla parte seconda del Toolkit VPI n°4

La parte seconda è composta da documentazione tecnico – giuridica riguardante le modalità attuative della concessione di valorizzazione nelle sue forme tecniche. La stessa è articolata in due sezioni. La prima denominata “draft Key documents – Agenzia del Demanio” (cfr. parte prima - cap.4) include, con riferimento alla concessione di valorizzazione a titolo gratuito e a titolo oneroso, i più rilevanti format e modelli inerenti a Avvisi, Atti, Proposte progettuali, Domanda di partecipazione; inoltre sono presenti i format tecnici riguardanti la “scheda bene” e l’“information memorandum” per ciascuna tipologia di programma realizzato (“Cammini & Percorsi”, “Dimore”, “Fari, Torri e ed Edifici Costieri”) nell’ambito dell’iniziativa “Valore Paese”. La seconda sezione “draft Key documents – Comune di Ferrara” (cfr. parte prima - cap.5) riporta la documentazione tecnico giuridica dell’ente locale applicata alla concessione di valorizzazione implementata dallo stesso.

I draft key documents, in una versione “bozza” e non solo (cfr. atti amministrativi del Comune di Ferrara) declinano perfettamente la filiera attuativa dei programmi di valorizzazione.

Gli stessi possono rivelarsi di grande utilità alle Unioni di Comuni e ad altre forme tecniche di cooperazione sovracomunale, nonché agli enti locali, per una vera e propria capacity building o empowerment amministrativo, laddove si intenda affrontare il tema della valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, in un contesto di riferimento in cui l’Agenzia del Demanio, il più importante player istituzionale del paese, può configurarsi vero e proprio advisor tematico nei processi locali di VPI.

A conclusione, è fortemente raccomandata la consultazione anche della seconda parte del presente toolkit al fine di intraprendere il percorso della VPI con la piena contezza degli strumenti operativi necessari.

## Sezione 1

# I DRAFT KEY DOCUMENTS AGENZIA DEL DEMANIO

I DRAFT KEY DOCUMENTS  
AGENZIA DEL DEMANIO

## Concessione di valorizzazione a titolo gratuito

Avvisi - Atti - Proposte progettuali - Domanda di partecipazione



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Territoriale .....

Prot. n.

## AVVISO DI GARA

**per la concessione/locazione in uso gratuito – ex art. 11 comma 3 D.L. n. 83/2014, convertito, con modificazioni, in L. n. 106/2014 – dell’/degli immobile/i di proprietà dello Stato denominato/i ..... situato/i** per promuovere la realizzazione di circuiti nazionali di eccellenza a sostegno dell’offerta turistica e del sistema Italia e per favorire la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili, equestri, mototuristici, fluviali e ferroviari.

## PREMESSO CHE

- per promuovere la realizzazione di circuiti nazionali di eccellenza a sostegno dell’offerta turistica e del sistema Italia e per favorire la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili, equestri, mototuristici, fluviali e ferroviari, l’art. 11 co. 3 D.L. 83/2014 conv. in L. n.106/2014 (c.d. D.L. *Turismo e Cultura*) prevede che: **“le case cantoniere, i caselli e le stazioni ferroviarie o marittime, le fortificazioni e i fari, nonché ulteriori immobili di appartenenza pubblica non utilizzati o non utilizzabili a scopi istituzionali, possono essere concessi in uso gratuito, con acquisizione delle eventuali migliorie, senza corresponsione di alcun corrispettivo, al momento della restituzione del bene, mediante procedura ad evidenza pubblica nella quale sia riconosciuta adeguata rilevanza agli elementi di sostenibilità ambientale, efficienza energetica e valutazione dell’opportunità turistica, a imprese, cooperative e associazioni, costituite in prevalenza da soggetti fino a quaranta anni, con oneri di manutenzione straordinaria a carico del concessionario. Il termine di durata della concessione non può essere superiore a nove anni, rinnovabili per altri nove anni, tenendo in considerazione le spese di investimento sostenute”**;
- in coerenza con l’art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014, nell’ambito dello sviluppo territoriale di risorse culturali e paesaggistiche e della promozione dell’imprenditorialità turistica, l’Agenzia del Demanio in collaborazione con diversi ministeri coinvolti, il mondo della cultura, del turismo lento e della mobilità dolce negli ultimi anni ha promosso iniziative di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, attraverso le quali attivare processi virtuosi di sviluppo territoriale e di impulso all’imprenditoria – soprattutto giovanile – e all’occupazione sociale, nel rispetto dei profili di sostenibilità ambientale, efficienza energetica, sicurezza, innovazione delle infrastrutture e valutazione delle opportunità turistico-culturali.



## VISTO

l'art. 11 co. 3 del citato D.L., in ragione del quale – al fine di favorire la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili, equestri, mototuristici, fluviali e ferroviari – possono essere concessi in uso gratuito, mediante procedura ad evidenza pubblica, le case cantoniere, i caselli e le stazioni ferroviarie o marittime, le fortificazioni e i fari, nonché ulteriori immobili di appartenenza pubblica non utilizzati o non utilizzabili a scopi istituzionali

## L'AGENZIA DEL DEMANIO

Ente Pubblico Economico, istituito 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

## RENDE NOTO

che intende procedere alla concessione/locazione gratuita in lotti dei beni descritti al punto 2 del presente Avviso, ai sensi dell'art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014, conv. in L. n. 106/2014 pubblicato, per estratto, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana – GURI V Serie speciale n. XX del XX ..... 202X, su due quotidiani a diffusione nazionale e due a diffusione locale e sul profilo sul sito [www.agenziademanio.it](http://www.agenziademanio.it) unitamente alla ulteriore documentazione di gara

### 1. INFORMAZIONI GENERALI

**1.1** Nell'ottica di favorire la conoscenza e la valorizzazione dei territori, della cultura e delle eccellenze locali, i borghi, **l'architettura e il paesaggio rurale, nonché promuovere il turismo lento e la mobilità dolce, gli immobili inseriti nel progetto saranno riutilizzati attraverso l'insediamento di nuovi usi a supporto al viaggiatore lento** (turista, camminatore, pellegrino e ciclista, etc.), di **servizi d'accoglienza e di informazione turistica**, nonché attività di **animazione sociale, culturale e sportiva degli itinerari** identificati. In considerazione delle indicazioni degli strumenti di pianificazione territoriale e urbana e di tutela vigenti, e compatibilmente con le prescrizioni di piano e di tutela, sarà possibile prevedere una gamma di nuove funzioni in coerenza con i principi del progetto, ad es. *Ospitalità; Ristorazione; Arte e cultura; Attività e manifestazioni sociali, ricreative, culturali, creative, sportive, ambientali; Ricerca e didattica (es. centro-studi, osservazione della flora, della fauna, etc.); Ufficio promozione locale, ufficio turistico, infopoint, presidio territoriale ; Servizi per la scoperta del territorio (es. escursioni, visite guidate, coinvolgimento degli ospiti in attività e progetti di salvaguardia dell'ambiente storico, artistico e culturale e dell'habitat naturale e paesaggistico etc.); Servizi complementari specialistici (es. aree attrezzate,*

*bike e taxi service, ciclofficine, etc.); Servizi complementari specialistici per utenti con specifiche necessità (es. bambini, anziani, disabili etc.) e servizi alla persona; Promozione materiale specializzato per attività legate al turismo sostenibile, alla mobilità dolce, alla cultura e alla scoperta del territorio; Promozione prodotti tipici e a km zero, enogastronomia e artigianato locale; Spazi per la formazione dedicata ai temi del turismo lento e alle professionalità di settore; Presidio e ambulatorio medico, primo soccorso, fisioterapia; Centro di cura e benessere, etc.*

- 1.2 La concessione/locazione non comporta alcuna traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche; il rapporto di concessione/locazione, che verrà ad instaurarsi ai sensi e per gli effetti della richiamata disposizione, sarà disciplinato dall'atto di concessione/contratto di locazione, dal presente Avviso, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati e vigenti. Alla concessione/locazione non si applicano le disposizioni di cui al D.P.R. 13 settembre 2005, n. 296, contenente il Regolamento concernente i criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione dei beni immobili appartenenti allo Stato, né quelle di cui al D.Lgs. n. 50/2016, salvo per le disposizioni normative espressamente richiamate negli atti di gara.
- 1.3 La procedura è divisa in lotti. È possibile presentare offerta per uno o più lotti / La procedura ha come oggetto un solo bene (lotto unico).
- 1.4 L'Agenzia si riserva di individuare il contraente sulla base della miglior offerta valutata secondo quanto illustrato al punto 5 del presente Avviso.
- 1.5 La durata della concessione/locazione è di 9 anni.
- 1.6 Non è previsto alcun canone di concessione/locazione.
- 1.7 La concessione/locazione decorre dalla stipula del relativo atto/contratto.
- 1.8 La concessione/locazione potrà essere rinnovata per altri 9 anni ai sensi dell'art. 11 co. 3 D.L. 83/2014, tenendo conto del comportamento tenuto dall'utilizzatore e della possibilità concreta di una più proficua valorizzazione degli immobili.
- 1.9 L'offerente è vincolato alla propria offerta per il periodo di 240 (duecentoquaranta) giorni dalla scadenza del termine ultimo previsto per la relativa presentazione (XX/XX/20XX). In caso di mancata stipula dell'atto di concessione/contratto di locazione entro il predetto periodo, l'Agenzia e l'Aggiudicatario potranno convenire di prorogare la validità dell'offerta e della cauzione provvisoria, a condizioni invariate, per il tempo che l'Agenzia riterrà necessario alla formalizzazione dell'atto/contratto. Se del caso, la predetta richiesta di proroga sarà rivolta anche al secondo in graduatoria. Resta inteso che ove non si addivenga alla sottoscrizione della concessione/locazione nulla sarà dovuto all'Aggiudicatario.
- 1.10 La documentazione di gara, unitamente alla documentazione tecnica disponibile, è reperibile sul sito istituzionale dell'Agenzia, mediante il percorso "Gare e Aste/Immobiliare" ed è altresì in visione presso la Direzione Territoriale.....sita in .....
- 1.11 Il Responsabile del procedimento è ..... reperibile al seguente indirizzo di posta elettronica .....@agenziademanio.it.

1.12 Il Referente competente per il sopralluogo è ..... reperibile al seguente indirizzo di posta elettronica .....@agenziademanio.it.

## 2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA CONCESSIONE/LOCAZIONE

2.1 Bene/beni oggetto della concessione/locazione, costituenti ciascuno un singolo lotto.

LOTTO	DENOMINAZIONE	PROVINCIA	COMUNE	STRUMENTO
1	Xxx	xxx	xxx	xxx
2	Xxx	xxx	xxx	xxx
x	Xxx	xxx	xxx	Xxx

Gli elementi specifici dell'/degli immobile/i sono descritti nell'**Allegato I** e negli ulteriori documenti pubblicati sul sito [www.agenziademanio.it](http://www.agenziademanio.it) ed accessibili mediante il percorso di cui al punto 1.10.

### 2.2 Conoscenza dello stato dei luoghi

Per partecipare alla procedura il concorrente dovrà certificare la conoscenza del/dei bene/i per il/i quale/i presenta offerta, alternativamente:

- previa esecuzione di un **sopralluogo** da effettuarsi fino al **XX/XX/20XX**, secondo i tempi e le modalità (correlate anche allo stato di conservazione del bene), da concordare con il referente della Direzione Territoriale indicato al punto 1.12; a tal fine, l'interessato, con congruo preavviso, e comunque entro il **XX/XX/20XX**, dovrà trasmettere al referente, a mezzo di posta elettronica, una richiesta di sopralluogo nella quale specificare - **il/i bene/i che intende visitare** nonché i nominativi delle persone (massimo quattro) che parteciperanno alla visita (con i rispettivi dati anagrafici e telefonici). A seguito della visita sarà rilasciato un "**Attestato di sopralluogo**", di cui l'Agenzia conserverà una copia debitamente sottoscritta dal visitatore, che dovrà essere presentato dal concorrente per la partecipazione alla gara unitamente agli altri documenti richiesti.
- mediante la presentazione di una **dichiarazione** - da rendere in conformità **all'Allegato III** - attestante la conoscenza dello stato dei luoghi **in relazione al/i bene/i per il/i quale/i** si concorre.

### 3. SOGGETTI AMMESSI

- 3.1** Possono partecipare alla procedura imprese, cooperative e associazioni costituite in prevalenza da soggetti che non abbiano compiuto il 41° anno di età alla data di pubblicazione del presente Avviso. Si precisa che il concorrente (impresa, cooperativa o associazione) dovrà essere già costituito al momento della presentazione dell'offerta. Ai fini della partecipazione alla procedura è richiesto che l'organo di gestione del concorrente (es. CdA o Consiglio/Comitato Direttivo) o la compagine sociale o societaria/degli azionisti sia costituita in prevalenza<sup>1</sup> (50%+1) da soggetti che non abbiano compiuto il 41° anno di età alla data di pubblicazione del presente Avviso.
- 3.2** È ammessa la partecipazione in forma singola o in raggruppamento. In caso di partecipazione in Raggruppamento costituito o costituendo, i requisiti di cui al punto precedente dovranno essere posseduti da tutti i componenti il Raggruppamento e, pertanto, sia la Capogruppo che la/le mandante/i dovranno essere costituite in prevalenza da soggetti che non abbiano compiuto il 41° anno di età alla data di pubblicazione del presente Avviso.
- 3.3** **Nell'ambito di ogni lotto** è fatto divieto ai concorrenti di partecipare in più di un **raggruppamento**, ovvero di partecipare anche in forma individuale in caso di partecipazione in forma associata.

### 4. TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- 4.1** Per partecipare alla procedura è necessario **far pervenire** un plico sigillato<sup>2</sup>, contenente la documentazione indicata al punto 4.3, entro il **termine perentorio** del giorno **XX/XX/20XX alle ore 12:00**.

#### 4.2

RIEPILOGO SCADENZE PROCEDURA	
Termine ultimo presentazione offerte	<b>XX/XX/20XX ore 12:00</b>
Termine ultimo prenotazione sopralluogo	<b>XX/XX/20XX</b>
Termine ultimo effettuazione sopralluogo	<b>XX/XX/20XX</b>
Termine ultimo inoltro quesiti	<b>XX/XX/20XX</b>
Termine ultimo risposte quesiti	<b>XX/XX/20XX</b>

<sup>1</sup> Ai fini della dimostrazione del possesso del requisito della prevalenza sarà verificata l'effettiva sussistenza, alla data della presentazione dell'offerta, del 50%+1 di soggetti che non abbiano compiuto il 41° anno di età.

<sup>2</sup> L'onere di sigillatura dei plichi deve ritenersi assolto con qualsiasi modalità che ne impedisca l'apertura senza lasciare manomissioni evidenti.

**4.3** Il plico (formato max A3), dovrà essere trasmesso all’Agenzia del Demanio – Direzione Territoriale .....Via....., con raccomandata del servizio postale ovvero agenzia di recapito autorizzata ovvero consegnato a mano.

Farà fede il timbro della data di ricevuta e l’ora apposta dall’Ufficio ricevente sul plico consegnato. L’Agenzia del Demanio non risponde delle offerte che non siano pervenute o che siano pervenute in ritardo, rimanendo a carico del mittente il relativo rischio. In caso di plichi inviati successivamente dallo stesso concorrente, entro e non oltre il giorno e l’ora sopra indicati, sarà preso in considerazione esclusivamente l’ultimo plico fatto pervenire in ordine di tempo. Qualora il concorrente si accorga dell’incompletezza/inesattezza della documentazione contenuta nel primo plico dovrà farne pervenire uno nuovo, entro il termine stabilito per la presentazione delle offerte, completo di tutti gli elementi richiesti dal presente Avviso.

I plichi ricevuti oltre il predetto termine non saranno tenuti in considerazione, quindi non verranno aperti e potranno essere riconsegnati al mittente previa richiesta scritta. Non saranno considerate proposte che dovessero essere trasmesse via posta elettronica.

**4.4** Sul plico dovrà essere indicato il riferimento alla **“Gara per la concessione/locazione in uso gratuito dell’/degli immobile/i di proprietà dello Stato denominato/i ..... – Lotto/i .....”** (così specificando il lotto ovvero i lotti per il/i quale/i si intende concorrere) e dovranno essere riportati i seguenti contatti del concorrente:

- denominazione o ragione sociale
- indirizzo
- numero di telefono
- indirizzo PEC (gli operatori stranieri, in alternativa, potranno fornire il numero di fax ed un indirizzo di posta elettronica ordinaria).

N.B.: In caso di raggruppamento dovrà essere specificata sul plico la denominazione/ragione sociale di tutti i componenti, fermo restando che in relazione al capogruppo dovranno essere forniti tutti i contatti sopra richiesti e che le comunicazioni relative alla procedura saranno inviate esclusivamente a quest’ultimo.

**4.5** All’interno del plico dovranno essere inserite, **a pena di esclusione, due distinte buste** sigillate sui lembi di chiusura e riportanti l’intestazione del mittente:

- una busta con dicitura **“A – Documentazione amministrativa”**;
- una busta con dicitura **“B – Proposta progettuale – Lotto.....”** (indicando il lotto a cui afferisce l’offerta).

**N.B. In caso di partecipazione a più lotti il concorrente dovrà presentare, a pena di esclusione:**

**- una busta con dicitura “A – Documentazione amministrativa”;**

**- tante buste con dicitura “B – Proposta progettuale – Lotto.....” (indicando il**

**lotto a cui afferisce l'offerta), quanti sono i lotti di partecipazione (es. se si partecipa a due lotti dovranno essere inserite due distinte buste B contenenti una la Proposta progettuale afferente il lotto 1 e l'altra quella relativa al lotto 2).**

Si precisa che, in caso di presentazione di documenti redatti in lingua straniera, gli stessi dovranno essere corredati da:

- per i documenti di cui alla **BUSTA A: traduzione giurata** in lingua italiana;
- per tutti **gli altri documenti: traduzione semplice** in lingua italiana, fermo restando che anche in tal caso la Commissione terrà conto esclusivamente di quanto rappresentato nella traduzione stessa.

**(Solo nel caso in cui i cittadini della Provincia Autonoma di Bolzano intendano presentare un'offerta per l'immobile/gli immobili ricadente/i nel territorio della predetta Provincia)**

Si precisa, inoltre, che i cittadini della Provincia Autonoma di Bolzano possono presentare la documentazione di gara in lingua tedesca per l'immobile/gli immobili ricadente/i nel territorio della predetta Provincia.

#### **4.3.1 Contenuto Busta A**

Nella **Busta A “Documentazione Amministrativa”** dovranno essere inseriti i seguenti atti e documenti:

- a) domanda di partecipazione alla procedura**, in conformità all'**Allegato II, redatta in bollo<sup>3</sup> da € 16,00**, corredata da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore e dall'eventuale procura, nella quale dichiarare, con espresso riferimento alla concessione/locazione oggetto del presente Avviso:
- i dati personali del sottoscrittore: nome, cognome, data e luogo di nascita, indirizzo di residenza, codice fiscale e, se del caso, partita IVA (ovvero, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza), indirizzo PEC e n. di telefono (fermo restando che gli operatori stranieri in alternativa potranno fornire il numero di fax ed un indirizzo di posta elettronica ordinaria);
  - i dati dell'operatore che il sottoscrittore rappresenta: denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, codice fiscale e partita IVA (ovvero, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza);
  - **il/i lotto/i per cui si intende concorrere;**
  - la forma di partecipazione alla procedura, riportando, in caso di RT costituenti o costituiti, la denominazione sociale, la forma giuridica, la sede legale, il codice

---

<sup>3</sup> La mancata apposizione della marca da bollo potrebbe comportare la trasmissione degli atti per la regolarizzazione all'Ufficio del registro entro 30 giorni dalla data di esperimento della gara; nel caso di concorrente esentato dal pagamento del bollo, ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. 460/97, darne indicazione nella dichiarazione stessa.

fiscale e la partita IVA di ciascun componente, ovvero, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti, in funzione della normativa del Paese di provenienza;

- la dichiarazione di autorizzare l’Agenzia, in caso di “accesso agli atti” ai sensi della L. 241/90 o “accesso civico” ai sensi dell’art. 5 comma 2 del D. Lgs. 33/2013, a rilasciare copia di tutta la documentazione presentata per la partecipazione alla procedura<sup>4</sup>;

**b)** l’**attestato di visita dei luoghi** rilasciato durante il sopralluogo (**uno per ogni lotto prescelto**) ovvero, in alternativa, una **dichiarazione** attestante la piena conoscenza dello stato dei luoghi, specificando il numero **del/i lotto/i relativo al/i bene/i al/ai quale/i** tale attestazione afferisce, in conformità all’**Allegato III**;

**c)** una **dichiarazione sostitutiva di certificazione**, in conformità all’**Allegato IV**, rilasciata ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 D.P.R. n. 445/2000 e corredata da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore, nella quale il concorrente dichiara:

- I. di non trovarsi nelle cause di esclusione di cui all’art. 80 D.Lgs. n. 50/2016;
- II. che l’organo di gestione ovvero la compagine sociale o societaria/degli azionisti sia costituita in prevalenza (50%+1) da soggetti che non abbiano compiuto il 41° anno di età alla data di pubblicazione del presente Avviso;
- III. di accettare il contenuto dei documenti di gara ivi compreso l’**Allegato A Informativa Privacy** da inserire nella busta A debitamente sottoscritto;

**d)** **dichiarazione d’impegno** ad avvalersi, in conformità all’**Allegato V** per l’esecuzione degli interventi esclusivamente di imprese qualificate all’esecuzione degli interventi, in linea con le vigenti normative in materia di Lavori Pubblici;

**e)** **cauzione provvisoria**, pari a € 2.000 (duemila) che potrà essere prestata a, scelta del concorrente, a mezzo di:

**1)** fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di cui all’art. 93, comma 3 del D.Lgs. n. 50/2016, che dovrà prevedere espressamente:

- una validità di almeno 240 giorni dalla data di presentazione dell’offerta;
- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all’art. 1944 cc.;
- la rinuncia all’eccezione di cui all’art. 1957 co. 2 cc.;

la sua operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta dell’Agenzia;

---

<sup>4</sup> Qualora vi siano parti coperte da coperte da segreto tecnico/commerciale il concorrente dovrà specificare in un’apposita dichiarazione da inserire nella BUSTA B le motivazioni a sostegno del diniego di accesso ed indicare nella Proposta Progettuale (Allegato VI) le parti coperte da coperte da segreto tecnico/commerciale.

2) bonifico dell'importo di euro 2.000 da effettuare alle seguenti coordinate bancarie:

Intestatario: Agenzia del Demanio (c.f. 06340981007)

IBAN: IT86L0100003231000000000620

nella causale dovrà essere riportato "cauzione provvisoria **concessione/locazione in uso gratuito DR** ....."; dovrà essere prodotta copia del bonifico

La cauzione provvisoria è posta a garanzia della corretta partecipazione alla gara e garantisce anche la mancata sottoscrizione **dell'atto concessorio/contratto di locazione** per fatto dell'aggiudicatario; essa sarà svincolata al momento della sottoscrizione dell'atto. **Si precisa che tale cauzione è unica indipendentemente dal numero di lotti per i quali si partecipa. In caso di mancata sottoscrizione dell'atto di concessione/contratto di locazione per fatto non imputabile all'Ente concedente/locatore, la cauzione sarà escussa integralmente anche laddove il concorrente abbia partecipato a più lotti; in tal caso, il concorrente avrà l'obbligo di ricostituirla entro il termine che gli sarà a tal fine assegnato.**

**Al momento dell'aggiudicazione l'Ente concedente/locatore** provvederà a svincolare l'intero importo della cauzione provvisoria presentata dai concorrenti non risultati aggiudicatari. La cauzione provvisoria presentata dall'aggiudicatario sarà sostituita dalla cauzione definitiva di cui al punto 7.2 dell'Avviso di gara al momento della stipula **dell'atto/contratto**.

#### **N.B.**

- **La documentazione di gara dovrà essere sottoscritta dalla persona che ha il potere giuridico di impegnare il concorrente.** Nel caso in cui il sottoscrittore sia un procuratore, dovrà essere prodotta copia dell'atto di procura.
- Per favorire la massima partecipazione alla procedura, gli atti e i documenti da inserire nella busta A potranno essere oggetto di richieste, ai concorrenti, di chiarimenti/integrazioni, da fornire, **a pena di esclusione**, entro il termine perentorio (non superiore a dieci giorni), che sarà a tal fine assegnato.

#### **In caso di partecipazione in forma di Raggruppamento temporaneo:**

- nell'ambito della Busta A "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" oltre a quanto suindicato, da presentare secondo le modalità di seguito descritte, dovrà essere inserito:
  - in caso di **RT costituito**: l'atto costitutivo, mediante scrittura privata autenticata, contenente il mandato collettivo speciale con rappresentanza conferito dai mandanti al soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti;
  - in caso di **RT costituendo**: una dichiarazione, sottoscritta da tutti i componenti, contenente l'impegno, in caso di aggiudicazione, a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti;



- la domanda di partecipazione di cui al punto 4.3.1 lett. a) (Allegato II) dovrà essere sottoscritta dal capogruppo in caso di RT costituito/ ovvero da tutti i componenti in caso di RT costituendo;
- l'attestato di visita dei luoghi ovvero, in alternativa, la dichiarazione di conoscenza dello stato dei luoghi di cui al punto 4.3.1 lett b) (Allegato III) del presente Avviso potrà essere presentato da un solo componente;
- la dichiarazione di cui al punto 4.3.1 lett. c) (Allegato IV) dovrà essere presentata da ciascun componente;
- l'impegno di cui al punto 4.3.1 lett. d) (Allegato V) dovrà essere dichiarato dal capogruppo in caso di RT costituito e da tutti i componenti in caso di RT costituendo;
- la cauzione di cui al punto 4.3.1 lett. e) dovrà essere intestata: in caso di RT costituito, al capogruppo, con indicazione che il soggetto garantito è il RT; in caso di RT costituendo a ciascun componente.

#### **4.3.2 Contenuto Busta B**

Nella **Busta B “Proposta progettuale – Lotto.....”**, andrà inserito il format di cui all'Allegato VI, che dovrà essere compilato secondo le modalità di seguito dettagliate e **debitamente sottoscritto, a pena di esclusione.**

Il format è suddiviso in 2 parti:

##### **A) PREMESSE**

1. Intenti progettuali
2. Conformità con gli strumenti vigenti

##### **B) RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA**

La relazione è articolata nei 3 elementi di valutazione della proposta progettuale:

1. Ipotesi di recupero e riuso
2. Opportunità turistica
3. Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica

Ai fini di una corretta presentazione della Proposta progettuale andranno compilati nelle **PREMESSE**, alla parte A), i seguenti punti: 1. Intenti progettuali; 2. Conformità con gli strumenti vigenti, ai quali non verrà attribuito alcun punteggio.

Per quanto riguarda la **RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA** alla parte B), ad ogni elemento di valutazione della Proposta progettuale (1. Ipotesi di recupero e riuso, 2. Opportunità turistica, 3. Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica) sarà attribuito un punteggio, secondo quanto dettagliato nell'Avviso di Gara al punto 5.

La mancata compilazione di alcuni campi della parte B) dell'Allegato VI, tra cui la mancata presentazione dei **Materiali illustrativi** di cui al punto 1.d (Allegato 1.d.1 Inquadramento, Allegato 1.d.2 Nuovi usi, Allegato 1.d.3. Interventi, Allegato 1.d.4. Vision), inciderà sul

punteggio attribuito al relativo elemento di valutazione della proposta progettuale, ma non sarà causa di esclusione.

Gli eventuali materiali illustrativi andranno inseriti separatamente nella busta B con la relativa denominazione, secondo le specifiche successivamente indicate (numero di tavole e formato) e **debitamente sottoscritti**, fermo restando che, in caso di omessa sottoscrizione, si procederà a richiederne l'integrazione al concorrente entro un termine perentorio (non superiore a dieci giorni), decorso inutilmente il quale l'**operatore sarà escluso dalla procedura**.

Tutti i documenti costituenti la "Proposta progettuale" dovranno essere forniti, oltre che in formato cartaceo, anche su supporto digitale, in formato pdf; in caso di discordanza tra la documentazione fornita su supporto digitale e quella su supporto cartaceo farà fede esclusivamente quest'ultima.

**N.B.:** in caso di partecipazione in forma di Raggruppamento temporaneo, i documenti da inserire nella busta B dovranno essere sottoscritti dal capogruppo in caso di RT costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT costituendo.

## 5. VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

La **concessione/locazione** sarà aggiudicata al concorrente che presenterà la miglior proposta progettuale valutata sulla base degli elementi indicati nella tabella sotto riportata.

ELEMENTI DI VALUTAZIONE		FATTORI PONDERALI
1	IPOTESI DI RECUPERO E RIUSO	P1 = 40
2	OPPORTUNITÀ TURISTICA	P1 = 30
3	SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ED EFFICIENZA ENERGETICA	P3 = 30

Si riporta di seguito la descrizione degli elementi di natura qualitativa:

### 5.1 IPOTESI DI RECUPERO E RIUSO – max 40 punti

Descrizione dell'ipotesi di recupero e riuso che il proponente intende sviluppare per la valorizzazione del bene. La proposta dovrà essere in linea con i principi generali del progetto e con il contesto di riferimento e rappresentare le nuove funzioni (accoglienza turistica associata ad attività sociali, ricreative, culturali, sportive, di scoperta del territorio e di promozione dei prodotti locali) e le modalità di intervento previste, a seconda della natura del bene, della presenza o meno di un vincolo e del grado di tutela. Saranno anche valutate

le specifiche azioni che i partecipanti intendono intraprendere ai fini della tutela e della conservazione del carattere storico, artistico, identitario e dell'autenticità del bene, nonché al fine di garantire l'integrazione con il sistema territoriale, ambientale, paesaggistico e con la storia, la cultura, l'identità locale e il tessuto socio-economico.

## **5.2 OPPORTUNITÀ TURISTICA – max 30 punti**

Descrizione dell'attività che si intende sviluppare per il riuso dell'immobile. La proposta sarà valutata in termini di opportunità turistica, valutando quindi sia il beneficio economico e/o sociale per il territorio coinvolto, sia i benefici per lo sviluppo del Turismo Sostenibile. Saranno anche valutate le specifiche azioni che i partecipanti intendono intraprendere ai fini del potenziamento dell'itinerario di riferimento. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: fruibilità pubblica; networking; destagionalizzazione dei flussi turistici e sviluppo locale.

## **5.3 SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ED EFFICIENZA ENERGETICA – max 30 punti**

Descrizione degli elementi caratterizzanti la proposta secondo i principi di sostenibilità ambientale e di efficienza energetica, nonché le specifiche azioni "green friendly" che il proponente intende mettere in campo in termini di valorizzazione e salvaguardia dell'ambiente, a vantaggio anche delle future generazioni, e di miglioramento della performance energetica del bene, con riferimento alle "Linee di indirizzo per il miglioramento dell'efficienza energetica nel patrimonio culturale" (DDG Rep. 701 del 20 agosto 2013) nel caso di beni vincolati. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: materiali bio-eco compatibili, tecniche e dispositivi bioclimatici; gestione sostenibile del cantiere; soluzioni a favore della mobilità dolce; miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile e utilizzo di dispositivi a basso consumo.

## **5.4 Metodo per l'attribuzione dei punteggi**

I punteggi saranno attribuiti in base al metodo aggregativo compensatore<sup>5</sup>.

In particolare ciascun componente della commissione attribuirà – in base alla tabella di seguito riportata – un coefficiente, variabile tra zero e uno, a ciascun elemento di valutazione. Successivamente si procederà a calcolare le medie dei coefficienti attribuiti dai commissari e a trasformarle in coefficienti definitivi riportando ad uno la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate.

Il coefficiente così ottenuto verrà preso in considerazione fino alla seconda cifra decimale arrotondandola all'unità superiore ove la terza cifra sia maggiore o uguale a cinque.

---

<sup>5</sup> In base al metodo aggregativo compensatore a ciascun concorrente il punteggio sarà attribuito secondo la seguente formula:

$$P(a) = \sum_n (P_i * V(a)_i)$$

dove:

P(a)	Valutazione in punti dell'offerta (a)
n	Numero totale degli elementi di valutazione
P <sub>i</sub>	Peso in punti attribuito all'elemento di valutazione (i)
V(a) <sub>i</sub>	Coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto all'elemento di valutazione (i) variabile tra 0 e 1
∑	Sommatoria

A seguire si procederà a moltiplicare ciascun coefficiente definitivo per il relativo fattore ponderale attribuendo così un punteggio a ciascun elemento di valutazione. Infine, verranno sommati tutti i punteggi attribuiti agli elementi di valutazione in riferimento a ciascun concorrente.

GRIGLIA DI VALORI	
ELEMENTI FORNITI PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI	COEFFICIENTI
Nessun elemento fornito	0
Elementi insufficienti	0,1
Elementi esigui	0,2
Elementi non rilevanti	0,3
Elementi di scarsa rilevanza	0,4
Elementi di discreta rilevanza	0,5
Elementi adeguati	0,6
Elementi più che adeguati	0,7
Elementi più che adeguati e con caratteristiche di interesse	0,8
Elementi con caratteristiche particolarmente apprezzabili	0,9
Elementi con caratteristiche di eccellenza	1

## 6. INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE

- 6.1 Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, il giorno **XX/XX/20XX**, dalle ore **XX:XX** presso la Direzione Territoriale ....., in Via....., la Commissione di gara, procederà in seduta pubblica all'apertura dei plichi, all'esame ed alla verifica della correttezza formale della documentazione contenuta nella Busta A "Documentazione amministrativa", salva la possibilità prevista di richiedere chiarimenti/integrazioni.
- 6.2 La medesima Commissione procederà, in seduta pubblica, all'apertura della busta B "Proposta progettuale" **in relazione a ciascun lotto per cui sia stata definita l'ammissione o meno alla successiva fase della procedura di tutti i partecipanti**, al fine di verificare la presenza e la completezza del relativo contenuto, salva la possibilità prevista di richiedere l'integrazione della sottoscrizione dei materiali illustrativi.
- 6.3 Successivamente, in seduta riservata, la Commissione esaminerà i progetti, fermo restando che quelli di eventuali concorrenti destinatari della predetta richiesta di integrazione, saranno esaminati solo a valle della definizione della relativa posizione. Sarà per prima cosa verificata, a pena di esclusione, la coerenza della proposta progettuale con gli indirizzi e le linee guida, richiamati e illustrati negli *Information Memorandum*. Di seguito la Commissione attribuirà i punteggi – secondo quanto previsto al paragrafo 5 del presente Avviso – alle Proposte Progettuali che abbiano superato il predetto vaglio.
- 6.4 Terminata **per tutti i lotti** l'attribuzione dei punteggi, la Commissione procederà, dunque, in seduta pubblica, a rendere note le eventuali esclusioni delle offerte, a dare

lettura dei punteggi attribuiti e ad individuare la migliore Proposta progettuale **per ogni lotto.**

- 6.5** In caso di *ex aequo* la Commissione procederà, in seduta pubblica, ad individuare la miglior Proposta progettuale mediante sorteggio.
- 6.6** In caso di unico concorrente la Commissione non procederà all'attribuzione dei punteggi alla Proposta progettuale, ma effettuerà una verifica della coerenza e dell'idoneità della proposta con i principi dell'iniziativa.
- 6.7** Le date delle sedute pubbliche non consecutive verranno pubblicate sul sito e mediante il percorso indicati al punto **1.10** del presente Avviso. Il concorrente potrà assistere alle sedute pubbliche direttamente ovvero tramite un incaricato munito di delega.

## **7. ELEMENTI DEL RAPPORTO CONCESSORIO/LOCATIVO**

- 7.1** Ai fini della corretta individuazione dei contenuti minimi **dell'atto di concessione/contratto di locazione** si rinvia alla lettura degli allegati VII e VIII.
- 7.2** Si riportano di seguito alcuni elementi essenziali del rapporto **concessorio/locativo:**

- I. non sussiste alcun obbligo o impegno nei confronti degli offerenti o di altri soggetti da parte dell'Agenzia del Demanio, che si riserva, in ogni caso, di non procedere all'aggiudicazione, a suo insindacabile giudizio, per qualsiasi motivo di pubblico interesse, compreso il verificarsi di vizi procedurali, e nulla sarà dovuto ai concorrenti, in tale evenienza.

Fermo restando quanto indicato nel precedente capoverso, l'aggiudicatario - a seguito dell'efficacia della determina di aggiudicazione - sarà convocato per la sottoscrizione **dell'atto di concessione/contratto di locazione e** contestualmente invitato a produrre la documentazione necessaria alla stipula; solo dopo che tale documentazione sarà acquisita e fermo restando l'ottenimento, da parte dell'Agenzia, dell'autorizzazione della competente amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali (ove si tratti di immobile vincolato ai sensi del citato D.Lgs. n. 42/2004), si procederà alla sottoscrizione dell'atto; si precisa che l'aggiudicatario, se residente ovvero avente sede legale in un Paese diverso dall'Italia, ai fini della stipula dovrà fornire il codice fiscale italiano attribuito su richiesta dell'interessato dall'Agenzia delle Entrate per il compimento di atti fiscalmente rilevanti nel territorio della Repubblica Italiana.

In caso di rinuncia, o qualora il contraente designato, in assenza di giustificato motivo, non dovesse presentarsi nel giorno fissato per la stipula della concessione/locazione, e in ogni altra ipotesi di mancata stipula per fatto dell'aggiudicatario, quest'ultimo decadrà da ogni diritto e subirà l'incameramento della cauzione versata; in tale evenienza, l'Agenzia del Demanio si riserva la

facoltà, a sua discrezione, di aggiudicare ai successivi concorrenti scorrendo la graduatoria, o di attivare una nuova procedura;

- II. a garanzia di tutti gli oneri derivanti dalla **concessione/locazione** il contraente dovrà presentare **ai fini della stipula dell'atto, la cauzione definitiva**, di importo pari ad euro 18.000 (diciottomila); la cauzione dovrà essere unitaria ed avere una validità pari all'intera durata della **concessione/locazione** e sarà svincolata in misura pari al 20% decorso il termine di 36 mesi di cui al punto successivo.

La suddetta cauzione potrà essere costituita a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di cui all'art. 93, comma 3 del D.Lgs. n. 50/2016, e dovranno prevedere espressamente:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c.;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c.;
- la relativa operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta dell'Agenzia;

- III. il contraente si impegna ad eseguire gli interventi entro il termine di 36 mesi dalla sottoscrizione dell'atto **di concessione/contratto di locazione**, fatta salva la possibilità di proroga per un massimo di 12 (dodici) mesi, nonché a fornire all'Agenzia del demanio la documentazione attestante l'avvenuta ultimazione dei lavori e le certificazioni necessarie, tra cui, a titolo meramente esemplificativo, la certificazione relativa all'agibilità dell'immobile e alla scheda tecnica dei materiali impiegati e alle lavorazioni eseguite. Il Concessionario deve fornire anche la documentazione tecnico-amministrativa relativa all'aggiornamento catastale;

- IV. la **concessione/locazione** avrà la durata di anni 9, con decorrenza dalla stipula del relativo **atto/contratto**, e potrà essere rinnovata, per altri nove anni, in favore del concessionario che dovrà formalizzare apposita richiesta alla Direzione Territoriale competente dell'Agenzia del Demanio non oltre il termine di mesi 8 prima dalla scadenza del novennio e comunque non prima che siano trascorsi 7 anni dalla sottoscrizione dell'atto di **concessione/contratto di locazione**. È espressamente esclusa la possibilità di rinnovo automatico alla scadenza dell'atto di **concessione/contratto di locazione**;

- V. non è previsto il pagamento di alcun **canone di concessione/locazione**;

- VI. il contraente si impegna a sottoscrivere le polizze assicurative previste all'art. 18 dell'allegato VII e VIII;

- VII. tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti **all'atto di concessione/contratto di locazione** sono a carico del **Concessionario/Locatario**.

## 8. ULTERIORI INFORMAZIONI

- 8.1 Eventuali e più specifiche informazioni sugli immobili oggetto della presente procedura potranno essere richieste alla competente Direzione Territoriale. Ulteriori informazioni potranno essere reperite consultando il sito internet dell'Agenzia del Demanio [www.agenziademanio.it](http://www.agenziademanio.it) attraverso il percorso indicato al punto 1.10 del presente Avviso.
- 8.2 Eventuali informazioni complementari e/o chiarimenti sul contenuto della documentazione, ai quali il Responsabile del Procedimento risponderà entro la data del XX/XX/20XX, potranno essere inoltrati fino al XX/XX/20XX. I quesiti dovranno pervenire, esclusivamente per iscritto ed in lingua italiana, all'indirizzo di posta elettronica .....@agenziademanio.it.
- 8.3 L'Agenzia del Demanio, quale Titolare del trattamento, tratterà i dati personali forniti in conformità al Regolamento UE 2016/679 come indicato nell'all. A Informativa privacy di cui al punto 4.3.1 lett. c), III
- 8.4 Il presente avviso e l'intera procedura sono regolate dalla legge italiana.
- 8.5 In caso di discordanza tra i documenti di cui alla presente procedura, si osserverà il seguente ordine di prevalenza:
- Avviso di gara;
  - Schema di Atto di concessione (**Allegato VII**)/Schema contratto di locazione (**Allegato VIII**);
  - *Information Memorandum*;
- e in caso di discordanze rilevate nell'ambito di uno stesso elaborato/documento, prevarrà quella più vantaggiosa per l'Agenzia.

## 9. PROCEDURE DI RICORSO

Eventuali ricorsi potranno essere presentati innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale del ....., sito in ....., nel termine di 60 giorni dalla data di pubblicazione sulla GURI dell'estratto dell'avviso di gara per le clausole autonomamente lesive ovvero dalla data di ricezione del provvedimento lesivo negli altri casi.

## 10. 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.

....., XX.....XXXXX

Il Direttore

AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale \_\_\_\_\_

**ATTO DI CONCESSIONE A TITOLO GRATUITO  
DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' DELLO STATO SITO IN**

.....

(ART. 11, comma 3, D.L. 31.5.2014, n. 83 conv. con modificazioni, dalla  
legge 29.7.2014, n. 106)

L'anno ..... il giorno ..... del mese di.....in ..... presso la  
sede.....

si sono costituiti i Signori:

- \_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_, il giorno  
\_\_\_\_\_, il quale interviene al presente atto non in proprio ma  
in qualità di Direttore pro tempore della Direzione Regionale  
\_\_\_\_\_ dell'Agazia del demanio, ai sensi del Regolamento di  
Amministrazione e contabilità dell'Agazia del Demanio approvato dal  
Ministero dell'Economia e delle Finanze il 26 novembre 2021, pubblicato  
nel sito istituzionale dell'Agazia del Demanio il 17 dicembre 2021 e  
comunicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 309 del 30 dicembre 2021;



nonché della determinazione Direttoriale n. 96 del 2021 e della comunicazione organizzativa n. .... del ..... in rappresentanza dell'Ente pubblico Economico, Agenzia del Demanio C.F. 06340981007, istituita ai sensi del D.Lgs. 30.07.1999, n. 300, e successive modifiche ed integrazioni, la quale a sua volta agisce in nome e per conto del Demanio Pubblico dello Stato - codice fiscale 97905300584 ~~lo Stato Italiano~~, nel prosieguo denominata "Agenzia";

- la ditta ..... (dati dell'aggiudicatario) con sede in \_\_\_\_\_ rappresentata da \_\_ in forza dei poteri conferiti da \_\_\_\_\_ come risulta da apposita documentazione (es. delibera del CdA) \_\_\_\_\_ allegata alla lett. in appresso denominata "Concessionario" e unitamente le "Parti";

#### PREMESSO CHE

a) l'Agenzia del Demanio, d'intesa con i diversi ministeri coinvolti ha avviato un progetto di valorizzazione a rete di immobili pubblici di proprietà dello Stato e di altri Enti pubblici, da destinare alle finalità di cui all'art. 11, comma 3, del D.L. 31 maggio 2014, n. 83 (convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2014, n. 106), recante "*Disposizioni urgenti per la tutela del patrimonio culturale, lo sviluppo della cultura e il rilancio del turismo*";

b) il citato art. 11, comma 3, dispone tra l'altro che *“per favorire la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili, equestri, mototuristici, fluviali e ferroviari, le case cantoniere, i caselli e le stazioni ferroviarie o marittime, le fortificazioni e i fari, nonché ulteriori immobili di appartenenza pubblica non utilizzati o non utilizzabili a scopi istituzionali, possono essere concessi in uso gratuito, con acquisizione delle eventuali migliorie, senza corresponsione di alcun corrispettivo, al momento della restituzione del bene, mediante procedura ad evidenza pubblica nella quale sia riconosciuta adeguata rilevanza agli elementi di sostenibilità ambientale, efficienza energetica e valutazione dell'opportunità turistica...”omissis”... con oneri di manutenzione straordinaria a carico del-concessionario. Il termine di durata della concessione non può essere superiore a nove anni, rinnovabili per altri nove anni, tenendo in considerazione le spese di investimento sostenute”;*

c) l'Agenzia del demanio, con avviso di gara prot. n. .... del....., ha esperito una procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione di alcuni immobili di proprietà dello Stato in concessione a titolo gratuito ai sensi del citato art. 11, comma 3, D.L. n. 83/2014;

d) lo Stato è proprietario dell'immobile sito in (comune, provincia, ... ) ....., via ....., censito in catasto al foglio ....., p.lla ..... sub. .... meglio rappresentato nell'estratto di mappa / planimetria catastale allegato sotto la lettera ---- al presente atto (nel prosieguo indicato, per brevità, come

“Immobile”);

Detto Immobile è composto da ----- (*Riportare la descrizione dell'immobile, lo stato manutentivo e occupazionale, le relative pertinenze*)

- Il suddetto Immobile è stato dichiarato di interesse culturale con provvedimento del MIC prot. n. ---del ----e pertanto è soggetto alla disciplina del D. Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.;

e) all'esito della procedura di gara di cui sopra, come risulta dal verbale dell'Agenzia del Demanio prot. n. del....., è stato individuato quale aggiudicatario il/la \_\_\_\_\_, il/la quale ha presentato una proposta progettuale avente le seguenti principali caratteristiche: \_\_\_\_\_

f) con nota del MIC prot. n. .... del ....., ai sensi e per gli effetti del D.lgs. n. 42/2004 è stata autorizzata la concessione del suddetto compendio apponendo le seguenti prescrizioni e condizioni ..... (nota allegata alla lett.--)

### **TUTTO CIO' PREMESSO**

Fra le parti, come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue:

### **ART. 1 – PREMESSE, DOCUMENTI E ALLEGATI**

1) La premessa, i documenti richiamati nel presente atto, indicati nel seguente comma 2, e gli allegati formano parte integrante e sostanziale dell'atto di concessione.

2) Sono richiamati nel presente atto i seguenti documenti:

- I) l'avviso di gara prot. n. ---- del-----, pubblicato in -----, e la relativa documentazione allegata;
- II) la documentazione attestante i requisiti dell'aggiudicatario;
- III) la proposta progettuale presentata dall'aggiudicatario in sede di gara.
- IV) la documentazione attestante l'avvenuta aggiudicazione definitiva nei confronti del/della ----- in data ----- con nota prot.n. -----

3) Gli allegati al presente atto sono i seguenti:

\_\_\_\_\_

## **ART. 2 – OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

1) Espressamente e tassativamente esclusa qualsiasi, anche implicita, traslazione di potestà pubbliche, alle condizioni di cui al presente atto e della normativa ivi richiamata l'Agenzia del Demanio, in nome e per conto dello Stato, come rappresentata in premessa, concede in concessione a titolo gratuito al Concessionario che, a mezzo del suo costituito rappresentante, accetta il suddetto Immobile per valorizzarlo e destinarlo alle seguenti finalità \_\_\_\_\_ previa esecuzione dei necessari interventi di

restauro e ristrutturazione infra meglio descritti. Ogni diversa utilizzazione comporterà la decadenza immediata e automatica dalla presente concessione.

- 2) La presente concessione è soggetta alle prescrizioni e condizioni apposte dal MIC – Segretariato Regionale \_\_\_\_ per i Beni Culturali e Paesaggistici con la citata nota prot. n. .... del ..... e l’Agenzia del Demanio si riserva la facoltà di verificarne l’osservanza da parte del concessionario e, in difetto, di procedere ai sensi di quanto previsto dall’art. 57-*bis* del D. Lgs. n. 42/2004, senza che sia riconosciuto alcun indennizzo al Concessionario.
- 3) Il Concessionario, avendo verificato e valutato lo stato e le condizioni dell’Immobile, accetta e si impegna, in unico contesto causale ed economico e assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo, a:
  - a) realizzare gli Interventi necessari per il riuso dell’Immobile, in conformità alla proposta progettuale presentata in sede di gara;
  - b) esercitare la facoltà d’uso e di godimento dell’Immobile, qui accordata, per la durata della presente concessione, ininterrottamente e in conformità alla destinazione d’uso dello stesso - attuale o prevista di concerto con le amministrazioni competenti - nel rispetto dei caratteri, del valore simbolico e identitario del bene, del sistema territoriale, ambientale e paesaggistico ove lo stesso è inserito;
  - c) svolgere, a proprio rischio, profitto e responsabilità, le attività indicate nella proposta progettuale presentata in sede di gara.

### **ART. 3 – CONSEGNA DELL'IMMOBILE**

1) L'Immobile viene consegnato al Concessionario per le finalità di cui al precedente Art. 2 nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, che comprende [eventuali vincoli/prescrizioni, anche in materia ambientale, esistenti, oltre quelli previsti dal MIC, e citati in premessa], nonché le prescrizioni e le modalità di trasformazione di cui agli strumenti paesistici, paesaggistici, urbanistici ed edilizi vigenti.

2) L'Agenzia, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, dichiara ed attesta che, relativamente all'Immobile oggetto del presente atto, dovendosi procedere da parte del Concessionario ad interventi edilizi di recupero e riuso, non sussiste la necessità di produrre l'attestato di prestazione energetica di cui all'art. 6 del D.Lgs. n. 192/2005 e ss.mm.ii. [ovvero adeguare alla disciplina prevista in materia di attestazione tecnica a livello regionale]

3) (*se del caso, in base allo stato dell'Immobile*) Analogamente, l'Agenzia dichiara ed attesta che non sussiste la necessità di prestare garanzia e consegnare la documentazione amministrativa e tecnica con riferimento agli impianti di cui all'art. 1 del D.M. n. 37/2008, in quanto trattasi di immobile da tempo inutilizzato e che sarà oggetto di importanti interventi edilizi di recupero da parte del Concessionario.

4) (*se del caso, in base allo stato dell'Immobile*) L'Agenzia, consapevole degli

obblighi e delle sanzioni derivanti dal D.L. n. 63/2013, convertito, con modificazioni dalla Legge n. 90/2013, produce l'attestato di certificazione energetica dell'Immobile allegato al presente atto sotto la lettera --- che verrà adeguato dal Concessionario nell'ambito dei lavori previsti sull'Immobile che il medesimo assume a proprio carico.

5) Il Concessionario dichiara di aver eseguito ogni verifica e di aver preso completa conoscenza dell'Immobile e delle condizioni, anche di manutenzione, del medesimo, nonché dei luoghi oggetto della concessione.

6) Il Concessionario dichiara di essere a conoscenza della situazione in cui versa l'Immobile dal punto di vista energetico, nonché dello stato degli impianti e che provvederà, a sua cura e spese, a renderlo conforme a quanto previsto dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia, ivi compresi il D.Lgs. n. 192/2005 e ss.mm.ii. e il D.M. n. 37/2008.

7) Il Concessionario rinuncia ad ogni garanzia, ivi compresa quella di conformità degli impianti, da parte dell'Agenzia e ad ogni azione nei confronti dello stesso per eventuali vizi o difetti dell'Immobile, manlevando e tenendo indenne la stessa Agenzia da ogni responsabilità e/o onere al riguardo.

8) La formale consegna dell'Immobile avverrà entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione del presente atto, mediante redazione, in contraddittorio tra le Parti, di apposito verbale (di seguito "il Verbale di Consegna").

9) Dal momento della consegna e per tutta la durata della presente concessione, il Concessionario assume la responsabilità di custode dell'Immobile assumendo anche l'obbligo della vigilanza, nonché gli oneri relativi alla sicurezza, prevenzione e rimozione di qualsiasi rischio, oltre all'assunzione di ogni attività connessa a tali obblighi e prevista dalla legge. Alla cessazione della concessione, il Concessionario dovrà restituire l'Immobile in buono stato di conservazione e, in ogni caso, idoneo allo svolgimento delle attività indicate al precedente Art. 2.

#### **ART. 4 - DURATA DELLA CONCESSIONE - RINNOVO**

- 1) La presente concessione avrà la durata di anni nove, a decorrere da----- al ---  
-----.
- 2) La concessione può essere rinnovata alla scadenza, con atto formale, per altri nove anni, ai sensi dell'art. 11, comma 3, D.L. n. 83/2014, in favore del Concessionario che dovrà formalizzare apposita richiesta alla Direzione Territoriale \_\_\_\_\_ dell'Agenzia del Demanio non oltre il termine di mesi 8 prima della suddetta scadenza e comunque non prima che siano trascorsi 7 anni dalla sottoscrizione del presente atto. È espressamente esclusa la possibilità di rinnovo automatico.
- 3) Il predetto rinnovo potrà essere accordato, tenendo conto del comportamento tenuto dal Concessionario, delle spese di investimento sostenute dal Concessionario medesimo, come previsto dall'ultimo periodo dell'art. 11,



comma 3 del D.L. n. 83/2014, nonché della possibilità concreta di una più proficua valorizzazione dell'Immobile in concessione.

#### **ART. 5 – DISCIPLINA DEL RAPPORTO CONCESSIONARIO**

1) Il rapporto di concessione per l'uso dell'Immobile sopra descritto che si instaura ai sensi e per gli effetti dell'art. 11, comma 3, del D.L. n. 83/2014 tra l'Agenzia e il Concessionario è disciplinato dal presente atto e, per quanto ivi non espressamente previsto, dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati ed eventuali future modifiche ed integrazioni, nonché dalle disposizioni del Codice Civile. Non si applicano le disposizioni del D.P.R. 13 settembre 2005 n. 296 e ss.mm.ii. e del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e ss.mm.ii., salvo per quelle espressamente richiamate nella procedura selettiva. Restano salve le disposizioni relative alla tutela dell'ambiente e del paesaggio in cui è inserito il bene.

#### **ART. 6 - ACCESSO ALL'IMMOBILE**

1) Il Concessionario, per tutta la durata del rapporto, consente l'accesso all'Immobile da parte degli Ispettori Demaniali incaricati dall'Agenzia in qualsiasi momento e per gli accertamenti che si ritenessero opportuni ai sensi del D.P.R. 13.7.1998, n. 367. A tal fine, il medesimo si obbliga a concordare con l'Agenzia del Demanio il giorno e l'ora in cui consentire la visita. Il Concessionario è tenuto a consentire la visita e l'accesso all'Immobile alle persone autorizzate dalla stessa Agenzia.

**ART. 7 - MODALITÀ E TEMPI DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO.**

1) Nella fase di progettazione architettonica, definitiva e/o esecutiva, successiva all'aggiudicazione, il Concessionario dovrà sottoporre il progetto all'approvazione degli Enti competenti in materia edilizia, di pianificazione e di tutela e le scelte relative agli Interventi dovranno essere dettagliate e supportate dalle opportune analisi ed elaborati tecnico-illustrativi.

2) Il Concessionario si obbliga a realizzare, a proprie integrali cura e spese, sotto la propria esclusiva responsabilità, nel rispetto delle disposizioni e prescrizioni vigenti, anche urbanistiche, tutti gli Interventi di recupero, manutenzione ordinaria, straordinaria e le connesse opere indicate nella proposta progettuale presentata in sede di gara, nonché quanto necessario per adempiere ai propri obblighi di custodia, vigilanza e sicurezza di cui al precedente Art. 3, punto 9), dandone tempestiva e formale comunicazione all'Agenzia dell'inizio dei relativi lavori. La mancata osservanza da parte del Concessionario delle prescrizioni vigenti connesse all'esecuzione di tali interventi determina la decadenza della concessione.

3) Nel prosieguo del presente atto ogni opera, lavoro, fornitura e quant'altro necessario per la riqualificazione e riconversione dell'Immobile, nulla escluso ed eccettuato e compresa anche la predisposizione a cura e spese del Concessionario della progettazione definitiva e/o esecutiva, verranno, per

brevità e complessivamente, indicate come gli “Interventi”. Il Concessionario, pena la decadenza della presente concessione, si obbliga a rispettare tutte le prescrizioni di legge connesse all’esecuzione di tali Interventi.

4) Il Concessionario assume a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento della eventuale variazione urbanistica, nonché di ogni autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta, approvazione occorrenti per l’esecuzione degli Interventi (ed eventuali varianti e modifiche di cui al successivo comma 8) e per l’esercizio delle attività di cui al precedente Art. 2, per tali intendendosi le attività previste nella proposta progettuale presentata in sede di gara, restando in ogni caso inibita al Concessionario la possibilità di iniziare i lavori e/o le predette attività, se non dopo aver conseguito tutte le approvazioni e autorizzazioni occorrenti per legge.

5) Il Concessionario si obbliga a trasmettere all’Agenzia copia dei progetti, definitivo e/o esecutivo, debitamente approvati dagli Organi competenti, nonché di tutte le eventuali varianti e modifiche che dovessero rendersi necessarie in corso d’opera.

6) Gli Interventi saranno realizzati dal Concessionario anche avvalendosi di imprese terze, in possesso dei requisiti stabiliti dalle vigenti disposizioni, come da impegni assunti dallo stesso in sede di gara, ma sempre e comunque con risorse e responsabilità, giuridica ed economica, direttamente ed interamente a carico del Concessionario. Gli Interventi dovranno concludersi entro il **termine**

**massimo di 36** (trentasei) mesi dalla sottoscrizione del verbale di consegna, salva la possibilità di proroga ai sensi del successivo Art. 10, o – se inferiore al suddetto termine – secondo la tempistica indicata nella proposta progettuale presentata in sede di gara.

7) Laddove le richiamate autorizzazioni contengano prescrizioni e condizioni atte a limitare o a conformare i caratteri e le modalità di esecuzione degli Interventi, tali prescrizioni dovranno essere rispettate ed attuate dal Concessionario, pena la decadenza dalla presente concessione.

8) Gli Interventi necessari per adibire l'Immobile all'attività di \_\_\_\_\_ descritta nella proposta progettuale presentata in sede di gara devono intendersi già autorizzati dall'Agenzia del Demanio con la sottoscrizione del presente atto. Eventuali varianti e modifiche che dovessero rendersi necessarie nella progettazione ed esecuzione degli Interventi o che il Concessionario riterrà opportune, ai fini della migliore riuscita degli stessi, potranno essere introdotte solo previo consenso formale della Agenzia, previa autorizzazione del MIC ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e non potranno determinare, ad alcun titolo, variazioni nella durata della concessione. Resta inteso che le predette varianti e modifiche potranno essere realizzate solo ad esito del conseguimento da parte del Concessionario delle approvazioni ed autorizzazioni necessarie da parte degli Organi competenti, avuto riguardo alle caratteristiche ed all'ubicazione dell'Immobile.

9) Al progressivo realizzarsi degli Interventi, l'oggetto della concessione, automaticamente e senza eccezioni, riguarderà anch'essi e pertanto ogni opera, addizione o miglioria realizzata o introdotta dal Concessionario si intenderà oggetto della presente concessione.

10) Eseguiti gli Interventi, l'Immobile potrà e dovrà essere utilizzato dal Concessionario, fino alla scadenza e/o cessazione della presente concessione, ai soli fini dello svolgimento delle attività di cui al precedente Art. 2.

#### **ART. 8 - RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO NELL'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI**

1) Il Concessionario, manlevando espressamente l'Agenzia da ogni onere e/o responsabilità al riguardo, si obbliga direttamente e in proprio, a pena di decadenza, ad osservare e/o a far osservare all'impresa esecutrice degli Interventi (ove diversa dal Concessionario), tutte le norme e le disposizioni vigenti, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari, in materia di esecuzione e collaudo dei lavori, comprese quelle in materia ambientale e di sicurezza, tenuto conto della situazione dei luoghi interessati dai lavori stessi.

2) Per l'esecuzione dei lavori il Concessionario si dovrà avvalere esclusivamente di imprese qualificate, in linea con le vigenti normative in materia di Lavori Pubblici.

3) L'Agenzia del Demanio rimarrà comunque estranea ad ogni rapporto

giuridico e di fatto intercorrente tra il Concessionario e i terzi a qualsiasi titolo e in particolare ai rapporti con l'impresa esecutrice degli Interventi, con obbligo a carico del Concessionario di manlevare e tenere integralmente indenne l'Agenzia da qualsiasi pretesa e/o richiesta da parte dalla stessa impresa esecutrice e/o di terzi.

4) Il Concessionario si assume la piena, esclusiva e diretta responsabilità circa gli eventi dannosi a cose e/o persone che dovessero eventualmente verificarsi nel corso dell'esecuzione degli interventi, rimanendo in ogni caso l'Agenzia sollevata da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, con espresso obbligo di manleva da parte del Concessionario stesso.

#### **ART. 9 - ULTIMAZIONE DEGLI INTERVENTI E VERIFICA DELLA LORO REGOLARITÀ**

1) Ad ultimazione degli Interventi, comprese le eventuali varianti e modifiche di cui al precedente Art. 7, il Concessionario sarà tenuto a darne tempestiva comunicazione all'Agenzia trasmettendo la documentazione attestante l'avvenuta conclusione dei lavori e le certificazioni necessarie, tra cui, a titolo meramente esemplificativo, la certificazione relativa all'agibilità dell'Immobile e alla scheda tecnica dei materiali impiegati e alle lavorazioni eseguite. Il Concessionario deve fornire anche la documentazione tecnico-amministrativa relativa all'aggiornamento catastale.

Tutte le responsabilità, gli oneri e i costi connessi ai predetti adempimenti

restano ad integrale ed esclusivo carico del Concessionario.

2) L'Agenda si riserva, anche in contraddittorio con il Concessionario, l'esame della documentazione di cui al comma precedente, verificando che gli Interventi siano conformi ai progetti presentati in sede di gara e funzionali allo svolgimento delle attività di cui al precedente Art. 2. Le operazioni di verifica e il relativo esito finale saranno attestati da apposita documentazione ("Verbale di Verifica").

3) In ogni caso il Concessionario, per le opere realizzate, oltre alla custodia, è tenuto nei confronti dell'Agenda alla garanzia e agli obblighi di cui agli articoli 1667, 1668 e 1669 Cod. Civ.

**ART. 10 - MANCATO OTTENIMENTO DELLE AUTORIZZAZIONI E INOSSERVANZA DEI TERMINI E DELLE MODALITÀ DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI. PROROGA TERMINE LAVORI.**

1) Nell'eventualità che le approvazioni, autorizzazioni, permessi e nulla osta occorrenti per la realizzazione degli Interventi da parte del Concessionario non siano rilasciati in tempo utile alla conclusione degli stessi entro il termine stabilito dal precedente Art. 7, e/o che gli Interventi non risultino definitivamente realizzati e conclusi entro detto termine, l'Agenda avrà titolo a dichiarare la decadenza dell'atto ovvero, su richiesta del Concessionario e valutate le circostanze, potrà fissare un ulteriore periodo di tempo, comunque

non superiore a 12 (dodici) mesi, per provvedere e terminare i lavori. Trascorso infruttuosamente tale termine di proroga, la concessione si intenderà “ipso iure” decaduta e nulla sarà dovuto al Concessionario che dovrà provvedere a riconsegnare l’Immobile con le modalità indicate al successivo Art. 20 libero da persone e cose, fermo restando quanto previsto nel successivo Art. 20.

2) Nelle evenienze di cui al precedente comma nulla sarà dovuto, a qualsiasi titolo, al Concessionario, fatto salvo, in caso di mancato ottenimento approvazioni, autorizzazioni, permessi e nulla osta occorrenti, il rimborso delle eventuali spese per lavori urgenti ed indifferibili che il Concessionario abbia dovuto realizzare, previa espressa autorizzazione dell’Agenzia e preventiva valutazione di congruità da parte della stessa dei relativi costi.

3) Ove le evenienze di cui al precedente comma 1 siano imputabili a fatto e colpa del Concessionario l’Agenzia, ferma la risarcibilità dell’eventuale ulteriore danno, deve incamerare la cauzione di cui al successivo Art. 17.

4) Nell’ipotesi in cui, ad esito delle verifiche da parte dell’Agenzia gli Interventi realizzati non risultino conformi nei tempi e nelle modalità previste dal precedente Art. 7, il Concessionario dovrà provvedere a quanto necessario per la loro conformità entro il termine stabilito dall’Agenzia in ragione delle circostanze, pena la decadenza automatica dalla presente concessione ai sensi dell’art. 1456 Cod. Civ, con incameramento integrale della cauzione di cui al successivo Art. 17, oltre all’eventuale ulteriore maggior danno. È fatto salvo per



l'Agenzia il diritto di pretendere il ripristino dell'Immobile nello stato in cui è stato consegnato, nell'ipotesi di interventi eseguiti senza il preventivo consenso della stessa o in difformità della proposta progettuale o dei titoli abilitativi rilasciati dagli Enti/Organi competenti.

**ART. 11 - ACQUISIZIONE DELLE OPERE REALIZZATE,  
ADDIZIONI E MIGLIORIE**

1) Alla scadenza o cessazione anticipata per qualsiasi motivo dalla presente concessione, lo Stato acquisirà “*ipso iure*” a titolo gratuito, senza dover corrispondere alcun compenso o rimborso, tutte le opere realizzate, migliorie e addizioni apportate senza che il Concessionario, o qualsiasi terzo, anche avente causa dallo stesso, possa vantare alcuna pretesa, a qualsivoglia titolo nei confronti dell'Agenzia.

**ART. 12 - VIGILANZA SULL'AVANZAMENTO LAVORI**

1) L'esecuzione e lo stato di avanzamento degli Interventi sono soggetti a verifiche da parte dell'Agenzia, ai fini dell'accertamento della loro conformità ai progetti presentati dal Concessionario. A tal fine il Concessionario dovrà trasmettere all'Agenzia copia del progetto definitivo e/o esecutivo debitamente approvati dagli Enti/Organi competenti, nonché di tutte le eventuali varianti e modifiche che dovessero rendersi necessari in corso d'opera e dovrà, inoltre, consentire e rendere agevoli, a pena di decadenza, i sopralluoghi che gli

incaricati dell’Agenzia – con preavviso di almeno 5 giorni – dovessero ritenere opportuni e necessari.

#### **ART. 13 - ESONERO DI RESPONSABILITÀ**

1) Il Concessionario esonera l’Agenzia del Demanio da ogni responsabilità per eventuali danni a persone, cose, animali, derivanti da qualsiasi causa conseguente all’utilizzazione del bene dato in concessione.

2) Il Concessionario è soggetto a tutte le leggi, regolamenti ed ordinamenti di polizia urbana e di pubblica sicurezza e, quindi, si obbliga espressamente di rilevare e tenere indenne l’Agenzia del Demanio da ogni conseguenza per la inosservanza di essi. Il Concessionario si impegna ad ottenere tutte le eventuali autorizzazioni pubbliche, restando esclusa ogni responsabilità dell’Agenzia per diniego di autorizzazione, sospensione o limitazione dell’esercizio dell’attività del Concessionario derivante da eventuali leggi o regolamenti, nonché da qualsiasi altra causa non imputabile all’Agenzia.

#### **ART. 14 - CONTRATTI DI SOMMINISTRAZIONE**

1) Il Concessionario provvederà a sua cura e spese alla sottoscrizione dei contratti di somministrazione di energia elettrica, acqua, gas, raccolta rifiuti, servizio telefonico e quant’altro occorrente in ragione delle tecnologie disponibili, sia per la realizzazione degli Interventi, che per il successivo svolgimento delle attività di cui all’Art. 2, tenendo indenne l’Agenzia da ogni

spesa, responsabilità o adempimento connesso.

2) Alla scadenza della presente concessione, il Concessionario dovrà provvedere alla disdetta dei medesimi contratti, fatta salva la facoltà dell'Agenzia di richiedere il subentro.

#### **ART. 15 - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA**

1) A far data dalla sottoscrizione del verbale di consegna il Concessionario, oltre ai lavori indicati nella proposta progettuale, assume l'obbligo di provvedere, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità, con la diligenza del buon padre di famiglia, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'Immobile pre e post realizzazione degli Interventi e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità, all'uso e alla sicurezza delle aree, delle opere e dei manufatti comunque compresi nel rapporto concessorio, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi, tenendo conto degli impegni assunti nella proposta presentata in sede di gara, al fine di rendere l'Immobile idoneo allo svolgimento delle attività di cui all'Art. 2.

2) Gli Interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria dovranno essere comunicati (quelli di manutenzione ordinaria) ovvero autorizzati preventivamente dall'Agenzia (quelli di manutenzione straordinaria), ad avvenuta acquisizione da parte del Concessionario dei titoli abilitativi da parte degli Enti/Organi competenti, avuto riguardo alle caratteristiche ed all'ubicazione dell'Immobile, nonché acquisiti i permessi e le

autorizzazioni prescritte dalla disciplina urbanistico-edilizia vigente ed eventuali future modifiche e integrazioni.

3) Ove si rendano necessari lavori urgenti ed indifferibili, il Concessionario potrà intervenire direttamente, dandone preventiva immediata comunicazione, ~~anche~~ mediante posta elettronica certificata - pec, all'Agenzia e ai competenti organi preposti, avuto riguardo alle caratteristiche ed all'ubicazione dell'Immobile.

4) Il Concessionario non ha diritto a rimborsi o indennità di sorta da parte dell'Agenzia per l'esecuzione degli Interventi, per la gestione delle attività di cui all'Art. 2 del presente atto, per le attività di manutenzione, nonché per i miglioramenti apportati all'Immobile, ivi comprese le accessioni e addizioni che, a qualsiasi titolo eseguite, si riterranno comunque inseparabili dal medesimo.

5) In caso di violazione degli obblighi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del Concessionario, il Concessionario medesimo dovrà provvedere a quanto necessario per la loro esecuzione entro il termine stabilito dall'Agenzia in ragione delle circostanze, pena la decadenza automatica dalla presente concessione ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ, con incameramento integrale della cauzione di cui al successivo Art. 17, oltre all'eventuale ulteriore maggior danno.

## **ART. 16 - SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ DA PARTE DEL CONCESSIONARIO**

- 1) Il Concessionario si obbliga ad esercitare direttamente e sempre a proprie integrali cura, spese e responsabilità, le attività di cui al precedente Art. 2 secondo gli standard di qualità richiamati nella proposta progettuale presentata in sede di gara, con obbligo di stipulare, prima dell'inizio delle stesse, le polizze assicurative obbligatorie per legge ed esonerando l'Agenzia del Demanio da qualunque obbligo e responsabilità che potrebbe derivare nei confronti di terzi.
- 2) Il Concessionario non può sub-concedere o comunque concedere a qualsiasi titolo, anche gratuito e temporaneo, in tutto o in parte, l'uso dell'Immobile oggetto del presente atto o delle sue pertinenze.
- 3) Nello svolgimento delle predette attività, il Concessionario, manlevando e tenendo espressamente ed integralmente indenne l'Agenzia da ogni onere e/o responsabilità al riguardo o pretese di terzi a qualsiasi titolo, si obbliga, a pena di decadenza, ad osservare e/o a far osservare dai terzi tutte le norme e le disposizioni vigenti in materia, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari.
- 4) Nello svolgimento delle predette Attività e nell'esecuzione della presente concessione, il Concessionario si presenterà in modo tale da far sempre constare l'autonomia delle proprie attività e l'assoluta estraneità dell'Agenzia alle medesime.

- 5) Il Concessionario assume la piena, esclusiva e diretta responsabilità circa gli eventi dannosi a cose e/o persone che dovessero eventualmente verificarsi in relazione agli Interventi e alle attività oggetto della presente concessione, rimanendo in ogni caso l'Agenzia sollevata da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, con espresso obbligo di manleva da parte del Concessionario, che terrà sempre indenne l'Agenzia da qualsiasi pretesa di terzi a qualsiasi titolo.
- 6) Il Concessionario dichiara di sollevare espressamente senza alcuna riserva l'Agenzia da ogni e qualsiasi responsabilità di natura civile, amministrativa e fiscale, connessa alle attività comunque poste in essere, direttamente o indirettamente, ed anche occasionalmente, nell'ambito dello svolgimento del rapporto concessorio e alle quali, in ogni caso, l'Agenzia è e rimarrà assolutamente estranea, in fatto e in diritto.
- 7) Tutte le imposte e tasse connesse all'esercizio delle attività sono a carico del Concessionario al quale spetterà l'obbligo di provvedere alle relative pratiche con gli uffici competenti per la denuncia e il pagamento delle stesse. Sono egualmente a carico del Concessionario l'IMU, le tasse e imposte locali e nazionali di qualsiasi natura gravanti sull'Immobile.
- 8) Il Concessionario si impegna ad assicurare idonee condizioni per la conservazione e la fruizione pubblica del bene concesso secondo le modalità di cui alla proposta progettuale presentata in sede di gara.
- 9) Il Concessionario è responsabile, giuridicamente ed economicamente, per la

custodia e vigilanza dell'Immobile e delle attività ivi svolte. Il Concessionario sosterrà ogni onere ed incombente necessario, per legge e comunque per buona prassi degli affari, al riguardo, rimanendo direttamente responsabile in caso di carente o mancata sorveglianza.

#### **Art. 17 - GARANZIE**

1) Contestualmente alla stipula del presente atto, il Concessionario provvede a consegnare all'Agenzia una cauzione definitiva unitaria a garanzia di tutti gli oneri assunti con la sottoscrizione dal presente atto, ivi compresi la corretta esecuzione degli interventi, che deve avere una validità pari all'intera durata dell'atto, consistente nella fideiussione bancaria/polizza assicurativa n. \_\_\_\_\_, rilasciata da \_\_\_\_\_, con sede legale \_\_\_\_\_ in data \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ per l'importo di Euro \_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_).

2) Salvo i casi in cui sia previsto l'incameramento, la cauzione sarà svincolata con dichiarazione della Direzione Regionale \_\_\_\_\_ dell'Agenzia del Demanio, in misura pari al 20% a conclusione degli Interventi di cui al precedente Art. 7.

Lo svincolo della restante garanzia sarà disposto solo a seguito di riconsegna formale dell'Immobile e all'accertamento cumulativo di quanto appresso indicato:

a) integrale risarcimento degli eventuali danni imputabili al Concessionario oppure a terzi per il fatto dei quali il Concessionario debba rispondere;

b) verifica del corretto adempimento di tutti gli obblighi a carico del Concessionario;

c) inesistenza di danni o cause di danni possibili, imputabili al Concessionario o a fatti di terzi di cui debba rispondere il Concessionario.

#### **Art. 18 - COPERTURE ASSICURATIVE**

1) Il Concessionario consegna all’Agenzia, contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, ovvero si impegna a stipulare entro 30 giorni dalla sottoscrizione della presente Concessione e a consegnare entro i successivi ulteriori 30 giorni, adeguate polizze assicurative con primaria compagnia assicuratrice, al fine di garantire:

a. prima e durante l’esecuzione degli Interventi, la **Responsabilità Civile verso Terzi (RCT)** a copertura di danni a persone e danni a cose, la **Responsabilità Civile verso Prestatori d’Opera (RCO)** e il perimento totale o parziale – compreso incendio, fulmine, esplosione, scoppio, e altri rischi accessori – dell’Immobile oggetto di concessione, con massimale non inferiore al valore dell’Immobile non rifunzionalizzato;

b. conclusi gli Interventi, prima di dare avvio alle Attività di cui al precedente Art. 2 e per tutta la residua durata della concessione, la **Responsabilità Civile verso Terzi (RCT)** a copertura di danni a persone e danni a cose, la **Responsabilità Civile verso Prestatori d’Opera (RCO)** e il perimento totale o parziale – compreso incendio, fulmine, esplosione, scoppio, e altri rischi



accessori – dell’Immobile, con massimale non inferiore al valore dell’Immobile rifunzionalizzato. Detto massimale sarà incrementato dal Concessionario, ogni 5 anni, per una percentuale pari alla somma degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per ciascuno degli anni trascorsi.

2) Il Concessionario, conclusi gli Interventi e prima di dare avvio all’attività indicata nella proposta progettuale presentata in sede di gara, si impegna a stipulare le polizze assicurative obbligatorie per legge, in ragione del tipo di attività economica che andrà a svolgere all’interno dell’Immobile oggetto di concessione, esonerando l’Agenzia del Demanio da qualunque obbligo e responsabilità che potrebbe derivare nei confronti di terzi.

3) In caso di violazione degli obblighi a carico del Concessionario connessi alla mancata stipula delle prescritte polizze assicurative, il Concessionario medesimo dovrà provvedere a quanto necessario per la loro esecuzione entro il termine stabilito dall’Agenzia in ragione delle circostanze, pena la decadenza automatica dalla presente concessione ai sensi dell’art. 1456 Cod. Civ, con incameramento integrale della cauzione di cui al precedente Art. 17, oltre all’eventuale ulteriore maggior danno.

#### **ART. 19 - ACCERTAMENTI PERIODICI**

1) L’Agenzia potrà disporre ispezioni presso l’Immobile, controlli e accertamenti periodici volti a verificare, in particolare: A) l’esecuzione e lo stato di avanzamento degli Interventi, anche in base alle tempistiche indicate nella

proposta progettuale, mediante sopralluoghi che saranno effettuati con preavviso di almeno 5 giorni; B) che le attività di cui all'Art. 2 siano svolte nel rispetto delle norme vigenti e in conformità alla proposta progettuale presentata in sede di gara e, più in generale, che l'Immobile sia utilizzato conformemente a quanto disposto nel presente atto; C) che gli interventi manutentivi siano puntualmente e diligentemente eseguiti; D) che il Concessionario abbia provveduto a sottoscrivere ed aggiornare le coperture assicurative di cui al precedente Art.18.

#### **ART. 20 - RICONSEGNA DELL'IMMOBILE**

1) Alla scadenza e, comunque, alla cessazione a qualsiasi titolo della presente concessione, ivi comprese le ipotesi di decadenza e revoca previsti nel presente atto, l'Immobile concesso ritornerà nella giuridica disponibilità dell'Agenzia con ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad esso apportate, siano esse comprese, o meno, negli Interventi. A tale momento l'Immobile, sotto la responsabilità e l'obbligo del Concessionario, dovrà risultare libero da persone e/o cose, in buono stato di manutenzione e di messa a norma ed in perfetto stato d'uso.

2) All'atto della ripresa in consegna l'Agenzia, redigendo verbale in contraddittorio con il Concessionario, verificherà lo stato dell'Immobile ed indicherà gli eventuali ripristini necessari, quantificandone anche il valore, con diritto a rivalersi sulla cauzione per detti importi, ivi incluse le spese tecniche ed

ogni altro danno che dovesse derivare dall'impossibilità totale o parziale di utilizzo del bene medesimo.

3) Si intendono esclusi dalla riconsegna e potranno, pertanto, tornare nella piena disponibilità del Concessionario, esclusivamente i beni mobili strettamente connessi alla gestione delle attività di cui al precedente Art. 2.

#### **ART. 21 – DECADENZA**

1) In caso di inadempimento da parte del Concessionario anche di uno solo degli obblighi a suo carico derivanti dal presente atto di concessione l'Agenzia del Demanio, valutate le circostanze, avrà titolo a dichiarare la decadenza del presente atto di concessione ed il Concessionario sarà tenuto al pagamento, a titolo di penale, di un importo pari alla cauzione di cui al precedente Art. 17, oltre al risarcimento dell'eventuale maggior danno.

2) Nelle ipotesi di cui al precedente comma 1), l'Agenzia, valutate le circostanze, potrà fissare un ulteriore periodo di tempo al Concessionario per adempiere, trascorso infruttuosamente il quale, la presente concessione ~~atto~~ si intenderà automaticamente decaduta ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ..

3) L'Agenzia avrà, altresì, titolo a dichiarare la decadenza "ipso iure" dalla concessione nei seguenti casi: a) qualora il Concessionario venga sottoposto a procedure fallimentari o concorsuali; b) nelle ipotesi di esito positivo delle verifiche "antimafia" di cui al successivo Art. 26; c) nelle ipotesi di inosservanza dei principi del Codice Etico dell'Agenzia.

## **ART. 22 – REVOCA**

1) L’Agenzia potrà procedere, con il rispetto del termine di preavviso di 6 mesi, alla revoca della concessione per sopravvenute, improrogabili e motivate esigenze di carattere pubblico.

2) In tal caso il Concessionario avrà diritto al rimborso dei costi sostenuti per gli Interventi realizzati fino al momento della revoca e sarà tenuto alla immediata restituzione dell’Immobile libero da persone e/o cose, con le modalità stabilite al precedente Art. 20, senza che possa vantare diritto di ritenzione del bene, a qualsiasi titolo, sino all’incasso di quanto indicato al comma 2 del medesimo Art. 20.

## **ART. 23 - RECESSO DEL CONCESSIONARIO**

1) Il Concessionario ha facoltà di recedere anticipatamente dal presente atto, per gravi motivi, con preavviso da notificarsi all’Agenzia del Demanio a mezzo lettera raccomandata a/r o posta elettronica certificata - pec almeno 12 (dodici) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. In tal caso il Concessionario sarà tenuto alla immediata restituzione dell’Immobile libero da persone e/o cose senza che possa vantare pretesa alcuna, a qualsivoglia titolo, nei confronti dell’Agenzia la quale, ferma la risarcibilità dell’ulteriore danno, avrà diritto ad incamerare, a titolo di penale, le cauzioni di cui all’Art. 17.

2) Il Concessionario in ogni caso non potrà recedere dal presente atto prima che siano decorsi 36 mesi dalla sottoscrizione dello stesso.

#### **ART. 24 - CONTROVERSIE**

1) Nel caso di contestazioni di qualsiasi natura che dovessero insorgere dall'esecuzione e/o interpretazione del presente atto di concessione ciascuna parte comunicherà all'altra per iscritto l'oggetto ed i motivi della contestazione.

Al fine di comporre amichevolmente la controversia, le Parti si impegnano ad esaminare congiuntamente la questione entro il termine massimo di 15 giorni dalla data di ricezione della contestazione ed a pervenire ad una composizione bonaria entro il successivo termine di 10 giorni.

2) In caso di mancata composizione amichevole tutte le controversie che potranno insorgere in merito alla presente concessione saranno deferite al Giudice del foro di \_\_\_\_\_

#### **ART. 25 - SPESE ACCESSORIE ED ONERI**

1) Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico del Concessionario. Sono altresì a carico del Concessionario gli oneri di qualsiasi natura gravanti sull'Immobile.

#### **ART. 26 - INFORMAZIONI "ANTIMAFIA"**

1) Le parti danno e prendono atto dell'esito negativo dell'informazione antimafia richiesta nei confronti del Concessionario ai sensi del D.Lgs. n. 159/2011 e ss.mm.ii.

2) In vigenza del presente atto l’Agenzia si riserva la facoltà di effettuare periodiche verifiche ai sensi del citato D.Lgs. n. 159/2011 nei confronti dei soci, amministratori, rappresentanti del Concessionario. Nell’ipotesi in cui ad esito delle predette verifiche siano accertate cause ostative al rilascio dell’informativa antimafia la presente concessione è da intendersi automaticamente decaduta.

#### **ART. 27 - MODELLO EX D.LGS. n. 231/2001 E CODICE ETICO**

1) Il Concessionario, nell’espletamento della presente concessione, si impegna ad osservare il Modello di organizzazione, gestione e controllo dell’Agenzia ex D.Lgs. n. 231/2001, reperibile sul sito istituzionale della stessa, ed a tenere un comportamento in linea con il relativo Codice Etico e, comunque, tale da non esporre l’Agenzia al rischio dell’applicazione delle sanzioni previste dal predetto decreto. L’inosservanza di tale impegno costituirà grave inadempimento e sarà valutato come causa di decadenza dalla Concessione.

2) Il Concessionario, si impegna, inoltre, a manlevare l’Agenzia da eventuali sanzioni o danni che dovessero derivare a quest’ultima dalla violazione dell’impegno di cui al comma 1.

#### **ART. 28 - COMUNICAZIONI**

Tutte le comunicazioni dovranno – a pena di invalidità, inefficacia e inopponibilità – essere eseguite per iscritto (pec, raccomandata a.r) ai seguenti indirizzi e recapiti:

(per l’Agenzia) \_\_\_\_\_

(per il Concessionario) \_\_\_\_\_

#### **ART. 29 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Le Parti danno atto di essersi reciprocamente fornite tutte le informazioni di cui all'art. 13 del Regolamento 2016/679/UE. In quest'ottica, i dati personali acquisiti nell'ambito del perfezionamento del presente atto e nella fase anteriore alla stipula saranno fatti oggetto di trattamento nel rispetto delle disposizioni di cui al citato Regolamento per le sole finalità di gestione di queste fasi e, fatto salvo il caso di eventuale contenzioso nonché il ricorrere di obblighi di legge, per il tempo della durata del citato atto. Il trattamento dei dati personali in parola sarà effettuato, applicando adeguate misure di sicurezza, con l'ausilio di strumenti automatizzati nonché in formato cartaceo ad opera di personale espressamente autorizzato ovvero di fornitori terzi funzionalmente connessi all'esecuzione dell'atto che opereranno quali Responsabili ovvero Titolari autonomi dei relativi trattamenti.

#### **ART. 30 - EFFETTI DELL'ATTO**

Il presente atto di concessione è fin d'ora vincolante per il Concessionario, mentre per l'Agenzia del Demanio lo sarà soltanto dopo il prescritto visto di approvazione per l'esecuzione.

Qualunque modifica al presente atto dovrà essere apposta mediante atto scritto.

Il Concessionario dichiara di approvare specificatamente, ad ogni effetto di legge ai sensi degli art. 1341 e 1342 del Cod. Civ., i patti di cui ai seguenti articoli del presente atto:

Art. 2 (*Oggetto della Concessione*); Art. 3 (*Consegna dell'Immobile*); Art. 4 (*Durata della Concessione – Rinnovo*); Art. 5 (*Disciplina del Rapporto Concessorio*); Art. 6 (*Accesso all'Immobile*); Art. 7 (*Modalità e tempi di realizzazione degli Interventi di recupero*); Art. 8 (*Responsabilità del Concessionario nell'esecuzione degli Interventi*); Art. 9 (*Ultimazione degli Interventi e verifica della loro regolarità*); Art. 10 (*Mancato ottenimento delle autorizzazioni e inosservanza dei termini e delle modalità di realizzazione degli Interventi. Proroga Termine Lavori*); Art. 11 (*Acquisizione delle opere realizzate, addizioni e migliorie*); Art. 12 (*Vigilanza sull'avanzamento Lavori*); Art. 13 (*Esonero di Responsabilità*); Art. 14 (*Contratti di Somministrazione*); Art. 15 (*Manutenzione Ordinaria e Straordinaria*); Art. 16 (*Svolgimento delle Attività da Parte del Concessionario*); Art. 17 (*Garanzie*); Art. 18 (*Coperture Assicurative*); Art. 19 (*Accertamenti Periodici*); Art. 20 (*Riconsegna dell'Immobile*); Art. 21 (*Decadenza*); Art. 22 (*Revoca*); Art. 23 (*Recesso del Concessionario*).

Letto, approvato, sottoscritto

Per l'Agenzia \_\_\_\_\_

Per il Concessionario \_\_\_\_\_



**BOZZA**

AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale \_\_\_\_\_

**CONTRATTO DI LOCAZIONE A TITOLO GRATUITO  
DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' DELLO STATO SITO IN**

.....  
(ART. 11, comma 3, D.L. 31.5.2014, n. 83 conv. con modificazioni, dalla legge  
29.7.2014, n. 106)

L'anno ..... il giorno .....del mese di.....in .....presso la sede.....

si sono costituiti i Signori:

- \_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_, il quale

interviene al presente atto non in proprio ma in qualità di Direttore pro tempore della

Direzione Regionale \_\_\_\_\_ dell'Agenzia del demanio, ai sensi del Regolamento di

Amministrazione e-contabilità dell'Agenzia del Demanio approvato dal Ministero

dell'Economia e delle Finanze il 26 novembre 2021, pubblicato nel sito istituzionale

dell'Agenzia del Demanio il 17 dicembre 2021 e comunicato sulla Gazzetta Ufficiale

n. 309 del 30 dicembre 2021, nonché della determinazione Direttoriale n. 96 del 2021

e della comunicazione organizzativa n. .... del ..... in rappresentanza dell'Ente

pubblico Economico, Agenzia del Demanio C.F. 06340981007, istituita ai sensi del

D.Lgs. 30.07.1999, n. 300, e successive modifiche ed integrazioni, la quale a sua

volta agisce in nome e per conto del Demanio dello Stato - codice fiscale

97905320582 lo Stato Italiano, nel prosieguo denominata "Agenzia";

- la ditta .....(dati dell'aggiudicatario) con sede in \_\_\_\_\_ rappresentata

da \_\_\_ in forza dei poteri conferiti da \_\_\_\_\_ come risulta da apposita documentazione

(es. delibera del CdA)\_\_\_\_\_ allegata alla lett.

in appresso denominata "Conduttore" e unitamente le "Parti";

**PREMESSO CHE**

a) l'Agenzia del Demanio, d'intesa con i diversi ministeri coinvolti ha avviato un

progetto di valorizzazione a rete di immobili pubblici di proprietà dello Stato e di altri Enti pubblici, da destinare alle finalità di cui all'art. 11, comma 3, del D.L. 31 maggio 2014, n. 83 (convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2014, n. 106), recante *“Disposizioni urgenti per la tutela del patrimonio culturale, lo sviluppo della cultura e il rilancio del turismo”*;

b) il citato art. 11, comma 3, dispone tra l'altro che *“per favorire la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili, equestri, mototuristici, fluviali e ferroviari, le case cantoniere, i caselli e le stazioni ferroviarie o marittime, le fortificazioni e i fari, nonché ulteriori immobili di appartenenza pubblica non utilizzati o non utilizzabili a scopi istituzionali, possono essere concessi in uso gratuito, con acquisizione delle eventuali migliorie, senza corresponsione di alcun corrispettivo, al momento della restituzione del bene, mediante procedura ad evidenza pubblica nella quale sia riconosciuta adeguata rilevanza agli elementi di sostenibilità ambientale, efficienza energetica e valutazione dell'opportunità turistica...”omissis”... con oneri di manutenzione straordinaria a carico del-concessionario. Il termine di durata della concessione non può essere superiore a nove anni, rinnovabili per altri nove anni, tenendo in considerazione le spese di investimento sostenute”*;

c) l'Agenzia del demanio, con avviso di gara prot. n. .... del ....., ha esperito una procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione di alcuni immobili di proprietà dello Stato in locazione a titolo gratuito ai sensi del citato art. 11, comma 3, D.L. n. 83/2014;

d) lo Stato è proprietario dell'immobile sito in (comune, provincia, ... ) ....., via ....., censito in catasto al foglio ....., p.la ..... sub. .... meglio rappresentato nell'estratto di mappa / planimetria catastale allegato sotto la lettera ----al presente contratto (nel prosieguo indicato, per brevità, come *“Immobile”*);

Detto Immobile è composto da ----- (*Riportare la descrizione dell'immobile, lo stato manutentivo e occupazionale, le relative pertinenze, eventuali vincoli prescrizioni, anche in materia ambientale*);

e) all'esito della procedura di gara di cui sopra, come risulta dal verbale dell'Agenzia del Demanio prot. n. del....., è stato individuato quale aggiudicatario il/la \_\_\_\_\_, il/la quale ha presentato una proposta progettuale avente le seguenti principali caratteristiche:

## **TUTTO CIO' PREMESSO**

Fra le parti, come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue:

### **ART. 1 – PREMESSE, DOCUMENTI E ALLEGATI**

1) La premessa, i documenti richiamati nel presente contratto, indicati nel seguente comma 2, e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del contratto di locazione.

2) Sono richiamati nel presente contratto i seguenti documenti:

- I) l'avviso di gara prot. n. ---- del----, pubblicato in -----, e la relativa documentazione allegata;
- II) la documentazione attestante i requisiti dell'aggiudicatario;
- III) la proposta progettuale presentata dall'aggiudicatario in sede di gara.
- IV) la documentazione attestante l'avvenuta aggiudicazione definitiva nei confronti del/della ----- in data ----- con nota prot.n. -----

3) Gli allegati al presente contratto sono i seguenti:

\_\_\_\_\_

### **ART. 2 – OGGETTO DELLA LOCAZIONE**

1) Espressamente e tassativamente esclusa qualsiasi, anche implicita, traslazione di potestà pubbliche, alle condizioni di cui al presente contratto e della normativa ivi richiamata l'Agenzia del Demanio, in nome e per conto dello Stato, come rappresentata in premessa, concede in locazione a titolo gratuito al Conduttore che, a mezzo del suo costituito rappresentante accetta, il suddetto Immobile per valorizzarlo e destinarlo alle seguenti finalità \_\_\_\_\_ previa esecuzione dei necessari interventi di restauro e ristrutturazione infra meglio descritti. Ogni diversa utilizzazione comporterà la risoluzione immediata e automatica, ai sensi dell'art. 1456 Cod. civ., della presente locazione.

2) Il Conduttore, avendo verificato e valutato lo stato e le condizioni dell'Immobile, accetta e si impegna, in unico contesto causale ed economico e assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo, a:

- a) realizzare gli Interventi necessari per il riuso dell'Immobile, in conformità alla proposta progettuale presentata in sede di gara;

- b) esercitare la facoltà d'uso e di godimento dell'Immobile, qui accordata, per la durata della presente locazione, ininterrottamente e in conformità alla destinazione d'uso dello stesso - attuale o prevista di concerto con le amministrazioni competenti - nel rispetto dei caratteri, del valore simbolico e identitario del bene, del sistema territoriale, ambientale e paesaggistico ove lo stesso è inserito;
- c) svolgere, a proprio rischio, profitto e responsabilità, le attività indicate nella proposta progettuale presentata in sede di gara.

### **ART. 3 – CONSEGNA DELL'IMMOBILE**

1) L'Immobile viene consegnato al Conduttore per le finalità di cui al precedente Art. 2 nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, che comprende [*eventuali vincoli prescrizioni, anche in materia ambientale esistenti citati in premessa*], nonché le prescrizioni e le modalità di trasformazione di cui agli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti.

2) L'Agenzia, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, dichiara ed attesta che, relativamente all'Immobile oggetto del presente contratto, dovendosi procedere da parte del Conduttore ad interventi edilizi di recupero e riuso, non sussiste la necessità di produrre l'attestato di prestazione energetica di cui all'art. 6 del D. Lgs. n. 192/2005 e ss.mm.ii. [ovvero adeguare alla disciplina prevista in materia di attestazione tecnica a livello regionale];

3) (*se del caso, in base allo stato dell'Immobile*) Analogamente, l'Agenzia dichiara ed attesta che non sussiste la necessità di prestare garanzia e consegnare la documentazione amministrativa e tecnica con riferimento agli impianti di cui all'art. 1 del D.M. n. 37/2008, in quanto trattasi di immobile da tempo inutilizzato e che sarà oggetto di importanti interventi edilizi di recupero da parte del Conduttore.

4) (*se del caso, in base allo stato dell'Immobile*) L'Agenzia, consapevole degli obblighi e delle sanzioni derivanti dal D.L. n. 63/2013, convertito, con modificazioni dalla Legge n. 90/2013, produce l'attestato di certificazione energetica dell'Immobile allegato al presente contratto sotto la lettera --- che verrà adeguato dal Conduttore nell'ambito dei lavori previsti sull'Immobile che il medesimo assume a proprio carico.

- 5) Il Conduttore dichiara di aver eseguito ogni verifica e di aver preso completa conoscenza dell'Immobile e delle condizioni, anche di manutenzione, del medesimo, nonché dei luoghi oggetto della locazione.
- 6) Il Conduttore dichiara di essere a conoscenza della situazione in cui versa l'Immobile dal punto di vista energetico, nonché dello stato degli impianti e che provvederà, a sua cura e spese, a renderlo conforme a quanto previsto dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia, ivi compresi il D.Lgs. n. 192/2005 e ss.mm.ii. e il D.M. n. 37/2008.
- 7) Il Conduttore rinuncia ad ogni garanzia, ivi compresa quella di conformità degli impianti, da parte dell'Agenzia e ad ogni azione nei confronti dello stesso per eventuali vizi o difetti dell'Immobile, manlevando e tenendo indenne la stessa Agenzia da ogni responsabilità e/o onere al riguardo.
- 8) La formale consegna dell'Immobile avverrà entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione del presente contratto, mediante redazione, in contraddittorio tra le Parti, di apposito verbale (di seguito "il Verbale di Consegna").
- 9) Dal momento della consegna e per tutta la durata della presente locazione, il Conduttore assume la responsabilità di custode dell'Immobile assumendo anche l'obbligo della vigilanza, nonché gli oneri relativi alla sicurezza, prevenzione e rimozione di qualsiasi rischio, oltre all'assunzione di ogni attività connessa a tali obblighi e prevista dalla legge. Alla cessazione della locazione, il Conduttore dovrà restituire l'Immobile in buono stato di conservazione e, in ogni caso, idoneo allo svolgimento delle attività indicate al precedente Art. 2.

#### **ART. 4 - DURATA DELLA LOCAZIONE - RINNOVO**

- 1) La presente locazione avrà la durata di anni nove, a decorrere da----- al -----.
- 2) La locazione può essere rinnovata alla scadenza, con atto formale, per altri nove anni, ai sensi dell'art. 11, comma 3, D.L. n. 83/2014, in favore del Conduttore che dovrà formalizzare apposita richiesta alla Direzione Territoriale \_\_\_\_\_ dell'Agenzia del Demanio non oltre il termine di mesi 8 prima della suddetta scadenza e comunque non prima che siano trascorsi 7 anni dalla sottoscrizione del presente contratto. E' espressamente esclusa la possibilità di rinnovo automatico.
- 3) Il predetto rinnovo potrà essere accordato, tenendo conto del comportamento tenuto dall'utilizzatore e della possibilità concreta di una più proficua valorizzazione

~~degli immobili~~, delle spese di investimento sostenute dal Conduttore, come previsto dall'ultimo periodo dell'art. 11, comma 3 del D.L. n. 83/2014, nonché della possibilità concreta di una più proficua valorizzazione dell'Immobile in locazione.

#### **ART. 5 – DISCIPLINA DEL RAPPORTO LOCATIVO**

1) Il rapporto di locazione per l'uso dell'Immobile sopra descritto che si instaura ai sensi e per gli effetti dell'art. 11, comma 3, del D.L. n. 83/2014 tra l'Agenzia e il Conduttore è disciplinato dal presente contratto e, per quanto ivi non espressamente previsto, dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati ed eventuali future modifiche ed integrazioni, e dal Codice Civile. Non si applicano le disposizioni del D.P.R. n. 296 del 13 settembre 2005 e ss.mm.ii. e del D. Lgs. n. 50 del 18 aprile 2016 e ss.mm.ii., salvo per quelle espressamente richiamate nella procedura selettiva. Restano salve le disposizioni relative alla tutela dell'ambiente e del paesaggio in cui è inserito ~~il bene~~ l'Immobile.

#### **ART. 6 - ACCESSO ALL'IMMOBILE**

1) Il Conduttore, per tutta la durata del rapporto, consente l'accesso all'Immobile bene da parte degli Ispettori Demaniali incaricati dall'Agenzia in qualsiasi momento e per gli accertamenti che si ritenessero opportuni ai sensi del D.P.R. 13.7.1998, n. 367. A tal fine, il medesimo si obbliga a concordare con l'Agenzia del Demanio il giorno e l'ora in cui consentire la visita. Il Conduttore è tenuto a consentire la visita e l'accesso all'Immobile alle persone autorizzate dalla stessa Agenzia.

#### **ART. 7 - MODALITÀ E TEMPI DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO.**

1) Nella fase di progettazione architettonica, definitiva e/o esecutiva, successiva all'aggiudicazione, il Conduttore dovrà sottoporre il progetto all'approvazione degli Enti competenti in materia edilizia, di pianificazione e di tutela e le scelte relative agli Interventi dovranno essere dettagliate e supportate dalle opportune analisi ed elaborati tecnico-illustrativi.

2) Il Conduttore si obbliga a realizzare, a proprie integrali cura e spese, sotto la propria esclusiva responsabilità, nel rispetto delle disposizioni e prescrizioni, anche urbanistiche, vigenti tutti gli Interventi di recupero, manutenzione ordinaria, straordinaria e le connesse opere indicate nella proposta progettuale presentata in sede di gara, nonché quanto necessario per adempiere ai propri obblighi di custodia,

vigilanza e sicurezza di cui al precedente Art. 3, punto 9), dandone tempestiva e formale comunicazione all’Agenzia dell’inizio dei relativi lavori. La mancata osservanza da parte del Conduttore delle prescrizioni vigenti connesse all’esecuzione di tali interventi determina la risoluzione “ipso iure” del presente contratto.

3) Nel prosieguo del presente contratto ogni opera, lavoro, fornitura e quant’altro necessario per la riqualificazione e riconversione dell’Immobile, nulla escluso ed eccettuato e compresa anche la predisposizione a cura e spese del Conduttore della progettazione definitiva e/o esecutiva, verranno, per brevità e complessivamente, indicate come gli “Interventi”. La mancata osservanza da parte del Conduttore delle prescrizioni vigenti connesse all’esecuzione di tali interventi determina la risoluzione del presente contratto per inadempimento.

4) Il Conduttore assume a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento della eventuale variazione urbanistica, nonché di ogni autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta, approvazione occorrenti per l’esecuzione degli Interventi (ed eventuali varianti e modifiche di cui al successivo comma 8) e per l’esercizio delle attività di cui al precedente Art. 2, per tali intendendosi le attività previste nella proposta progettuale presentata in sede di gara, restando in ogni caso inibita al Conduttore la possibilità di iniziare i lavori e/o le predette attività, se non dopo aver conseguito tutte le approvazioni e autorizzazioni occorrenti per legge.

5) Il Conduttore si obbliga a trasmettere all’Agenzia copia dei progetti, definitivo e/o esecutivo, debitamente approvati dagli Organi competenti, nonché di tutte le eventuali varianti e modifiche che dovessero rendersi necessarie in corso d’opera.

6) Gli Interventi saranno realizzati dal Conduttore anche avvalendosi di imprese terze, in possesso dei requisiti stabiliti dalle vigenti disposizioni, come da impegni assunti dallo stesso in sede di gara, ma sempre e comunque con risorse e responsabilità, giuridica ed economica, direttamente ed interamente a carico del Conduttore. Gli Interventi dovranno concludersi entro il **termine massimo di 36** (trentasei) mesi dalla sottoscrizione del verbale di consegna, salva la possibilità di proroga ai sensi del successivo Art. 10 o, se inferiore al suddetto termine, secondo la tempistica indicata nella proposta progettuale presentata in sede di gara.

7) Laddove le richiamate autorizzazioni contengano prescrizioni e condizioni atte a



limitare o a conformare i caratteri e le modalità di esecuzione degli Interventi, tali prescrizioni dovranno essere rispettate ed attuate dal Conduttore, pena la risoluzione del contratto.

8) Gli Interventi necessari per adibire l'Immobile all'attività di \_\_\_\_\_ descritta nella proposta progettuale presentata in sede di gara devono intendersi già autorizzati dall'Agenzia del Demanio con la sottoscrizione del presente contratto. Eventuali varianti e modifiche che dovessero rendersi necessarie nella progettazione ed esecuzione degli Interventi o che il Conduttore riterrà opportune, ai fini della migliore riuscita degli stessi, potranno essere introdotte solo previo consenso formale della Agenzia e non potranno determinare, ad alcun titolo, variazioni nella durata della locazione. Resta inteso che le predette varianti e modifiche potranno essere realizzate solo ad esito del conseguimento da parte del Conduttore delle approvazioni ed autorizzazioni necessarie da parte degli Organi competenti, avuto riguardo alle caratteristiche ed all'ubicazione dell'Immobile.

9) Al progressivo realizzarsi degli Interventi, l'oggetto della locazione, automaticamente e senza eccezioni, riguarderà anch'essi e pertanto ogni opera, addizione o miglioria realizzata o introdotta dal Conduttore si intenderà oggetto della presente locazione.

10) Eseguiti gli Interventi, l'Immobile potrà e dovrà essere utilizzato dal Conduttore, fino alla scadenza e/o cessazione della presente locazione, ai soli fini dello svolgimento delle attività di cui al precedente Art. art.2.

#### **ART. 8 - RESPONSABILITÀ DEL CONDUTTORE NELL'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI**

1) Il Conduttore, manlevando espressamente l'Agenzia da ogni onere e/o responsabilità al riguardo, si obbliga direttamente e in proprio, a pena di risoluzione, ad osservare e/o a far osservare all'impresa esecutrice degli Interventi (ove diversa dal Conduttore), tutte le norme e le disposizioni vigenti, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari, in materia di esecuzione e collaudo dei lavori, comprese quelle in materia ambientale e di sicurezza, tenuto conto della situazione dei luoghi interessati dai lavori stessi.

2) Per l'esecuzione dei lavori il Conduttore si dovrà avvalere esclusivamente di imprese qualificate, in linea con le vigenti normative in materia di Lavori Pubblici.

3) L'Agenzia del Demanio rimarrà comunque estranea ad ogni rapporto giuridico e di fatto intercorrente tra il Conduttore e i terzi a qualsiasi titolo e in particolare ai rapporti con l'impresa esecutrice degli Interventi, con obbligo a carico del Conduttore di manlevare e tenere integralmente indenne l'Agenzia da qualsiasi pretesa e/o richiesta da parte dalla stessa impresa esecutrice e/o di terzi.

4) Il Conduttore si assume la piena, esclusiva e diretta responsabilità circa gli eventi dannosi a cose e/o persone che dovessero eventualmente verificarsi nel corso dell'esecuzione degli interventi, rimanendo in ogni caso l'Agenzia sollevata da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, con espresso obbligo di manleva da parte del Conduttore stesso.

#### **ART. 9 - ULTIMAZIONE DEGLI INTERVENTI E VERIFICA DELLA LORO REGOLARITÀ**

1) Ad ultimazione degli Interventi, comprese le eventuali varianti e modifiche di cui al precedente Art. 7, il Conduttore sarà tenuto a darne tempestiva comunicazione all'Agenzia trasmettendo la documentazione attestante l'avvenuta conclusione dei lavori e le certificazioni necessarie, tra cui, a titolo meramente esemplificativo, la certificazione relativa all'agibilità dell'Immobile e alla scheda tecnica dei materiali impiegati e alle lavorazioni eseguite. Il Conduttore deve fornire anche la documentazione tecnico-amministrativa relativa all'aggiornamento catastale.

Tutte le responsabilità, gli oneri e i costi connessi ai predetti adempimenti restano ad integrale ed esclusivo carico del Conduttore.

2) L'Agenzia si riserva, anche in contraddittorio con il Conduttore, l'esame della documentazione di cui al comma precedente, verificando che gli Interventi siano conformi ai progetti presentati in sede di gara e funzionali allo svolgimento delle attività di cui al precedente Art. 2. Le operazioni di verifica e il relativo esito finale saranno attestati da apposita documentazione ("Verbale di Verifica").

3) In ogni caso il Conduttore, per le opere realizzate, oltre alla custodia, è tenuto nei confronti dell'Agenzia alla garanzia e agli obblighi di cui agli articoli 1667, 1668 e 1669 Cod. Civ.

#### **ART. 10 - MANCATO OTTENIMENTO DELLE AUTORIZZAZIONI E INOSSERVANZA DEI TERMINI E DELLE MODALITÀ DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI. PROROGA TERMINE LAVORI**

1) Nell'eventualità che le approvazioni, autorizzazioni, permessi e nulla osta occorrenti per la realizzazione degli Interventi da parte del Conduttore non siano rilasciati in tempo utile alla conclusione degli stessi entro il termine stabilito dal precedente Art 7, e/o che gli Interventi non risultino definitivamente realizzati e conclusi entro detto termine, l'Agenzia avrà titolo a dichiarare la risoluzione del contratto ovvero, su richiesta del Conduttore e valutate le circostanze, potrà fissare un ulteriore periodo di tempo, comunque non superiore a 12 (dodici) mesi, per provvedere e terminare i lavori. Trascorso infruttuosamente tale termine di proroga la locazione si intenderà "ipso iure" risolta e nulla sarà dovuto al Conduttore che dovrà provvedere a riconsegnare l'Immobile con le modalità indicate al successivo Art. 20 libero da persone e cose, fermo restando quanto previsto nel successivo Art. 20.

2) Nelle evenienze di cui al precedente comma nulla sarà dovuto, a qualsiasi titolo, al Conduttore, fatto salvo, in caso di mancato ottenimento approvazioni, autorizzazioni, permessi e nulla osta occorrenti, il rimborso delle eventuali spese per lavori urgenti ed indifferibili che il Conduttore abbia dovuto realizzare, previa espressa autorizzazione dell'Agenzia e preventiva valutazione di congruità da parte della stessa dei relativi costi.

3) Ove le evenienze di cui al precedente comma 1 siano imputabili a fatto e colpa del Conduttore l'Agenzia, ferma la risarcibilità dell'eventuale ulteriore danno, deve incamerare la cauzione di cui al successivo Art. 17.

4) Nell'ipotesi in cui, ad esito delle verifiche da parte dell'Agenzia gli Interventi realizzati non risultino conformi nei tempi e nelle modalità previste dal precedente Art. 7, il Conduttore dovrà provvedere a quanto necessario per la loro conformità entro il termine stabilito dall'Agenzia in ragione delle circostanze, pena la risoluzione automatica dalla presente locazione ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ, con incameramento integrale della cauzione di cui al successivo Art. 17, oltre all'eventuale ulteriore maggior danno. È fatto salvo per l'Agenzia il diritto di pretendere il ripristino dell'Immobile nello stato in cui è stato consegnato, nell'ipotesi di interventi eseguiti senza il preventivo consenso della stessa o in difformità della proposta progettuale o dei titoli abilitativi rilasciati dagli Enti/Organi competenti.

## **ART. 11 - ACQUISIZIONE DELLE OPERE REALIZZATE, ADDIZIONI E MIGLIORIE**

1) Alla scadenza o cessazione anticipata per qualsiasi motivo dalla presente locazione, lo Stato acquisirà “*ipso iure*” a titolo gratuito, senza dover corrispondere alcun compenso o rimborso, tutte le opere realizzate, migliorie e addizioni apportate senza che il Conduttore, o qualsiasi terzo, anche avente causa dallo stesso, possa vantare alcuna pretesa, a qualsivoglia titolo nei confronti dell’Agenzia.

## **ART. 12 - VIGILANZA SULL’AVANZAMENTO LAVORI**

1) L’esecuzione e lo stato di avanzamento degli Interventi sono soggetti a verifiche da parte dell’Agenzia, ai fini dell’accertamento della loro conformità ai progetti presentati dal Conduttore. A tal fine il Conduttore dovrà trasmettere all’Agenzia copia del progetto definitivo e/o esecutivo debitamente approvati dagli Enti/Organi competenti, nonché di tutte le eventuali varianti e modifiche che dovessero rendersi necessari in corso d’opera e dovrà, inoltre, consentire e rendere agevoli, a pena di risoluzione, i sopralluoghi che gli incaricati dell’Agenzia – con preavviso di almeno 5 giorni – dovessero ritenere opportuni e necessari.

## **ART. 13 - ESONERO DI RESPONSABILITÀ**

1) Il Conduttore esonera l’Agenzia del Demanio da ogni responsabilità per eventuali danni a persone, cose, animali, derivanti da qualsiasi causa conseguente all’utilizzazione del bene dato in locazione.

2) Il Conduttore è soggetto a tutte le leggi, regolamenti ed ordinamenti di polizia urbana e di pubblica sicurezza, e quindi si obbliga espressamente di rilevare e tenere indenne l’Agenzia del Demanio da ogni conseguenza per la inosservanza di essi. Il Conduttore si impegna ad ottenere tutte le eventuali autorizzazioni pubbliche, restando esclusa ogni responsabilità dell’Agenzia per diniego di autorizzazione, sospensione o limitazione dell’esercizio dell’attività del Conduttore derivante da eventuali leggi o regolamenti nonché da qualsiasi altra causa non imputabile all’Agenzia.

## **ART. 14 - CONTRATTI DI SOMMINISTRAZIONE**

1) Il Conduttore provvederà a sua cura e spese alla sottoscrizione dei contratti di somministrazione di energia elettrica, acqua, gas, raccolta rifiuti, servizio telefonico e quant’altro occorrente in ragione delle tecnologie disponibili, sia per la

realizzazione degli Interventi, che per il successivo svolgimento delle attività di cui all'Art. 2, tenendo indenne l'Agenzia da ogni spesa, responsabilità o adempimento connesso.

2) Alla scadenza della presente locazione, il Conduttore dovrà provvedere alla disdetta dei medesimi contratti, fatta salva la facoltà dell'Agenzia di richiedere il subentro.

#### **ART. 15 - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA**

1) A far data dalla sottoscrizione del verbale di consegna il Conduttore, oltre ai lavori indicati nella proposta progettuale, assume l'obbligo di provvedere, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità, con la diligenza del buon padre di famiglia, 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 e alla sicurezza delle aree, delle opere e dei manufatti comunque compresi nel rapporto locativo, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi, tenendo conto degli impegni assunti nella proposta presentata in sede di gara, al fine di rendere l'Immobile idoneo allo svolgimento delle attività di cui all'Art. 2.

2) Gli Interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria dovranno essere comunicati (quelli di manutenzione ordinaria) ovvero autorizzati preventivamente dall'Agenzia (quelli di manutenzione straordinaria), ad avvenuta acquisizione da parte del Conduttore dei titoli abilitativi da parte degli Enti/Organi competenti, avuto riguardo alle caratteristiche ed all'ubicazione dell'Immobile, nonché acquisiti i permessi e le autorizzazioni prescritte dalla disciplina urbanistico-edilizia vigente ed eventuali future modifiche e integrazioni.

3) Ove si rendano necessari lavori urgenti ed indifferibili, il Conduttore potrà intervenire direttamente, dandone preventiva immediata comunicazione, anche mediante ~~fax, telegramma o trasmissione telematica~~ posta elettronica certificata - pec, all'Agenzia e ai competenti organi preposti, avuto riguardo alle caratteristiche ed all'ubicazione dell'Immobile.

4) Il Conduttore non ha diritto a rimborsi o indennità di sorta da parte dell'Agenzia per l'esecuzione degli Interventi, per la gestione delle attività di cui all'Art. 2 del presente contratto, per le attività di manutenzione, nonché per i miglioramenti apportati all'Immobile, ivi comprese le accessioni e addizioni che, a qualsiasi titolo eseguite, si riterranno comunque inseparabili dal medesimo.

5) In caso di violazione degli obblighi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del Conduttore, il Conduttore medesimo dovrà provvedere a quanto necessario per la loro esecuzione entro il termine stabilito dall'Agenzia in ragione delle circostanze, pena la risoluzione "ipso iure" dalla presente locazione ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ, con incameramento integrale della cauzione di cui al successivo Art. 17, oltre all'eventuale ulteriore maggior danno.

## **ART. 16 - SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ DA PARTE DEL CONDUTTORE**

1) Il Conduttore si obbliga ad esercitare direttamente e sempre a proprie integrali cura, spese e responsabilità, le attività di cui al precedente Art. 2 secondo gli standard di qualità richiamati nella proposta progettuale presentata in sede di gara, con obbligo di stipulare, prima dell'inizio delle stesse, le polizze assicurative obbligatorie per legge ed esonerando l'Agenzia del Demanio da qualunque obbligo e responsabilità che potrebbe derivare nei confronti di terzi.

2) Il Conduttore non può sub-concedere o comunque concedere a qualsiasi titolo, anche gratuito e temporaneo, in tutto o in parte, l'uso dell'Immobile oggetto del presente contratto o delle sue pertinenze.

3) Nello svolgimento delle predette attività, il Conduttore, manlevando e tenendo espressamente ed integralmente indenne l'Agenzia da ogni onere e/o responsabilità al riguardo o pretese di terzi a qualsiasi titolo, si obbliga, a pena di risoluzione, ad osservare e/o a far osservare dai terzi tutte le norme e le disposizioni vigenti in materia, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari.

4) Nello svolgimento delle predette Attività e nell'esecuzione della presente locazione, il Conduttore si presenterà in modo tale da far sempre constare l'autonomia delle proprie attività e l'assoluta estraneità dell'Agenzia alle medesime.

5) Il Conduttore assume la piena, esclusiva e diretta responsabilità circa gli eventi dannosi a cose e/o persone che dovessero eventualmente verificarsi in relazione agli Interventi e alle attività oggetto della presente locazione, rimanendo in ogni caso l'Agenzia sollevata da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, con espresso obbligo di manleva da parte del Conduttore, che terrà sempre indenne l'Agenzia da

qualsiasi pretesa di terzi a qualsiasi titolo.

6) Il Conduttore dichiara di sollevare espressamente senza alcuna riserva l'Agenzia da ogni e qualsiasi responsabilità di natura civile, amministrativa e fiscale, connessa alle attività comunque poste in essere, direttamente o indirettamente, ed anche occasionalmente, nell'ambito dello svolgimento del rapporto locativo e alle quali, in ogni caso, l'Agenzia è e rimarrà assolutamente estranea, in fatto e in diritto.

7) Tutte le imposte e tasse connesse all'esercizio delle attività sono a carico del Conduttore al quale spetterà l'obbligo di provvedere alle relative pratiche con gli uffici competenti per la denuncia e il pagamento delle stesse. Sono egualmente a carico del Conduttore l'IMU, tasse e imposte locali e nazionali di qualsiasi natura gravanti sull'Immobile.

8) Il Conduttore si impegna ad assicurare idonee condizioni per la conservazione e la fruizione pubblica dell'Immobile locato secondo le modalità di cui alla proposta progettuale presentata in sede di gara.

9) Il Conduttore è responsabile, giuridicamente ed economicamente, per la custodia e vigilanza dell'Immobile e delle attività ivi svolte. Il Conduttore sosterrà ogni onere ed incombenza necessario, per legge e comunque per buona prassi degli affari, al riguardo, rimanendo direttamente responsabile in caso di carenze o mancata sorveglianza.

#### **ART. 17 - GARANZIE**

1) Contestualmente alla stipula del presente contratto, il Conduttore provvede a consegnare all'Agenzia una cauzione definitiva a garanzia di tutti gli oneri assunti con la sottoscrizione dal presente contratto, ivi compresi la corretta esecuzione degli interventi, che deve avere una validità pari all'intera durata del contratto, consistente nella fideiussione bancaria/polizza assicurativa n. \_\_\_\_\_, rilasciata da \_\_\_\_\_, con sede legale \_\_\_\_\_ in data \_\_\_ / \_\_\_ / \_\_\_ per l'importo di Euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).

2) Salvo i casi in cui sia previsto l'incameramento, la cauzione sarà svincolata con dichiarazione della Direzione Regionale \_\_\_\_\_ dell'Agenzia del Demanio, in misura pari al 20% a conclusione degli Interventi di cui al precedente Art. 7.

Lo svincolo della restante garanzia sarà disposto solo a seguito di riconsegna formale dell'Immobile e all'accertamento cumulativo di quanto appresso indicato:

- a) integrale risarcimento degli eventuali danni imputabili al Conduttore oppure a terzi per il fatto dei quali il Conduttore debba rispondere;
- b) verifica del corretto adempimento di tutti gli obblighi a carico del Conduttore;
- c) inesistenza di danni o cause di danni possibili, imputabili al Conduttore o a fatti di terzi di cui debba rispondere il Conduttore.

#### **ART. 18 - COPERTURE ASSICURATIVE**

1) Il Conduttore consegna all’Agenzia contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, ovvero si impegna a stipulare entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto e a consegnare entro i successivi ulteriori 30 giorni, adeguata/e polizza/e assicurativa/e con primaria compagnia assicuratrice, al fine di garantire:

a) prima e durante l’esecuzione degli Interventi, la Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) a copertura di danni a persone e a cose, la Responsabilità Civile verso Prestatori d’Opera (RCO) e il perimento totale o parziale – compreso incendio, fulmine, esplosione, scoppio, e altri rischi accessori – dell’Immobile oggetto di locazione, con massimale non inferiore al valore dell’Immobile non rifunzionalizzato;

b) conclusi gli Interventi e prima di dare avvio alle Attività di cui al precedente Art. 2 e per tutta la residua durata della locazione, la Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) a copertura di danni a persone e danni a cose, la Responsabilità Civile verso Prestatori d’Opera (RCO), il perimento totale o parziale – compreso incendio, fulmine, esplosione, scoppio, e altri rischi accessori – dell’Immobile, con massimale non inferiore al valore dell’Immobile rifunzionalizzato. Detto massimale sarà incrementato dal Conduttore, ogni 5 anni, per una percentuale pari alla somma degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per ciascuno degli anni trascorsi.

2) Il Conduttore, conclusi gli Interventi e prima di dare avvio all’attività indicata nella proposta progettuale presentata in sede di gara, si impegna a stipulare le polizze assicurative obbligatorie per legge, in ragione del tipo di attività economica che andrà a svolgere all’interno dell’Immobile oggetto di locazione, esonerando l’Agenzia del Demanio da qualunque obbligo e responsabilità che potrebbe derivare nei confronti di terzi.

3) In caso di violazione degli obblighi a carico del conduttore connessi alla mancata stipula delle prescritte polizze assicurative, il Conduttore medesimo dovrà



provvedere a quanto necessario per la loro esecuzione entro il termine stabilito dall'Agazia in ragione delle circostanze, pena la risoluzione dalla presente locazione ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ, con incameramento integrale della cauzione di cui al precedente Art. 17, oltre all'eventuale ulteriore maggior danno.

#### **ART. 19 - ACCERTAMENTI PERIODICI**

1) L'Agazia potrà disporre ispezioni presso l'Immobile, controlli e accertamenti periodici volti a verificare, in particolare: A) l'esecuzione e lo stato di avanzamento degli Interventi, anche in base alle tempistiche indicate nella proposta progettuale, mediante sopralluoghi che saranno effettuati con preavviso di almeno 5 giorni; B) che le attività di cui all'Art. 2 siano svolte nel rispetto delle norme vigenti e in conformità alla proposta progettuale presentata in sede di gara e, più in generale, che l'Immobile sia utilizzato conformemente a quanto disposto nel presente contratto; C) che gli interventi manutentivi siano puntualmente e diligentemente eseguiti; D) che il Conduttore abbia provveduto a sottoscrivere ed aggiornare le coperture assicurative di cui al precedente Art.18.

#### **ART. 20 - RICONSEGNA DELL'IMMOBILE**

1) Alla scadenza e, comunque, alla cessazione a qualsiasi titolo della presente locazione, ivi comprese le ipotesi di risoluzione e recesso previsti nel presente contratto, l'immobile locato ritornerà nella giuridica disponibilità dell'Agazia con ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad esso apportate, siano esse comprese, o meno, negli Interventi. A tale momento l'Immobile, sotto la responsabilità e l'obbligo del Conduttore, dovrà risultare libero da persone e/o cose, in buono stato di manutenzione e di messa a norma ed in perfetto stato d'uso.

2) All'atto della ripresa in consegna l'Agazia, redigendo verbale in contraddittorio con il Conduttore, verificherà lo stato dell'Immobile ed indicherà gli eventuali ripristini necessari, quantificandone anche il valore, con diritto a rivalersi sulla cauzione per detti importi, ivi incluse le spese tecniche ed ogni altro danno che dovesse derivare dall'impossibilità totale o parziale di utilizzo del bene medesimo.

3) Si intendono esclusi dalla riconsegna e potranno, pertanto, tornare nella piena disponibilità del Conduttore, esclusivamente i beni mobili strettamente connessi alla gestione delle attività di cui al precedente Art. 2.

#### **ART. 21 – RISOLUZIONE**

1) In caso di inadempimento da parte del Conduttore anche di uno solo degli obblighi a suo carico derivanti dal presente contratto di locazione l'Agenzia del Demanio, valutate le circostanze, avrà titolo a dichiarare la risoluzione del contratto di locazione ed il sarà tenuto al pagamento, a titolo di penale, di un importo pari alla cauzione di cui al precedente Art. 17, oltre al risarcimento dell'eventuale maggior danno.

2) Nelle ipotesi di cui al precedente comma 1), l'Agenzia, valutate le circostanze, potrà fissare un ulteriore periodo di tempo al Conduttore per adempiere, trascorso infruttuosamente il quale, il presente contratto si intenderà "ipso iure" risolto ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ..

3) L'Agenzia avrà, altresì, titolo a dichiarare la risoluzione della locazione nei seguenti casi: a) qualora il Conduttore venga sottoposto a procedure fallimentari o concorsuali; b) nelle ipotesi di esito positivo delle verifiche "antimafia" di cui al successivo Art. 26; c) nelle ipotesi di inosservanza dei principi del Codice Etico dell'Agenzia.

#### **ART. 22 – RECESSO DELL'AGENZIA**

1) L'Agenzia potrà procedere, con il rispetto del termine di preavviso di 6 mesi, al recesso dal contratto di locazione per sopravvenute, improrogabili e motivate esigenze di carattere pubblico.

2) In tal caso il Conduttore avrà diritto al rimborso dei costi sostenuti per gli Interventi realizzati fino al momento del recesso e sarà tenuto alla immediata restituzione dell'Immobile libero da persone e/o cose, con le modalità stabilite al precedente Art. 20, senza che possa vantare diritto di ritenzione del bene, a qualsiasi titolo, sino all'incasso di quanto indicato al comma 2 del medesimo Art. 20.

#### **ART. 23 - RECESSO DEL CONDUTTORE**

1) Il Conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente dal presente contratto, per gravi motivi, con preavviso da notificarsi all'Agenzia del Demanio a mezzo lettera raccomandata a/r o posta elettronica certificata - pec almeno 12 (dodici) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. In tal caso il Conduttore sarà tenuto alla immediata restituzione dell'Immobile libero da persone e/o cose senza che possa vantare pretesa alcuna, a qualsivoglia titolo, nei confronti dell'Agenzia la quale,

ferma la risarcibilità dell'ulteriore danno, avrà diritto ad incamerare, a titolo di penale, le cauzioni di cui all'Art. 17.

2) Il Conduttore in ogni caso non potrà recedere dal presente contratto prima che siano decorsi 36 mesi dalla sottoscrizione dello stesso.

#### **ART. 24 CONTROVERSIE**

1) Nel caso di contestazioni di qualsiasi natura che dovessero insorgere dall'esecuzione e/o interpretazione del presente contratto di locazione ciascuna parte comunicherà all'altra per iscritto l'oggetto ed i motivi della contestazione. Al fine di comporre amichevolmente la controversia, le Parti si impegnano ad esaminare congiuntamente la questione entro il termine massimo di 15 giorni dalla data di ricezione della contestazione ed a pervenire ad una composizione bonaria entro il successivo termine di 10 giorni.

2) In caso di mancata composizione amichevole tutte le controversie che potranno insorgere in merito alla presente locazione saranno deferite al Giudice del foro di

—

#### **ART. 25 - SPESE ACCESSORIE ED ONERI**

1) Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente contratto sono a carico del Conduttore. Sono altresì a carico del Conduttore gli oneri di qualsiasi natura gravanti sull'Immobile.

#### **ART. 26 - INFORMAZIONI "ANTIMAFIA"**

1) Le parti danno e prendono contratto dell'esito negativo dell'informazione antimafia richiesta nei confronti del Conduttore ai sensi del D.Lgs. n. 159/2011 e ss.mm.ii.

2) In vigenza del presente contratto l'Agenzia si riserva la facoltà di effettuare periodiche verifiche ai sensi del citato D.Lgs. n. 159/2011 nei confronti dei soci, amministratori, rappresentanti del Conduttore. Nell' ipotesi in cui ad esito delle predette verifiche siano accertate cause ostative al rilascio dell'informativa antimafia il presente contratto è da intendersi automaticamente risolto.

#### **ART. 27 - MODELLO EX D.LGS. N. 231/2001 E CODICE ETICO**

1) Il Conduttore, nell'espletamento della presente locazione, si impegna ad osservare il Modello di organizzazione, gestione e controllo dell'Agenzia ex D.Lgs. n.

231/2001, reperibile sul sito istituzionale della stessa, ed a tenere un comportamento in linea con il relativo Codice Etico e, comunque, tale da non esporre l'Agenzia al rischio dell'applicazione delle sanzioni previste dal predetto decreto. L'inosservanza di tale impegno costituirà grave inadempimento e sarà valutato come causa di risoluzione dalla Locazione.

2) Il Conduttore, si impegna, inoltre, a manlevare l'Agenzia da eventuali sanzioni o danni che dovessero derivare a quest'ultima dalla violazione dell'impegno di cui al comma 1.

#### **ART. 28 - COMUNICAZIONI**

1) Tutte le comunicazioni dovranno – a pena di invalidità, inefficacia e inopponibilità – essere eseguite per iscritto (posta elettronica certificata - pec, raccomandata a.r) ai seguenti indirizzi e recapiti:

(per l'Agenzia) \_\_\_\_\_

(per il Conduttore) \_\_\_\_\_

#### **ART. 29 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Le Parti danno atto di essersi reciprocamente fornite tutte le informazioni di cui all'art. 13 del Regolamento 2016/679/UE. In quest'ottica, i dati personali acquisiti nell'ambito del perfezionamento del presente atto e nella fase anteriore alla stipula saranno fatti oggetto di trattamento nel rispetto delle disposizioni di cui al citato Regolamento per le sole finalità di gestione di queste fasi e, fatto salvo il caso di eventuale contenzioso nonché il ricorrere di obblighi di legge, per il tempo della durata del citato atto. Il trattamento dei dati personali in parola sarà effettuato, applicando adeguate misure di sicurezza, con l'ausilio di strumenti automatizzati nonché in formato cartaceo ad opera di personale espressamente autorizzato ovvero di fornitori terzi funzionalmente connessi all'esecuzione dell'atto che opereranno quali Responsabili ovvero Titolari autonomi dei relativi trattamenti.

#### **ART. 30 - EFFETTI DEL CONTRATTO**

1) Il presente contratto è vincolante per il Conduttore fin dal momento della relativa sottoscrizione, mentre per l'Agenzia del Demanio lo sarà soltanto dopo il prescritto visto di approvazione per l'esecuzione. Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere apportata mediante atto scritto.

Il Conduttore dichiara di approvare specificatamente, ad ogni effetto di legge ai sensi degli art. 1341 e 1342 del Cod. Civ., i patti di cui ai seguenti articoli del presente contratto: Art. 2 (*Oggetto della Locazione*); Art. 3 (*Consegna dell'Immobile*); Art. 4 (*Durata della Locazione – Rinnovo*); Art. 5 (*Disciplina del Rapporto locativo*); Art. 6 (*Accesso all'Immobile*); Art. 7 (*Modalità e tempi di realizzazione degli Interventi di recupero*); Art. 8 (*Responsabilità del Conduttore nell'esecuzione degli Interventi*); Art. 9 (*Ultimazione degli Interventi e verifica della loro regolarità*); Art. 10 (*Mancato ottenimento delle autorizzazioni e inosservanza dei termini e delle modalità di realizzazione degli Interventi. Proroga Termine Lavori*); Art. 11 (*Acquisizione delle opere realizzate, addizioni e migliorie*); Art. 12 (*Vigilanza sull'avanzamento Lavori*); Art. 13 (*Esonero di Responsabilità*); Art. 14 (*Contratti di Somministrazione*); Art. 15 (*Manutenzione Ordinaria e Straordinaria*); Art. 16 (*Svolgimento delle Attività da Parte del Conduttore*); Art. 17 (*Garanzie*); Art. 18 (*Coperture Assicurative*); Art. 19 (*Accertamenti Periodici*); Art. 20 (*Riconsegna dell'Immobile*); Art. 21 (*Risoluzione*); Art. 22 (*Revoca*); Art. 23 (*Recesso del Conduttore*); Art. 25 (*Spese Accessorie e Oneri*).

Letto, approvato, sottoscritto

Per l'Agenzia \_\_\_\_\_

Per il Conduttore \_\_\_\_\_

## DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

Marca da  
bollo  
da € 16,00

1

All'Agenzia del Demanio  
Direzione Territoriale .....

Il/La sottoscritto/a \_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ CF \_\_\_\_\_ (se  
del caso) P. IVA \_\_\_\_\_ (o dati equivalenti per operatori stranieri) residente a  
\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

*In qualità di:*

Legale Rappresentante

procuratore generale/speciale, giusta procura allegata

di \_\_\_\_\_ (indicare la denominazione sociale)  
\_\_\_\_\_ (indicare la forma giuridica) \_\_\_\_\_ (indicare la sede legale)  
\_\_\_\_\_ (indicare CF e PI o dati equivalenti per operatori stranieri)

*(barrare la forma giuridica)*

impresa

cooperativa

associazione

TEL \_\_\_\_\_

PEC \_\_\_\_\_

*(per gli operatori stranieri, in alternativa alla PEC)* FAX n. \_\_\_\_\_ e indirizzo di posta  
elettronica ordinaria \_\_\_\_\_.

CHIEDE

di partecipare alla procedura per la "Gara per la **concessione/locazione gratuita del/dei  
beni.....** per il/i lotto/i: ..... **(indicare il/i lotto/i per cui  
si intende concorrere)**, a titolo di

**(barrare la casella pertinente compilando ove necessario):**

concorrente singolo;

1 Nel caso di concorrente esentato dal pagamento del bollo ai sensi dell'art.17 del D.Lgs. 460/97 darne  
indicazione a margine dell'apposito spazio.

- capogruppo di un RT ordinario **già costituito** di cui sono mandanti:  
(indicare: denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, CF e PI o dati equivalenti per operatori stranieri)

1. ....
2. ....
3. ....

- capogruppo di un RT **non ancora costituito** di cui sono mandanti:  
(indicare: denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, CF e PI o dati equivalenti per operatori stranieri)

1. ....
2. ....
3. ....

E DICHIARA

- di autorizzare l’Agenzia, in caso di “accesso agli atti” ai sensi della L. 241/90 o “accesso civico” ai sensi dell’art. 5 comma 2 del D. Lgs. 33/2013, a rilasciare copia di tutta la documentazione presentata per la partecipazione alla procedura<sup>2</sup>;
- (in caso di RTcostituendo) di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, a stipulare **l’atto/il contratto** in nome e per conto proprio e delle mandanti in virtù del mandato collettivo da queste ultime alla stessa conferito.

Luogo e data \_\_\_\_\_

FIRMA DEL CONCORRENTE\*

\_\_\_\_\_

\* In caso di raggruppamento firma la capogruppo

<sup>2</sup> Qualora vi siano parti coperte da segreto tecnico/commerciale il concorrente dovrà specificare, in un’apposita dichiarazione da inserire nella BUSTA B, le motivazioni a sostegno diniego di accesso ed indicare nell’offerta tecnica (allegato VI) le parti coperte da segreto tecnico/commerciale.

**Da compilare a cura delle mandanti in caso di partecipazione in forma di raggruppamento temporaneo non ancora costituito**

Il/La sottoscritto/a \_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
CF \_\_\_\_\_ (se del caso) P. IVA o dati equivalenti per operatori stranieri  
\_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

*In qualità di:*

- Legale Rappresentante
- procuratore generale/speciale, giusta procura allegata

della \_\_\_\_\_ (mandante di un costituendo RT di concorrenti)

dichiara di accettare il contenuto della presente domanda di partecipazione formulata dal capogruppo e si impegna, in caso di aggiudicazione, a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza al capogruppo che stipulerà **l'atto/il contratto** in nome e per conto delle mandanti

FIRMA  
(mandante)

\_\_\_\_\_

(per ogni altra mandante riportare la suddetta dichiarazione di accettazione ed impegno)

FIRMA  
(mandante)

\_\_\_\_\_

**Da allegare:**

- copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del/i sottoscrittore/i;
- (se del caso) procura;
- (nel caso di RT costituito) atto costitutivo contenente il mandato collettivo speciale con rappresentanza conferito dai mandanti al soggetto designato capogruppo, che dovrà risultare da scrittura privata autenticata.



All’Agenzia del Demanio

Direzione Territoriale .....

## ALLEGATO VI PROPOSTA PROGETTUALE

In caso di RT tutti i documenti costituenti da inserire nella BUSTA B dovranno essere sottoscritti dal capogruppo in caso di RT costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT costituendo.

### ISTRUZIONI

Nella **Busta B “Proposta progettuale – Lotto.....”**, andrà inserito il format di cui al presente Allegato, che dovrà essere compilato secondo le modalità di seguito dettagliate e **debitamente sottoscritto, a pena di esclusione**

Il format è suddiviso in 2 parti:

#### A) PREMESSE

1. Intenti progettuali
2. Conformità con gli strumenti vigenti

#### B) RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

La relazione è articolata nei 3 elementi di valutazione della proposta progettuale:

1. Ipotesi di recupero e riuso
2. Opportunità turistica
3. Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica

Ai fini di una corretta presentazione della Proposta progettuale andranno compilati nelle **PREMESSE**, alla parte A), i seguenti punti: 1. Intenti progettuali; 2. Conformità con gli strumenti vigenti, ai quali non verrà attribuito alcun punteggio.

Per quanto riguarda la **RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA** alla parte B), ad ogni elemento di valutazione della Proposta progettuale (1. Ipotesi di recupero e riuso, 2. Opportunità turistica, 3. Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica) sarà attribuito un punteggio, secondo quanto dettagliato nell'Avviso di Gara al punto 5.

La mancata compilazione di alcuni campi della parte B) del presente Allegato, tra cui la mancata presentazione dei **Materiali Illustrativi** di cui al punto 1.d (Allegato 1.d.1 Inquadramento, Allegato 1.d.2 Nuovi usi, Allegato 1.d.3. Interventi, Allegato 1.d.4. Vision), inciderà sul punteggio attribuito al relativo elemento di valutazione della proposta progettuale, ma non sarà causa di esclusione.

Gli eventuali materiali illustrativi andranno inseriti separatamente nella busta B con la relativa denominazione, secondo le specifiche successivamente indicate (numero di tavole e formato) e **debitamente sottoscritti**.

Tutti i documenti costituenti la "Proposta progettuale" dovranno essere forniti, oltre che in formato cartaceo, anche su supporto digitale, in formato pdf; in caso di discordanza tra la documentazione fornita su supporto digitale e quella su supporto cartaceo farà fede esclusivamente quest'ultima.

**LOTTO** \_\_\_\_\_ (*indicare il Lotto per cui si elabora la proposta*)

**TITOLO DELLA PROPOSTA** \_\_\_\_\_

## A) PREMESSE

### 1. Intenti progettuali

Al fine di individuare le caratteristiche generali della proposta progettuale e la gamma di nuove funzioni che si intende sviluppare, si richiede al soggetto proponente di dichiarare quanto segue:

***Il sottoscritto intende sviluppare una proposta progettuale con le seguenti caratteristiche (max 1500 caratteri):***

### **Gamma di nuove funzioni**

Indicare la gamma di nuove funzioni in cui rientra la proposta presentata:

- Ospitalità*
- Ristorazione*
- Arte e cultura*
- Attività e manifestazioni sociali, ricreative, culturali, creative, sportive, ambientali*
- Ricerca e didattica (es. centro-studi, osservazione della flora, della fauna, etc.)*
- Ufficio promozione locale, ufficio turistico, infopoint, presidio territoriale*
- Servizi per la scoperta del territorio (es. escursioni, visite guidate, coinvolgimento degli ospiti in attività e progetti di salvaguardia dell'ambiente storico, artistico e culturale e dell'habitat naturale e paesaggistico etc.)*
- Servizi complementari specialistici (es. aree attrezzate, bike e taxi service, ciclofficine, etc.)*
- Servizi complementari specialistici per utenti con specifiche necessità (es. bambini, anziani, disabili etc.) e servizi alla persona*
- Promozione materiale specializzato per attività legate al turismo sostenibile, alla mobilità dolce, alla cultura e alla scoperta del territorio*
- Promozione prodotti tipici e a km zero, enogastronomia e artigianato locale*
- Spazi per la formazione dedicata ai temi del turismo lento e alle professionalità di settore*
- Presidio e ambulatorio medico, primo soccorso, fisioterapia*
- Centro di cura e benessere, etc.*
- Altro (dettagliare – max 150 caratteri)*

## **2. Conformità con gli strumenti vigenti**

Si precisa che nella fase di progettazione architettonica, definitiva e/o esecutiva, successiva all'aggiudicazione, la proposta vincitrice e le scelte in merito agli interventi dovranno essere sottoposte all'approvazione degli Enti competenti in materia edilizia e di tutela e presentate secondo le modalità e le procedure amministrative previste. Tuttavia si richiede al soggetto proponente di dichiarare quanto segue:

### **Il sottoscritto**

A. **intende sviluppare** una proposta progettuale:

- *in linea con i principi di tutela e salvaguardia, ovvero che tenga in considerazione i principi di:*
  - *tutela del valore culturale e identitario del bene;*
  - *unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi;*
  - *compatibilità, reversibilità, minimo intervento ed eco-sostenibilità;*
  - *conservazione delle superfici, delle strutture in genere o delle singole unità edilizie, nel rispetto dell'organicità del complesso;*
  - *salvaguardia del contesto naturale in cui il bene è inserito.*
  
- *nel rispetto di eventuali vincoli di interesse storico-artistico e paesaggistico e degli strumenti vigenti in materia di tutela, di pianificazione urbana e territoriale, edilizia e antisismica, dichiarando di conoscere le indicazioni e prescrizioni ivi contenute relative agli usi e alle modalità di intervento ammessi e di essere consapevole che, nel caso in cui la proposta di valorizzazione comporti una variante urbanistica, il conseguimento della stessa sarà a carico del **concessionario/locatario**, secondo quanto definito di concerto con le Amministrazioni competenti e fermo restando il ruolo dell'Agenzia del Demanio nel coordinamento del progetto VALORE PAESE ITALIA .*

B. **è consapevole** che, con riferimento ad oneri e standard di urbanizzazione, l'aggiudicatario dovrà verificare con l'Amministrazione Comunale le modalità di calcolo e realizzazione.

## B) RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

### *Elementi di valutazione*

#### **1. Ipotesi di recupero e riuso**

Descrizione dell'ipotesi di recupero e riuso che il proponente intende sviluppare per la valorizzazione del bene. La proposta dovrà essere in linea con i principi generali del progetto e con il contesto di riferimento e rappresentare le nuove funzioni (accoglienza turistica associata ad attività sociali, ricreative, culturali, sportive, di scoperta del territorio e di promozione dei prodotti locali) e le modalità di intervento previste, a seconda della natura del bene, della presenza o meno di un vincolo e del grado di tutela. Saranno anche valutate la particolare rilevanza della proposta progettuale e le specifiche azioni che i partecipanti intendono intraprendere ai fini della tutela e della conservazione del carattere storico, artistico, identitario e dell'autenticità del bene, nonché al fine di garantire l'integrazione con il sistema territoriale, ambientale, paesaggistico e con la storia, la cultura, l'identità locale e il tessuto socio-economico.

#### **Criteria di valutazione della proposta di recupero e riuso**

**1.a Concept** – obiettivi generali e azioni specifiche in linea con i principi del progetto  
VALORE PAESE ITALIA max 3000 caratteri

**1.b Interventi, materiali e tecniche previsti** in relazione ai caratteri storico-artistici, architettonici ed identitari del bene e alle eventuali prescrizioni di tutela  
*max 3000 caratteri*

**1.c Proposta di valorizzazione del bene in relazione** al sistema territoriale, ambientale, paesaggistico, al tessuto socio-economico e all'identità locale  
*max 3000 caratteri*



## **1.d. Materiali illustrativi**

### **Allegato 1.d.1 Inquadramento**

Planimetria generale di inquadramento del sistema territoriale di riferimento e dell'immobile in rapporto al tessuto urbano e al paesaggio, in scala idonea, in funzione degli aspetti che si vuole evidenziare.

*(max 2 tavole, max formato A3)*

### **Allegato 1.d.2 Nuovi usi**

Piante di tutti i piani, in scala idonea, con i layout funzionali relativi agli spazi interni ed esterni *(max 4 tavole, max formato A3)*

### **Allegato 1.d.3 Interventi**

Piante di tutti i piani, in scala idonea, con l'indicazione degli interventi di recupero e conservazione relativi *(max 4 tavole, max formato A3)*

### **Allegato 1.d.4 Vision**

Descrizione dell'ipotesi progettuale, restituzione a scelta, in opportuna scala metrica, di prospetti, sezioni, viste tridimensionali a piacere – foto, foto da modello, fotomontaggio, render, schizzo, etc. *(max 2 tavole, max formato A3)*



## **2. Opportunità turistica**

Descrizione dell'attività che s'intende sviluppare per il riuso dell'immobile. La proposta sarà valutata in termini di opportunità turistica, connessa ai temi del sociale, culturale, della cura e del benessere, valutando quindi sia il beneficio economico e/o sociale per il territorio coinvolto, sia i benefici per lo sviluppo del Turismo Sostenibile, rispettoso dell'ambiente e del paesaggio di riferimento. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: fruibilità pubblica; networking; stagionalizzazione e sviluppo locale.

### **Criteri di valutazione dell'opportunità turistica**

**2.a Innovatività dei servizi/prodotti offerti in relazione al Turismo Sostenibile**, connesso ai temi del sociale, culturale, della cura e del benessere – filosofia generale e specifiche azioni (es. animazione sociale, culturale, sportiva, supporto all'infrastrutturazione, servizi dedicati etc.) max 3000 caratteri

**2.b Fruibilità pubblica** – apertura pubblica del bene e delle aree esterne di pertinenza in occasione di eventi o attività, miglioramento dell’accessibilità ed eliminazione delle barriere, servizi dedicati (es. disabili, anziani, famiglie, bambini, scolaresche etc.) max 1500 caratteri

**2.c Networking** – approccio collaborativo e costruzione di reti: partnership e altre collaborazioni in essere o che s’intendono attivare (es. cittadinanza attiva e associazionismo, promozione della genuinità delle relazioni, sviluppo reticolare dell’offerta turistica, presidio territoriale, soluzioni intermodali di trasporto combinato e ospitalità, standard turistici e/o modelli condivisi di servizi/prodotti offerti, coinvolgimento nello sviluppo dell’iniziativa anche di altri beni pubblici, dello Stato e di altri Enti, etc.) max 1500 caratteri

**2.d Destagionalizzazione e sviluppo locale** – nuove forme di attrattività turistica, sociale, culturale, per l’accoglienza, la cura e il benessere e di animazione del territorio (es. attenzione alle tradizioni e sviluppo del Made in Italy e delle specificità locali, creazione di opportunità per combattere il fenomeno dello spopolamento e la disoccupazione, creazione di nuovi attrattori turistici, sociali, culturali, socio sanitari, etc.) max 1500 caratteri

### **3. Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica**

Descrizione degli elementi caratterizzanti la proposta secondo i principi di sostenibilità ambientale e di efficienza energetica, nonché delle specifiche azioni "green friendly" che il proponente intende mettere in campo in termini di valorizzazione e salvaguardia dell'ambiente e di miglioramento della performance energetica del bene, con riferimento alle "Linee di indirizzo per il miglioramento dell'efficienza energetica nel patrimonio culturale" (DDG Rep. 701 del 20 agosto 2013) nel caso di beni vincolati. Il punteggio sarà inoltre attribuito in relazione ai seguenti aspetti: materiali bio-eco compatibili, tecniche e dispositivi bioclimatici; gestione sostenibile del cantiere; soluzioni a favore della mobilità dolce; miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile e utilizzo di dispositivi a basso consumo.

#### **Criteri di valutazione della sostenibilità ambientale e dell'efficienza energetica**

#### **3.a Filosofia generale e specifiche azioni "green friendly" e di miglioramento dell'efficienza energetica dell'immobile max 3000 caratteri**

**3.b Materiali bio-eco compatibili, tecniche e dispositivi bioclimatici** – es. materiali locali, di origine naturale, riciclati, recupero delle acque piovane, dispositivi per il soleggiamento/ombreggiamento naturale, per la coibentazione, per il raffrescamento/riscaldamento passivo etc., anche attraverso l'uso del verde max 1500 caratteri

**3.c Gestione sostenibile del cantiere** – es. utilizzo di tecnologie a secco, riuso dei materiali di risulta, contenimento dell'inquinamento acustico e atmosferico etc. max 1500 caratteri

**3.d Soluzioni a favore della mobilità dolce** – es. a piedi, in bicicletta, in barca a vela, a cavallo, con trasporto pubblico, con trasporto privato condiviso etc. e sviluppo di servizi utili alla manutenzione, al noleggio, all’acquisto delle attrezzature. max 1500 caratteri

**3.e Miglioramento delle prestazioni energetiche dell’immobile e utilizzo di dispositivi a basso consumo** – con particolare riguardo alla normativa di riferimento (Decreto interministeriale 26 giugno 2015 – Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici) e all’installazione di sistemi per la produzione di energia da fonti rinnovabili e di risparmio energetico (es. lampade LED, sistemi domotici etc.) max 1500 caratteri

DA INSERIRE NELLA BUSTA B

## SOTTOSCRIZIONE DELLA PROPOSTA

In caso di RT tutti i documenti costituenti da inserire nella BUSTA B dovranno essere sottoscritti dal capogruppo in caso di RT costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT costituendo.

*Luogo e data*

\_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_

*Firma Concorrente /capogruppo*

\_\_\_\_\_

*Firma mandante*

\_\_\_\_\_

*Firma mandante*

\_\_\_\_\_

## Concessione di valorizzazione a titolo oneroso

Avvisi - Atti - Proposte progettuali - Scheda dettaglio costi/ricavi/investimenti -  
Domanda di partecipazione



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Territoriale.....

Prot. n. XXXXXXXXXXXXX

## AVVISO DI GARA

per la **concessione/locazione di valorizzazione** – ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, in L. n. 410/2001 – **del/i bene/i immobile/i** ..... **di proprietà dello Stato situato/i** .....

## PREMESSO CHE

- VALORE PAESE ITALIA, è il programma inquadrato nell'ambito dell'Intesa istituzionale, sottoscritta il 17 Dicembre 2020, dall'Agenzia del Demanio, dall'allora MiBACT (oggi MIC), da ENIT e Difesa Servizi SpA, a cui partecipano anche il MiTur, in seguito al riordino delle competenze, ed altri soggetti, come ANAS, FS, FPC, il mondo del turismo lento e della mobilità dolce, a partire dal filone di attività avviato nell'ambito dei Progetti a Rete, sviluppato in coerenza al PST 2017-2022, con l'obiettivo di riunire, sotto un unico brand, le reti tematiche associate dall'obiettivo comune della valorizzazione del patrimonio pubblico di immobili di interesse culturale e paesaggistico, secondo il principio del turismo sostenibile, connesso a cultura, sport, formazione, ambiente e mobilità dolce e attraverso il ricorso a strumenti di partenariato pubblico-privato;
- VALORE PAESE ITALIA si propone di potenziare l'offerta turistico-culturale e di valorizzare con azioni congiunte il paesaggio e il patrimonio storico-artistico della Nazione, tramite l'ideazione e la realizzazione di circuiti nazionali di eccellenza a sostegno del Sistema Italia, anche legati alla mobilità lenta e sostenibile, al turismo ferroviario, alle reti dei fari, delle torri ed degli edifici costieri, dei cammini e percorsi, delle dimore, delle case cantoniere, dei borghi, al filone tematico degli osservatori astronomici e meteorologici, delle riserve e dei siti naturali e paesaggi culturali Unesco, lungo i quali valorizzare i patrimoni immobiliari pubblici;
- le reti messe a sistema sono: Fari Torri ed Edifici Costieri, Cammini e Percorsi, Dimore;
- FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI è un progetto a rete promosso dall'Agenzia del Demanio con il Ministero della Difesa, attraverso Difesa Servizi S.p.A, a partire dal 2015, che punta allo sviluppo di iniziative di valorizzazione del patrimonio pubblico secondo un modello di accoglienza rispettoso del paesaggio, delle identità territoriali e dell'ecosistema ambientale;
- CAMMINI E PERCORSI è un'iniziativa promossa dall'Agenzia con l'allora MiBACT (oggi MIC) e MIT e altri Enti che partecipano con immobili di proprietà, avviata nel 2017 ed indirizzata a beni pubblici situati lungo itinerari storico-religiosi e ciclopedonali per un loro recupero e riuso come servizi di supporto al viaggiatore lento e di animazione



sociale e culturale degli itinerari scelti, favorendo la massima intermodalità, a piedi, bicicletta, treno, cavallo etc;

- DIMORE è un'iniziativa che punta al recupero e riuso di edifici di grande valore storico-artistico e in siti di pregio ambientale e paesistico, che mira al rafforzamento dell'offerta culturale, ponendosi come nodo di accoglienza dei flussi di domanda più sensibili alla fruizione dei beni culturali e paesaggistici, puntando allo sviluppo dei territori e alla promozione delle eccellenze italiane: paesaggio, arte, storia, musica, moda, design, sport, industria creativa, innovazione, enogastronomia;
- attraverso tali iniziative, da contestualizzare anche nell'ambito del Piano Strategico di Sviluppo del Turismo 2017-2022, si intendono avviare azioni congiunte volte al recupero di immobili pubblici lungo la costa e orientate al potenziamento dell'offerta turistico-culturale e alla messa a rete di siti di interesse storico-artistico e paesaggistico presenti sul territorio, attraverso l'affidamento in concessione/locazione degli immobili con procedure ad evidenza pubblica;
- la proposta della Commissione Europea del 28 maggio 2020, COM (2020) 452 finale, prevede la modifica al Regolamento sul Fondo Europeo di Sviluppo Regionale e sul Fondo di Coesione nella programmazione 2021-2027 con l'inserimento di un obiettivo tematico dedicato specificatamente al turismo e cultura nell'ambito dell'Obiettivo di Policy 4 "Un'Europa più sociale" alla luce degli impatti della crisi economica legata al Covid-19;
- l'art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001 prevede che: *"I beni immobili di proprietà dello Stato individuati ai sensi dell'articolo 1 possono essere concessi o locati a privati, a titolo oneroso, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni 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 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"*;
- al fine di procedere alla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico selezionato nell'ambito del progetto e da affidare a privati che siano in grado di sostenere importanti costi di investimento per il recupero degli immobili, si è ritenuto che lo strumento di cui all'art. 3-bis D.L. n. 351/2001 presenti caratteristiche peculiari, coerenti con le finalità di recupero e riuso del portafoglio immobiliare relativo ai Progetti Fari Torri ed Edifici Costieri, Cammini e Percorsi, Dimore;

### VISTO

- l'art. 3-bis D.L. 25 settembre 2001 n. 351 convertito con modificazioni in L. 23 novembre 2001 n. 410, rubricato: *"Valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili dello Stato tramite concessione o locazione"*;

## 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,

### RENDE NOTO

che intende procedere, ai sensi del citato art. 3-bis D.L. n. 351/2001, alla **concessione/locazione in lotti del/dei bene/i indicato/i** al punto 2.1 del presente Avviso, pubblicato, per estratto, sulla Gazzetta Ufficiale delle Repubblica Italiana – GURI V Serie speciale n. XX del XX ..... 20XX, su due quotidiani a diffusione nazionale e due a diffusione locale e sul sito [www.agenziademanio.it](http://www.agenziademanio.it) unitamente alla ulteriore documentazione di gara, salve ulteriori forme di pubblicità.

### 1. INFORMAZIONI GENERALI

- 1.1** Nell'ottica di valorizzare il patrimonio pubblico tipico potenziando l'offerta turistico-culturale e la messa in rete di siti di interesse storico-artistico e paesaggistico, migliorandone la fruizione pubblica, si intende dare vita ad un circuito che consenta di sviluppare una forma di turismo sostenibile, legato alla cultura del territorio e rispettoso degli ecosistemi ambientali. L'accoglienza turistica è, dunque, intesa non solo come ricettività ma anche in relazione ad attività di natura socio-culturale aperte al pubblico, di scoperta del territorio e di promozione dei prodotti locali.
- 1.2** Per favorire la conoscenza, la valorizzazione e la promozione dei territori e delle eccellenze locali e in considerazione delle indicazioni degli strumenti di pianificazione territoriale e urbana e di tutela vigenti, è possibile prevedere una gamma di nuove funzioni in coerenza con i principi del progetto Valore Paese Italia, declinato nelle diverse reti tematiche:
- *per Fari, torri ed edifici costieri, ad es.* attività turistico-ricettive e altre attività complementari di tipo: culturale, socio-ricreativo, sport e benessere, eventi, ricerca, ristorazione ed enogastronomia, scoperta del territorio (escursioni terrestri e marittime, visite guidate, coinvolgimento degli ospiti in attività e progetti di salvaguardia dell'habitat naturale e costiero etc.).
  - *per Cammini e Percorsi, ad es.* attività e servizi di supporto al camminatore, pellegrino e ciclista nella fruizione dei cammini e dei percorsi, di promozione del territorio, della mobilità dolce e del turismo sostenibile – come ad esempio: ospitalità (alberghiera, extralberghiera, all'aria aperta), ristoro, aree e spazi attrezzati, vendita (prodotti tipici, artigianato, materiale specializzato per ciclisti e camminatori), bike e taxi service, ciclostazioni, ufficio promozione turistica, info point, presidio medico, presidio territoriale, luoghi per la formazione dedicata ai temi del turismo lento e alle professionalità di settore, etc.
  - *per Dimore, ad es.* attività turistico-ricettive e altre attività complementari di tipo: culturale, socio-ricreativo, eventi, ricerca, arte, ristorazione ed enogastronomia,

scoperta del territorio, cura e benessere, anche volte alla divulgazione della storia, dell'arte e della cultura legate all'immobile, alla comunità e al territorio di appartenenza (esposizioni, escursioni, visite guidate, coinvolgimento degli ospiti in attività e progetti di salvaguardia del paesaggio, della cultura e tradizioni locali, wellness, etc.).

**1.3** Alla **concessione/locazione** in oggetto non si applicano le disposizioni di cui al D.P.R. 13 settembre 2005, n. 296, recante il Regolamento concernente i criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione dei beni immobili appartenenti allo Stato, né quelle di cui al D.Lgs. n. 50/2016, salvo per le disposizioni normative espressamente richiamate negli atti di gara.

**1.4** La procedura è divisa in lotti. E' possibile presentare offerta per uno o più lotti.

**1.5** Ai sensi dell'art. 3-bis co. 5 lett. b) D.L. n. 351/2001, è ammessa la **subconcessione/sublocazione** delle attività economiche/di servizio al cittadino da instaurare sul bene.

**1.6** La durata della **concessione/locazione** va da un minimo di anni 6 (sei) ad un massimo di anni 50 (cinquanta).

**1.7** La **concessione/locazione** decorre dalla stipula del relativo **atto/contratto**.

**1.8** Non è prevista una base d'asta, fermo restando il rispetto del canone minimo ricognitorio - ai sensi del D.L. 546/1981, DM 258/1998, art. 10, c. 2 della L. 537/1993 - come meglio indicato nelle specifiche previsioni del presente documento.

**1.9** L'offerente è vincolato alla propria offerta per il periodo di 240 (duecentoquaranta) giorni dalla scadenza del termine ultimo previsto per la relativa presentazione **(xx.xx.xxxx)**. In caso di mancata stipula dell'atto di **concessione/contratto di locazione** entro il predetto periodo, l'Agenzia richiederà all'Aggiudicatario di prorogare la validità dell'offerta e della cauzione provvisoria, a condizioni invariate, per il tempo che l'Agenzia riterrà necessario alla formalizzazione dell'atto/contratto. Se del caso, la predetta richiesta di proroga sarà rivolta anche al secondo in graduatoria. Resta inteso che ove non si addivenisse alla sottoscrizione della **concessione/locazione** nulla sarà dovuto all'Aggiudicatario.

La documentazione di gara, unitamente alla documentazione tecnica disponibile, è reperibile sul sito istituzionale dell'Agenzia, mediante il percorso "Gare e Aste/Immobiliare".

**1.10** Il Responsabile del procedimento è .....reperibile al seguente indirizzo di posta elettronica .....@agenziademanio.it.

## 2. INDIVIDUAZIONE DEL/DEI BENE/I OGGETTO DELLA CONCESSIONE/LOCAZIONE

### 2.1 Elenco dei beni oggetto della concessione/locazione, costituenti ciascuno un singolo lotto.

LOTTO	DENOMINAZIONE	PROVINCIA	COMUNE	PROGETTO	STRUMENTO
1	Xxx	xxx	xxx	C&P	xxx
2	Xxx	xxx	xxx	C&P	xxx
x	Xxx	xxx	xxx	Dimore	Xxx
x	Xxx	xxx	xxx	Dimore	Xxx
x	Xxx	xxx	xxx	FTEC	Xxx
x	Xxx	xxx	xxx	FTEC	Xxx

Gli elementi specifici dell'immobile/degli immobili sono descritti nell'Allegato I e negli ulteriori documenti pubblicati sul sito [www.agenziademanio.it](http://www.agenziademanio.it) ed accessibili mediante il percorso di cui al punto 1.9.

### 2.2 Conoscenza dello stato dei luoghi

Per partecipare alla procedura il concorrente dovrà certificare la conoscenza del/dei bene/i per il/i quale/i presenta offerta, alternativamente:

- ▶ previa esecuzione di un **sopralluogo** da effettuarsi fino al **xxxxxxxxx**, secondo i tempi e le modalità (correlate anche allo stato di conservazione del bene), da concordare con il referente regionale dell'Agenzia del Demanio; a tal fine, l'interessato, con congruo preavviso, e comunque **entro il xxxxxxxxx**, dovrà trasmettere al referente, a mezzo di posta elettronica, una richiesta di sopralluogo nella quale specificare – **mediante indicazione del numero del/i lotto/i - il/i bene/i** che intende visitare nonché i nominativi delle persone (massimo quattro) che parteciperanno alla visita (con i rispettivi dati anagrafici e telefonici). A seguito della visita sarà rilasciato un **"Attestato di sopralluogo"**, di cui l'Agenzia conserverà una copia debitamente sottoscritta dal visitatore, che dovrà essere presentato dal concorrente per la partecipazione alla gara unitamente agli altri documenti richiesti; Si **indica/no** di seguito **il/i referente/i regionale/i a/i quale/i trasmettere la predetta**

richiesta di sopralluogo, a seconda dei lotti per i quali si intende partecipare:

LOTTI	REFERENTE	E-MAIL
Xxx	.....	.....
Xxx	.....	.....

- mediante presentazione di una **dichiarazione** – da rendere in conformità **all’Allegato III** - attestante la conoscenza dello stato dei luoghi in relazione **al/i bene/i per il/i quale/i** si concorre.

### 3. SOGGETTI AMMESSI

**3.1** Può partecipare alla procedura chiunque sia in possesso dei requisiti da comprovare con la presentazione della documentazione amministrativa prevista al punto **4.3.1** del presente Avviso. A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, è ammessa la partecipazione di: persone fisiche, imprese individuali, società commerciali, società cooperative, associazioni, fondazioni, consorzi ordinari di concorrenti di cui all’art. 2602 c.c. costituiti o costituendi, consorzi stabili costituiti anche in forma di società consortili ai sensi dell’art. 2615-ter c.c., consorzi fra società cooperative di produzione e lavoro costituiti a norma della legge 25 giugno 1909 n. 422 e del decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 14 dicembre 1947 n. 1577, consorzi tra imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985 n. 443.

**3.2** È ammessa la partecipazione in forma singola o in raggruppamento.

**3.3** **Nell’ambito di ogni lotto:**

- è fatto divieto ai concorrenti di partecipare in più di un raggruppamento o consorzio, ovvero di partecipare anche in forma individuale in caso di partecipazione in forma associata;
- è fatto divieto ai consorziati per i quali concorre il consorzio tra società cooperative/consorzio tra imprese artigiane e ai consorziati per i quali eventualmente concorra il consorzio stabile, di partecipare in qualsiasi altra forma; in caso di inosservanza di tale divieto saranno esclusi dalla procedura sia il consorzio che i consorziati e troverà applicazione l’art. 353 c.p.

### 4. TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

**4.1** Per partecipare alla procedura è necessario far pervenire un plico sigillato<sup>1</sup> contenente la documentazione indicata al punto **4.3**, entro il termine perentorio del giorno **xx.xx.xxxx, ore 12:00**.

<sup>1</sup> L’onere di sigillatura dei plichi deve ritenersi assolto con qualsiasi modalità che ne impedisca l’apertura senza lasciare manomissioni evidenti.

<b>RIEPILOGO SCADENZE PROCEDURA</b>	
Termine ultimo presentazione offerte	.....
Prenotazione sopralluogo	.....
Effettuazione sopralluogo	.....
Inoltro quesiti	.....
Termine ultimo risposte quesiti	.....

**4.2** Il plico (formato max A3), dovrà essere trasmesso all’Agenzia del Demanio – Direzione Territoriale....., via..... con raccomandata del servizio postale ovvero agenzia di recapito autorizzata ovvero consegnato a mano.

Farà fede il timbro della data di ricevuta e l’ora apposta dall’Ufficio ricevente sul plico consegnato. L’Agenzia del Demanio non risponde delle offerte che non siano pervenute o che siano pervenute in ritardo, rimanendo a carico del mittente il relativo rischio. In caso di plichi inviati successivamente dallo stesso concorrente, entro e non oltre il giorno e l’ora sopra indicati, sarà preso in considerazione esclusivamente l’ultimo plico fatto pervenire in ordine di tempo. Qualora il concorrente si accorga dell’incompletezza/inesattezza della documentazione contenuta nel primo plico dovrà farne pervenire uno nuovo, entro il termine stabilito per la presentazione delle offerte, completo di tutti gli elementi richiesti dal presente Avviso.

I plichi ricevuti oltre il predetto termine non saranno tenuti in considerazione, quindi non verranno aperti e potranno essere riconsegnati al mittente previa richiesta scritta. Non saranno considerate proposte che dovessero essere trasmesse via posta elettronica.

**4.3** Sul plico dovrà essere indicato il riferimento alla “Avviso di gara prot. XXXX per la concessione/locazione di valorizzazione, nell’ambito del programma Valore Paese Italia, del bene...../di n. XX beni immobili di proprietà dello Stato- Lotto/i .....” (così specificando il lotto ovvero i lotti per il/i quale/i si intende concorrere) e dovranno essere riportati i seguenti contatti del concorrente:

- denominazione o ragione sociale,
- indirizzo,
- numero di telefono,
- indirizzo PEC (gli operatori stranieri, in alternativa, potranno fornire il numero di fax ed un indirizzo di posta elettronica ordinaria).

N.B.: In caso di raggruppamento dovrà essere specificata sul plico la denominazione/ragione sociale di tutti i componenti, fermo restando che in relazione al capogruppo dovranno essere forniti tutti i contatti sopra richiesti e che le comunicazioni relative alla procedura saranno inviate esclusivamente a quest’ultimo.

All’interno del plico dovranno essere inserite, **a pena di esclusione**, tre distinte buste sigillate sui lembi di chiusura e riportanti l’ intestazione del mittente:

- una busta con dicitura “**A - Documentazione amministrativa**”;
- una busta con dicitura “**B – Proposta Progettuale – Lotto.....**” (indicando il lotto a cui afferisce l’offerta);
- una busta con dicitura “**C – Offerta Economico - Temporale – Lotto.....**” (indicando il lotto a cui afferisce l’offerta);

**N.B. in caso di partecipazione a più lotti, il concorrente dovrà presentare, a pena di esclusione:**

**- una busta con dicitura “A - Documentazione amministrativa”;**

**- tante buste con dicitura “B – Proposta Progettuale – Lotto.....” (indicando il lotto a cui afferisce l’offerta), quanti sono i lotti di partecipazione (es. se si partecipa a due lotti dovranno essere inserite due distinte buste B contenenti una la proposta progettuale afferente al lotto 1 e l’altra quella relativa al lotto 2);**

**- tante buste con dicitura “C – Offerta Economico - Temporale – Lotto.....” (indicando il lotto a cui afferisce l’offerta), quanti sono i lotti di partecipazione (es. se si partecipa a due lotti dovranno essere inserite due distinte buste C contenenti una l’offerta economico-temporale afferente al lotto 1 e l’altra quella relativa al lotto 2);**

Si precisa che, in caso di presentazione di documenti redatti in lingua straniera, gli stessi dovranno essere corredati da:

- per i documenti di cui alla BUSTA A: traduzione giurata in lingua italiana;
- per tutti gli altri documenti: traduzione semplice in lingua italiana, fermo restando che anche in tal caso la Commissione terrà conto esclusivamente di quanto rappresentato nella traduzione stessa.

#### **4.3.1 Contenuto BUSTA A**

Nella **BUSTA A - “Documentazione Amministrativa”** dovranno essere inseriti i seguenti atti e documenti:

**a) domanda di partecipazione alla procedura** oggetto del presente avviso, redatta in bollo da € 16,00<sup>2</sup> in conformità all’**Allegato II**, corredata da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità e dall’eventuale procura del sottoscrittore, nella quale riportare:

- i dati personali del sottoscrittore: nome, cognome, data e luogo di nascita, indirizzo di residenza, codice fiscale e, se del caso, partita IVA (ovvero, in caso di partecipanti

<sup>2</sup> La mancata apposizione della marca da bollo potrebbe comportare la trasmissione degli atti per la regolarizzazione all’Ufficio del registro entro 30 giorni dalla data di esperimento della gara; nel caso di concorrente esentato dal pagamento del bollo ai sensi dell’art.17 del D.Lgs. 460/97 darne indicazione nella domanda.

stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza);

- i dati dell'operatore che il sottoscrittore eventualmente rappresenta: denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, codice fiscale e partita IVA (ovvero, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza);
- **il/i lotto/i per cui si intende concorrere;**
- la forma di partecipazione alla procedura, fermo restando che:
  - nel caso di consorzi tra società cooperative/consorzi tra imprese artigiane e di consorzi stabili che non intendano partecipare in proprio, devono essere indicati i consorziati per i quali il consorzio concorre, specificando per ciascuno la denominazione sociale, la forma giuridica, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA (ovvero, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza);
  - nel caso di RT/consorzi ordinari costituendi o costituiti, occorre indicare, per ciascun componente:
    - se persona fisica diversa dall'imprenditore individuale: nome, cognome, data e luogo di nascita, indirizzo di residenza e codice fiscale (ovvero, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza);
    - per tutte le altre tipologie soggettive: denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, codice fiscale e partita IVA (ovvero, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza);
- la dichiarazione di autorizzare l'Agenzia, in caso di "accesso agli atti" ai sensi della L. n. 241/90 o "accesso civico" ai sensi dell'art. 5 comma 2 del D. Lgs. 33/2013, a rilasciare copia di tutta la documentazione presentata per la partecipazione alla procedura<sup>3</sup>;

**b) l'attestato di visita dei luoghi** rilasciato durante il sopralluogo **(uno per ogni lotto prescelto)** ovvero, in alternativa, una **dichiarazione** attestante la piena conoscenza dello stato dei luoghi, **specificando il numero del/i lotto/i relativo al/i bene/i al/ai quale/i tale attestazione afferisce,** in conformità all'**Allegato III**;

**c) una dichiarazione sostitutiva di certificazione**, in conformità all'**Allegato IV**, rilasciata ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 D.P.R. n. 445/2000 e corredata da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore, nella quale il concorrente dichiara:

---

<sup>3</sup> Qualora vi siano parti coperte da coperte da segreto tecnico/commerciale il concorrente dovrà specificare, in un'apposita dichiarazione da inserire nella BUSTA B, le motivazioni a sostegno diniego di accesso ed indicare nella Proposta progettuale (Allegato VI) le parti coperte da coperte da segreto tecnico/commerciale.



- I. di non trovarsi nelle cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016;
- II. di accettare il contenuto dei documenti di gara ivi compreso l'**Allegato A Informativa Privacy** da inserire nella busta A debitamente sottoscritto;

- d) una **referenza bancaria** rilasciata da un istituto di credito;
- e) **dichiarazione di impegno**, in conformità all'**Allegato V**, ad avvalersi, per l'esecuzione degli interventi, esclusivamente di imprese qualificate all'esecuzione degli interventi, in linea con le vigenti normative in materia di Lavori Pubblici;
- f) **cauzione provvisoria**, di importo fisso (non riducibile) pari a € 2000 (euro duemila) che potrà essere prestata a, scelta del concorrente, a mezzo di:

1) fideiussione bancaria o polizza assicurativa, rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di cui all'art. 93, comma 3 del D.Lgs. n. 50/2016, che dovrà prevedere espressamente:

- una validità di almeno 240 giorni dalla data di presentazione dell'offerta;
- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 cc.;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 co. 2 cc.;
- la sua operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta dell'Agenzia;

I concorrenti, prima di procedere alla sottoscrizione, sono tenuti a verificare che il soggetto garante sia in possesso dell'autorizzazione al rilascio di garanzie mediante accesso ai seguenti siti internet:

- <http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/intermediari/index.html>
- <http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/garanzie-finanziarie/>
- [http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/soggetti-non-legittimati/Intermediari\\_non\\_abilitati.pdf](http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/soggetti-non-legittimati/Intermediari_non_abilitati.pdf)
- [http://www.ivass.it/ivass/imprese\\_jsp/HomePage.jsp](http://www.ivass.it/ivass/imprese_jsp/HomePage.jsp)

2) bonifico, da effettuare in favore di

Banca d'Italia – Tesoreria .....

IBAN: .....

nella causale dovranno essere riportati i seguenti quattro gruppi di informazioni (separati tra di loro da uno spazio) con l'ordine di seguito indicato:

**I. cognome e nome o ragione sociale** del depositante (anche se coincidente con l'ordinante) su un numero massimo di **26 caratteri**;

**II. codice IPA** ....., su un numero massimo di **6 caratteri**;

**III. il numero di protocollo**: ....., su un numero massimo di **15 caratteri**;

**IV. codice fiscale del depositante** su un numero massimo di **16 caratteri** (da riportare nel caso in cui nel format del bonifico non sia disponibile un campo dedicato a questa informazione).

In tal caso dovrà essere presentata copia della ricevuta di avvenuto bonifico rilasciata dalla Banca del depositante, sottoscritta dal concorrente.

- 3) con assegno circolare intestato al Capo della Tesoreria dello Stato ..... , da depositare presso i relativi uffici che provvederanno al versamento del controvalore per la costituzione del “deposito provvisorio in contanti”, di cui all’articolo 172 delle I.S.T..

In tal caso, dovrà essere presentata copia della ricevuta del deposito dell’assegno, sottoscritta dal concorrente.

La cauzione provvisoria è posta a garanzia della corretta partecipazione alla gara e garantisce anche la mancata sottoscrizione dell’atto **concessorio/contratto di locazione** per fatto dell’aggiudicatario; essa sarà svincolata al momento della sottoscrizione dell’atto. **Si precisa che tale cauzione è unica indipendentemente dal numero di lotti per i quali si partecipa. In caso di mancata sottoscrizione dell’atto di concessione/contratto di locazione per fatto non imputabile all’Ente concedente/locatore, la cauzione sarà escussa integralmente anche laddove il concorrente abbia partecipato a più lotti; in tal caso, il concorrente avrà l’obbligo di ricostituirla entro il termine che gli sarà a tal fine assegnato.**

Al momento dell’aggiudicazione l’Ente **concedente/locatore** provvederà a svincolare l’intero importo della cauzione provvisoria presentata dai concorrenti non risultati aggiudicatari. La cauzione provvisoria presentata dall’aggiudicatario sarà sostituita dalla cauzione definitiva di cui al punto 7.2, III, lett. a) dell’Avviso di gara al momento della stipula dell’**atto/contratto**.

**N.B.:**

- **La documentazione di gara dovrà essere sottoscritta dalla persona che ha il potere giuridico di impegnare il concorrente;** nel caso in cui il sottoscrittore sia un procuratore, dovrà essere prodotta copia dell’atto di procura.
- Per favorire la massima partecipazione alla procedura, gli atti e i documenti da inserire nella busta A potranno essere oggetto di richieste, ai concorrenti, di chiarimenti/integrazioni, da fornire, **a pena di esclusione**, entro il termine perentorio (non superiore a dieci giorni), che sarà a tal fine assegnato.

**In caso di partecipazione in forma di:**

➤ **Raggruppamento temporaneo o Consorzio ordinario:**

- nell’ambito della Busta A “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA” oltre a quanto suindicato, da presentare secondo le modalità di seguito descritte, dovrà essere inserito:

- in caso di RT o Consorzio costituito: l'atto costitutivo, mediante scrittura privata autenticata, contenente il mandato collettivo speciale con rappresentanza conferito dai mandanti al soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti;
- in caso di RT o Consorzio *costituendo*: una dichiarazione, sottoscritta da tutti i componenti, contenente l'impegno, in caso di aggiudicazione, a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti (già inclusa nell'Allegato II);
- la domanda di partecipazione di cui al punto 4.3.1 lett a) **(Allegato II)** dovrà essere sottoscritta dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo;
- l'attestato di visita dei luoghi ovvero, in alternativa, la dichiarazione di conoscenza dello stato dei luoghi di cui al punto 4.3.1 lett. b) **(Allegato III)** del presente Avviso potrà essere presentato da un solo componente;
- la dichiarazione di cui al punto 4.3.1 lett. c) **(Allegato IV)** dovrà essere presentata da ciascun componente;
- la referenza di cui al punto 4.3.1 lett. d) dovrà essere presentata da ciascun componente;
- l'impegno di cui al punto 4.3.1 lett. e) **(Allegato V)** dovrà essere dichiarato dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito e da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo;
- la cauzione di cui al punto 4.3.1 lett. f) n. 1 dovrà essere intestata: in caso di RT/Consorzio costituito, al capogruppo, con indicazione che il soggetto garantito è il RT/Consorzio; in caso di RT/Consorzio costituendo, a ciascun componente.

➤ **Consorzio tra società cooperative e Consorzio stabile che NON partecipa in proprio:**

- la domanda di partecipazione di cui al punto 4.3.1 lett a) **(Allegato II)** dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del consorzio;
- l'attestato di visita dei luoghi ovvero, in alternativa, la dichiarazione di conoscenza dello stato dei luoghi di cui al punto 4.3.1 lett. b) **(Allegato III)** del presente Avviso potrà essere presentato dal consorzio, ovvero da uno dei consorziati per i quali il consorzio concorre;
- la dichiarazione di cui al punto 4.3.1 lett. c) **(Allegato IV)** dovrà essere presentata sia dal consorzio che dai consorziati per i quali lo stesso concorre;
- la referenza di cui al punto 4.3.1 lett. d) dovrà essere presentata dal consorzio;
- l'impegno di cui al punto 4.3.1 lett. e) **(Allegato V)** dovrà essere dichiarato dal consorzio;
- la cauzione di cui al punto 4.3.1 lett. f) n. 1 dovrà essere intestata al consorzio.

➤ **Consorzio stabile che partecipa in proprio:**

- la domanda di partecipazione di cui al punto 4.3.1 lett a) **(Allegato II)** dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del consorzio;

- l'attestato di visita dei luoghi ovvero, in alternativa, la dichiarazione di conoscenza dello stato dei luoghi di cui al punto 4.3.1 lett. b) **(Allegato III)** del presente Avviso dovrà essere presentato dal consorzio;
- la dichiarazione di cui al punto 4.3.1 lett. c) **(Allegato IV)** dovrà essere presentata dal consorzio;
- la referenza di cui al punto 4.3.1 lett. d) dovrà essere presentata dal consorzio;
- l'impegno di cui al punto 4.3.1 lett. e) **(Allegato V)** dovrà essere dichiarato dal consorzio;
- la cauzione di cui al punto 4.3.1 lett. f) dovrà essere presentata dal consorzio.

#### 4.3.2. Contenuto Busta B

La **Busta B** "Proposta Progettuale - **Lotto.....**", dovrà contenere, **a pena di esclusione**:

**a) Relazione Tecnico-Illustrativa (Allegato VI)**, articolata in:

##### **Premesse**

1. Intenti progettuali
2. Conformità con gli strumenti vigenti

##### **Elementi valutativi**

1. Ipotesi di recupero e riuso
2. Opportunità turistica
3. Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica
4. Tabella di sintesi

La Relazione Tecnico-Illustrativa dovrà, **a pena di esclusione**, essere compilata in tutte le sue parti e debitamente sottoscritta, secondo il format proposto **nell'Allegato VI**

**b) Materiali Illustrativi**, da elaborare secondo le specifiche indicate **nell'Allegato VI** e da inserire nella BUSTA B a corredo della Relazione Tecnico-Illustrativa, che consistono in:

##### **Elaborati**

1. Inquadramento
2. Nuovi usi
3. Interventi
4. Vision.

Gli elaborati elencati dovranno essere tutti presentati, **a pena di esclusione**.

Tutti gli elaborati dovranno essere debitamente **sottoscritti**, fermo restando che, in caso di omessa sottoscrizione, si procederà a richiederne l'integrazione al concorrente entro un termine perentorio (non superiore a dieci giorni), decorso inutilmente il quale **l'operatore sarà escluso dalla procedura**.

Si precisa che tutti i documenti costituenti la Proposta progettuale, da inserire nella BUSTA B:

- non dovranno contenere alcun elemento riguardante l'Offerta Economica - Temporale

e, pertanto, **l'indicazione negli stessi del canone e della durata offerti sarà causa di esclusione**;

- dovranno essere forniti, oltre che in formato cartaceo, anche su supporto digitale (in formato pdf); in caso di discordanza tra la documentazione fornita su supporto digitale e quella su supporto cartaceo farà fede esclusivamente quest'ultima.

**N.B.:** in caso di partecipazione in forma di:

- Raggruppamento temporaneo o Consorzio ordinario: i documenti costituenti la Proposta progettuale, da inserire nella Busta B, dovranno essere sottoscritti dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo.
- Consorzio Stabile/Consorzio tra società cooperative: i documenti costituenti la Proposta progettuale, da inserire nella Busta B, dovranno essere sottoscritti dal legale rappresentante del consorzio.

#### 4.3.3. Contenuto **Busta C**

La Busta C "**Offerta Economico – Temporale** **Lotto .....**" dovrà contenere:

- a) a pena di esclusione, il Format di cui all'Allegato VII "Offerta Economico-Temporale"**, da sottoscrivere **a pena di esclusione**, previa compilazione di tutti i campi, indicando, **a pena di esclusione**, i seguenti dati (elementi di valutazione):
  - il **Canone annuo fisso** - da esprimere in Euro, in cifre e in lettere - proposto (in relazione alla durata che si intende offrire) per la **concessione/locazione**, che, **a pena di esclusione**, non dovrà essere inferiore al canone minimo ricognitorio pari a € 217, ai sensi del D.L. 546/1981, DM 258/1998, art. 10 c. 2 della L. 537/1993;
  - la **Durata** proposta per la **concessione/locazione** - da esprimere in anni, in cifre e in lettere - che, **a pena di esclusione**, dovrà essere compresa tra un minimo di anni 6 (sei) ed un massimo di anni 50 (cinquanta).
- b) a pena di esclusione, un Piano Economico Finanziario (PEF) di copertura degli investimenti previsti, debitamente sottoscritto.**

Ai fini della redazione del PEF si fornisce il modello di cui all'**Allegato VIII**, non vincolante; infatti, è facoltà del singolo proponente compilare l'**Allegato VIII** ovvero predisporre un proprio eventuale modello, comunque pertinente con le finalità di rappresentazione dei dati quantitativi del progetto.

In ogni caso, il PEF, **a pena di esclusione**, dovrà esplicitare il canone in coerenza con il relativo ammontare indicato nell'"Offerta Economico-Temporale" di cui all'**Allegato VII** ed essere sviluppato per l'intera durata della **concessione/locazione** proposta nell'ambito della medesima Offerta Economico-Temporale.
- c) la Scheda di dettaglio costi, ricavi e investimenti di cui all'Allegato IX**, compilata in tutte le sue parti e debitamente sottoscritta;

**In relazione a quanto richiesto alla lettera a) si precisa che:**

- non saranno ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un'altra offerta propria o di altri;
- ad ogni elemento di valutazione dell'Offerta Economico - Temporale (Canone e Durata) sarà attribuito un punteggio, come dettagliato al punto 5 del presente Avviso: per l'elemento "canone" il punteggio massimo di valutazione sarà attribuito al canone più alto; per l'elemento "durata" il punteggio massimo sarà attribuito alla durata più bassa;
- il canone sarà annualmente adeguato in misura corrispondente al 100% della variazione in aumento accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente;
- fermo restando il predetto adeguamento, per 48 mesi dalla sottoscrizione dell'**atto di concessione/contratto di locazione**, il canone annuo sarà pari al 10% del canone proposto e comunque non inferiore al canone minimo ricognitorio. Successivamente, e per tutta la residua durata della **concessione/locazione**, il canone annuo dovrà essere corrisposto in misura integrale;

**In relazione a quanto richiesto alla lettera b) si precisa che:**

- Il PEF è finalizzato a rappresentare a quali condizioni in termini di canone, durata e investimenti è raggiunto l'equilibrio economico-finanziario dell'operazione e non è oggetto di attribuzione di punteggio;
- in caso di omessa sottoscrizione del PEF, si procederà a richiederne l'integrazione al concorrente entro un termine perentorio (non superiore a dieci giorni), decorso inutilmente il quale l'operatore sarà escluso dalla procedura;

**In relazione a quanto richiesto alla lettera c) si precisa che:**

- la "Scheda di dettaglio costi, ricavi e investimenti" di cui all'**Allegato IX** è finalizzata a fornire una descrizione qualitativa e analitica dei dati contenuti nel PEF, utile ad una migliore conoscenza della proposta presentata, e non è oggetto di attribuzione di punteggio; in caso di mancata presentazione della Scheda in questione ovvero di omessa compilazione dei relativi campi, inclusa la sottoscrizione, si procederà a richiederne l'integrazione al concorrente entro un termine perentorio (non superiore a dieci giorni), decorso inutilmente il quale l'operatore sarà escluso dalla procedura.

**N.B.: in caso di partecipazione in forma di:**

- Raggruppamento temporaneo o Consorzio ordinario tutti i documenti costituenti da inserire nella BUSTA C dovranno essere sottoscritti dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo;
- in caso di partecipazione in forma di Consorzio Stabile/Consorzio tra società cooperative tutti i documenti costituenti da inserire nella BUSTA C dovranno essere sottoscritti dal legale rappresentante del consorzio.

## 5. VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

La concessione/locazione sarà aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base degli elementi indicati nella tabella sotto riportata.

ELEMENTI DI VALUTAZIONE			RIFERIMENTO	FATTORI PONDERALI	PUNTEGGIO
ELEMENTI QUALITATIVI	1)	IPOSTESI DI RECUPERO E RIUSO	Proposta progettuale	P1 = 35	80
	2)	OPPORTUNITÀ TURISTICA	Proposta progettuale	P2= 25	
	3)	SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ED EFFICIENZA ENERGETICA	Proposta progettuale	P3 = 20	
ELEMENTI QUANTITATIVI	4)	CANONE	Offerta Economico – Temporale	P4 = 10	20
	5)	DURATA	Offerta Economico – Temporale	P5 = 10	

Si riporta di seguito la descrizione degli elementi valutativi:

### 5.1 IPOTESI DI RECUPERO E RIUSO – max 35 punti

Descrizione dell'ipotesi di recupero e riuso che il proponente intende sviluppare per la valorizzazione del bene. La proposta dovrà essere in linea con i principi generali del progetto e con il contesto di riferimento e rappresentare le nuove funzioni (accoglienza turistica associata ad attività sociali, ricreative, culturali, sportive, di scoperta del territorio e di promozione dei prodotti locali) e le modalità di intervento previste, a seconda della natura del bene, della presenza o meno di un vincolo e del grado di tutela. Saranno anche valutate la particolare rilevanza della proposta progettuale e le specifiche azioni che i partecipanti intendono intraprendere ai fini della tutela e della conservazione del carattere storico, artistico, identitario e dell'autenticità del bene, nonché al fine di garantire l'integrazione con il sistema territoriale, ambientale, paesaggistico e con la storia, la cultura, l'identità locale e il tessuto socio-economico.

### 5.2 OPPORTUNITÀ TURISTICA – max 25 punti

Descrizione dell'attività che s'intende sviluppare per il riuso dell'immobile. La proposta sarà valutata in termini di opportunità turistica, connessa ai temi del sociale, culturale, della cura e del benessere, valutando quindi sia il beneficio economico e/o sociale per il territorio

coinvolto, sia i benefici per lo sviluppo del Turismo Sostenibile, rispettoso dell'ambiente e del paesaggio di riferimento. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: fruibilità pubblica; networking; destagionalizzazione e sviluppo locale.

### 5.3 SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ED EFFICIENZA ENERGETICA – max 20 punti

Descrizione degli elementi caratterizzanti la proposta secondo i principi di sostenibilità ambientale e di efficienza energetica, nonché le specifiche azioni "green friendly" che il proponente intende mettere in campo in termini di valorizzazione e salvaguardia dell'ambiente, a vantaggio anche delle future generazioni, e di miglioramento della performance energetica del bene, conseguito attraverso riduzione dei consumi e implementazione di fonti rinnovabili, con riferimento alle "Linee di indirizzo per il miglioramento dell'efficienza energetica nel patrimonio culturale" (DDG Rep. 701 del 20 agosto 2013) nel caso di beni vincolati. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: materiali bio-eco compatibili, tecniche e dispositivi bioclimatici; gestione sostenibile del cantiere; soluzioni a favore della mobilità dolce; miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile e utilizzo di dispositivi a basso consumo.

### 5.4 CANONE – max 10 punti

Il canone annuo fisso che si intende corrispondere per la durata proposta della **concessione/locazione** e che, **a pena di esclusione**, non potrà essere inferiore al canone minimo ricognitorio pari a € 217, ai sensi del D.L. 546/1981, DM 258/1998, art. 10 c. 2 della L. 537/1993.

Il punteggio sarà attribuito in rapporto al canone maggiore offerto.

### 5.5 DURATA – max 10 punti

La durata proposta per la **concessione/locazione**, dovrà, **a pena di esclusione**, essere compresa tra un minimo di anni 6 (sei) ed un massimo di anni 50 (cinquanta)

Il punteggio maggiore sarà attribuito alla durata minore offerta che sarà proposta dal concorrente.

### 5.6. Metodo per l'attribuzione del punteggio totale:

I punteggi saranno attribuiti in base al metodo aggregativo compensatore<sup>4</sup>.

#### 5.6.1 Metodo di calcolo dei coefficienti qualitativi delle offerte:

Ciascun componente della commissione attribuirà – in base alla tabella di seguito riportata – un coefficiente, variabile tra zero e uno, ad ogni elemento di valutazione.

Successivamente si procederà a calcolare le medie dei coefficienti attribuiti dai commissari e a trasformarle in coefficienti definitivi riportando ad uno la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate. A seguire si procederà a moltiplicare ciascun coefficiente definitivo per il relativo fattore ponderale attribuendo così un punteggio a ciascun elemento di valutazione. Infine, verranno sommati tutti i punteggi attribuiti agli elementi di valutazione in riferimento a ciascun concorrente.

---

<sup>4</sup>L'attribuzione dei punteggi ai singoli concorrenti avverrà applicando la seguente formula:

$$P(a) = \sum_n (P_i * V(a)_i)$$

dove:

$P(a)$	Valutazione in punti dell'offerta (a)
$n$	Numero totale degli elementi di valutazione
$P_i$	Peso in punti attribuito all'elemento di valutazione (i)
$V(a)_i$	Coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto all'elemento di valutazione (i) variabile tra 0 e 1
$\sum$	Sommatoria



GRIGLIA DI VALORI	
ELEMENTI FORNITI PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI	COEFFICIENTI
Nessun elemento fornito	0
Elementi insufficienti	0,1
Elementi esigui	0,2
Elementi non rilevanti	0,3
Elementi di scarsa rilevanza	0,4
Elementi di discreta rilevanza	0,5
Elementi adeguati	0,6
Elementi più che adeguati	0,7
Elementi più che adeguati e con caratteristiche di interesse	0,8
Elementi con caratteristiche particolarmente apprezzabili	0,9
Elementi con caratteristiche di eccellenza	1

### 5.6.2 Metodo di calcolo del coefficiente quantitativo delle offerte

Per l'attribuzione del punteggio all'elemento di valutazione relativo al Canone offerto dal singolo concorrente, si considererà:

$$P(a)C = PC * V(a)C = 10 * \frac{C(a)}{C(max)}$$

Dove:

$P(a)C$  = Punteggio dell'offerta  $a$  relativo al Canone

$PC$  = Peso in punti attribuito al Canone, ovvero 10

$V(a)C$  = Coefficiente della prestazione dell'offerta  $a$  rispetto al Canone, variabile tra 0 e 1

$C(a)$  = Canone offerto dal concorrente  $a$

$C(max)$  = Canone massimo offerto nell'ambito della gara

Analogamente, per l'attribuzione del punteggio all'elemento di valutazione relativo alla Durata offerta dal singolo concorrente, si considererà:

$$P(a)D = PD * V(a)D = 10 * \frac{D(min)}{D(a)}$$

Dove:

$P(a)D$  = Punteggio dell'offerta  $a$  relativo alla Durata

$PD$  = Peso in punti attribuito alla Durata, ovvero 10

$V(a)D$  = Coefficiente della prestazione dell'offerta  $a$  rispetto alla Durata, variabile tra 0 e 1

$D(a)$  = Durata offerta dal concorrente  $a$

$D(\min)$  = Durata minima offerta nell'ambito della gara

La somma di questi due punteggi,  $P(a)C$  e  $P(a)D$ , rappresenterà il punteggio relativo all'Offerta Economico-Temporale in riferimento a ciascun concorrente.

## 6. INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE

**6.1** Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, il giorno **xx.xx.xxxx** dalle ore **XX:XX** presso la sede della Direzione Territoriale ..... dell'Agenzia del Demanio, in Via ....., una Commissione di gara, appositamente costituita, procederà, in seduta pubblica, all'apertura dei plichi, all'esame ed alla verifica della documentazione contenuta nella Busta A, salva la possibilità prevista di richiedere chiarimenti/integrazioni.

**6.2** La medesima Commissione procederà, in seduta pubblica, all'apertura della Busta B dei concorrenti ammessi, al fine di verificare la presenza e la completezza del relativo contenuto, salva la possibilità prevista di richiedere l'integrazione della sottoscrizione dei materiali illustrativi.

**6.3** Successivamente, in seduta riservata, la Commissione esaminerà i progetti, fermo restando che quelli di eventuali concorrenti destinatari della predetta richiesta di integrazione, saranno esaminati solo a valle della definizione della relativa posizione. Di seguito, la Commissione passerà ad attribuire i punteggi, secondo quanto indicato al paragrafo **5** del presente Avviso, ed in particolare, al punto **5.6.1**

**6.4** Terminata l'attribuzione dei punteggi relativi agli elementi qualitativi, la Commissione procederà, in seduta pubblica, a rendere note le eventuali esclusioni delle offerte e a dare lettura dei punteggi attribuiti; nella medesima seduta pubblica, la Commissione aprirà la Busta C "Offerta economico-temporale", verificherà la presenza e la completezza del relativo contenuto e, salve le ipotesi previste di integrazione, darà in ogni caso lettura dell'Offerta Economico – Temporale di cui all'**Allegato VII**.

**6.5** Seguirà il calcolo del punteggio relativo all'Offerta Economico - Temporale secondo quanto indicato al punto **5** del presente Avviso, ed in particolare al punto **5.6.2**, fermo restando che, in caso di richieste di integrazione, detto punteggio potrà essere calcolato per tutti i concorrenti solo a valle della definizione della posizione degli operatori destinatari delle stesse. Il punteggio in questione sarà reso noto dalla Commissione in seduta pubblica, con contestuale comunicazione dei punteggi complessivi ed individuazione della migliore offerta.

**6.6** Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio,

complessivo, ma punteggi differenti per gli elementi qualitativi e l'offerta economico-temporale, sarà collocato primo in graduatoria il concorrente che avrà ottenuto il miglior punteggio sugli elementi qualitativi.

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo e gli stessi punteggi parziali per gli elementi qualitativi e l'offerta economico-temporale, si procederà mediante sorteggio in seduta pubblica.

**6.7** Individuata la migliore offerta, l'Ente **concedente/locatore** formalizzerà la **determina di aggiudicazione** condizionando l'efficacia del provvedimento al **buon esito della verifica del possesso dei requisiti** dichiarati dall'aggiudicatario in sede di gara, nonché alla presentazione, da parte dell'aggiudicatario, entro il termine perentorio di 60 (sessanta) giorni da apposita richiesta della Direzione Territoriale, dell'**asseverazione del Piano Economico Finanziario** prodotto per la partecipazione alla gara, **rilasciata da un istituto di credito o da società iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, o da una società di revisione.**

**6.8** In caso di unico concorrente:

- non si procederà all'attribuzione di alcun punteggio; tuttavia, la proposta progettuale sarà comunque valutata nel suo insieme e non sarà aggiudicata ove ritenuta complessivamente non valida;
- non troveranno applicazione le clausole "a pena di esclusione" previste nel presente Avviso (e, in relazione alle carenze riscontrate, si inoltrerà richiesta di integrazione) ad eccezione dei seguenti casi, nei quali sarà comunque disposta l'esclusione del concorrente:
  - assoluta assenza della Relazione tecnico-illustrativa (Allegato VI) di cui al punto 4.3.2 lett. a);
  - mancata indicazione, nell'ambito dell'Offerta economico-temporale di cui all'Allegato VII, del canone e/o della durata;
  - indicazione, nell'ambito dell'Offerta economico-temporale di cui all'Allegato VII, di un canone inferiore al canone minimo ricognitorio pari a € 217 ai sensi del D.L. 546/1981, DM 258/1998, art. 10, c. 2 della L. 537/1993;
  - indicazione, nell'ambito dell'Offerta economico-temporale di cui all'Allegato VII, di una durata non compresa tra 6 e 50 anni.

**6.9** Le date delle sedute pubbliche non consecutive verranno pubblicate sul sito e mediante il percorso indicato al punto **1.9** del presente Avviso. Il concorrente potrà assistere alle sedute pubbliche direttamente ovvero tramite un incaricato munito di delega.

## **7. ELEMENTI ESSENZIALI DEL RAPPORTO **CONCESSORIO/LOCATIVO****

**7.1** Ai fini della corretta individuazione dei contenuti minimi dell'atto di **concessione/contratto di locazione** si rinvia alla lettura degli **Allegati X e XI**.

**7.2** Si riportano di seguito alcuni elementi essenziali del rapporto **concessorio/locativo**:

- I. l'aggiudicatario ha la facoltà di costituire una società di scopo in forma di società per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile, previa autorizzazione dell'Agenzia subordinata alla verifica del possesso, in capo agli altri soci, dei requisiti di cui all'art. 80 D. Lgs. n. 50/2016. Tale facoltà potrà essere esercitata prima della stipula **dell'atto concessorio/contratto di locazione** - ed in tal caso il contraente sarà la società stessa e a quest'ultima dovrà essere intestata la cauzione definitiva – ovvero dopo la stipula;
- II. non sussiste alcun obbligo o impegno nei confronti degli offerenti o di altri soggetti da parte dell'Agenzia del Demanio, che si riserva, in ogni caso, di non procedere all'aggiudicazione, a suo insindacabile giudizio, per qualsiasi motivo di pubblico interesse, compreso il verificarsi di vizi procedurali, e nulla sarà dovuto ai concorrenti, in tale evenienza.
- Fermo restando quanto indicato nel precedente capoverso, l'aggiudicatario - a seguito dell'efficacia della determina di aggiudicazione - sarà convocato per la sottoscrizione **dell'atto di concessione/contratto di locazione** e contestualmente invitato a produrre la documentazione necessaria alla stipula; solo dopo che tale documentazione sarà acquisita e fermo restando l'ottenimento, da parte dell'Agenzia, dell'autorizzazione della competente amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali (ove si tratti di immobile vincolato ai sensi del citato D.Lgs. n. 42/2004), si procederà alla sottoscrizione dell'atto; si precisa che l'aggiudicatario, se residente ovvero avente sede legale in un Paese diverso dall'Italia, ai fini della stipula dovrà fornire il codice fiscale italiano attribuito su richiesta dell'interessato dall'Agenzia delle Entrate per il compimento di atti fiscalmente rilevanti nel territorio della Repubblica Italiana.
- In caso di rinuncia, o qualora il contraente designato, in assenza di giustificato motivo, non dovesse presentarsi nel giorno fissato per la stipula della concessione/locazione, e in ogni altra ipotesi di mancata stipula per fatto dell'aggiudicatario, quest'ultimo decadrà da ogni diritto e subirà l'incameramento della cauzione versata; in tale evenienza, l'Agenzia del Demanio si riserva la facoltà, a sua discrezione, di aggiudicare ai successivi concorrenti scorrendo la graduatoria, o di attivare una nuova procedura;
- III. a garanzia di tutti gli oneri derivanti dalla **concessione/locazione**, ivi compresi la corretta esecuzione degli interventi ed il pagamento del canone, il contraente dovrà presentare:
- **in occasione e ai fini della stipula dell'atto/contratto:**
    - a) **una prima cauzione definitiva** per il periodo di 48 mesi dalla sottoscrizione della **concessione/locazione**, nella misura del 10% della somma dell'ammontare degli investimenti previsti per l'esecuzione degli interventi - come sintetizzati nella Scheda riepilogativa di costi, ricavi e investimenti di cui all'Allegato IX - e dei canoni dovuti per il periodo garantito (48 mesi); la garanzia in

questione sarà svincolata alla data di emissione della seconda cauzione definitiva;

➤ **alla scadenza del periodo di 48 mesi dalla sottoscrizione della concessione/locazione:**

**b) la seconda cauzione definitiva**, che potrà, alternativamente:

- avere una validità pari alla durata residua della **concessione/locazione** e un importo pari al 10% dei canoni dovuti per la durata residua della **concessione/locazione**. La garanzia in questione sarà progressivamente svincolata nel corso degli anni in funzione della progressiva riduzione del valore complessivo dei canoni dovuti;
- avere una durata non inferiore a cinque (5) anni e un importo pari al 10% dei canoni dovuti per il periodo garantito; tale garanzia dovrà essere prorogata o rinnovata per un periodo non inferiore a cinque (5) anni fino alla conclusione della **concessione/locazione**. Il rinnovo o la proroga dovranno essere effettuati, a pena di decadenza, almeno 90 (novanta) giorni prima della scadenza, anche con altro istituto di credito o assicurativo.

Le suddette cauzioni potranno essere costituite a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di cui all'art. 93, comma 3 del D.Lgs. n. 50/2016, e dovranno prevedere espressamente:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c.;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c.;
- la relativa operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta dell'Agenzia;

- IV. il contraente si impegna ad eseguire gli interventi entro il termine di 48 mesi dalla sottoscrizione dell'**atto di concessione/contratto di locazione**, fatta salva la possibilità di eventuali proroghe dello stesso, nonché a fornire all'Agenzia del Demanio la documentazione attestante l'avvenuta ultimazione dei lavori e le certificazioni necessarie, tra cui, a titolo meramente esemplificativo, la certificazione relativa all'agibilità dell'immobile e alla scheda tecnica dei materiali impiegati e alle lavorazioni eseguite. Il contraente deve fornire anche la documentazione tecnico-amministrativa relativa all'aggiornamento catastale;
- V. il contraente si impegna a sottoscrivere le polizze assicurative previste negli **Allegati X e XI**;
- VI. il contraente si impegna a realizzare ed affiggere la targa identificativa "Valore Paese ITALIA" secondo le prescrizioni comunicate dall'Agenzia del Demanio;
- VII. il contraente si impegna, ove richiesto dall'Agenzia del Demanio, a far parte di una "rete di imprese" di operatori economici gestori di strutture turistico-ricettive coordinate dall'Agenzia del demanio o dalle altre Amministrazioni pubbliche aderenti all'iniziativa;

VIII. il contraente si impegna, ove richiesto dall'Agenzia del Demanio, ad eseguire la progettazione degli interventi, in fase successiva all'ottenimento dei beni in affidamento, per gli immobili oggetto del presente bando **al/ai Lotto/i .....** in BIM e consegnare rilievi, documenti, progetti e qualsiasi altra documentazione richiesta per l'archivio digitale dell'Agenzia;

## 8. ULTERIORI INFORMAZIONI

- 8.1** Eventuali informazioni complementari e/o chiarimenti sul contenuto della documentazione, ai quali il Responsabile del Procedimento risponderà entro la data del **xx.xx.xxxx**, potranno essere inoltrati fino al **xx.xx.xxxx**. I quesiti dovranno pervenire, esclusivamente per iscritto ed in lingua italiana, all'indirizzo di posta elettronica **.....@agenziademanio.it**.
- 8.2** L'Agenzia del Demanio, quale Titolare del trattamento, tratterà i dati personali forniti in conformità al Regolamento UE 2016/679 come indicato nell'all. A Informativa privacy di cui al punto 4.3.1. lett. c), II.
- 8.3** 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 **.....**
- 8.4** In caso di discordanza tra i documenti di cui alla presente procedura, si osserverà il seguente ordine di prevalenza:
- Avviso di gara;
  - **Schema di Atto di concessione (Allegato X)/Schema contratto di locazione (Allegato XI)**;
  - *Information Memorandum*;
- e in caso di discordanze rilevate nell'ambito di uno stesso elaborato/documento, prevarrà quella più vantaggiosa per l'Agenzia
- 8.5** tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti **all'atto di concessione/contratto di locazione** sono a carico del Concessionario/Locatario.

## 9. PROCEDURE DI RICORSO

Eventuali ricorsi potranno essere presentati innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale del **.....**, sito in **.....**, nel termine di 60 giorni dalla data di pubblicazione sulla GURI dell'estratto dell'avviso di gara per le clausole autonomamente lesive ovvero dalla data di ricezione del provvedimento lesivo negli altri casi.

## 10. 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.

Il Direttore





AGENZIA DEL DEMANIO

Rep. n. \_\_\_\_/

Racc. n. .... / .....

REPUBBLICA ITALIANA

CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE

ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001 conv. con mod. e int. dalla L. n. 410/2001 e ss.mm.ii.

L'anno \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ presso la sede della Direzione

Regionale \_\_\_\_\_ dell'Agenzia del Demanio, avanti a me, Dott. \_\_\_\_\_,

notaio in \_\_\_\_\_, oppure in qualità di Ufficiale Rogante

designato con determinazione n. .... prot.n. .... del ..... ed ai sensi dell'art. 95

del R.D. 23.05.1924 n. 827 concernente il Regolamento per l'Amministrazione del

patrimonio e per la Contabilità Generale dello Stato, senza l'assistenza di testimoni,

non richiesta dalla legge, dai componenti né da me \_\_\_\_\_ si sono

costituiti i Signori:

- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ ~~il quale~~ che interviene al

presente atto non in proprio ma in qualità di Direttore *pro tempore* della Direzione

Regionale \_\_\_\_\_ dell'Agenzia del Demanio, la quale a sua volta, agisce in

nome e per conto del "DEMANIO DELLO STATO", con sede in Roma, codice

fiscale 97905320582, ai sensi ed in virtù del Regolamento di Amministrazione e

Contabilità dell'Agenzia del Demanio, deliberato dal Comitato di Gestione in data in

data 16 luglio 2019 e approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze in data

27 agosto 2019 nonché della Determinazione n. 85 prot. n. 2019/1537/DIR del 30

gennaio 2019, afferente i poteri e le funzioni delle strutture centrali e territoriali

dell'Agenzia del demanio,

oppure

- \_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_, il quale



interviene al presente atto non in proprio, ma in rappresentanza dell'Ente pubblico

Economico, Agenzia del Demanio (C.F. 06340981007), che a sua volta, agisce in

nome e per conto del "DEMANIO DELLO STATO", con sede in Roma, codice

fiscale 97905320582 e giusta delega del Direttore *pro tempore* della Direzione

Regionale \_\_\_\_\_ (allegata alla lett. ), nel prosieguo denominata "Agenzia";

- \_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_,

- la ditta ..... (dati dell'aggiudicatario) con sede in \_\_\_\_\_ rappresentata da

\_\_\_ in forza dei poteri conferiti da \_\_\_\_\_ come risulta da apposita documentazione (es.

delibera del CdA) \_\_\_\_\_ allegata alla lett. ), in appresso denominata Concessionario.

Detti componenti, della cui identità personale, qualifica e potere di firma io

..... sono personalmente certo avendone i requisiti di legge, mi

chiedono di ricevere il presente atto e di far constatare quanto segue:

#### PREMESSO CHE

I) VALORE PAESE ITALIA, è il programma nazionale inquadrato nell'ambito

dell'Intesa Istituzionale, sottoscritta il 17 Dicembre 2020, dall'Agenzia del Demanio,

dal MiBACT (oggi MIC), da ENIT e Difesa Servizi SpA e successivo Accordo

Operativo, in collaborazione con altri Ministeri e partner istituzionali coinvolti, a

partire dal filone di attività avviato nell'ambito dei Progetti a Rete, sviluppato in

coerenza al PST 2017-2022, con l'obiettivo di riunire, sotto un unico brand, le reti

tematiche associate dall'obiettivo comune della valorizzazione del patrimonio

pubblico di immobili di interesse culturale e paesaggistico, secondo il principio del

turismo sostenibile, connesso a cultura, sport, formazione, ambiente e mobilità dolce

e attraverso il ricorso a strumenti di partenariato pubblico-privato.

II) VALORE PAESE ITALIA si propone di potenziare l'offerta turistico-culturale e di

valorizzare con azioni congiunte il paesaggio e il patrimonio storico-artistico della Nazione, tramite l'ideazione e la realizzazione di circuiti nazionali di eccellenza a sostegno del Sistema Italia, anche legati alla mobilità lenta e sostenibile, al turismo ferroviario, alle reti dei fari, delle torri ed degli edifici costieri, dei cammini e percorsi, degli itinerari storico-religiosi, delle dimore, delle case cantoniere, dei borghi, al filone tematico degli osservatori astronomici e metereologici, delle riserve e dei siti naturali e paesaggi culturali UNESCO, lungo i quali valorizzare i patrimoni immobiliari pubblici.

III) Le reti messe a sistema in VALORE PAESE ITALIA sono: Fari Torri ed Edifici Costieri, Cammini e Percorsi, Dimore, Case Cantoniere, Ferrovie Storico Turistiche.

IV) Al fine di procedere alla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico selezionato nell'ambito del progetto e da affidare a privati che siano in grado di sostenere importanti costi di investimento per il recupero degli immobili, si è ritenuto che lo strumento di cui all'art. 3-bis D.L. n. 351/2001 presenti caratteristiche peculiari, coerenti con le finalità di recupero e riuso del portafoglio immobiliare relativo ai Progetti Fari Torri ed Edifici Costieri, Cammini e Percorsi, Dimore.

V) Nell'ambito del progetto a rete: *FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI oppure CAMMINI E PERCORSI oppure DIMORE* e in ottemperanza a quanto disposto dal comma 4 dell'art. 3-bis, del D.L. n. 351 del 25 settembre 2001 convertito in L. n. 410 del 23 novembre 2001 (di seguito, per brevità, "art. 3-bis"), l'Agenzia ha esperito una procedura ad evidenza pubblica per il recupero, il riuso e l'assegnazione in concessione di valorizzazione a titolo oneroso del seguente immobile di proprietà dello Stato \_\_\_\_\_ (di seguito Immobile).

VI) L'Immobile è soggetto ai seguenti vincoli: \_\_\_\_\_

	VII) la procedura si è svolta secondo la normativa speciale di gara, consistente in: i)	
	Avviso di Gara e relativi allegati; ii) <i>Information Memorandum</i> e relativi allegati.	
	VIII) all'esito della procedura di cui sopra, è stato individuato quale aggiudicatario	
	della concessione il/la _____, il/la quale	
	ha presentato una Proposta tecnico-economico-gestionale avente le seguenti	
	principali _____ caratteristiche:	
	_____	
	IX) con provvedimento prot. n. .... in data ..... è stata dichiarata l'efficacia	
	dell'aggiudicazione nei confronti di ....., previa verifica di tutti i prescritti	
	requisiti di partecipazione alla procedura di gara;	
	X) Il competente ufficio del MIC, con nota prot. n. .... del ....., ai sensi	
	e per gli effetti del D.lgs. 42/2004 ha autorizzato la concessione del suddetto	
	compendio apponendo le seguenti prescrizioni e condizioni	
	..... (allegata alla lett.--)	
	TUTTO CIÒ PREMESSO	
	i componenti, nelle rispettive qualità, convengono e stipulano quanto segue:	
	Sezione I	
	Previsioni generali	
	Art. 1	
	(PREMESSE, DOCUMENTI E ALLEGATI)	
	1) Le premesse, e gli allegati formano parte integrante e sostanziale dell'atto	
	medesimo.	
	2) Fanno, altresì, parte integrante e sostanziale del presente atto i documenti di seguito	
	4	

richiamati anche se non materialmente allegati:

a. Avviso di gara, pubblicato in estratto sulla G.U.R.I. n. \_\_\_\_\_, del \_\_\_\_\_,

e relativa documentazione allegata;

b. Documentazione attestante i requisiti dell'aggiudicatario;

c. Proposta Progettuale presentata dall'aggiudicatario in sede di gara;

d. Offerta economico/temporale presentata dall'aggiudicatario in sede di gara.

## Art. 2

### (OGGETTO DELLA CONCESSIONE)

1) Alle condizioni di cui al presente atto e della normativa ivi richiamata, l'Agenzia, in nome e per conto dello Stato, concede in uso al Concessionario l'Immobile, per la valorizzazione e l'utilizzazione del medesimo a fini economici secondo un modello di ..... (declinare in base all'appartenenza del bene a Fari, Torri ed Edifici Costieri, Cammini e Percorsi, Dimore) rispettoso del paesaggio e dell'ambiente e con nuove funzioni che possono essere turistiche, ricettive, ristorative, ricreative, didattiche, promozionali, insieme ad iniziative ed eventi di tipo culturale, sociale, sportivo e per la scoperta del territorio, di tutela e fruizione dell'ambiente.

2) La presente concessione è soggetta alle prescrizioni e condizioni apposte dal competente ufficio del MIC con la citata nota prot. n. .... del ..... e l'Agenzia del Demanio si riserva la facoltà di verificarne l'osservanza da parte del concessionario e, in difetto, di dichiarare la revoca della concessione come previsto dall'art. 57 – bis del D. Lgs. n. 42/2004, senza che sia riconosciuto alcun indennizzo al Concessionario.

3) Il Concessionario, avendo verificato e valutato lo stato e le condizioni dell'Immobile, accetta e si impegna, in unico contesto, causale ed economico, a:

- a) realizzare gli interventi necessari per il riuso dell'Immobile, in conformità alla Proposta Progettuale presentata in sede di gara espressamente assumendosi ogni alea economica, finanziaria e temporale al riguardo;
- b) esercitare la facoltà d'uso e di godimento dell'Immobile, qui accordata, per la durata della presente concessione, ininterrottamente e in conformità alla destinazione d'uso dell'Immobile - attuale o prevista di concerto con le amministrazioni competenti - e nel rispetto dei caratteri storico artistici, del valore simbolico e identitario del medesimo, nonché del paesaggio e dell'ambiente ove è inserito;
- c) svolgere, a proprio rischio, profitto e responsabilità, espressamente assumendosi ogni alea economica, finanziaria e temporale al riguardo, le attività di natura strettamente economica, nonché tutte quelle attività utili: i) a garantire la fruibilità pubblica della struttura (*riportare le modalità della proposta progettuale*); ii) a consentire l'innesco di un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto in cui l'Immobile è inserito, favorendo la destagionalizzazione della domanda turistica con il coinvolgimento del territorio; iii) a permettere la creazione di reti funzionali all'attività prevista, lo scambio di informazioni e di buone pratiche, la condivisione di attività tra i soggetti del network e/o del territorio, considerato che, in coerenza con i principi dell'iniziativa, l'Immobile potrà accogliere attività economiche turistiche, ricettive, ristorative, ricreative, didattiche, promozionali, insieme ad iniziative ed eventi di tipo culturale, sociale, sportivo e per la scoperta del territorio di tutela e fruizione dell'ambiente (di seguito tutte le attività di cui alla presente lettera sono anche complessivamente

definite come “Attività economiche/di servizio per il cittadino”);

d) pagare il canone di concessione nella misura e con le modalità di cui al

successivo Art. 13;

e) far parte, ove richiesto dall'Agenzia del Demanio, di una “rete di imprese” di

operatori economici gestori di strutture turistico-ricettive ~~aventi sede~~

~~nell'Immobile in concessione~~ e coordinate dall'Agenzia del demanio e/o

dalle altre Amministrazioni pubbliche aderenti all'iniziativa;

f) *eventuale* [eseguire, ove richiesto dall'Agenzia del Demanio, la

progettazione degli interventi, per l'Immobile in BIM (Building Information

Modeling) e consegnare rilievi, documenti, progetti e qualsiasi altra

documentazione sarà richiesta per l'archivio digitale dell'Agenzia;]

### Art. 3

#### (CONSEGNA DEL BENE)

1) L'Immobile viene consegnato al Concessionario per le finalità di cui al precedente

Art. 2 nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, che comprende i vincoli storico-

artistici e paesaggistici ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. citati in premessa, nonché

le prescrizioni e le modalità di trasformazione di cui agli strumenti urbanistici ed edilizi

vigenti.

2) L'Agenzia, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevole

delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, dichiara ed attesta che,

relativamente all'Immobile oggetto di concessione, dovendosi procedere da parte del

Concessionario ad interventi edilizi di recupero e riuso su beni di interesse culturale ai

sensi del D.Lgs 42/2004, non sussiste la necessità di produrre l'attestato di prestazione

energetica di cui all'art. 6 del D.Lgs. n. 192/2005 e ss.mm.ii. **[ovvero adeguare alla**

**disciplina prevista in materia di attestazione tecnica a livello regionale]**

3) (se del caso, in base allo stato dell'Immobile) Analogamente, l'Agenzia dichiara ed attesta che non sussiste la necessità di prestare garanzia e consegnare la documentazione amministrativa e tecnica con riferimento agli impianti di cui all'art. 1 del D.M. n. 37/2008, in quanto trattasi di fabbricati per la gran parte da tempo inutilizzati e che saranno oggetto di importanti interventi edilizi di rifunzionalizzazione da parte del Concessionario.

4) Il Concessionario dichiara di aver eseguito ogni verifica e di aver preso completa conoscenza dell'Immobile e delle condizioni, anche di manutenzione, del medesimo, nonché dei luoghi oggetto della concessione.

5) Il Concessionario dichiara di essere a conoscenza della situazione in cui versa l'Immobile dal punto di vista energetico nonché dello stato degli impianti e che provvederà, a sua cura e spese, a renderlo conforme a quanto previsto dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia, ivi compresi il D.Lgs. n. 192/2005 e ss.mm.ii.e il D.M. n. 37/2008.

6) Il Concessionario rinuncia ad ogni garanzia, ivi compresa quella di conformità degli impianti, da parte dell'Agenzia e ad ogni azione nei confronti della stessa per eventuali vizi o difetti dell'Immobile, manlevando e tenendo indenne l'Agenzia stessa da ogni responsabilità e/o onere al riguardo.

7) La formale e definitiva consegna dell'Immobile avverrà entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione del presente atto, mediante redazione, in contraddittorio, di apposito verbale (di seguito "il Verbale di Consegna").

8) Dal momento della consegna e per tutta la durata della presente concessione, il Concessionario assume la responsabilità di custode del bene. Alla cessazione della

concessione, il Concessionario dovrà restituire l'Immobile, in buono stato di conservazione e, in ogni caso, idoneo allo svolgimento delle Attività di cui al precedente Art. 2, comma 3, lettera c).

#### Art. 4

#### (DISCIPLINA DEL RAPPORTO CONCESSORIO)

1) Espressamente e tassativamente esclusa qualsiasi, anche implicita, traslazione di potestà pubbliche, il rapporto di concessione che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 3-bis e relative finalità, viene qui ad instaurarsi tra l'Agenzia e il Concessionario, è disciplinato dal presente atto e, per quanto ivi non espressamente previsto, dalla normativa speciale di gara, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati ed eventuali future modifiche ed integrazioni.

2) Alla presente concessione non si applicano le disposizioni di cui al D.P.R. 13 settembre 2005 n. 296 e s.m.i., né quelle di cui al D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, salvo per le disposizioni normative espressamente richiamate negli atti di gara.

#### Art. 5

#### (DURATA DELLA CONCESSIONE)

1) La concessione ha durata di anni \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente atto ed è esclusa ogni possibilità di rinnovo automatico.

#### Art. 6

#### (ACCESSO AL BENE)

1) Il Concessionario, per tutta la durata del presente atto, consente l'accesso al bene oggetto di concessione da parte degli Ispettori Demaniali incaricati dall'Agenzia in qualsiasi momento e per gli accertamenti che si ritenessero opportuni ai sensi del



D.P.R. 13.7.1998, n. 367. A tal fine, il medesimo si obbliga a concordare con l’Agenzia del Demanio il giorno e l’ora in cui consentire la visita. Il concessionario è tenuto a consentire la visita e l’accesso all’immobile alle persone autorizzate dalla stessa Agenzia.

## Sezione II

### Realizzazione degli interventi

#### Art. 7

#### (MODALITÀ E TEMPI DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI)

1) Nella fase di progettazione architettonica, definitiva e/o esecutiva, successiva all’aggiudicazione, il Concessionario dovrà sottoporre il progetto all’approvazione degli Enti competenti in materia edilizia, di pianificazione e di tutela e le scelte relative agli interventi dovranno essere dettagliate e supportate dalle opportune analisi ed elaborati tecnico-illustrativi.

*eventuale* [il Concessionario dovrà, altresì su richiesta dall’Agenzia del Demanio, eseguire la progettazione degli interventi sull’Immobile in BIM (Building Information Modeling) e consegnare rilievi, documenti, progetti e qualsiasi altra documentazione sarà richiesta per l’archivio digitale dell’Agenzia;]

2) Il Concessionario si obbliga a realizzare, a proprie integrali cura e spese, sotto la propria esclusiva responsabilità e nel rispetto delle disposizioni e prescrizioni, anche urbanistiche vigenti, nonché delle disposizioni di tutela di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., ivi comprese le prescrizioni e indicazioni contenute nella citata nota prot. n. .... del ..... del competente ufficio del MIC citata in premessa, tutti gli interventi di recupero, manutenzione ordinaria, straordinaria e le connesse opere previste dalla Proposta progettuale presentata in sede di gara, dando tempestiva e

formale comunicazione all'Agenzia dell'inizio dei relativi lavori. La mancata osservanza da parte del concessionario delle prescrizioni contenute nel su citato provvedimento del MiC determina le conseguenze di cui al successivo Art. 24 senza che sia riconosciuto alcun indennizzo al Concessionario.

Nel prosieguo del presente atto ogni opera, lavoro, fornitura e quant'altro necessario per la riqualificazione e riconversione dell'Immobile, nulla escluso ed eccettuato e compresa anche la predisposizione a cura e spese del Concessionario della progettazione definitiva e/o esecutiva, verranno, per brevità e complessivamente, indicate come gli "Interventi". La mancata osservanza da parte del Concessionario delle prescrizioni vigenti connesse all'esecuzione di tali interventi determina la decadenza della concessione.

3) Fermo restando il ruolo dell'Agenzia del Demanio nel coordinamento del progetto VALORE PAESE ITALIA, il Concessionario assume a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio, anche di natura temporale, il conseguimento della eventuale variazione urbanistica, nonché di ogni autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli Interventi (ed eventuali varianti e modifiche di cui al successivo comma 7) e per l'esercizio delle Attività di cui al precedente Art.2, comma 3, lett.c), restando in ogni caso inibita al Concessionario la possibilità di iniziare i lavori e/o le predette attività, se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni occorrenti per legge.

4) Il Concessionario si obbliga a trasmettere all'Agenzia copia dei progetti, definitivo e/o esecutivo, debitamente approvati/autorizzati dagli Organi competenti, nonché di tutte le eventuali varianti e modifiche che dovessero rendersi necessarie in corso d'opera.

5) Gli Interventi saranno realizzati dal Concessionario anche avvalendosi di imprese terze, in possesso dei requisiti stabiliti dalle vigenti disposizioni, come da impegni assunti dal medesimo Concessionario in sede di gara, ma sempre e comunque con risorse e responsabilità, giuridica ed economica, direttamente ed interamente a carico del Concessionario. Gli Interventi dovranno concludersi entro 48 (quarantotto) mesi dalla sottoscrizione del Verbale di Consegna, – o, se inferiore al suddetto termine - secondo la tempistica indicata nella proposta progettuale presentata in sede di gara.

6) Laddove le richiamate approvazioni/autorizzazioni contengano prescrizioni e condizioni atte a limitare o a conformare i caratteri e le modalità di esecuzione degli Interventi, tali prescrizioni dovranno essere rispettate ed attuate dal Concessionario, pena la decadenza dalla concessione.

7) Gli interventi necessari per adibire l'immobile all'attività di \_\_\_\_\_ descritta nella proposta progettuale presentata in sede di gara devono intendersi già autorizzati dall'Agenzia del demanio con la sottoscrizione del presente atto. Eventuali varianti e modifiche che dovessero rendersi necessarie nella progettazione ed esecuzione degli Interventi o che il Concessionario riterrà opportune, ai fini della migliore riuscita degli stessi, potranno essere introdotte previo consenso dell'Agenzia e previa autorizzazione del MIC e non potranno determinare, ad alcun titolo, variazioni nella durata e nell'ammontare del canone. Resta inteso che le predette varianti e modifiche potranno essere realizzate solo ad esito del conseguimento da parte del Concessionario delle approvazioni ed autorizzazioni necessarie da parte degli Organi competenti.

8) Al progressivo realizzarsi degli Interventi, l'oggetto della concessione, automaticamente e senza eccezioni, riguarderà anch'essi e pertanto ogni opera,

addizione o miglioria realizzata o introdotta dal Concessionario si intenderà oggetto della presente concessione.

9) Eseguiti gli Interventi, l'Immobile potrà e dovrà essere utilizzato dal Concessionario, fino alla scadenza e/o cessazione della presente concessione, ai soli fini dello svolgimento delle Attività di cui al precedente Art.2, comma 3, lett.c).

#### Art. 8

#### (RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO PER E NELL'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI)

1) Il Concessionario, manlevando espressamente l'Agenzia da ogni onere e/o responsabilità al riguardo, si obbliga direttamente e in proprio, a pena di decadenza, ad osservare e/o a far osservare all'impresa esecutrice degli Interventi (ove diversa dal Concessionario), tutte le norme e le disposizioni vigenti, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari, in materia di esecuzione e collaudo dei lavori, comprese quelle in materia ambientale e di sicurezza, tenuto conto della situazione dei luoghi interessati dai lavori stessi.

2) Per l'esecuzione dei lavori il Concessionario si dovrà avvalere esclusivamente di imprese qualificate, in linea con le vigenti normative in materia di Lavori Pubblici.

3) L'Agenzia rimarrà comunque estranea ad ogni rapporto giuridico e di fatto intercorrente tra il Concessionario e i terzi a qualsiasi titolo e in particolare ai rapporti con l'impresa esecutrice degli Interventi, con obbligo a carico del Concessionario di manlevare e tenere integralmente indenne l'Agenzia da qualsiasi pretesa e/o richiesta da parte della stessa impresa esecutrice e/o di terzi.

4) Il Concessionario si assume la piena, esclusiva e diretta responsabilità circa gli eventi dannosi a cose e/o persone che dovessero eventualmente verificarsi nel corso

dell'esecuzione degli Interventi, rimanendo in ogni caso l'Agenzia sollevata da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, con espresso obbligo di manleva da parte del Concessionario stesso.

Art. 9

(ULTIMAZIONE DEGLI INTERVENTI E VERIFICA DELLA LORO  
REGOLARITA')

1) Ad ultimazione degli Interventi, comprese le eventuali varianti e modifiche di cui al precedente Art. 7, il Concessionario sarà tenuto a trasmettere all'Agenzia la documentazione attestante l'avvenuta ultimazione degli Interventi e le certificazioni necessarie (es. collaudo statico, agibilità, conformità impiantistica ed energetica). Tutte le responsabilità, gli oneri e i costi connessi ai predetti adempimenti restano ad integrale ed esclusivo carico del Concessionario.

2) L'Agenzia si riserva, anche in contraddittorio con il Concessionario, l'esame della documentazione di cui al comma precedente, verificando che gli Interventi siano corrispondenti ai Progetti e funzionali allo svolgimento delle Attività di cui al precedente Art.2, comma 3, lett. c). Le operazioni di verifica e il relativo esito finale saranno attestati da apposita documentazione e verbalizzazione (di seguito, "il Verbale di Verifica").

3) In ogni caso il Concessionario, per le opere realizzate, oltre alla custodia, è tenuto nei confronti dell'Agenzia alla garanzia e agli obblighi di cui agli articoli 1667, 1668 e 1669 Cod. Civ.

4) Contestualmente all'avvio delle Attività di cui all'Art.2, comma 3, lett.c) del presente atto, il Concessionario procederà a redigere, in contraddittorio con l'Agenzia, apposita elencazione dei beni mobili strettamente connessi allo svolgimento delle

Attività medesime, suddivisa per tipologie, da sottoporsi ad espressa approvazione da parte dell'Agenzia. Eventuali modifiche/integrazioni all'elenco da parte del Concessionario dovranno essere comunicate formalmente all'Agenzia ai fini della necessaria approvazione.

#### Art. 10

#### (MANCATO OTTENIMENTO DELLE AUTORIZZAZIONI. MANCATO RISPETTO DEI TERMINI E DELLE MODALITÀ DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI)

1) Nell'eventualità che le approvazioni, autorizzazioni, permessi e nulla osta occorrenti per la realizzazione degli Interventi non siano rilasciati in tempo utile alla conclusione degli stessi entro il termine stabilito dal precedente Art. 7, e/o che gli Interventi non risultino definitivamente realizzati e conclusi entro detto termine, l'Agenzia avrà titolo a dichiarare la decadenza del Concessionario dalla presente concessione, ovvero, su richiesta del Concessionario, valutate le circostanze, potrà fissare un ulteriore periodo di tempo, comunque non superiore a 36 (trentasei) mesi, per provvedere, trascorso infruttuosamente il quale la concessione si intenderà "ipso iure" decaduta. Nulla sarà dovuto al Concessionario, che scaduto il termine di proroga di cui sopra, provvederà a riconsegnare l'Immobile con le modalità indicate al successivo Art. 23, libero da persone e cose, e nelle condizioni risultanti dal Verbale di Consegna, fermo restando quanto previsto dal successivo Art. 23.

2) Nelle evenienze di cui al precedente comma 1), nulla sarà dovuto, a qualsiasi titolo, al Concessionario, fatto salvo, in caso di mancato ottenimento approvazioni, autorizzazioni, permessi e nulla osta occorrenti, il rimborso delle eventuali spese per lavori urgenti ed indifferibili che il Concessionario abbia dovuto realizzare, previa

espressa autorizzazione dell’Agenzia e preventiva valutazione di congruità da parte della stessa Agenzia dei relativi costi.

3) Ove le evenienze di cui al precedente comma 1 siano imputabili a fatto e colpa del Concessionario, l’Agenzia, ferma la risarcibilità dell’eventuale ulteriore danno, avrà diritto di incamerare la cauzione di cui al successivo Art. 20.

4) Nell’ipotesi in cui, ad esito delle verifiche di cui al precedente Art. 9, gli Interventi realizzati non risultino conformi nei tempi e nelle modalità previste dal precedente Art. 7, il Concessionario dovrà provvedere a quanto necessario per la loro conformità entro il termine stabilito dall’Agenzia in ragione delle circostanze, pena la decadenza “ipso iure” della presente concessione, con incameramento integrale della cauzione di cui al successivo Art. 20, oltre all’eventuale ulteriore risarcimento del danno.

5) E’ fatto salvo per l’Agenzia del Demanio il diritto di pretendere il ripristino dei locali nello stato in cui sono stati consegnati, nell’ipotesi di interventi eseguiti senza il preventivo consenso o in difformità della proposta progettuale.

#### Art. 11

#### (VIGILANZA SULL’AVANZAMENTO LAVORI)

1) L’esecuzione e lo stato di avanzamento degli Interventi sono soggetti a verifiche da parte dell’Agenzia, ai fini dell’accertamento della loro conformità ai progetti presentati dal Concessionario. A tal fine il Concessionario dovrà trasmettere all’Agenzia copia del progetto definitivo e/o esecutivo debitamente approvato dagli Organi competenti, nonché di tutte le eventuali varianti e modifiche che dovessero rendersi necessari in corso d’opera e dovrà, inoltre, consentire e rendere agevoli, a pena di decadenza, i sopralluoghi che gli incaricati dell’Agenzia – con preavviso di almeno \_\_\_ giorni – dovessero ritenere opportuni e necessari.

Art. 12

(ACQUISIZIONE DELLE OPERE REALIZZATE)

1) Alla scadenza o cessazione per qualsiasi motivo della presente concessione, lo Stato acquisirà, senza alcun compenso o rimborso, “ipso iure” tutte le opere realizzate senza che il Concessionario, o qualsiasi terzo, anche avente causa del Concessionario, fatto salvo quanto previsto dal precedente Art. 10, comma 2, possa vantare alcuna pretesa, a qualsivoglia titolo.

Sezione III

Condizioni economiche e gestionali

Art. 13

(CANONE DI CONCESSIONE)

1) Fermo restando l'adeguamento ISTAT di cui al successivo comma 4), il Concessionario è tenuto a versare, come proposto nella relativa offerta:

un canone annuo fisso stabilito in Euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/00).

2) Il concessionario deve versare quanto dovuto mediante delega bancaria utilizzando il modello F24, o secondo un'altra modalità che sarà preventivamente indicata dall'Agenzia, che verrà recapitato tramite servizio Postel, in rate \_\_\_\_\_ anticipate di € \_\_\_\_\_. Il versamento dovrà essere effettuato all'Erario entro e non oltre la scadenza del modello di pagamento. In caso di mancata ricezione del modello di pagamento e, comunque, anche in assenza di esplicita richiesta da parte dell'Agenzia del Demanio, il Concessionario è tenuto a versare il canone entro e non oltre il primo giorno di decorrenza di ogni rata.

3) Fermo l'adeguamento secondo quanto previsto al successivo comma 4) del presente articolo, il canone di concessione non potrà subire revisioni o riduzioni per



qualsivoglia motivo e a qualsivoglia titolo, convenendosi espressamente la aleatorietà

del rapporto concessorio, anche con riferimento ai risultati delle Attività di cui all'Art.

2, comma 3, lett.c).

4) Il canone di concessione sarà adeguato annualmente in modo automatico e senza

bisogno di richiesta dell'Agenzia del Demanio, in misura pari al 100% della variazione

accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e

impiegati. La variazione Istat verrà determinata con riferimento all'indice mensile del

terzo mese precedente al mese di decorrenza dell'atto. L'eventuale mancata tempestiva

richiesta dell'aggiornamento del canone, relativamente alle variazioni dell'indice

ISTAT, non esonera il Concessionario dal corrispondere i relativi importi pregressi.

5) Il pagamento del canone dovrà effettuarsi secondo le modalità stabilite e non potrà

essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del Concessionario, qualunque ne sia

il titolo. Per il ritardato, ovvero mancato pagamento delle somme comunque dovute in

dipendenza del presente atto, il Concessionario dovrà corrispondere gli interessi di

mora dal giorno in cui è venuto a maturare il debito fino al giorno in cui viene eseguito

il pagamento. La misura percentuale degli interessi di mora è pari al saggio degli

interessi legali per il debito maturato. La prova del pagamento non può essere data che

mediante esibizione della ricevuta.

#### Art. 14

#### (CONTRATTI DI SOMMINISTRAZIONE)

1) Il Concessionario provvederà a sua cura e spese alla sottoscrizione dei contratti di

somministrazione di energia elettrica, acqua, gas, raccolta rifiuti, servizio telefonico e

quant'altro occorrente in ragione delle tecnologie disponibili, sia per la realizzazione

degli Interventi, che per il successivo svolgimento delle Attività di cui all'Art.2,

comma 3, lett.c), tenendo indenne l’Agenzia da ogni spesa, responsabilità o adempimento connesso.

2) Alla scadenza della presente concessione, il Concessionario dovrà provvedere alla disdetta dei medesimi contratti, fatta salva la facoltà dell’Agenzia di richiedere il subentro.

#### Art. 15

##### (ESONERO DI RESPONSABILITÀ)

1) Il Concessionario esonera l’Agenzia del Demanio da ogni responsabilità per eventuali danni a persone, cose, animali, derivanti da qualsiasi causa conseguente all’utilizzazione dell’immobile dato in concessione.

2) Il Concessionario è soggetto a tutte le leggi, regolamenti ed ordinamenti di polizia urbana e di pubblica sicurezza, e quindi si obbliga espressamente di rilevare e tenere indenne l’Agenzia del Demanio da ogni conseguenza per la inosservanza di essi.

3) Il Concessionario si impegna ad ottenere tutte le eventuali autorizzazioni pubbliche, restando esclusa ogni responsabilità dell’Agenzia per ritardo e/o diniego di autorizzazione, sospensione o limitazione dell’esercizio dell’attività del medesimo Concessionario derivante da eventuali leggi e/o regolamenti, nonché da qualsiasi altra causa, anche conseguente ad attività, ritardi e/o omissioni da parte di altre Amministrazioni/Enti, non imputabile all’Agenzia.

#### Art. 16

##### (MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA)

1) A far data dalla sottoscrizione del Verbale di Consegna, e fatto salvo quanto previsto al precedente Art. 10, comma 2, il Concessionario assume l’obbligo di 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, tenendo conto del programma delle manutenzioni.

2) Gli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria dovranno essere comunicati (quelli di manutenzione ordinaria) ovvero autorizzati preventivamente dall'Agenzia (quelli di manutenzione straordinaria), ad avvenuta acquisizione da parte del Concessionario delle autorizzazioni da parte degli Organi competenti, nonché acquisiti i permessi e le autorizzazioni prescritte dalla disciplina urbanistico-edilizia vigente e dal D.Lgs. n. 42/2004 ed eventuali future modifiche e integrazioni.

3) Ove si rendano necessari lavori urgenti ed indifferibili, il Concessionario potrà intervenire direttamente, dandone preventiva immediata comunicazione, anche mediante telegramma o trasmissione telematica a mezzo pec, all'Agenzia e ai competenti organi preposti alla tutela dei beni culturali, ai sensi e per gli effetti del citato decreto legislativo n. 42 del 2004.

4) Il Concessionario non ha e non avrà diritto a rimborsi o indennità di sorta da parte dell'Agenzia, per l'esecuzione degli Interventi, per la gestione delle Attività di cui all'Art.2, comma 3, lett.c) del presente atto, per le attività di manutenzione, nonché per i miglioramenti apportati all'Immobile, ivi comprese le accessioni e addizioni che, a qualsiasi titolo eseguite con riferimento all'Immobile, si riterranno comunque inseparabili dal medesimo.

5) La violazione degli obblighi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del Concessionario comporta la decadenza dalla concessione e il Concessionario è tenuto

al pagamento di una penale pari all'ammontare della cauzione definitiva, salvo il diritto per l'Agenzia del Demanio al risarcimento del maggior danno.

Art. 17

(SVOLGIMENTO DELLE "ATTIVITÀ ECONOMICHE/DI SERVIZIO PER IL CITTADINO". CUSTODIA E VIGILANZA. RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO)

1) Il Concessionario si obbliga ad esercitare direttamente e sempre a proprie integrali cura, spese e responsabilità, le Attività di cui al precedente Art. 2, comma 3, lett.c).

2) *[Se del caso: Fermo quanto previsto dal successivo Art. 18 co. 2, è fatta salva la possibilità per il Concessionario di affidare a terzi aspetti parziali e specialistici delle Attività di cui al precedente Art. 2, comma 3, lett. c) sempre e comunque con risorse e responsabilità, giuridica ed economica, direttamente e interamente a carico del Concessionario.*

3) Nello svolgimento delle predette Attività, il Concessionario, manlevando e tenendo espressamente ed integralmente indenne l'Agenzia da ogni onere e/o responsabilità al riguardo o pretese di terzi a qualsiasi titolo, si obbliga, a pena di decadenza, ad osservare e/o a far osservare dai terzi tutte le norme e le disposizioni vigenti in materia, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari, ivi comprese le disposizioni e prescrizioni di cui all'autorizzazione ex art. 57 bis del D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i. citata in premessa (allegata alla lett.---).

4) Nello svolgimento delle predette Attività e nell'esecuzione della presente concessione, il Concessionario opererà in modo non discriminatorio e si presenterà in modo tale da far sempre constare l'autonomia delle proprie attività e l'assoluta estraneità dell'Agenzia alle medesime.

5) Il Concessionario si assume la piena, esclusiva e diretta responsabilità circa gli eventi dannosi a cose e/o persone che dovessero eventualmente verificarsi in relazione agli Interventi, alle Attività di cui al precedente Art. 2, comma 3, let.c), oggetto della presente concessione, rimanendo in ogni caso l’Agenzia sollevata da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, con espresso obbligo di manleva da parte del Concessionario, che terrà sempre indenne l’Agenzia da qualsiasi pretesa di terzi a qualsiasi titolo.

6) Il Concessionario dichiara di sollevare espressamente senza alcuna riserva l’Agenzia da ogni e qualsiasi responsabilità di natura civile, amministrativa e fiscale, connessa alle attività comunque poste in essere, direttamente o indirettamente, ed anche occasionalmente, nell’ambito dello svolgimento del rapporto concessorio e alle quali, in ogni caso, l’Agenzia è e rimarrà assolutamente estranea, in fatto e in diritto.

7) Tutte le imposte e tasse di esercizio della gestione saranno a carico del Concessionario al quale spetterà l’obbligo di provvedere alle relative pratiche con gli uffici competenti per la denuncia e il pagamento delle stesse. Sono egualmente a carico del Concessionario l’IMU, tasse e imposte locali e nazionali gravanti sull’Immobile.

8) Il Concessionario si impegna ad assicurare idonee condizioni per la conservazione e la fruizione pubblica del bene concesso in uso, ai sensi e per gli effetti dell’art. 57-bis del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. e del conseguente provvedimento dei competenti organi preposti alla tutela ~~allegato sub “x”~~. (allegata alla lett.---).

9) Il Concessionario è responsabile, giuridicamente ed economicamente, per la custodia e vigilanza dell’Immobile e delle attività ivi svolte. Il Concessionario sosterrà ogni onere ed incumbente necessario, per legge e comunque per buona prassi degli affari, al riguardo, rimanendo direttamente responsabile in caso di carente o mancata

sorveglianza.

10) Il Concessionario si impegna a realizzare ed affiggere la targa identificativa

“VALORE PAESE ITALIA– FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI”

*OPPURE* “VALORE PAESE ITALIA – CAMMINI E PERCORSI” *OPPURE*

“VALORE PAESE ITALIA – DIMORE” secondo le prescrizioni comunicate

dall’Agenzia del Demanio.

#### Sezione IV

Subconcessione delle attività economiche/di servizio per il cittadino - Garanzie e

assicurazioni

#### Art. 18

(SOCIETA’ DI SCOPO E SUBCONCESSIONE DELLE “ATTIVITA’

ECONOMICHE/DI SERVIZIO PER IL CITTADINO”)

1) Il Concessionario potrà costituire, previa autorizzazione dell’Agenzia, una Società di scopo, in forma di società per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile, finalizzata al perseguimento di tutti gli impegni previsti dalla presente concessione.

Dal momento della costituzione, la società di scopo subentrerà all'aggiudicatario nel rapporto di concessione senza necessità di approvazione o autorizzazione. Per effetto di tale subentro, che non costituisce cessione dell’atto, la società diventa la concessionaria a titolo originario e sostituisce l'aggiudicatario in tutti i rapporti con l’Agenzia.

La cessione delle quote societarie o l’ingresso di nuovi soci potrà avvenire, previo benestare da parte dell’Agenzia, subordinato alla verifica del permanere dei requisiti richiesti per la partecipazione alla procedura selettiva, purché la capogruppo, ovvero, in caso di impresa singola, il concessionario, partecipi alla società di scopo e garantisca

il buon adempimento degli obblighi del concessionario fino al primo bilancio della società stessa relativo all'attività economica/di servizio per il cittadino instaurata sul bene.

2) La subconcessione è ammessa previa autorizzazione dell'Agenzia subordinata al buon esito delle verifiche sul possesso dei requisiti previsti nell'Avviso di gara in capo al subconcessionario.

3) In caso di subconcessione, il Concessionario resta in ogni caso responsabile nei confronti dell'Agenzia per tutte le obbligazioni e gli impegni relativi all'attività Economica/di servizio per il cittadino sub concessa, sollevando l'Agenzia medesima da ogni pretesa del sub concessionario o da richieste di risarcimento danni avanzate da terzi in conseguenza all'esecuzione delle attività subconcesse.

4) L'eventuale subconcessionario è tenuto ad osservare integralmente e/o a far osservare dai terzi, oltre alle obbligazioni assunte dal Concessionario con la presente concessione, tutte le norme e le disposizioni vigenti per l'Attività economica/di servizio per il cittadino esercitata, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari, ivi comprese le disposizioni e prescrizioni di cui all'autorizzazione ex art. 57 bis del D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i. citata in premessa.

*(se del caso, in base alla configurazione del Concessionario)*

#### Art 19

(FUSIONE, CESSIONE/AFFITTO D'AZIENDA ED ALTRE FATTISPECIE.

SUBENTRO DI TERZI)

1) Fermo quanto previsto all'articolo che precede, ove taluna delle Società costituenti il Raggruppamento Temporaneo Concessionario / la Società concessionaria / la Società di scopo costituita successivamente, proceda ad operazioni di fusione, anche

per incorporazione, scissione, o scorpori o conferimenti o trasferimenti, a qualsiasi titolo, anche temporaneo (comprese cessioni o affitto anche di rami di azienda), di attività o poteri di direzione delle proprie attività, nelle quali deve intendersi ricompreso il presente rapporto concessorio, ovvero in ipotesi di trasformazione, anche eterogenea, di trasferimento della sede all'estero, di cessione di quote societarie o di operazioni che comportino modifiche nella compagine societaria, ovvero ancora, nel caso in cui proceda a modifiche che comportino cambiamento significativo delle proprie attività, ovvero deliberi lo scioglimento e la liquidazione, in tali casi l'Agenzia potrà consentire, mediante preventiva ed espressa autorizzazione, il subentro di terzi, subordinatamente al verificarsi di entrambe le seguenti condizioni:

a) ultimazione degli Interventi, attestata dal Verbale di Verifica di cui al precedente

Art. 9;

b) accertamento del possesso in capo al subentrante di requisiti richiesti per la partecipazione alla procedura.

Art. 20

(CAUZIONE A GARANZIA)

1) Contestualmente alla stipula del presente atto, il Concessionario provvede a consegnare all'Agenzia: una prima cauzione definitiva per il periodo di 48 (quarantotto) 36 mesi dalla sottoscrizione del presente atto, consistente nella fideiussione n. \_\_\_\_\_, rilasciata da \_\_\_\_\_, con sede legale \_\_\_\_\_ in data \_\_\_ / \_\_\_ / \_\_\_ per l'importo di Euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/00), pari al 10% della somma dell'ammontare degli investimenti previsti per l'esecuzione degli interventi e del 10% dei canoni dovuti per il periodo garantito, a garanzia di tutti gli oneri derivanti dalla presente concessione in



relazione al periodo di riferimento, ivi compresi la corretta esecuzione degli interventi

ed il regolare pagamento del canone; tale cauzione sarà svincolata alla data di

emissione della seconda cauzione definitiva.

La seconda cauzione definitiva dovrà essere costituita, a pena di decadenza dalla

concessione, a garanzia di tutti gli oneri assunti con la sottoscrizione della presente

concessione, ivi compreso il regolare pagamento del canone, per il periodo successivo

ai primi 48 (quarantotto) mesi dalla sottoscrizione del presente atto e per tutta la

residua durata della concessione. A tal fine il Concessionario potrà presentare:

- una cauzione unitaria con validità pari all'intera durata residua della concessione per

l'importo di Euro \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ /00) pari al 10% dei canoni

dovuti per la durata residua della concessione, che sarà progressivamente svincolata

nel corso degli anni in funzione della progressiva riduzione del valore complessivo dei

canoni dovuti

*ovvero*

- una cauzione di validità pari a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) anni (non inferiore a cinque anni) per

l'importo di Euro \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ /00) che sarà prorogata o

rinnovata per un periodo non inferiore a 5 anni fino alla conclusione della concessione,

fermo restando che il rinnovo o la proroga dovranno essere effettuati, a pena di

decadenza, almeno 90 (novanta) giorni prima della scadenza, anche con altro istituto

di credito o assicurativo. L'importo della cauzione sarà pari al 10% dei canoni dovuti

per il periodo garantito. Successivamente ai primi cinque anni, l'importo della

cauzione sarà computato di volta in volta in relazione al valore complessivo dei canoni

dovuti.

2) Le predette cauzioni, costituite a mezzo di fideiussione bancaria o polizza

assicurativa rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di

cui all'art. 93, comma 3 del D.Lgs. n. 50/2016, dovranno prevedere espressamente:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c.;

- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c.;

- la relativa operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta dell'Agenzia.

#### Art. 21

#### (COPERTURE ASSICURATIVE)

1) Il Concessionario consegna all'Agenzia, contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, ovvero si impegna a stipulare entro 30 giorni dalla sottoscrizione della presente Concessione e a consegnare entro i successivi ulteriori 30 giorni, adeguate polizze assicurative con primaria compagnia assicuratrice, al fine di garantire:

a. prima e durante l'esecuzione degli Interventi, la **Responsabilità Civile verso Terzi (RCT)** a copertura di danni a persone e danni a cose, la **Responsabilità Civile verso Prestatori d'Opera (RCO)** e il perimento totale o parziale – compreso incendio, fulmine, esplosione, scoppio, e altri rischi accessori – dell'Immobile oggetto di concessione, con massimale non inferiore al valore dell'Immobile non rifunzionalizzato;

b. conclusi gli Interventi, prima di dare avvio alle Attività di cui al precedente Art. 2 e per tutta la residua durata della concessione, la **Responsabilità Civile verso Terzi (RCT)** a copertura di danni a persone e danni a cose, la **Responsabilità Civile verso Prestatori d'Opera (RCO)** e il perimento totale o parziale – compreso incendio, fulmine, esplosione, scoppio, e altri rischi accessori – dell'Immobile, con massimale non inferiore al valore dell'Immobile rifunzionalizzato. Detto massimale sarà

incrementato dal Concessionario, ogni 5 anni, per una percentuale pari alla somma degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per ciascuno degli anni trascorsi.

2) Il Concessionario, conclusi gli Interventi e prima di dare avvio all'attività indicata nella proposta progettuale presentata in sede di procedura ad evidenza pubblica, si impegna a stipulare le polizze assicurative obbligatorie per legge, in ragione del tipo di attività economica che andrà a svolgere all'interno dell'immobile oggetto di concessione, esonerando l'Agenzia del Demanio da qualunque obbligo e responsabilità che potrebbe derivare nei confronti di terzi.

3) La violazione degli obblighi a carico del Concessionario connessi alla mancata stipula delle polizze assicurative comporta la decadenza dalla concessione.

#### Sezione V

#### Verifiche e controlli

#### Art. 22

#### (ACCERTAMENTI PERIODICI)

1) L'Agenzia potrà disporre ispezioni, controlli e accertamenti periodici volti a verificare, in particolare e pena la decadenza della concessione: I) l'esecuzione e lo stato di avanzamento degli Interventi, mediante sopralluoghi che saranno effettuati con preavviso di almeno 5 giorni; II) che le Attività di cui all'Art. 2, comma 3, lett. c), siano svolte nel rispetto delle norme vigenti e, più in generale, che l'Immobile sia utilizzato conformemente a quanto disposto nel presente atto; III) che gli interventi manutentivi siano puntualmente e diligentemente eseguiti; IV) che le attività di cui al precedente Art. 2, comma 3, lett.c), siano svolte nel rispetto delle norme vigenti; V) che il Concessionario abbia provveduto a sottoscrivere ed aggiornare le polizze assicurative di cui al precedente Art. 21.

Sezione VI

Previsioni finali

Art. 23

(RICONSEGNA DELL'IMMOBILE)

1) Alla scadenza e, comunque, alla cessazione a qualsiasi titolo della presente concessione, ivi comprese le ipotesi di decadenza, revoca e recesso espressamente previsti, l'Immobile concesso in uso ritornerà automaticamente nella giuridica disponibilità dello Stato, con ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad esso apportate, siano esse comprese, o meno, negli Interventi. A tale momento l'Immobile, sotto la responsabilità e l'obbligo del Concessionario, dovrà risultare libero da persone e/o cose e in buono stato di manutenzione e di messa a norma. All'atto della ripresa in consegna l'Agenzia, redigendo verbale in contraddittorio con il Concessionario, verificherà lo stato del bene ed indicherà gli eventuali ripristini necessari, quantificandone anche il valore, con diritto a rivalersi sulla cauzione per detti importi, ivi incluse le spese tecniche ed ogni altro danno che dovesse derivare dall'impossibilità totale o parziale di utilizzo del bene medesimo.

2) Si intendono esclusi dalla riconsegna dell'Immobile e potranno, pertanto, tornare nella piena disponibilità del Concessionario, esclusivamente i beni mobili strettamente connessi alla gestione delle Attività di cui al precedente Art. 2, comma 3, lett.c), oggetto della presente concessione, come elencati ai sensi del precedente art. 9, comma 4).

Art. 24

(DECADENZA)

1) In caso di inadempimento da parte del Concessionario anche di uno solo degli

obblighi a suo carico derivanti dal presente atto, l’Agenzia del Demanio, valutate le

circostanze, avrà titolo a dichiarare la immediata decadenza dalla concessione e avrà

diritto ad incamerare la cauzione, oltre al risarcimento dell’eventuale maggior danno.

2) Nelle ipotesi di decadenza di cui al precedente comma 1), l’Agenzia, valutate le

circostanze, potrà fissare un ulteriore periodo di tempo al Concessionario per

adempiere, trascorso infruttuosamente il quale, la concessione si intenderà “ipso iure”

decaduta.

3) L’Agenzia avrà, altresì, titolo a dichiarare la decadenza del Concessionario dalla

presente concessione nei seguenti casi:

a) qualora il Concessionario venga sottoposto a procedure fallimentari o concorsuali,

fatto salvo quanto previsto dall’art. 110 comma 3 e seguenti del D.Lgs. n. 50/2016;

b) nelle ipotesi di inosservanza delle prescrizioni e condizioni contenute nel

provvedimento prot. n. .... del ..... (allegata alla lett.---) con il quale

la competente amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, ai sensi e per gli

effetti dell’art. 57- bis del citato decreto legislativo n. 42 del 2004, ha rilasciato

autorizzazione alla presente concessione;

c) qualora il Concessionario si sia reso colpevole di una delle attività illecite di cui agli

artt. 169 e ss. del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i;

d) nelle ipotesi di esito positivo delle verifiche “antimafia” di cui al successivo Art.

29;

e) nelle ipotesi di inosservanza dei principi del Codice Etico dell’Agenzia e del

Modello di organizzazione, gestione e controllo dell’Agenzia ex D.Lgs. 231/2001.

Art. 25

(REVOCA)

1) L'Agenzia potrà procedere, con il rispetto del termine di preavviso di 6 (sei) mesi, alla revoca della concessione per sopravvenute, improrogabili e motivate esigenze di carattere pubblico.

2) In tal caso, oltre al rimborso dei costi sostenuti per la realizzazione degli Interventi e che, in base al Piano economico-finanziario presentato in sede di gara, non siano già stati ammortizzati, il Concessionario avrà diritto, giusta la previsione del comma quinto dell'art. 3-bis, ad un indennizzo pari al 10% della parte delle Attività di cui al precedente Art. 2, comma 3, lett.c), da gestire, valutate sulla base del medesimo Piano economico-finanziario.

3) Disposta la revoca, il Concessionario sarà tenuto alla immediata restituzione del bene libero da persone e/o cose, con le modalità stabilite al precedente Art. 23, senza che possa vantare diritto di ritenzione, a qualsiasi titolo, sino all'incasso di quanto indicato al comma che precede.

#### Art. 26

#### (RECESSO DEL CONCESSIONARIO)

1) Il Concessionario non potrà recedere dal rapporto concessorio prima che siano decorsi 48 (quarantotto) mesi dalla sottoscrizione del presente atto.

2) Nell'ipotesi in cui il recesso intervenga comunque prima del termine di cui al precedente comma 1), l'Agenzia, ferma la risarcibilità dell'ulteriore danno, avrà diritto ad incamerare, a titolo di penale, la cauzione di cui al precedente Art. 20.

3) Ove, successivamente, il Concessionario intenda recedere dalla presente concessione, dovrà dare all'Agenzia un preavviso di almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione e sarà tenuto al pagamento, a titolo di penale, a valere sulla cauzione di cui al precedente Art. 20, di un importo pari a 2 volte il canone

annuo di concessione di cui al precedente Art. 13.

4) Nei casi di recesso di cui al presente articolo, il Concessionario sarà tenuto alla immediata restituzione del bene libero da persone e/o cose, con le modalità stabilite al precedente Art. 23, senza che possa vantare pretesa alcuna, a qualsivoglia titolo.

Art. 27

(CONTROVERSIE)

1) Tutte le controversie che potranno insorgere in merito alla presente concessione saranno deferite al competente Giudice del Foro di\_\_\_\_\_

Art. 28

(SPESE ACCESSORIE ED ONERI PER LA STIPULA)

1) Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico del Concessionario.

Art. 29

(INFORMAZIONI “ANTIMAFIA”)

1) Le parti danno e prendono atto dell’esito negativo delle verifiche antimafia richiesta nei confronti del Concessionario ai sensi del D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159 e s.m.i..

2) In vigenza del presente atto l’Agenzia si riserva la facoltà di effettuare periodiche verifiche ai sensi del citato decreto legislativo n. 159/2011 nei confronti dei soci, amministratori, rappresentanti del concessionario o del subconcessionario. Nell’ipotesi in cui ad esito delle predette verifiche siano accertate cause ostative al rilascio dell’informativa antimafia la concessione si intenderà “ipso iure” decaduta.

Art. 30

(MODELLO EX D.LGS. 231/2001 E CODICE ETICO)

1) Il Concessionario, nell’espletamento della presente concessione, si impegna

ad osservare il Modello di organizzazione, gestione e controllo dell’Agenzia ex D.Lgs. 231/2001, reperibile sul sito istituzionale, ed a tenere un comportamento in linea con il relativo Codice Etico e, comunque, tale da non esporre l’Agenzia al rischio dell’applicazione delle sanzioni previste dal predetto decreto.

L’inosservanza di tale impegno costituirà grave inadempimento e sarà causa di decadenza dalla Concessione.

2) Il Concessionario, si impegna, inoltre, a manlevare l’Agenzia da eventuali sanzioni o danni che dovessero derivare a quest’ultima dalla violazione dell’impegno di cui al comma 1.

#### Art. 31

#### (COMUNICAZIONI)

2) Tutte le comunicazioni dovranno – a pena di invalidità, inefficacia e inopponibilità – essere eseguite per iscritto (pec, raccomandata a.r) ai seguenti indirizzi e recapiti:

(per l’Agenzia) \_\_\_\_\_

(per il Concessionario) \_\_\_\_\_

#### Art. 32

#### (TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI)

Le Parti danno atto di essersi reciprocamente fornite tutte le informazioni di cui all’art. 13 del Regolamento 2016/679/UE. In quest’ottica, i dati personali acquisiti nell’ambito del perfezionamento del presente atto e nella fase anteriore alla stipula saranno fatti oggetto di trattamento nel rispetto delle disposizioni di cui al citato Regolamento per le sole finalità di gestione di queste fasi e, fatto salvo il caso di eventuale contenzioso nonché il ricorrere di obblighi di legge, per il tempo della durata del citato atto. Il trattamento dei dati personali in parola sarà effettuato, applicando adeguate misure di



sicurezza, con l'ausilio di strumenti automatizzati nonché in formato cartaceo ad opera di personale espressamente autorizzato ovvero di fornitori terzi funzionalmente connessi all'esecuzione dell'atto che opereranno quali Responsabili ovvero Titolari autonomi dei relativi trattamenti.

Art. 33

(EFFETTI DELL'ATTO)

L'atto sarà vincolante per i contraenti fin dal momento della relativa sottoscrizione.

(se sottoscritto direttamente dal Direttore Regionale *pro tempore*)

oppure

Il presente atto di concessione è fin d'ora vincolante per il Concessionario, mentre per

l'Agenzia del Demanio lo sarà soltanto dopo il prescritto visto di approvazione per

l'esecuzione. (se sottoscritto da funzionario delegato dal Direttore Regionale *pro*

*tempore*)

Qualunque modifica al presente atto dovrà essere apposta mediante atto scritto.

Il Concessionario con la sottoscrizione dichiara di approvare specificatamente ad ogni

effetto di legge, ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, i patti di cui agli

articoli 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28,

29, 30.

E richiesto, io ..... ho ricevuto il presente atto che, scritto da

persona di mia fiducia con mezzi elettromeccanici, consta di \_\_\_\_ pagine e ne ho dato

lettura alle parti le quali lo dichiarano conforme alle loro volontà e con me lo

sottoscrivono come appresso e nel margine degli altri fogli unitamente agli allegati.

Si è omessa la lettura dei documenti allegati per espressa volontà delle parti, le quali

hanno dichiarato di averne in precedenza già presa cognizione.

\_\_\_\_\_

Letto, approvato, sottoscritto

Per l'Agenzia \_\_\_\_\_

Per il Concessionario \_\_\_\_\_

Il Notaio oppure L'Ufficiale Rogante \_\_\_\_\_

Repertorio n. \_\_\_\_/

Racc. n. \_\_\_\_/\_\_\_\_

**REPUBBLICA ITALIANA**

**CONTRATTO DI LOCAZIONE**

**EX ART. 3-BIS D.L. N. 351/2001 CONV. CON MOD. E INT. DALLA L. N.**

**410/2001 E SS.MM.II.**

L'anno \_\_\_\_\_, il giorno ----- presso la sede della Direzione

Regionale \_\_\_\_\_ dell'Agenzia del Demanio, avanti a me,

Dott. \_\_\_\_\_, Notaio in \_\_\_\_\_, oppure in qualità di Ufficiale

Rogante designato con determinazione n.....prot.n.....del....., ed ai sensi

dell'art.95 del R.D. 23.05.1924 n.827 concernente il Regolamento per

l'Amministrazione del patrimonio e per la Contabilità Generale dello Stato, senza

l'assistenza di testimoni, non richiesta dalla legge, dai comparenti né da me \_\_\_\_\_ si

sono costituiti i Signori:

- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ che interviene al presente

atto non in proprio ma in qualità di Direttore *pro tempore* della Direzione Regionale

\_\_\_\_\_ dell'Agenzia del Demanio, la quale a sua volta, agisce in nome e

per conto del "DEMANIO DELLO STATO", con sede in Roma, codice fiscale

97905320582, ai sensi ed in virtù del Regolamento di Amministrazione e

Contabilità dell'Agenzia del Demanio, deliberato dal Comitato di Gestione in data in

data 16 luglio 2019 e approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze in data

27 agosto 2019 nonché della Determinazione n. 85 prot. n. 2019/1537/DIR del 30

gennaio 2019, afferente i poteri e le funzioni delle strutture centrali e territoriali

dell'Agenzia del demanio

oppure

- \_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_, il quale

interviene al presente atto non in proprio, ma in rappresentanza dell'Ente pubblico

Economico, Agenzia del Demanio (C.F. 06340981007), che a sua volta, agisce in

nome e per conto del "DEMANIO DELLO STATO", con sede in Roma, codice

fiscale 97905320582 e giusta delega del Direttore *pro tempore* della Direzione

Regionale \_\_\_\_\_ (allegata alla lett. ), nel prosieguo denominata "Agenzia" o anche

"Locatrice";

- il \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (C.F.: \_\_\_\_\_) (di seguito anche

"Conduttrice" o "Conduttore" e, congiuntamente alla Locatrice, le "Parti" e ciascuna

una "Parte"), *OPPURE*

- la ditta ..... (dati dell'aggiudicatario) con sede in \_\_\_\_\_ rappresentata

da \_\_\_\_\_ in forza dei poteri conferiti da \_\_\_\_\_ come risulta da apposita documentazione

(es. delibera del CdA) \_\_\_\_\_ allegata alla lett. ), in appresso denominata "Conduttore".

Detti componenti, della cui identità personale, qualifica e potere di firma io

\_\_\_\_\_ sono personalmente certo avendone i requisiti di legge, mi

chiedono di ricevere il presente atto e di far constatare quanto segue:

### **PREMESSO**

I) VALORE PAESE ITALIA, è il programma nazionale inquadrato nell'ambito

dell'Intesa Istituzionale, sottoscritta il 17 Dicembre 2020, dall'Agenzia del Demanio,

dal MiBACT (oggi MIC), da ENIT e Difesa Servizi SpA e successivo Accordo

Operativo, in collaborazione con altri Ministeri e partner istituzionali coinvolti, a

partire dal filone di attività avviato nell'ambito dei Progetti a Rete, sviluppato in

coerenza al PST 2017-2022, con l'obiettivo di riunire, sotto un unico brand, le reti

tematiche associate dall'obiettivo comune della valorizzazione del patrimonio

pubblico di immobili di interesse culturale e paesaggistico, secondo il principio del turismo sostenibile, connesso a cultura, sport, formazione, ambiente e mobilità dolce e attraverso il ricorso a strumenti di partenariato pubblico-privato;

II) VALORE PAESE ITALIA si propone di potenziare l'offerta turistico-culturale e di valorizzare con azioni congiunte il paesaggio e il patrimonio storico-artistico della Nazione, tramite l'ideazione e la realizzazione di circuiti nazionali di eccellenza a sostegno del Sistema Italia, anche legati alla mobilità lenta e sostenibile, al turismo ferroviario, alle reti dei fari, delle torri ed degli edifici costieri, dei cammini e percorsi, degli itinerari storico-religiosi, delle dimore, delle case cantoniere, dei borghi, al filone tematico degli osservatori astronomici e meteorologici, delle riserve e dei siti naturali e paesaggi culturali UNESCO, lungo i quali valorizzare i patrimoni immobiliari pubblici;

III) Le reti messe a sistema in VALORE PAESE ITALIA sono: Fari Torri ed Edifici Costieri, Cammini e Percorsi, Dimore, Case Cantoniere, Ferrovie Storico Turistiche;

IV) Al fine di procedere alla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico selezionato nell'ambito del progetto e da affidare a privati che siano in grado di sostenere importanti costi di investimento per il recupero degli immobili, si è ritenuto che lo strumento di cui all'art. 3-bis D.L. n. 351/2001 presenti caratteristiche peculiari, coerenti con le finalità di recupero e riuso del portafoglio immobiliare relativo ai Progetti Fari Torri ed Edifici Costieri, Cammini e Percorsi, Dimore;

V) Nell'ambito del progetto a rete: *FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI oppure CAMMINI E PERCORSI oppure DIMORE* e in ottemperanza a quanto disposto dal comma 4 dell'art. 3-bis, del D.L. n. 351 del 25 settembre 2001 convertito in L. n. 410 del 23 novembre 2001 (di seguito, per brevità, "art. 3-bis"), l'Agenzia ha esperito

	una procedura ad evidenza pubblica per il recupero, il riuso e l'assegnazione in	
	locazione di valorizzazione a titolo oneroso del seguente immobile di proprietà dello	
	Stato _____ (di seguito Immobile) ;	
	VI) la procedura si è svolta secondo la normativa speciale di gara, consistente in: i)	
	Avviso di Gara e relativi allegati; ii) <i>Information Memorandum</i> e relativi allegati;	
	VII) all'esito della procedura di cui sopra, è stato individuato quale aggiudicatario della	
	concessione il/la _____, il/la quale ha	
	presentato una Proposta tecnico-economico-gestionale avente le seguenti principali	
	caratteristiche: _____	
	VIII) con provvedimento prot. n. .... in data ..... è stata dichiarata l'efficacia	
	dell'aggiudicazione nei confronti di ....., previa verifica di tutti i prescritti	
	requisiti di partecipazione alla procedura di gara;	
	<b>TUTTO CIO' PREMESSO</b>	
	I componenti, nelle rispettive qualità, convengono e stipulano quanto segue:	
	<b>SEZIONE I</b>	
	<b>PREVISIONI GENERALI</b>	
	<b>ART. 1 – PREMESSE, DOCUMENTI ED ALLEGATI</b>	
	1) Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale dell'atto medesimo.	
	2) Fanno, altresì, parte integrante e sostanziale del presente atto i documenti di seguito	
	richiamati anche se non materialmente allegati:	
	a. Avviso di gara, pubblicato in estratto sulla G.U.R.I. n. _____, del _____,	
	e relativa documentazione allegata;	
	b. Documentazione attestante i requisiti dell'aggiudicatario;	
	c. Proposta Progettuale presentata dall'aggiudicatario in sede di gara;	
	4	

d. Offerta economico/temporale presentata dall'aggiudicatario in sede di gara.

## ART. 2 – OGGETTO DELLA LOCAZIONE

1) Alle condizioni di cui al presente contratto e di cui alla normativa ivi richiamata, l'Agenzia, in nome e per conto dello Stato, concede in locazione al Conduttore l'Immobile, per la valorizzazione e l'utilizzazione del medesimo a fini economici secondo un modello ..... (declinare in base all'appartenenza del bene a Fari, Torri ed Edifici Costieri, Cammini e Percorsi, Dimore) rispettoso del paesaggio e dell'ambiente e con nuove funzioni che possono essere turistiche, ricettive, ristorative, ricreative, didattiche, promozionali, insieme ad iniziative ed eventi di tipo culturale, sociale, sportivo e per la scoperta del territorio, di tutela e fruizione dell'ambiente;

2) Il Conduttore avendo verificato e valutato lo stato e le condizioni dell'Immobile, accetta e si impegna, in unico contesto, causale ed economico, a:

a) realizzare gli interventi necessari per il riuso dell'Immobile, in conformità alla Proposta Progettuale presentata in sede di gara espressamente assumendosi ogni alea economica, finanziaria e temporale al riguardo;

b) esercitare la facoltà d'uso e di godimento dell'Immobile, qui accordata, per la durata della presente contratto, ininterrottamente e in conformità alla destinazione d'uso dell'Immobile - attuale o prevista di concerto con le amministrazioni competenti - e nel rispetto dei caratteri, del valore simbolico e identitario del medesimo, nonché del paesaggio e dell'ambiente ove è inserito;

c) svolgere, a proprio rischio, profitto e responsabilità, espressamente assumendosi ogni alea economica, finanziaria e temporale al riguardo, le

attività di natura strettamente economica, nonché tutte quelle attività utili: i) a garantire la fruibilità pubblica della struttura (*riportare le modalità della proposta progettuale*) ; ii) a consentire l’innescio di un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto in cui l’Immobile è inserito, favorendo la destagionalizzazione della domanda turistica con il coinvolgimento del territorio; iii) a permettere la creazione di reti funzionali all’attività prevista, lo scambio di informazioni e di buone pratiche, la condivisione di attività tra i soggetti del network e/o del territorio, considerato che, in coerenza con i principi dell’iniziativa, l’Immobile potrà accogliere attività economiche, turistiche, ricettive, ristorative, ricreative, didattiche, promozionali, insieme ad iniziative ed eventi di tipo culturale, sociale, sportivo e per la scoperta del territorio di tutela e fruizione dell’ambiente (di seguito tutte le attività di cui alla presente lettera sono anche complessivamente definite come “Attività economiche/di servizio per il cittadino”);

d) pagare il canone di locazione nella misura e con le modalità di cui al successivo Art. 13.

e) far parte, ove richiesto dall'Agenzia del Demanio, di una “rete di imprese” di operatori economici gestori di strutture turistico-ricettive ~~aventi sede nell’Immobile in locazione~~ e coordinate dall'Agenzia del demanio e/o dalle altre Amministrazioni pubbliche aderenti all'iniziativa.

f) *eventuale* [eseguire, ove richiesto dall'Agenzia del Demanio, la progettazione degli interventi, per l’Immobile in oggetto in BIM (Building Information Modeling) e consegnare rilievi, documenti, progetti e qualsiasi altra documentazione sarà richiesta per l’archivio digitale dell’Agenzia;]



### ART. 3 – CONSEGNA DEL BENE

- 1) L'immobile viene consegnato al Conduttore per le finalità di cui al precedente Art. 2 nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, comprese le prescrizioni e le modalità di trasformazione di cui agli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti.
- 2) L'Agenzia, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, dichiara ed attesta che, relativamente all'Immobile oggetto del presente contratto, dovendosi procedere da parte del Conduttore ad interventi edilizi di recupero e riuso, non sussiste la necessità di produrre l'attestato di prestazione energetica di cui all'art. 6 del D.Lgs. n. 192/2005 e ss.mm.ii. **[ovvero adeguare alla disciplina prevista in materia di attestazione tecnica a livello regionale]**
- 3) *(se del caso in base allo stato dell'Immobile)* Analogamente l'Agenzia dichiara ed attesta che non sussiste la necessità di prestare garanzia e consegnare la documentazione amministrativa e tecnica con riferimento agli impianti di cui all'art. 1 del suddetto D.M. n. 37/2008, in quanto trattasi di fabbricati per la gran parte da tempo inutilizzati e che saranno oggetto di importanti interventi edilizi di rifunzionalizzazione da parte del Conduttore.
- 4) Il Conduttore dichiara di aver eseguito ogni verifica e di aver preso completa conoscenza dell'immobile e delle condizioni, anche di manutenzione, del medesimo nonché dei luoghi oggetto della locazione.
- 5) Il Conduttore dichiara di essere a conoscenza della situazione in cui versa l'immobile dal punto di vista energetico nonché dello stato degli impianti e che provvederà, a sua cura e spese, a renderlo conforme a quanto previsto dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia, ivi compresi il D.Lgs. n. 192/2005 e

ss.mm.ii e il D.M. n. 37/2008.

6) Il Conduttore rinuncia ad ogni garanzia, ivi compresa quella di conformità degli impianti, da parte dell'Agenzia e ad ogni azione nei confronti della stessa per eventuali vizi o difetti dell'Immobile, manlevando e tenendo indenne l'Agenzia stessa da ogni responsabilità e/o onere a riguardo.

7) La formale e definitiva consegna dell'Immobile avverrà entro e non oltre trenta (30 giorni) dalla sottoscrizione del presente contratto, mediante redazione in contraddittorio di apposito verbale (di seguito "Il Verbale di Consegna").

8) Dal momento della consegna e per tutta la durata della presente locazione, il Conduttore assume la responsabilità di custodire il bene. Alla cessazione della locazione il Conduttore dovrà restituire l'Immobile, in buono stato di conservazione e, in ogni caso, idoneo allo svolgimento delle attività economiche di cui al precedente Art. 2. comma 2, lett. c).

#### **ART. 4 - DURATA**

1) L'immobile viene assegnato in locazione per la durata di \_\_\_\_\_ con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente contratto e stante la durata prevista è esplicitamente esclusa ogni possibilità di rinnovo automatico.

#### **ART. 5 - DISCIPLINA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE**

1) Espressamente e tassativamente esclusa qualsiasi, anche implicita, traslazione di potestà pubbliche, il rapporto di locazione che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 3-bis e relative finalità, viene qui ad instaurarsi tra l'Agenzia e il Conduttore, è disciplinato dal presente contratto e, per quanto ivi non espressamente previsto, dalla normativa speciale di gara, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati ed eventuali future modifiche ed integrazioni.

2) Alla presente locazione non si applicano le disposizioni di cui al D.P.R. 13 settembre 2005 n. 296 e s.m.i., né quelle di cui al D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, salvo per le disposizioni normative espressamente richiamate negli atti di gara.

#### **ART. 6 - ACCESSO AL BENE**

1) Il Conduttore, per tutta la durata del presente contratto, consente l'accesso al bene oggetto di locazione da parte degli Ispettori Demaniali incaricati dall'Agenzia in qualsiasi momento e per gli accertamenti che si ritenessero opportuni ai sensi del D.P.R. 13.7.1998, n. 367. A tal fine, il medesimo si obbliga a concordare con l'Agenzia del Demanio il giorno e l'ora in cui consentire la visita. Il Conduttore è tenuto a consentire la visita e l'accesso all'immobile alle persone autorizzate dalla stessa Agenzia.

#### **SEZIONE II**

#### **REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI**

#### **ART.7 - MODALITÀ E TEMPI DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI**

1) Nella fase di progettazione architettonica, definitiva e/o esecutiva, successiva all'aggiudicazione, il Conduttore dovrà sottoporre il progetto all'approvazione degli Enti competenti in materia edilizia, di pianificazione e di tutela e le scelte relative agli interventi dovranno essere dettagliate e supportate dalle opportune analisi ed elaborati tecnico-illustrativi.

*eventuale* [il Conduttore dovrà, altresì su richiesta dall'Agenzia del Demanio, eseguire la progettazione degli interventi sull'Immobile in BIM (Building Information Modeling) e consegnare rilievi, documenti, progetti e qualsiasi altra documentazione sarà richiesta per l'archivio digitale dell'Agenzia;]

2) Il Conduttore si obbliga a realizzare, a proprie integrali cura e spese, sotto la propria

esclusiva responsabilità e nel rispetto delle disposizioni e prescrizioni, anche urbanistiche vigenti, tutti gli interventi di recupero, manutenzione ordinaria, straordinaria e le connesse opere previste dalla Proposta progettuale presentata in sede di gara dando tempestiva e formale comunicazione all’Agenzia dell’inizio dei relativi lavori. Nel prosieguo del presente atto ogni opera, lavoro, fornitura e quant’altro necessario per la riqualificazione e riconversione dell’Immobile, nulla escluso ed eccettuato e compresa anche la predisposizione a cura e spese del Conduttore della progettazione definitiva e/o esecutiva, verranno, per brevità e complessivamente, indicate come gli “Interventi”. La mancata osservanza da parte del Conduttore delle prescrizioni vigenti connesse all’esecuzione di tali interventi determina la risoluzione del contratto per inadempimento.

3) Fermo restando il ruolo dell’Agenzia del Demanio nel coordinamento del progetto VALORE PAESE ITALIA, il Conduttore assume a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio, anche di natura temporale, il conseguimento della eventuale variazione urbanistica, nonché di ogni autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l’esecuzione degli Interventi (ed eventuali varianti e modifiche di cui al successivo comma 7) e per l’esercizio delle Attività di cui al precedente Art.2, comma 2, lett.c), restando in ogni caso inibita al Conduttore la possibilità di iniziare i lavori e/o le predette attività, se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni occorrenti per legge.

4) Il Conduttore si obbliga a trasmettere all’Agenzia copia dei progetti, definitivo e/o esecutivo, debitamente approvati/autorizzati dagli Organi competenti, nonché di tutte le eventuali varianti e modifiche che dovessero rendersi necessarie in corso d’opera.

- 5) Gli Interventi saranno realizzati dal Conduttore anche avvalendosi di imprese terze, in possesso dei requisiti stabiliti dalle vigenti disposizioni, come da impegni assunti dal medesimo Conduttore in sede di gara, ma sempre e comunque con risorse e responsabilità, giuridica ed economica, direttamente ed interamente a carico del Conduttore. Gli Interventi dovranno concludersi entro 48 (quarantotto) mesi dalla sottoscrizione del Verbale di Consegna, – o, se inferiore al suddetto termine - secondo la tempistica indicata nella proposta progettuale presentata in sede di gara,
- 6) Laddove le richiamate approvazioni/autorizzazioni contengano prescrizioni e condizioni atte a limitare o a conformare i caratteri e le modalità di esecuzione degli Interventi, tali prescrizioni dovranno essere rispettate ed attuate dal Conduttore, pena la risoluzione della locazione.
- 7) Gli interventi necessari per adibire l'immobile all'attività di \_\_\_\_\_ descritta nella proposta progettuale presentata in sede di gara devono intendersi già autorizzati dall'Agenzia del demanio con la sottoscrizione del presente contratto. Eventuali varianti e modifiche che dovessero rendersi necessarie nella progettazione ed esecuzione degli Interventi o che il Conduttore riterrà opportune, ai fini della migliore riuscita degli stessi, potranno essere introdotte previo consenso dell'Agenzia e non potranno determinare, ad alcun titolo, variazioni nella durata e nell'ammontare del canone. Resta inteso che le predette varianti e modifiche potranno essere realizzate solo ad esito del conseguimento da parte del Conduttore delle approvazioni ed autorizzazioni necessarie da parte degli Organi competenti, avuto riguardo alle caratteristiche ed all'ubicazione dell'Immobile.
- 8) Al progressivo realizzarsi degli Interventi, l'oggetto della presente locazione, automaticamente e senza eccezioni, riguarderà anch'essi e pertanto ogni opera,

addizione o miglioria realizzata o introdotta dal Conduttore si intenderà oggetto della presente contratto.

- 9) Eseguiti gli Interventi, l'Immobile potrà e dovrà essere utilizzato dal Conduttore, fino alla scadenza e/o cessazione della presente contratto ai soli fini dello svolgimento delle Attività di cui al precedente Art.2, comma 2, lett.c).

#### **ART. 8- RESPONSABILITÀ DEL CONDUTTORE PER E**

##### **NELL'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI**

- 1) Il Conduttore, manlevando espressamente l'Agenzia da ogni onere e/o responsabilità al riguardo, si obbliga direttamente e in proprio, a pena di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., ad osservare e/o a far osservare all'impresa esecutrice degli Interventi (ove diversa dal Conduttore), tutte le norme e le disposizioni vigenti, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamenti, in materia di esecuzione e collaudo dei lavori, comprese quelle in materia ambientale e di sicurezza, tenuto conto della situazione dei luoghi interessati dai lavori stessi.

- 2) Per l'esecuzione dei lavori il Conduttore si dovrà avvalere esclusivamente di imprese qualificate, in linea con le vigenti normative in materia di Lavori Pubblici.

- 3) L'Agenzia rimarrà comunque estranea ad ogni rapporto giuridico e di fatto intercorrente tra il Conduttore e i terzi a qualsiasi titolo e in particolare ai rapporti con l'impresa esecutrice degli Interventi, con obbligo a carico del Conduttore di manlevare e tenere integralmente indenne l'Agenzia da qualsiasi pretesa e/o richiesta da parte della stessa impresa esecutrice e/o di terzi.

- 4) Il Conduttore si assume la piena, esclusiva e diretta responsabilità circa gli eventi dannosi a cose e/o persone che dovessero eventualmente verificarsi nel corso

dell'esecuzione degli Interventi, rimanendo in ogni caso l'Agenzia sollevata da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, con espresso obbligo di manleva da parte del Condattoe stesso.

#### **ART. 9 - ULTIMAZIONE INTERVENTI E VERIFICA DELLA LORO**

##### **REGOLARITA'**

- 1) Ad ultimazione degli Interventi, comprese le eventuali varianti e modifiche di cui al precedente Art. 7, il Condattoe sarà tenuto a trasmettere all'Agenzia la documentazione attestante l'avvenuta ultimazione degli Interventi e le certificazioni necessarie (es. collaudo statico, agibilità, conformità impiantistica ed energetica). Tutte le responsabilità, gli oneri e i costi connessi ai predetti adempimenti restano ad integrale ed esclusivo carico del Condattoe.
- 2) L'Agenzia si riserva, anche in contraddittorio con il Condattoe, l'esame della documentazione di cui al comma precedente, verificando che gli Interventi siano corrispondenti ai Progetti e funzionali allo svolgimento delle attività di cui al precedente Art.2, comma 2, lett.c). Le operazioni di verifica e il relativo esito finale saranno attestati da apposita documentazione e verbalizzazione (di seguito, "il Verbale di Verifica").
- 3) In ogni caso il Condattoe, per le opere realizzate, oltre alla custodia, è tenuto nei confronti dell'Agenzia alla garanzia e agli obblighi di cui agli articoli 1667, 1668 e 1669 Cod. Civ.
- 4) Contestualmente all'avvio delle Attività di cui all'Art.2, comma 2, lett.c) del presente contratto, il Condattoe procederà a redigere, in contraddittorio con l'Agenzia, apposita elencazione dei beni mobili strettamente connessi allo svolgimento delle Attività medesime, suddivisa per tipologie, da sottoporsi ad

espressa approvazione da parte dell’Agenzia. Eventuali modifiche/integrazioni all’elenco da parte del Conduttore dovranno essere comunicate formalmente all’Agenzia ai fini della necessaria approvazione.

**Art. 10 - MANCATO OTTENIMENTO DELLE AUTORIZZAZIONI.**

**MANCATO RISPETTO DEI TERMINI E DELLE MODALITÀ DI**

**REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI**

- 1) Nell’eventualità che le approvazioni, autorizzazioni, permessi e nulla osta occorrenti per la realizzazione degli Interventi non siano rilasciati in tempo utile alla conclusione degli stessi entro il termine stabilito dal precedente Art. 7, e/o che gli Interventi non risultino definitivamente realizzati e conclusi entro detto termine, l’Agenzia avrà titolo a dichiarare la risoluzione del presente contratto ai sensi dell’articolo 1456 c.c. ovvero, su richiesta del Conduttore, valutate le circostanze, potrà fissare un ulteriore periodo di tempo, comunque non superiore a 36 (trentasei) mesi, per provvedere, trascorso infruttuosamente il quale il contratto si intenderà “ipso iure” risolto. Nulla sarà dovuto al Conduttore, che scaduto il termine di proroga di cui sopra, provvederà a riconsegnare l’Immobile con le modalità indicate al successivo Art. 23, libero da persone e cose, e nelle condizioni risultanti dal Verbale di Consegna, fermo restando quanto previsto dal successivo Articolo 23.
- 2) Nelle evenienze di cui al precedente comma 1), nulla sarà dovuto, a qualsiasi titolo, al Conduttore, fatto salvo, in caso di mancato ottenimento approvazioni, autorizzazioni, permessi e nulla osta occorrenti, il rimborso delle eventuali spese per lavori urgenti ed indifferibili che il Conduttore abbia dovuto realizzare, previa espressa autorizzazione dell’Agenzia e preventiva valutazione di congruità da parte della stessa Agenzia dei relativi costi.



3)	Ove le evenienze di cui al precedente comma 1 siano imputabili a fatto e colpa del Conduttore, l’Agenzia, ferma la risarcibilità dell’eventuale ulteriore danno, avrà diritto di incamerare la cauzione di cui al successivo Art. 20.	
4)	Nell’ipotesi in cui, ad esito delle verifiche di cui al precedente Art. 9, gli Interventi realizzati non risultino conformi nei tempi e nelle modalità previste dal precedente Art. 7, il Conduttore dovrà provvedere a quanto necessario per la loro conformità entro il termine stabilito dall’Agenzia in ragione delle circostanze, pena la risoluzione “ipso iure” del presente contratto ai sensi dell’art. 1456 c.c., con incameramento integrale della cauzione di cui al successivo Art. 20, oltre all’eventuale ulteriore risarcimento del danno.	
5)	E’ fatto salvo per l’Agenzia del Demanio il diritto di pretendere il ripristino dei locali nello stato in cui sono stati consegnati, nell’ipotesi di interventi eseguiti senza il preventivo consenso o in difformità della proposta progettuale.	
<b>Art. 11 - VIGILANZA SULL’AVANZAMENTO LAVORI</b>		
1)	L’esecuzione e lo stato di avanzamento degli Interventi sono soggetti a verifiche da parte dell’Agenzia, ai fini dell’accertamento della loro conformità ai progetti presentati dal Conduttore. A tal fine il Conduttore dovrà trasmettere all’Agenzia copia del progetto definitivo e/o esecutivo debitamente approvato dagli Organi competenti, nonché di tutte le eventuali varianti e modifiche che dovessero rendersi necessari in corso d’opera e dovrà, inoltre, consentire e rendere agevoli, a pena di risoluzione della locazione, i sopralluoghi che gli incaricati dell’Agenzia – con preavviso di almeno ___ giorni – dovessero ritenere opportuni e necessari.	
<b>Art. 12 - ACQUISIZIONE DELLE OPERE REALIZZATE</b>		
1)	Alla scadenza o cessazione per qualsiasi motivo della presente locazione, lo Stato	

acquisirà, senza alcun compenso o rimborso, “ipso iure” tutte le opere realizzate senza che il Conduttore, o qualsiasi terzo, anche avente causa del Conduttore, fatto salvo quanto previsto dal precedente Art. 10, comma 2), possa vantare alcuna pretesa, a qualsivoglia titolo.

### SEZIONE III

#### CONDIZIONI ECONOMICHE E GESTIONALI

##### ART. 13 - CANONE DI LOCAZIONE

1) Fermo restando l'adeguamento ISTAT di cui al successivo comma 4), il Conduttore è tenuto a versare, come proposto nella relativa offerta:

un canone annuo fisso stabilito in Euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/00).

2) Il Conduttore deve versare quanto dovuto mediante delega bancaria utilizzando il modello F24, o secondo altra modalità che sarà preventivamente indicata dall'Agenzia, che verrà recapitato tramite servizio Postel, in rate \_\_\_\_\_ anticipate di € \_\_\_\_\_. Il versamento dovrà essere effettuato all'Erario entro e non oltre la scadenza del modello di pagamento. In caso di mancata ricezione del modello di pagamento e, comunque, anche in assenza di esplicita richiesta da parte dell'Agenzia del Demanio, il Conduttore è tenuto a versare il canone entro e non oltre il primo giorno di decorrenza di ogni rata.

3) Fermo l'adeguamento secondo quanto previsto al successivo comma 4) del presente articolo, il canone di locazione non potrà subire revisioni o riduzioni per qualsivoglia motivo e a qualsivoglia titolo, convenendosi espressamente la aleatorietà del rapporto di locazione, anche con riferimento ai risultati delle Attività di cui all'Art. 2, comma 2, lett.c).

4) Il canone di locazione sarà adeguato annualmente in modo automatico e senza

bisogno di richiesta dell'Agenzia del Demanio, in misura pari al 100% della variazione accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. La variazione Istat verrà determinata con riferimento all'indice mensile del terzo mese precedente al mese di decorrenza dell'atto. L'eventuale mancata tempestiva richiesta dell'aggiornamento del canone, relativamente alle variazioni dell'indice ISTAT, non esonera il Conduttore dal corrispondere i relativi importi pregressi.

5) Il pagamento del canone dovrà effettuarsi secondo le modalità stabilite e non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del Conduttore, qualunque ne sia il titolo. Per il ritardato, ovvero mancato pagamento delle somme comunque dovute in dipendenza del presente contratto, il Conduttore dovrà corrispondere gli interessi di mora dal giorno in cui è venuto a maturare il debito fino al giorno in cui viene eseguito il pagamento. La misura percentuale degli interessi di mora è pari al saggio degli interessi legali per il debito maturato. La prova del pagamento non può essere data che mediante esibizione della ricevuta.

#### **ART. 14 – CONTRATTI DI SOMMINISTRAZIONE**

1) Il Conduttore provvederà a sua cura e spese alla sottoscrizione dei contratti di somministrazione di energia elettrica, acqua, gas, raccolta rifiuti, servizio telefonico e quant'altro occorrente in ragione delle tecnologie disponibili, sia per la realizzazione degli Interventi, che per il successivo svolgimento delle Attività di cui all'Art.2, comma 2, lett.c), tenendo indenne l'Agenzia da ogni spesa, responsabilità o adempimento connesso.

2) Alla scadenza della presente contratto, il Conduttore dovrà provvedere alla disdetta dei medesimi contratti, fatta salva la facoltà dell'Agenzia di richiedere il subentro.

### **ART 15 - ESONERO DI RESPONSABILITÀ**

1) Il Conduttore esonera l’Agenzia del Demanio da ogni responsabilità per eventuali danni a persone, cose, animali, derivanti da qualsiasi causa conseguente all’utilizzazione dell’immobile dato in locazione.

2) Il Conduttore è soggetto a tutte le leggi, regolamenti ed ordinamenti di polizia urbana e di pubblica sicurezza, e quindi si obbliga espressamente di rilevare e tenere indenne l’Agenzia del Demanio da ogni conseguenza per la inosservanza di essi.

3) Il Conduttore si impegna ad ottenere tutte le eventuali autorizzazioni pubbliche, restando esclusa ogni responsabilità dell’Agenzia per ritardo e/o diniego di autorizzazione, sospensione o limitazione dell’esercizio dell’attività del medesimo Conduttore derivante da eventuali leggi e/o regolamenti, nonché da qualsiasi altra causa, anche conseguente ad attività, ritardi e/o omissioni da parte di altre Amministrazioni/Enti, non imputabile all’Agenzia.

### **Art. 16 - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA**

1) A far data dalla sottoscrizione del Verbale di Consegna, e fatto salvo quanto previsto al precedente Art. 10, comma 2, il Conduttore assume l’obbligo di 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 di locazione, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi.

2) Gli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria dovranno essere comunicati (quelli di manutenzione ordinaria) ovvero autorizzati preventivamente dall’Agenzia (quelli di manutenzione straordinaria), ad avvenuta

	acquisizione da parte del Conduttore delle autorizzazioni da parte degli Organi	
	competenti, avuto riguardo alle caratteristiche ed all'ubicazione dell'Immobile,	
	nonché acquisiti i permessi e le autorizzazioni prescritte dalla disciplina	
	urbanistico-edilizia vigente ed eventuali future modifiche e integrazioni.	
	3) Ove si rendano necessari lavori urgenti ed indifferibili, il Conduttore potrà	
	intervenire direttamente, dandone preventiva immediata comunicazione, anche	
	mediante, telegramma o trasmissione telematica a mezzo pec, all'Agenzia e ai	
	competenti organi preposti, avuto riguardo alle caratteristiche ed all'ubicazione	
	dell'immobile.	
	4) Il Conduttore non ha e non avrà diritto a rimborsi o indennità di sorta da parte	
	dell'Agenzia, per l'esecuzione degli Interventi, per la gestione delle attività di cui	
	all'Art. 2, comma 2, lett.c) del presente contratto, per le attività di manutenzione,	
	nonché per i miglioramenti apportati all'Immobile, ivi comprese le accessioni e	
	addizioni che, a qualsiasi titolo eseguite con riferimento all'Immobile, si riterranno	
	comunque inseparabili dal medesimo.	
	5) La violazione degli obblighi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del	
	conduttore comporta la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. e il	
	Conduttore è tenuto al pagamento di una penale pari all'ammontare della cauzione	
	definitiva, salvo il diritto per l'Agenzia del Demanio al risarcimento del maggior	
	danno.	
	<b>Art. 17 - SVOLGIMENTO DELLE "ATTIVITÀ ECONOMICHE/DI</b>	
	<b>SERVIZIO PER IL CITTADINO". CUSTODIA E VIGILANZA.</b>	
	<b>RESPONSABILITÀ DEL CONDUTTORE</b>	
	1) Il Conduttore si obbliga ad esercitare direttamente e sempre a proprie integrali cura,	

spese e responsabilità, le Attività di cui al precedente Art. 2, comma 2, lett.c).

2) [Se del caso: Fermo quanto previsto dal successivo Art. 18 co.2] è fatta salva la possibilità per il Condattoore di affidare a terzi aspetti parziali e specialistici delle Attività di cui al precedente Art. 2, comma 2, lett.c), sempre e comunque con risorse e responsabilità, giuridica ed economica, direttamente e interamente a carico del Condattoore.

3) Nello svolgimento delle predette Attività, il Condattoore, manlevando e tenendo espressamente ed integralmente indenne l'agenzia da ogni onere e/o responsabilità al riguardo o pretese di terzi a qualsiasi titolo, si obbliga, a pena di risoluzione del contratto, ad osservare e/o a far osservare dai terzi tutte le norme e le disposizioni vigenti in materia, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari.

4) Nello svolgimento delle predette Attività e nell'esecuzione del presente contratto, il Condattoore opererà in modo non discriminatorio e si presenterà in modo tale da far sempre constare l'autonomia delle proprie attività e l'assoluta estraneità dell'agenzia alle medesime.

5) Il Condattoore si assume la piena, esclusiva e diretta responsabilità circa gli eventi dannosi a cose e/o persone che dovessero eventualmente verificarsi in relazione agli Interventi, alle Attività di cui al precedente Art. 2, comma 2, lett. c), oggetto del presente contratto, rimanendo in ogni caso l'agenzia sollevata da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, con espresso obbligo di manleva da parte del Condattoore, che terrà sempre indenne l'agenzia da qualsiasi pretesa di terzi a qualsiasi titolo.

6) Il Condattoore dichiara di sollevare espressamente senza alcuna riserva l'agenzia da ogni e qualsiasi responsabilità di natura civile, amministrativa e fiscale, connessa

	alle attività comunque poste in essere, direttamente o indirettamente, ed anche	
	occasionalmente, nell'ambito dello svolgimento del rapporto di locazione e alle	
	quali, in ogni caso, l'Agenzia è e rimarrà assolutamente estranea, in fatto e in diritto.	
	7) Tutte le imposte e tasse di esercizio della gestione saranno a carico del Conduttore	
	al quale spetterà l'obbligo di provvedere alle relative pratiche con gli uffici	
	competenti per la denuncia e il pagamento delle stesse. Sono egualmente a carico	
	del Conduttore l'IMU, tasse e imposte locali e nazionali gravanti sull'Immobile.	
	8) Il Conduttore si impegna ad assicurare idonee condizioni per la conservazione e la	
	fruizione pubblica del bene in locazione.	
	9) Il Conduttore è responsabile, giuridicamente ed economicamente, per la custodia e	
	vigilanza dell'Immobile e delle attività ivi svolte. Il Conduttore sosterrà ogni onere	
	ed incombente necessario, per legge e comunque per buona prassi degli affari, al	
	riguardo, rimanendo direttamente responsabile in caso di carente o mancata	
	sorveglianza.	
	10) Il Conduttore si impegna a realizzare ed affiggere la targa identificativa "VALORE	
	PAESE ITALIA— FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI" <i>OPPURE</i> "VALORE	
	PAESE ITALIA – CAMMINI E PERCORSI" <i>OPPURE</i> "VALORE PAESE	
	ITALIA – DIMORE" secondo le prescrizioni comunicate dall'Agenzia del	
	Demanio.	
	<b>11) SEZIONE IV</b>	
	<b>SUBLOCAZIONE DELLE ATTIVITÀ ECONOMICHE/DI SERVIZIO PER</b>	
	<b>IL CITTADINO - GARANZIE E ASSICURAZIONI</b>	
	<b>ART. 18 - SOCIETA' DI SCOPO E SUBLOCAZIONE DELLE "ATTIVITA'</b>	
	<b>ECONOMICHE/DI SERVIZIO PER IL CITTADINO"</b>	

1)	<p>Il Conduttore potrà costituire, previa autorizzazione dell’Agenzia, una Società di scopo, in forma di società per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile, finalizzata al perseguimento di tutti gli impegni previsti dalla presente locazione. Dal momento della costituzione, la società di scopo subentrerà all'aggiudicatario nel rapporto di locazione senza necessità di approvazione o autorizzazione. Per effetto di tale subentro, che non costituisce cessione dell’atto, la società diventa la conduttrice a titolo originario e sostituisce l'aggiudicatario in tutti i rapporti con l’Agenzia. La cessione delle quote societarie o l’ingresso di nuovi soci potrà avvenire, previo benestare da parte dell’Agenzia, subordinato alla verifica del permanere dei requisiti richiesti per la partecipazione alla procedura selettiva, purché la capogruppo, ovvero, in caso di impresa singola, il conduttore, partecipi alla società di scopo e garantisca il buon adempimento degli obblighi del conduttore fino al primo bilancio della società stessa relativo all’attività economica/di servizio per il cittadino instaurata sul bene.</p>	
2)	<p>La sublocazione è ammessa previa autorizzazione dell’Agenzia subordinata al buon esito delle verifiche sul possesso dei requisiti previsti nell’Avviso di gara in capo al soggetto a cui le attività sono sublocate.</p>	
3)	<p>In caso di sublocazione, il Conduttore resta in ogni caso responsabile nei confronti dell’Agenzia per tutte le obbligazioni e gli impegni relativi all’Attività Economica/di servizio per il cittadino sublocate, sollevando l’Agenzia medesima da ogni pretesa del subconduttore o da richieste di risarcimento danni avanzate da terzi in conseguenza all’esecuzione delle attività sublocate.</p>	
4)	<p>L’eventuale subconduttore è tenuto ad osservare integralmente e/o a far osservare dai terzi, oltre alle obbligazioni assunte dal conduttore con il presente contratto,</p>	
	<p>22</p>	



tutte le norme e le disposizioni vigenti per l'attività economica/di servizio per il cittadino esercitata, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari.

*(se del caso, in base alla configurazione del Conduttore)*

## **Art 19 - FUSIONE, CESSIONE/AFFITTO D'AZIENDA ED ALTRE**

### **FATTISPECIE. SUBENTRO DI TERZI**

- 1) Fermo quanto previsto all'articolo che precede, ove taluna delle Società costituenti il Raggruppamento Temporaneo conduttore / la Società conduttrice / la Società di scopo costituita successivamente, proceda ad operazioni di fusione, anche per incorporazione, scissione, o scorpori o conferimenti o trasferimenti, a qualsiasi titolo, anche temporaneo (comprese cessioni o affitto anche di rami di azienda), di attività o poteri di direzione delle proprie attività, nelle quali deve intendersi ricompreso il presente rapporto di locazione, ovvero in ipotesi di trasformazione, anche eterogenea, di trasferimento della sede all'estero, di cessione di quote societarie o di operazioni che comportino modifiche nella compagine societaria, ovvero ancora, nel caso in cui proceda a modifiche che comportino cambiamento significativo delle proprie attività, ovvero deliberi lo scioglimento e la liquidazione, in tali casi l'Agenzia potrà consentire, mediante preventiva ed espressa autorizzazione, il subentro di terzi, subordinatamente al verificarsi di entrambe le seguenti condizioni:
- a) ultimazione degli Interventi, attestata dal Verbale di Verifica di cui al precedente Art. 9;
  - b) accertamento del possesso in capo al subentrante di requisiti richiesti per la partecipazione alla procedura.

**Art. 20 - CAUZIONE A GARANZIA**

1) Contestualmente alla stipula del presente contratto, il Condattoe provvede a consegnare all'Agencia una prima cauzione definitiva per il periodo di 48 (quarantotto) mesi dalla sottoscrizione del presente contratto, consistente nella fideiussione n. \_\_\_\_\_, rilasciata da \_\_\_\_\_, con sede legale \_\_\_\_\_ in data \_\_/\_\_/\_\_\_\_ per l'importo di Euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/00), pari al 10% della somma dell'ammontare degli investimenti previsti per l'esecuzione degli interventi e del 10% dei canoni dovuti per il periodo garantito, a garanzia di tutti gli oneri derivanti dal presente contratto in relazione al periodo di riferimento, ivi compresi la corretta esecuzione degli interventi ed il regolare pagamento del canone; tale cauzione sarà svincolata alla data di emissione della seconda cauzione definitiva.

La seconda cauzione definitiva dovrà essere costituita, a pena di decadenza dalla locazione, a garanzia di tutti gli oneri assunti con la sottoscrizione del presente contratto, ivi compreso il regolare pagamento del canone, per il periodo successivo ai primi 48 (quarantotto) 36 mesi dalla sottoscrizione del presente contratto e per tutta la residua durata della locazione. A tal fine il Condattoe potrà presentare:

- una cauzione unitaria con validità pari all'intera durata residua della locazione per l'importo di Euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/00) pari al 10% dei canoni dovuti per la durata residua della locazione, che sarà progressivamente svincolata nel corso degli anni in funzione della progressiva riduzione del valore complessivo dei canoni dovuti

*ovvero*

- una cauzione di validità pari a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) anni (non inferiore a cinque anni) per

l'importo di Euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/00), che sarà prorogata

o rinnovata per un periodo non inferiore a 5 anni fino alla conclusione della

locazione, fermo restando che il rinnovo o la proroga dovranno essere effettuati, a

pena di decadenza, almeno 90 (novanta) giorni prima della scadenza, anche con

altro istituto di credito o assicurativo. L'importo della cauzione sarà pari al 10% dei

canoni dovuti per il periodo garantito. Successivamente ai primi cinque anni,

l'importo della cauzione sarà computato di volta in volta in relazione al valore

complessivo dei canoni dovuti.

2) Le predette cauzioni, costituite a mezzo di fideiussione bancaria o polizza

assicurativa rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti

di cui all'art. 93, comma 3 del D.Lgs. n. 50/2016, dovranno prevedere

espressamente:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui

all'art. 1944 c.c.;

- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c.;

- la relativa operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta dell'Agenzia.

#### **Art. 21 - COPERTURE ASSICURATIVE**

1) Il Conduttore, consegna all'Agenzia, contestualmente alla sottoscrizione del presente

atto, ovvero si impegna a stipulare entro 30 giorni dalla sottoscrizione della

presente locazione e a consegnare entro i successivi ulteriori 30 giorni, adeguate

polizze assicurative con primaria compagnia assicuratrice, al fine di garantire:

a) prima e durante l'esecuzione degli Interventi, la Responsabilità Civile verso

Terzi (RCT) a copertura di danni a persone e danni a cose, la Responsabilità

Civile verso Prestatori d'Opera (RCO) e il perimento totale o parziale –

	compreso incendio, fulmine, esplosione, scoppio, e altri rischi accessori –	
	dell’Immobile oggetto di locazione, con massimale non inferiore al valore	
	dell’Immobile non rifunzionalizzato;	
	b) conclusi gli Interventi, prima di dare avvio alle Attività di cui al precedente Art.	
	2 e per tutta la residua durata della locazione, la Responsabilità Civile verso	
	Terzi (RCT) a copertura di danni a persone e danni a cose, la Responsabilità	
	Civile verso Prestatori d’Opera (RCO) e il perimento totale o parziale –	
	compreso incendio, fulmine, esplosione, scoppio, e altri rischi accessori –	
	dell’Immobile, con massimale non inferiore al valore dell’Immobile	
	rifunzionalizzato. Detto massimale sarà incrementato dal Conduttore, ogni 5	
	anni, per una percentuale pari alla somma degli indici ISTAT dei prezzi al	
	consumo per ciascuno degli anni trascorsi.	
	2) Il Conduttore, conclusi gli Interventi e prima di dare avvio all’attività indicata nella	
	proposta progettuale presentata in sede di procedura ad evidenza pubblica, si	
	impegna a stipulare le polizze assicurative obbligatorie per legge, in ragione del	
	tipo di attività economica che andrà a svolgere all’interno dell’immobile oggetto di	
	locazione, esonerando l’Agenzia del Demanio da qualunque obbligo e	
	responsabilità che potrebbe derivare nei confronti di terzi.	
	3) La violazione degli obblighi a carico del Conduttore connessi alla mancata stipula	
	delle polizze assicurative comporta la risoluzione della locazione.	
	<b>SEZIONE V</b>	
	<b>VERIFICHE E CONTROLLI</b>	
	<b>ART. 22 - ACCERTAMENTI PERIODICI</b>	
	1) L’Agenzia potrà disporre ispezioni, controlli e accertamenti periodici volti a	

verificare, in particolare e pena di risoluzione del contratto: I) l'esecuzione e lo stato di avanzamento degli Interventi, mediante sopralluoghi che saranno effettuati con preavviso di almeno 5 giorni; II) che le Attività di cui all'Art. 2, comma 2, lett. c), siano svolte e, più in generale, che l'Immobile sia utilizzato conformemente a quanto disposto nel presente atto; III) che gli interventi manutentivi siano puntualmente e diligentemente eseguiti; IV) che le attività di cui al precedente Art. 2, comma 2, lett.c), siano svolte nel rispetto delle norme vigenti, e, più in generale, che l'Immobile sia utilizzato conformemente a quanto disposto nel presente contratto; V) che il Conduttore abbia provveduto a sottoscrivere ed aggiornare le polizze assicurative di cui al precedente Art. 21.

## **SEZIONE VI**

### **PREVISIONI FINALI**

#### **ART. 23 - RICONSEGNA DELL'IMMOBILE**

1) Alla scadenza e, comunque, alla cessazione a qualsiasi titolo della presente locazione, ivi comprese tutte le ipotesi di risoluzione e recesso della stessa, l'Immobile in uso ritornerà automaticamente nella giuridica disponibilità dello Stato, con ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad esso apportate, siano esse comprese, o meno, negli Interventi. A tale momento l'Immobile, sotto la responsabilità e l'obbligo del Conduttore, dovrà risultare libero da persone e/o cose e in buono stato di manutenzione e di messa a norma. All'atto della ripresa in consegna l'Agenzia, redigendo verbale in contraddittorio con il Conduttore, verificherà lo stato del bene ed indicherà gli eventuali ripristini necessari, quantificandone anche il valore, con diritto a rivalersi sulla cauzione per detti importi, ivi incluse le spese tecniche ed ogni altro danno che dovesse derivare

dall'impossibilità totale o parziale di utilizzo del bene medesimo.

- 2) Si intendono esclusi dalla riconsegna dell'Immobile e potranno, pertanto, tornare nella piena disponibilità del Conduttore, esclusivamente i beni mobili strettamente connessi alla gestione delle Attività di cui al precedente Art. 2, comma 2, lett.c), oggetto della presente locazione, come elencati ai sensi del precedente art. 9, comma 4.

#### **ART. 24 – IPOTESI DI RISOLUZIONE**

- 1) In caso di inadempimento da parte del Conduttore anche di uno solo degli obblighi a suo carico derivanti dal presente contratto, l'Agenzia del Demanio, valutate le circostanze, avrà titolo a dichiarare la immediata risoluzione della locazione e avrà diritto di incamerare la cauzione di cui al precedente art. 20, oltre al risarcimento dell'eventuale maggior danno.

- 2) Nelle ipotesi di risoluzione di cui al precedente comma 1), l'Agenzia, valutate le circostanze, potrà fissare un ulteriore periodo di tempo al Conduttore per adempiere, trascorso infruttuosamente il quale, la locazione si intenderà "ipso iure" risolta.

- 3) L'Agenzia avrà, altresì, titolo a dichiarare la risoluzione della presente locazione nei seguenti casi:

a) qualora il Conduttore venga sottoposto a procedure fallimentari o concorsuali, fatto salvo quanto previsto dall'art. 110 comma 3 e seguenti del D.Lgs. n. 50/2016;

b) nelle ipotesi di esito positivo delle verifiche "antimafia" di cui al successivo Art. \_\_\_\_;

c) nelle ipotesi di inosservanza dei principi del Codice Etico dell'Agenzia e del Modello di organizzazione, gestione e controllo dell'Agenzia ex D.Lgs. 231/2001.

### **ART. 25 - RECESSO DELL'AGENZIA**

1) L'Agenzia potrà procedere, con il rispetto del termine di preavviso di 6 (sei) mesi, al recesso dal presente contratto per sopravvenute, improrogabili e motivate esigenze di carattere pubblico.

2) In tal caso, oltre al rimborso dei costi sostenuti per la realizzazione degli Interventi e che, in base al Piano economico-finanziario presentato in sede di gara, non siano già stati ammortizzati, il Condattoore avrà diritto, giusta la previsione del comma quinto dell'art. 3-bis, ad un indennizzo pari al 10% della parte delle Attività di cui al precedente Art. 2, comma 2, lett.c), da gestire, valutate sulla base del medesimo Piano economico-finanziario.

3) Disposto il recesso, il Condattoore sarà tenuto alla immediata restituzione del bene libero da persone e/o cose, con le modalità stabilite al precedente Art. 23, senza che possa vantare diritto di ritenzione, a qualsiasi titolo, sino all'incasso di quanto indicato al comma che precede.

### **Art. 26 - RECESSO DEL CONDUTTORE**

1) Il Condattoore non potrà recedere dal presente contratto prima che siano decorsi 48 (quarantotto) mesi dalla sottoscrizione del presente atto.

2) Nell'ipotesi in cui il recesso intervenga comunque prima del termine di cui al precedente comma 1), l'Agenzia, ferma la risarcibilità dell'ulteriore danno, avrà diritto ad incamerare, a titolo di penale, le cauzioni di cui al precedente Art. 20.

3) Ove, successivamente, il Condattoore intenda recedere dalla presente contratto, dovrà dare all'Agenzia un preavviso di almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione e sarà tenuto al pagamento, a titolo di penale, a valere sulla cauzione di cui al precedente Art. 20, di un importo pari a 2 volte il canone annuo

di locazione di cui al precedente Art. 13.

- 4) Nei casi di recesso di cui al presente articolo, il Conduttore sarà tenuto alla immediata restituzione del bene libero da persone e/o cose, con le modalità stabilite al precedente Art. 23, senza che possa vantare pretesa alcuna, a qualsivoglia titolo.

#### **ART. 27 - CONTROVERSIE**

- 1) Tutte le controversie che potranno insorgere in merito al presente contratto saranno deferite al competente Giudice del Foro di \_\_\_\_\_

#### **ART. 28 - SPESE ACCESSORIE ED ONERI PER LA STIPULA**

- 1) Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico del Conduttore.

#### **ART. 29 - INFORMAZIONI "ANTIMAFIA"**

- 1) Le parti danno e prendono atto dell'esito negativo delle verifiche antimafia richiesta nei confronti del Conduttore ai sensi del D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159 e s.m.i..
- 2) In vigore del presente contratto l'Agenzia si riserva la facoltà di effettuare periodiche verifiche ai sensi del citato decreto legislativo n. 159/2011 nei confronti dei soci, amministratori, rappresentanti del conduttore o del subconduttore.
- Nell'ipotesi in cui ad esito delle predette verifiche siano accertate cause ostative al rilascio dell'informativa antimafia la locazione si intenderà "ipso iure" risolta.

#### **ART. 30 - CODICE ETICO E MODELLO EX D.LGS. 231/2001**

- 1) Il Conduttore, nell'espletamento della presente locazione, si impegna ad osservare il Modello di organizzazione, gestione e controllo dell'Agenzia ex D.Lgs. 231/2001, reperibile sul sito istituzionale, ed a tenere un comportamento in linea con il relativo Codice Etico e, comunque, tale da non esporre l'Agenzia al rischio dell'applicazione delle sanzioni previste dal predetto decreto.



L'inosservanza di tale impegno costituirà grave inadempimento e sarà causa di risoluzione della locazione.

- 2) Il Conduuttore, si impegna, inoltre, a manlevare l'Agenzia da eventuali sanzioni o danni che dovessero derivare a quest'ultima dalla violazione dell'impegno di cui al comma 1.

### **ART. 31 - COMUNICAZIONI**

Tutte le comunicazioni dovranno – a pena di invalidità, inefficacia e inopponibilità essere eseguite per iscritto (pec, raccomandata a.r.) ai seguenti indirizzi e recapiti:

(per l'Agenzia) \_\_\_\_\_

(per il Conduuttore) \_\_\_\_\_

### **Art. 32 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Le Parti danno atto di essersi reciprocamente fornite tutte le informazioni di cui all'art. 13 del Regolamento 2016/679/UE. In quest'ottica, i dati personali acquisiti nell'ambito del perfezionamento del presente contratto e nella fase anteriore alla stipula saranno fatti oggetto di trattamento nel rispetto delle disposizioni di cui al citato Regolamento per le sole finalità di gestione di queste fasi e, fatto salvo il caso di eventuale contenzioso nonché il ricorrere di obblighi di legge, per il tempo della durata del citato contratto. Il trattamento dei dati personali in parola sarà effettuato, applicando adeguate misure di sicurezza, con l'ausilio di strumenti automatizzati nonché in formato cartaceo ad opera di personale espressamente autorizzato ovvero di fornitori terzi funzionalmente connessi all'esecuzione del contratto che opereranno quali Responsabili ovvero Titolari autonomi dei relativi trattamenti.

### **ART. 33 - EFFETTI DELL'ATTO**

L'atto sarà vincolante per i contraenti fin dal momento della relativa sottoscrizione.

(se sottoscritto direttamente dal Direttore Regionale *pro tempore*)

oppure

Il presente contratto di locazione è fin d'ora vincolante per il Conduttore, mentre per l'Agenzia del Demanio lo sarà soltanto dopo il prescritto visto di approvazione per l'esecuzione. (se sottoscritto da funzionario delegato dal Direttore Regionale *pro tempore*)

Qualunque modifica al presente atto dovrà essere apposta mediante atto scritto.

Il Conduttore con la sottoscrizione del presente contratto dichiara di approvare specificatamente ad ogni effetto di legge, ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, i patti di cui agli articoli 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30.

\*\*\*\*\*

E richiesto, io ..... ho ricevuto il presente atto che, scritto da persona di mia fiducia con mezzi elettromeccanici, consta di \_\_\_\_ pagine e ne ho dato lettura alle parti le quali lo dichiarano conforme alle loro volontà e con me lo sottoscrivono come appresso e nel margine degli altri fogli unitamente agli allegati.

Si è omessa la lettura dei documenti allegati per espressa volontà delle parti, le quali hanno dichiarato di averne in precedenza già presa cognizione.

Letto, approvato, sottoscritto

Per l'Agenzia \_\_\_\_\_

Per il Conduttore \_\_\_\_\_

Il Notaio oppure L'Ufficiale Rogante \_\_\_\_\_

All'Agenzia del Demanio

Direzione Territoriale .....

## PROPOSTA PROGETTUALE ISTRUZIONI

In caso di RT/ConSORZI ordinari tutti i documenti costituenti da inserire nella **BUSTA B** dovranno essere sottoscritti dal capogruppo in caso di RT/ConSORZIO costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/ConSORZIO costituendo.

In caso di ConSORZIO Stabile/ConSORZIO tra società cooperative tutti i documenti costituenti da inserire nella **BUSTA B** dovranno essere sottoscritti dal consorzio.

La **BUSTA B** - "PROPOSTA PROGETTUALE - **LOTTO.....**", dovrà contenere, **a pena di esclusione**:

a) **Relazione Tecnico-Illustrativa**, articolata in:

Premesse

1. Intenti progettuali
2. Conformità con gli strumenti vigenti

Elementi valutativi

1. Ipotesi di recupero e riuso
2. Opportunità turistica
3. Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica
4. Tabella di sintesi

La Relazione Tecnico-Illustrativa dovrà, **a pena di esclusione**, essere **compilata in tutte le sue parti e debitamente sottoscritta**, secondo il format proposto di seguito nel presente Allegato.

Ad ogni elemento di valutazione sarà attribuito un punteggio, secondo quanto dettagliato nell'Avviso di Gara al punto 5.

b) **Materiali Illustrativi**, da elaborare secondo le specifiche di seguito indicate e da inserire nella BUSTA B a corredo della Relazione Tecnico - Illustrativa, consistono in:

Elaborati

1. Inquadramento
2. Nuovi usi
3. Interventi
4. Vision

Gli elaborati elencati dovranno essere **tutti presentati, a pena di esclusione, e debitamente sottoscritti.**

Si precisa che tutti i documenti costituenti la Proposta Progettuale, da inserire nella BUSTA B:

- non dovranno contenere alcun elemento riguardante l'Offerta Economico-Temporale e, pertanto, **sarà causa di esclusione l'indicazione nella Proposta Progettuale del canone e della durata** offerti.
- dovranno essere forniti, oltre che in formato cartaceo, anche su supporto digitale (in formato pdf); in caso di discordanza tra la documentazione fornita su supporto digitale e quella su supporto cartaceo farà fede esclusivamente quest'ultima.

**LOTTO** \_\_\_\_\_ (*indicare il Lotto per cui si elabora la proposta*)

**TITOLO DELLA PROPOSTA** \_\_\_\_\_

## **RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA**

## Premesse

### 1. Intenti progettuali

Al fine di individuare le caratteristiche generali della proposta progettuale e la gamma di nuove funzioni che si intende sviluppare, si richiede al soggetto proponente di dichiarare quanto segue:

***Il sottoscritto intende sviluppare una proposta progettuale con le seguenti caratteristiche (max 1500 caratteri):***

### **Gamma di nuove funzioni**

Indicare la gamma di nuove funzioni in cui rientra la proposta presentata:

- Ospitalità*
  - Ristorazione*
  - Ufficio promozione locale, ufficio turistico, infopoint, presidio territoriale*
  - Servizi per la scoperta del territorio (es. escursioni, visite guidate, coinvolgimento degli ospiti in attività e progetti di salvaguardia dell'ambiente storico, artistico e culturale e dell'habitat naturale e paesaggistico etc.)*
  - Attività e manifestazioni sociali, ricreative, culturali, creative, sportive, ambientali*
  - Vendita materiale specializzato per attività legate al turismo sostenibile, alla mobilità dolce, alla cultura e alla scoperta del territorio*
  - Vendita prodotti tipici e a km zero, enogastronomia e artigianato locale*
  - Arte e cultura*
  - Ricerca e didattica (es. centro-studi, osservazione della flora, della fauna, etc.)*
  - Servizi complementari specialistici per utenti con specifiche necessità (es. bambini, anziani, disabili etc.) e servizi alla persona*
  - Centro di cura e benessere, SPA, wellness, etc.*
  - Altro (dettagliare – max 150 caratteri)*
-

## **2. Conformità con gli strumenti vigenti**

Si precisa che nella fase di progettazione architettonica, definitiva e/o esecutiva, successiva all'aggiudicazione, la proposta vincitrice e le scelte in merito agli interventi dovranno essere sottoposte all'approvazione degli Enti competenti in materia edilizia e di tutela e presentate secondo le modalità e le procedure amministrative previste. Tuttavia si richiede al soggetto proponente di dichiarare quanto segue:

### **Il sottoscritto**

A. **intende sviluppare** una proposta progettuale:

- *in linea con i principi di tutela e salvaguardia, ovvero che tenga in considerazione i principi di:*
  - *tutela del valore culturale e identitario del bene;*
  - *unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi;*
  - *compatibilità, reversibilità, minimo intervento ed eco-sostenibilità;*
  - *conservazione delle superfici, delle strutture in genere o delle singole unità edilizie, nel rispetto dell'organicità del complesso;*
  - *salvaguardia del contesto naturale in cui il bene è inserito.*
  
- *nel rispetto di eventuali vincoli di interesse storico-artistico e paesaggistico e degli strumenti vigenti in materia di tutela, di pianificazione urbana e territoriale, edilizia e antisismica, dichiarando di conoscere le indicazioni e prescrizioni ivi contenute relative agli usi e alle modalità di intervento ammessi e di essere consapevole che, nel caso in cui la proposta di valorizzazione comporti una variante urbanistica, il conseguimento della stessa sarà a carico del **concessionario/locatario**, secondo quanto definito di concerto con le Amministrazioni competenti e fermo restando il ruolo dell'Agenzia del Demanio nel coordinamento del progetto VALORE PAESE ITALIA .*

B. **è consapevole** che, con riferimento ad oneri e standard di urbanizzazione, l'aggiudicatario dovrà verificare con l'Amministrazione Comunale le modalità di calcolo e realizzazione.



## Elementi di valutazione

### 1. Ipotesi di recupero e riuso

Descrizione dell'ipotesi di recupero e riuso che il proponente intende sviluppare per la valorizzazione del bene. La proposta dovrà essere in linea con i principi generali del progetto e con il contesto di riferimento e rappresentare le nuove funzioni (accoglienza turistica associata ad attività sociali, ricreative, culturali, sportive, di scoperta del territorio e di promozione dei prodotti locali) e le modalità di intervento previste, a seconda della natura del bene, della presenza o meno di un vincolo e del grado di tutela. Saranno anche valutate la particolare rilevanza della proposta progettuale e le specifiche azioni che i partecipanti intendono intraprendere ai fini della tutela e della conservazione del carattere storico, artistico, identitario e dell'autenticità del bene, nonché al fine di garantire l'integrazione con il sistema territoriale, ambientale, paesaggistico e con la storia, la cultura, l'identità locale e il tessuto socio-economico.

### Criteri di valutazione della proposta di recupero e riuso

**1.a Concept** – obiettivi generali e azioni specifiche in linea con i principi del progetto  
VALORE PAESE ITALIA max 3000 caratteri

**1.b Interventi, materiali e tecniche previsti** in relazione ai caratteri storico-artistici, architettonici ed identitari del bene e alle eventuali prescrizioni di tutela  
*max 3000 caratteri*

**1.c Proposta di valorizzazione del bene in relazione** al sistema territoriale, ambientale, paesaggistico, al tessuto socio-economico e all'identità locale  
*max 3000 caratteri*



## **2. Opportunità turistica**

Descrizione dell'attività che s'intende sviluppare per il riuso dell'immobile. La proposta sarà valutata in termini di opportunità turistica, connessa ai temi del sociale, culturale, della cura e del benessere, valutando quindi sia il beneficio economico e/o sociale per il territorio coinvolto, sia i benefici per lo sviluppo del Turismo Sostenibile, rispettoso dell'ambiente e del paesaggio di riferimento. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: fruibilità pubblica; networking; stagionalizzazione e sviluppo locale.

### **Criteri di valutazione dell'opportunità turistica**

**2.a Innovatività dei servizi/prodotti offerti in relazione al Turismo Sostenibile,** connesso ai temi del sociale, culturale, della cura e del benessere – filosofia generale e specifiche azioni (es. animazione sociale, culturale, sportiva, supporto all'infrastrutturazione, servizi dedicati etc.) max 3000 caratteri

**2.b Fruibilità pubblica** – apertura pubblica del bene e delle aree esterne di pertinenza in occasione di eventi o attività, miglioramento dell’accessibilità ed eliminazione delle barriere, servizi dedicati (es. disabili, anziani, famiglie, bambini, scolaresche etc.) max 1500 caratteri

**2.c Networking** – approccio collaborativo e costruzione di reti: partnership e altre collaborazioni in essere o che s’intendono attivare (es. cittadinanza attiva e associazionismo, promozione della genuinità delle relazioni, sviluppo reticolare dell’offerta turistica, presidio territoriale, soluzioni intermodali di trasporto combinato e ospitalità, standard turistici e/o modelli condivisi di servizi/prodotti offerti, coinvolgimento nello sviluppo dell’iniziativa anche di altri beni pubblici, dello Stato e di altri Enti, etc.) max 1500 caratteri

**2.d Destagionalizzazione e sviluppo locale** – nuove forme di attrattività turistica, sociale, culturale, per l’accoglienza, la cura e il benessere e di animazione del territorio (es. attenzione alle tradizioni e sviluppo del Made in Italy e delle specificità locali, creazione di opportunità per combattere il fenomeno dello spopolamento e la disoccupazione, creazione di nuovi attrattori turistici, sociali, culturali, socio sanitari, etc.) max 1500 caratteri

### **3. Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica**

Descrizione degli elementi caratterizzanti la proposta secondo i principi di sostenibilità ambientale e di efficienza energetica, nonché delle specifiche azioni "green friendly" che il proponente intende mettere in campo in termini di valorizzazione e salvaguardia dell'ambiente e di miglioramento della performance energetica del bene, con riferimento alle "Linee di indirizzo per il miglioramento dell'efficienza energetica nel patrimonio culturale" (DDG Rep. 701 del 20 agosto 2013) nel caso di beni vincolati. Il punteggio sarà inoltre attribuito in relazione ai seguenti aspetti: materiali bio-eco compatibili, tecniche e dispositivi bioclimatici; gestione sostenibile del cantiere; soluzioni a favore della mobilità dolce; miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile e utilizzo di dispositivi a basso consumo.

#### **Criteri di valutazione della sostenibilità ambientale e dell'efficienza energetica**

##### **3.a Filosofia generale e specifiche azioni "green friendly" e di miglioramento dell'efficienza energetica dell'immobile max 3000 caratteri**

**3.b Materiali bio-eco compatibili, tecniche e dispositivi bioclimatici** – es. materiali locali, di origine naturale, riciclati, recupero delle acque piovane, dispositivi per il soleggiamento/ombreggiamento naturale, per la coibentazione, per il raffrescamento/riscaldamento passivo etc., anche attraverso l'uso del verde max 1500 caratteri

**3.c Gestione sostenibile del cantiere** – es. utilizzo di tecnologie a secco, riuso dei materiali di risulta, contenimento dell'inquinamento acustico e atmosferico etc. max 1500 caratteri

**3.d Soluzioni a favore della mobilità dolce** – es. a piedi, in bicicletta, in barca a vela, a cavallo, con trasporto pubblico, con trasporto privato condiviso etc. e sviluppo di servizi utili alla manutenzione, al noleggio, all'acquisto delle attrezzature. max 1500 caratteri

**3.e Miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile e utilizzo di dispositivi a basso consumo** – con particolare riguardo alla normativa di riferimento (Decreto interministeriale 26 giugno 2015 – Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici) e all'installazione di sistemi per la produzione di energia da fonti rinnovabili e di risparmio energetico (es. lampade LED, sistemi domotici etc.) max 1500 caratteri

#### **4. Tabella di sintesi**

Nella tabella di sintesi, relativamente alle lavorazioni, andranno indicate esclusivamente l'**unità di misura** e la **quantità**, per ogni voce indicata senza alcun riferimento agli investimenti per il recupero dell'immobile.



<b>Lavorazioni</b>	1. U.m.	2. Quantità
3. Scavi e rinterrì		
4. Opere strutturali e di consolidamento		
5. Vespai, sottofondi e pavimenti		
6. Murature, tramezzature, intonaci		
7. Opere di restauro		
8. Impianto di riscaldamento e raffrescamento		
9. Impianto idrico-sanitario		
10. Impianto elettrico, dati		
11. Finiture interne (infissi, pavimenti, rivestimenti etc.)		
12. Finiture esterne (infissi esterni, ringhiere etc.)		
13. Sistemazione aree esterne		
14. Efficientamento energetico		
15. Altro (specificare)		

## **MATERIALI ILLUSTRATIVI**

## **Elaborati**

A corredo della Relazione Tecnico-Illustrativa e al fine di una migliore rappresentazione della proposta progettuale, dovranno essere presentati **a pena di esclusione, tutti i seguenti elaborati, debitamente sottoscritti**

### **1. Inquadramento**

Planimetria generale di inquadramento del sistema territoriale di riferimento e dell'immobile in rapporto al tessuto urbano e al paesaggio, in scala idonea, in funzione degli aspetti che si vuole evidenziare.

*(max 2 tavole, max formato A3)*

### **2. Nuovi usi**

Piante di tutti i piani, in scala idonea, con i layout funzionali relativi agli spazi interni ed esterni.

*(max 4 tavole, max formato A3)*

### **3. Interventi**

Piante di tutti i piani, in scala idonea, con l'indicazione degli interventi di recupero e conservazione relativi.

*(max 4 tavole, max formato A3)*

### **4. Vision**

Descrizione dell'ipotesi progettuale, restituzione a scelta, in opportuna scala metrica, di prospetti, sezioni, viste tridimensionali a piacere – foto, foto da modello, fotomontaggio, render, schizzo, etc.

*(max 2 tavole, max formato A3)*

**SOTTOSCRIZIONE DELLA PROPOSTA**

**In caso di RT/Consorzi ordinari tutti i documenti costituenti da inserire nella BUSTA B dovranno essere sottoscritti dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo.**

**In caso di Consorzio Stabile/Consorzio tra società cooperative tutti i documenti costituenti da inserire nella BUSTA B dovranno essere sottoscritti dal consorzio.**

*Luogo e data*

\_\_\_\_\_

*Firma Concorrente /capogruppo*

\_\_\_\_\_

*Firma mandante*

\_\_\_\_\_

*Firma mandante*

\_\_\_\_\_

## DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

Marca da bollo da € 16,00	1
------------------------------	---

All'Agenzia del Demanio  
Direzione Territoriale .....

Il/La sottoscritto/a \_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
CF \_\_\_\_\_ (se del caso) P. IVA \_\_\_\_\_ (o dati equivalenti per  
operatori stranieri) residente a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

Se del caso, in qualità di:

Legale Rappresentante

procuratore generale/speciale, giusta procura allegata

di \_\_\_\_\_ (indicare la denominazione sociale)

\_\_\_\_\_ (indicare la forma giuridica) \_\_\_\_\_ (indicare la sede legale)

\_\_\_\_\_ (indicare CF e PI o dati equivalenti per operatori stranieri) \_\_\_\_\_

TEL \_\_\_\_\_

PEC \_\_\_\_\_

(per gli operatori stranieri, in alternativa alla PEC) FAX n. \_\_\_\_\_ e indirizzo di posta elettronica ordinaria \_\_\_\_\_.

### CHIEDE

di partecipare alla procedura di cui all'Avviso prot. XXXXX per la "concessione/locazione di valorizzazione - ex art. 3 bis del D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, dall'art. 1 della L. n. 410/2001 - del bene ...../di n. XX beni immobili nell'ambito del programma VALORE PAESE ITALIA, per il/i lotto/i:

<sup>1</sup> Nel caso di concorrente esentato dal pagamento del bollo ai sensi dell'art.17 del D.Lgs. 460/97 darne indicazione a margine dell'apposito spazio.

.....(indicare il/i lotto/i per cui si intende concorrere), a titolo di (barrare la casella pertinente compilando ove necessario):

concorrente singolo;

consorzio tra società cooperative/consorzio tra imprese artigiane che partecipa per le seguenti imprese consorziate:

1. \_\_\_\_\_ (indicare la denominazione sociale) \_\_\_\_\_ (indicare la forma giuridica) \_\_\_\_\_ (indicare la sede legale) \_\_\_\_\_ (indicare CF e PI o dati equivalenti per operatori stranieri) \_\_\_\_\_;
2. \_\_\_\_\_ (indicare la denominazione sociale) \_\_\_\_\_ (indicare la forma giuridica) \_\_\_\_\_ (indicare la sede legale) \_\_\_\_\_ (indicare CF e PI o dati equivalenti) \_\_\_\_\_;
3. \_\_\_\_\_ (per ogni altro consorziato indicare la denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, CF e PI o dati equivalenti)

consorzio stabile **che partecipa in proprio**;

consorzio stabile **che partecipa per le seguenti imprese consorziate**:

1. \_\_\_\_\_ (indicare la denominazione sociale) \_\_\_\_\_ (indicare la forma giuridica) \_\_\_\_\_ (indicare la sede legale) \_\_\_\_\_ (indicare CF e PI o dati equivalenti per operatori stranieri) \_\_\_\_\_;
2. \_\_\_\_\_ (indicare la denominazione sociale) \_\_\_\_\_ (indicare la forma giuridica) \_\_\_\_\_ (indicare la sede legale) \_\_\_\_\_ (indicare CF e PI o dati equivalenti per operatori stranieri) \_\_\_\_\_;
3. \_\_\_\_\_ (per ogni altro consorziato indicare la denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, CF e PI o dati equivalenti per operatori stranieri)

capogruppo di un RT/consorzio ordinario **già costituito** di cui sono mandanti/consorziate: (per le persone fisiche diverse dall'imprenditore individuale indicare: nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale e indirizzo di residenza; per tutte le altre tipologie soggettive indicare: denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, CF e PI o dati equivalenti per operatori stranieri)

1. ....
2. ....
3. ....

capogruppo di un RT o consorzio ordinario **non ancora costituito** di cui sono mandanti/consorziate:

*(per le persone fisiche diverse dall'imprenditore individuale indicare: nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale e indirizzo di residenza; per tutte le altre tipologie soggettive indicare: denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, CF e PI o dati equivalenti per operatori stranieri)*

1. ....
2. ....
3. ....
- .....

### E DICHIARA

- di autorizzare l'Agenzia, in caso di "accesso agli atti" ai sensi della L. 241/90 o "accesso civico" ai sensi dell'art. 5 comma 2 del D. Lgs. 33/2013, a rilasciare copia di tutta la documentazione presentata per la partecipazione alla procedura<sup>2</sup>;
- *(in caso di RT/consorzio ordinario costituendo)* di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, a stipulare **l'atto/il contratto** in nome e per conto proprio e delle mandanti/consorziate in virtù del mandato collettivo da queste ultime alla stessa conferito.

Luogo e data \_\_\_\_\_

FIRMA DEL CONCORRENTE\*

\_\_\_\_\_

\* *In caso di raggruppamento/consorzio ordinario firma la capogruppo*

\_\_\_\_\_

<sup>2</sup> Qualora vi siano parti coperte da segreto tecnico/commerciale il concorrente dovrà specificare, in un'apposita dichiarazione da inserire nella BUSTA B, le motivazioni a sostegno diniego di accesso ed indicare nell'offerta tecnica (allegato VII) le parti coperte da segreto tecnico/commerciale.

Da compilare a cura delle mandanti/consorziate in caso di partecipazione in forma di raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario **non ancora costituito**

Il/La sottoscritto/a \_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
CF \_\_\_\_\_ (se del caso) P. IVA o dati equivalenti per operatori stranieri  
\_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), via \_\_\_\_\_  
n. \_\_\_\_\_

*Se del caso, in qualità di:*

Legale Rappresentante

procuratore generale/speciale, giusta procura allegata

della \_\_\_\_\_ (*mandante/consorziata di un costituendo  
RT/Consorzio ordinario di concorrenti*)

dichiara di accettare il contenuto della presente domanda di partecipazione formulata dal capogruppo e si impegna, in caso di aggiudicazione, a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza al capogruppo che stipulerà **l'atto/il contratto** in nome e per conto delle mandanti/consorziate

FIRMA  
(*mandante/consorziata*)

\_\_\_\_\_

(*per ogni altra mandanti/consorziate riportare la suddetta dichiarazione di accettazione ed impegno*)

FIRMA  
(*mandante/consorziata*)

\_\_\_\_\_



Da compilare a cura delle consorziate esecutrici per le quali ha dichiarato di partecipare il consorzio tra società cooperative/consorzio tra imprese artigiane ed eventualmente il consorzio stabile

Il/La sottoscritto/a \_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
CF \_\_\_\_\_ (se del caso) P. IVA o dati equivalenti per operatori  
stranieri \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_ (\_\_\_), via  
\_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

*Se del caso, in qualità di:*

Legale Rappresentante

procuratore generale/speciale, giusta procura allegata

della \_\_\_\_\_ (*consorziate indicata per l'esecuzione*)

dichiara di accettare il contenuto della presente domanda di partecipazione formulata dal consorzio.

FIRMA  
(*consorziate indicata per l'esecuzione*)

\_\_\_\_\_

(*per ogni altra consorziate indicata per l'esecuzione riportare la suddetta dichiarazione di accettazione*)

**Da allegare:**

- copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del/i sottoscrittore/i;
- *(se del caso)* procura;
- *(nel caso di RT o consorzio ordinario costituito)* atto costitutivo contenente il mandato collettivo speciale con rappresentanza conferito dai mandanti al soggetto designato capogruppo, che dovrà risultare da scrittura privata autenticata.

All'Agenzia del Demanio

Direzione Territoriale.....

In caso di RT/ConSORZI ordinari tutti i documenti costituenti da inserire nella BUSTA B dovranno essere sottoscritti dal capogruppo in caso di RT/ConSORZIO costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/ConSORZIO costituendo.

In caso di ConSORZIO Stabile/ConSORZIO tra società cooperative tutti i documenti costituenti da inserire nella BUSTA B dovranno essere sottoscritti dal consorzio.

## SCHEDA DI DETTAGLIO COSTI, RICAVI, INVESTIMENTI RELATIVA AL LOTTO .....

La **BUSTA C** – “OFFERTA ECONOMICO-TEMPORALE – **Lotto .....**” deve contenere il presente allegato debitamente compilato e sottoscritto, finalizzato a fornire una descrizione qualitativa e analitica dei dati contenuti nel PEF, utile ad una migliore conoscenza della proposta progettuale presentata.

### Costi operativi

Indicare i principali costi operativi di progetto in cui si articola la macro voce di costo indicata nel PEF– es. costi del personale, costi di gestione e manutenzione ordinaria (*max 1500 caratteri*)

## Ricavi di gestione

Indicare i principali ricavi di progetto in cui si articola la macro voce di ricavi indicata nel PEF: e relative fonti – es. entrate commerciali da vendita di prodotti/servizi, ricavi gestione alberghiera, *food & beverage*, eventi, eventuali altre attività da utilizzo delle strutture esistenti ed eventuali contributi in conto gestione (*max 1500 caratteri*)

--

## Investimenti Complessivi

Indicare gli investimenti previsti per la realizzazione del progetto in cui si articola la macro voce di **Investimenti Complessivi** indicata nel PEF (costituiti dalla somma degli importi relativi a: A. *Investimenti per il Recupero dell'Immobile*, B. *Investimenti per la Manutenzione Straordinaria Programmata* e C. *Investimenti per Arredi, e Attrezzature etc.*) e relative fonti – es. contributi pubblici in conto capitale, mezzi propri, contributi di terzi a fondo perduto (fondazioni, imprese, cittadini), finanziamenti a rimborso (*max 1500 caratteri*).

--

Indicare la distribuzione temporale delle spese di investimento per tipologia (investimenti per il recupero dell'immobile e investimenti per arredi e attrezzature) in funzione della *Durata* proposta.

Tipologia di investimento	1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	.....
A) Investimenti per Recupero Immobile				/	/	/	/
B) Investimenti per Manutenzione Straordinaria Programmata							

C) Investimenti per Arredi, Attrezzature, etc.							
TOTALE							

L'importo relativo agli *Investimenti per il Recupero dell'Immobile* di cui alla lettera A) dovrà coincidere con quanto indicato nel PEF e la tabella di sintesi delle lavorazioni di seguito riportata dovrà essere coerente con le u.m. e le quantità indicate nell'Allegato VI.

Lavorazioni	1. U.m.	2. Quantità	3. Costo unitario	4. Importo €
5. Scavi e rinterri				
6. Opere strutturali e di consolidamento				
7. Vespai, sottofondi e pavimenti				
8. Murature, tramezzature, intonaci				
9. Opere di restauro				
10. Impianto di riscaldamento e raffrescamento				
11. Impianto idrico-sanitario				
12. Impianto elettrico, dati				
13. Finiture interne (infissi, pavimenti, rivestimenti etc.)				
14. Finiture esterne (infissi esterni, ringhiere etc.)				
15. Sistemazione aree esterne				
16. Efficientamento energetico				
17. Altro (specificare)				
<b>Totale investimenti per recupero immobile</b>				

Per ciascuna tipologia di investimento riportata, specificare le principali fonti di copertura che si prevede di attivare, tenendo presente che l'indicazione si intende a titolo orientativo. Per ciascuna fonte di copertura ipotizzata, indicare il valore totale delle varie annualità della *Durata* proposta.

Tipologia di investimento	Stima delle fonti di copertura dell'investimento (€)				Totali (€)
	Mezzi propri	Contributo pubblico in conto capitale	Contributi di terzi a fondo perduto (indicare se fondazioni, imprese, cittadini, etc.)	Finanziamenti a rimborso	
A) Investimenti per recupero immobile*					
B) Investimenti per manutenzione straordinaria programmata					
C) Investimenti per arredi e attrezzature, ecc					

## SOTTOSCRIZIONE

*Luogo e data*

\_\_\_\_\_

*Firma Concorrente /capogruppo*

\_\_\_\_\_

*Firma mandante*

---

*Firma mandante*

---

Format tecnici: Scheda bene – Information memorandum



# Denominazione

Località, Città



Immagine fotografica rappresentativa del bene

Indirizzo:

Key plan territoriale  
campire la regione d'interesse  
con indicazione puntuale località  
*(v. esempio)*



## DESTINAZIONE

Regione: xxxxx  
Provincia: xxxxx  
Ambito: xxxxx *(es: urbano, extraurbano,..)*

## LOCATION

Posizione: xxxxx *(es: centrale, semicentrale, periferica,..)*  
Coordinate GPS: lat. xxxxx long. Xxxxx

## IMMOBILE

Proprietà: xxxxx  
Strumento: Concess. di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001 o Concess. d'uso gratuito ex art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014 *(indicare strumento prescelto)*  
Epoca: xxxxx *(es: inizio/fine prima/seconda metà XX sec)*  
Superficie fondiaria: xxxxx mq  
Superficie lorda: xxxxx mq  
Provvedimenti di tutela: **SI** *(specificare: xxxxx)* / **NO**  
Nuovi usi: turismo sostenibile, ospitalità, cultura, sport, mobilità dolce, wellness, scoperta del territorio, eventi e attività sociali

# Denominazione

Località, Città



Key plan territoriale  
campire la regione d'interesse  
con indicazione puntuale località  
*(v. esempio)*

inserire immagine/i satellitare con  
individuazione/perimetrazione\* immobile  
*(v. esempio)\**

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE

*(breve descrizione contesto)*

Xxxxxx.....  
.....  
.....  
.....

## IMMOBILE

*(breve descrizione immobile)*

Xxxxxx.....  
.....  
.....  
.....

## DATI CATASTALI

NCEU: foglio xx, p.lla xxxx, subb xx.....  
NCT: foglio xx, p.lla xxxx .....

Denominazione  
Località, Città

Key plan territoriale  
campire la regione d'interesse  
con indicazione puntale località  
*(v. esempio)*



DATA DI DISMISSIONE

.....

FUNZIONE UTILIZZO ANTECEDENTE LA DISMISSIONE

.....

.....

MOTIVAZIONE SULLA SCELTA DI VALORIZZAZIONE DEL BENE

.....

TENTATIVI PRECEDENTI DI IMMISSIONE SUL MERCATO (DATA E PROCEDURA)

.....

ANEDDOTI E STORIE LEGATE AL BENE.

.....

VALORE PAESE  
ITALIA



Immagine fotografica rappresentativa e/o suggestiva dell'immobile

## *INFORMATION MEMORANDUM 2022*

Denominazione immobile, Comune (sigla PROV.) - REGIONE



*In caso di bene di proprietà di un Ente  
inserire il corrispettivo logo*

# Indice

<b>Premessa</b>	pag. ....
<b>1. Principi</b>	
1.1 Filosofia del progetto	pag. ....
1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta	pag. ....
1.3 Nuove funzioni	pag. ....
1.4 Modalità di intervento	pag. ....
<b>2. Inquadramento territoriale</b>	
2.1 Contesto geografico	pag. ....
2.2 Sistema infrastrutturale e logistico	pag. ....
2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali	pag. ....
<b>3. Immobile</b>	
3.1 Localizzazione	pag. ....
3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag. ....
3.3 Caratteristiche fisiche	pag. ....
3.4 Qualità architettonica e paesaggistica	pag. ....
3.5 Rilevanza storico - artistica	pag. ....
3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag. ....

# Indice

## 4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione	pag. ....
4.2 Strumenti di valorizzazione	pag. ....
4.3 Percorso amministrativo	pag. ....
4.4 Partnership	pag. ....

## 5. Supporto economico e finanziario

5.1 Cooperazione a supporto del progetto	pag. ....
--	-----------

## 6. Appendice

6.1 Accordi, provvedimenti e pareri	pag. ....
6.2 Focus indicazioni progettuali	pag. ....

Il progetto **Valore Paese Italia – CAMMINI E PERCORSI** è una delle iniziative avviate dall’Agenzia del Demanio nell’ambito dei PROGETTI A RETE, per il recupero e riuso del patrimonio pubblico, di proprietà dello Stato e di altri Enti, secondo tematismi che caratterizzano fortemente il network.

Sotto il brand **Valore Paese Italia**, si è inteso mettere in campo un programma nazionale di valorizzazione del patrimonio pubblico di immobili di interesse artistico e paesaggistico, secondo il principio del turismo sostenibile, connesso alla cultura, all’ambiente, alla mobilità dolce nonché al sport e alla formazione, attraverso il consolidamento della rete e il partenariato pubblico-privato, ciò anche nell’intento di contribuire al rilancio del Paese, con azioni mirate e strutturate a livello nazionale.

In particolare l’obiettivo è dare spazio a diverse forme di turismo - sostenibile, rispettoso e slow - insieme ad attività sociali e culturali, intendendo la valorizzazione in senso più ampio come azione di riqualificazione economica e sociale dei territori, nell’ambito delle iniziative di sviluppo locale e del turismo, favorito anche dalla disciplina normativa di cui al D.L. Turismo e Cultura (D.L. n. 83/2014 conv. in L. n.106/2014), nonché dal Piano Strategico del Turismo 2017-2022.

Turismo e cultura sono riconosciuti quali punti di forza dell’offerta nazionale, nonché elementi distintivi del brand Italia e principali fattori di attrattività e riconoscibilità, su cui è possibile puntare anche attraverso azioni che consentano di privilegiare l’Italia meno nota e affollata, le attività open air, riscoprire diverse destinazioni particolari, parchi, riserve marine e naturali, borghi, monasteri e cammini attraverso l’attivazione di circuiti tematici, connessi ai temi del turismo lento e della mobilità dolce – a piedi, in bici, in barca, in treno - lungo itinerari regionali e interregionali.

**Valore Paese Italia**, è il programma inquadrato nell’ambito dell’Intesa istituzionale, sottoscritta il 17 Dicembre 2020, dall’Agenzia del Demanio, dall’allora MiBACT (oggi MIC), da ENIT e Difesa Servizi SpA, a cui partecipano anche il MiTur, in seguito al riordino delle competenze, ed altri soggetti, come ANAS, FS, FPC, il mondo del turismo lento e della mobilità dolce, a partire dal filone di attività avviato nell’ambito dei Progetti a Rete. Le reti messe a sistema sono: Fari Torri ed Edifici Costieri, Cammini e Percorsi, Dimore.

**CAMMINI E PERCORSI** è un progetto a rete promosso, dal 2017, dall'**Agenzia del Demanio**, dal **Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo** e dal **Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti**, in collaborazione con gli altri Enti che partecipano all'iniziativa con immobili di proprietà – Comuni, Province, Regioni, Anas S.p.A. – e di concerto con le Amministrazioni competenti.

L'iniziativa è legata al tema del **turismo lento** e punta al recupero e riuso di beni situati lungo itinerari storico – religiosi e ciclopedonali; l'obiettivo è potenziare l'offerta turistico-culturale e la messa in rete di siti di interesse storico e paesaggistico presenti in diversi territori, migliorandone la fruizione pubblica e favorendo la scoperta dei territori. In tal senso si dà spazio al recupero e riuso di edifici di proprietà dello Stato e di altri Enti pubblici che si trovano in prossimità dei cammini storico-religiosi e dei percorsi ciclopedonali identificati e alle imprese ed attività di giovani, cooperative e associazioni. I nuovi usi sono prevalentemente intesi quali **servizi da offrire al camminatore, al pellegrino e al ciclista** articolati attorno alle funzioni di sosta, permanenza, svago e relax.

A tal fine si è scelto di procedere all'affidamento in .....

*Scegliere lo strumento di affidamento prescelto tra i due di seguito indicati (concessione/locazione gratuita o di valorizzazione) eliminando dalla presente slide le indicazioni sull'altro strumento.*

- **Concessione/locazione gratuita** ex art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014, conv. in L. n. 106/2014 ad imprese, cooperative e associazioni giovani, finalizzata proprio alla realizzazione di circuiti nazionali di eccellenza e alla promozione di percorsi pedonali, ciclabili e mototuristici;
- **Concessione/locazione di valorizzazione** ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001, da affidare a privati che siano in grado di sostenere importanti costi di investimento per il recupero degli immobili.

*(indicare i riferimenti ad altri strumenti nel caso si decida di ricorrere ad altre forme di affidamento con il dettaglio dei soggetti a cui si rivolge)*

**L'INFORMATION MEMORANDUM** fornisce un quadro informativo una panoramica generale del contesto territoriale e normativo di riferimento (Punto 2), nonché sull'immobile (Punto 3), utili all'elaborazione della proposta di valorizzazione da presentare per la partecipazione alla gara per l'affidamento in concessione/locazione, secondo quanto di seguito descritto, con particolare riferimento alle nuove funzioni e alle modalità di intervento ammesse, sempre nel rispetto degli strumenti di tutela storico-artistica e ambientale e di pianificazione urbana e territoriale vigenti (Punto 4), fornisce inoltre le indicazioni circa gli strumenti di supporto economico finanziario che possono essere messi a disposizione da parte di soggetti titolari di risorse attivabili dai concessionari (Punto 5), nonché partner dell'iniziativa.



# 1. Indicazioni progettuali

## 1.1 Filosofia del progetto

Il progetto CAMMINI E PERCORSI si sviluppa attorno ad alcuni principi generali che dovranno essere presi in considerazione al momento della formulazione della proposta:

- *Il principio della “conservazione attiva”* rappresenta il percorso integrato tra il mantenimento delle peculiarità culturali e paesaggistiche dell’organismo architettonico e la sua valorizzazione funzionale, intesa come leva di sviluppo locale. L’idea di recupero sviluppata nella proposta di valorizzazione dovrà essere il più possibile legata alle tematiche dell’eco-sostenibilità, della compatibilità ambientale e dell’efficienza energetica.
- *Patrimonio minore, Patrimonio di pregio:* il valore simbolico ed identitario dei luoghi, i caratteri architettonici, paesaggistici ed ambientali, l’unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi, nonché le caratteristiche prestazionali degli organismi architettonici intesi come spunti metodologici per lo sviluppo della proposta di valorizzazione.
- *Recupero degli immobili:* sarà volto principalmente alla salvaguardia degli edifici, alla conservazione delle loro caratteristiche materiali e storico-artistiche, ovvero della loro integrità architettonica, nel rispetto dei caratteri morfologici, tipologici, strutturali e distributivi, nonché degli elementi decorativi di pregio presenti. Le soluzioni proposte dovranno coniugare la tutela e la conservazione dei beni con il loro riuso, anche in relazione alla componente paesaggistico-ambientale, ossia alla possibilità di nuova integrazione dell’immobile con l’ambiente naturale e il contesto urbano di riferimento, in una logica di intervento armonica ed integrata tra costruito e spazi aperti.
- *Emergenze storico architettoniche:* andrà privilegiato il legame con i tracciati e la storia dei percorsi e dei cammini di riferimento, nel rispetto del paesaggio e delle emergenze ambientali, nonché di eventuali preesistenze archeologiche. Gli interventi previsti, quindi, nel loro complesso dovranno valorizzare l’identità del bene e del paesaggio, guardando alle caratteristiche del territorio e del tessuto socio-economico e culturale di appartenenza.

Da tali presupposti quindi, potranno essere tratte le prime linee d’indirizzo, utili come riferimento per le fasi di analisi e di impostazione dell’idea progettuale della proposta di valorizzazione in linea con la filosofia in espansione del *Turismo Lento* e con i principi di sostenibilità ambientale, efficienza energetica e valutazione dell’opportunità turistica con particolare riferimento alle soluzioni di recupero e di manutenzione, conservazione e monitoraggio dell’immobile.

## 1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta

A partire dai principi generali sono stati definiti gli elementi qualitativi di valutazione dell'offerta a cui verrà attribuito un punteggio:

### Ipotesi di Recupero e Riuso

Descrizione dell'ipotesi di recupero e riuso che il proponente intende sviluppare per la valorizzazione del bene. La proposta dovrà essere in linea con i principi generali del progetto e con il contesto di riferimento e rappresentare le nuove funzioni (nuovi usi di supporto al viaggiatore lento, servizi d'accoglienza e di informazione turistica, attività di animazione sociale, culturale, sportiva degli itinerari identificati, di scoperta del territorio, di promozione del Made in Italy e dei prodotti locali) e le modalità di intervento previste, a seconda della natura del bene, della presenza o meno di un vincolo e del grado di tutela. Saranno anche valutate le specifiche azioni che i partecipanti intendono intraprendere ai fini della tutela e della conservazione del carattere storico, artistico, identitario e dell'autenticità del bene, nonché al fine di garantire l'integrazione con il sistema territoriale, ambientale, paesaggistico e con la storia, la cultura, l'identità locale e il tessuto socio-economico.

### Opportunità Turistica

Descrizione dell'attività che si intende sviluppare per il riuso dell'immobile. La proposta sarà valutata in termini di opportunità turistica, valutando quindi sia il beneficio economico e/o sociale per il territorio coinvolto, sia i benefici per lo sviluppo del Turismo Lento. Saranno anche valutate le specifiche azioni che i partecipanti intendono intraprendere ai fini del potenziamento dell'itinerario di riferimento. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: fruibilità pubblica; networking; destagionalizzazione dei flussi turistici e sviluppo locale.

### Sostenibilità Ambientale ed Efficienza Energetica

Descrizione degli elementi caratterizzanti la proposta secondo i principi di sostenibilità ambientale e di efficienza energetica, nonché delle specifiche azioni "green friendly" che il proponente intende mettere in campo in termini di valorizzazione e salvaguardia dell'ambiente e di miglioramento della performance energetica del bene, con riferimento alle "Linee di indirizzo per il miglioramento dell'efficienza energetica nel patrimonio culturale" (DDG Rep. 701 del 20 agosto 2013) nel caso di beni vincolati. Il punteggio sarà inoltre attribuito in relazione ai seguenti aspetti: materiali bio-eco compatibili, tecniche e dispositivi bioclimatici; gestione sostenibile del cantiere; soluzioni a favore della mobilità dolce; miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile e utilizzo di dispositivi a basso consumo.

### 1.3 Nuove funzioni

Il progetto punta alla definizione di un modello di **nuove funzioni da realizzare lungo itinerari storico religiosi e ciclopedonali e di animazione sociale e culturale dei tracciati scelti** per offrire servizi di supporto allo sviluppo del turismo lento, favorendo l'integrazione turistica in grado di comprendere e valorizzare le eccellenze e le opportunità del territorio, attraverso il recupero di immobili pubblici riconducibili sia al «**patrimonio minore**» con beni tipici dell'insediamento tradizionale locale e manufatti che per loro natura ed antica funzione sono legati ai sistemi a rete locali o al «**patrimonio culturale di pregio**» con beni di grande interesse culturale che si distinguono nel paesaggio circostante per pregio e dimensioni, emergenze storico artistiche.

Tali attività si intendono anche come un **incentivo all'imprenditoria giovanile, al terzo settore e all'associazionismo** nazionale e internazionale. Le proposte di valorizzazione dovranno garantire una accessibilità e UNA fruibilità pubblica dell'immobile, un contributo allo **sviluppo sostenibile** e assicurare un processo duraturo di promozione locale volto a migliorare la visibilità del contesto in cui è inserito, creando servizi innovativi e nuove occasioni di svago e intrattenimento in linea con la nuova frontiera del cosiddetto “**turismo slow**”.

Le **nuove funzioni insediabili** nei beni del progetto CAMMINI E PERCORSI sono legate alla SOSTA, alla PERMANENZA, al RELAX e SVAGO:

- Ospitalità (alberghiera, extralberghiera, all'aria aperta - camping)
- Ristorazione (es. trattorie, ristoranti km 0, presidi slow food, bar, osteria, enoteca)
- Vendita prodotti tipici e a km zero, enogastronomia e artigianato locale (es. produzioni a km 0, botteghe artigianali)
- Vendita materiale specializzato per ciclisti e camminatori
- Servizi complementari specialistici (es. aree attrezzate, bike e taxi service, horse service, piccole ciclostazioni, ciclofficine, cargo food)
- Ufficio promozione locale, ufficio turistico, info point, presidio territoriale
- Attività e manifestazioni sociali, ricreative, culturali, creative
- Servizi complementari specialistici per utenti con specifiche necessità (es. bambini, anziani, disabili, etc.) e servizi alla persona
- Spazi per la formazione dedicata ai temi del turismo lento e alle professionalità di settore
- Presidio e ambulatorio medico, primo soccorso, fisioterapia,
- Centro benessere / SPA
- Etc.

## 1.4 Modalità di intervento

### Minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità

L'idea di progetto punterà l'attenzione sui seguenti aspetti: **tutela del valore culturale ed identitario dell'immobile, unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi; conservazione delle superfici, delle strutture in genere o delle singole unità edilizie, nel rispetto dell'organicità del complesso; salvaguardia del contesto naturale in cui il bene è inserito.**

**Andranno considerati i principi di minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità, anche in vista dell'efficientamento, delle caratteristiche prestazionali e dell'adeguamento di accessibilità e visitabilità dell'edificio, secondo la normativa vigente.**

**L'approccio progettuale, anche in considerazione delle valenze storico-architettoniche intrinseche dell'immobile, mirerà a garantire la conservazione dell'impianto originario:** non saranno previste la realizzazione di nuove volumetrie, né l'alterazione dei prospetti, valutando eventualmente, ove possibile, l'introduzione in aggiunta all'esistente di sole strutture leggere, removibili in materiali compatibili; tutti gli interventi che si intenderà intraprendere saranno comunque in linea e realizzati secondo quanto espressamente indicato e prescritto nelle norme di pianificazione territoriale e/o nei documenti di vincolo/tutela.

Nella scelta delle tecniche d'intervento – tradizionali e innovative – andrà comunque privilegiata la meno invasiva, la più reversibile e maggiormente compatibile con i valori storici paesaggistici e ambientali, tenendo conto dei requisiti di sicurezza, durabilità e compatibilità. Quando possibile, sarà utile optare per interventi che possano essere rimossi e sostituiti con eventuali misure alternative, ritenute più opportune, alla luce di nuove conoscenze acquisite in materia di innovazione tecnologica. Qualora non ci sia modo di condurre interventi totalmente removibili, sarà preferibile lasciare la possibilità di loro rinnovamenti ed integrazioni, si precisa sempre che, tutti gli interventi che si intenderà intraprendere saranno comunque realizzati in linea secondo quanto espressamente indicato e prescritto nelle norme di pianificazione territoriale e/o nei documenti di vincolo/tutela.

Sarà di rilevante attenzione la valutazione delle caratteristiche dei materiali utilizzabili nel restauro (ed in particolare i nuovi materiali), anche in relazione ai loro comportamenti nel tempo.

Gli interventi saranno il risultato di un progetto integrato e sostenibile, rispettoso della concezione e delle tecniche originarie, nonché delle azioni significative stratificatesi nel corso della storia, di cui andrà garantita la conservazione.

## 1.4 Modalità di intervento

### Interventi sulle superfici e sulle strutture

Gli interventi di conservazione delle superfici esterne ed interne saranno volti principalmente alla massima permanenza della materia in opera. Al fine di garantire l'opportuno standard qualitativo, l'ipotesi progettuale dovrà tener conto dei necessari approfondimenti diagnostici, oltre che della letteratura tecnica, verificando la congruenza con eventuali interventi già condotti su superfici architettoniche analoghe, nell'ottica di individuare specifici trattamenti di pulitura, consolidamento, protezione e incollaggio da esplicitare nelle successive fasi di progetto obbligatorie per l'avvio dei lavori (livello definitivo ed esecutivo).

Sarà opportuno che gli interventi sulle strutture (fondazioni, orizzontamenti e strutture verticali) considerino le peculiarità dell'edificio storico (caratteristiche fisiche, costruttive, comportamento strutturale, stato fessurativo, deformativo e di conservazione) e garantiscano il minimo impatto, nonché il monitoraggio in progress, assicurando la compatibilità tra i materiali già in opera e quelli impiegati nell'intervento di restauro (da esplicitarsi nelle successive fasi di progetto – definitivo ed esecutivo).

Nell'ambito delle possibilità d'intervento, l'eventuale rimozione delle superfetazioni e degli elementi incongrui, richiederà un'attenta valutazione, non solo dei caratteri edilizi ed architettonici degli elementi di volta in volta analizzati, ma anche del loro grado di "storicizzazione" nel contesto della "fabbrica" in cui sono stati inseriti.

### Soluzioni distributive e impiantistiche

Le soluzioni distributive contempleranno: la conservazione e la massima rispondenza all'impianto originario dell'edificio ed alle sue caratteristiche di rilievo; ove possibile il miglioramento della percorribilità esterna ed interna con riferimento agli spazi connettivi ed ai collegamenti verticali, secondo il parere vincolante emesso dagli Enti competenti in materia di tutela, eventualmente anche in deroga alla normativa di carattere generale sull'adattamento e il riuso degli edifici per funzioni pubbliche e/o aperte al pubblico.

Le soluzioni impiantistiche in generale contempleranno: la minima invasività rispetto alle strutture orizzontali e verticali ed il relativo adeguamento alla normativa vigente di carattere nazionale, anche in materia di tutela dei beni culturali e paesaggistici e salvaguardia ambientale e naturale.

## 2. Inquadramento territoriale

### 2.1 Contesto geografico

**ESEMPIO**

- FORTE ARDIETTI, Ponti sul Mincio (MN)
- VILLETTA A SCHIERA Via Donizzetti n.12, Lardirago (PV)
- EX MOLINO, Certosa di Pavia (PV)

Inserire la slide di riferimento con la mappatura dei beni selezionati per CAMMINI E PERCORSI a livello regionale evidenziando l'immobile oggetto di valorizzazione (a solo scopo indicativo è stato inserito l'esempio della Lombardia)



Inserire  
FOTO  
MINIATURA  
DELL'IMMOBILE

#### LEGENDA

- Via Francigena del Nord
- Ciclovie Vento
- Ciclopista Sole
- Immobili dello Stato
- Immobili di altri Enti Pubblici



## 2.1 Contesto geografico

### *Inserire denominazione Regione*

Breve descrizione dell'ambito **regionale** di riferimento focalizzando l'attenzione sulle peculiarità .....ambientali/naturalistiche/storiche ed architettoniche, etc. ...

Indicare la localizzazione del bene sulle eventuali cartine/mappe  
(★ *Denominazione immobile* )

Inserire immagine della regione di riferimento;  
in evidenza:

- Ambiti territoriali provinciali
- Capoluoghi di Provincia
- Localizzazione immobile/immobili oggetto di valorizzazione
- Ambiti protetti di particolare interesse, pregio ambientale (aree protette, parchi naturali, etc. ..), siti archeologici, etc. ....

Breve descrizione dell'ambito territoriale **comunale e/o provinciale**, con focus ambientale, architettonico, etc....



## 2.1 Contesto geografico

Il progetto CAMMINI E PERCORSI fa riferimento tracciati inseriti:

- nell'**Atlante dei Cammini d'Italia** <http://www.turismo.beniculturali.it/home-cammini-ditalia/atlante-dei-cammini/>
- nel **Sistema Nazionale delle Ciclovie** <http://www.mit.gov.it/node/5383>

L'immobile oggetto del presente Information Memorandum è interessato da \_\_\_\_\_ (indicare il/i tracciato/i - percorso/i di interesse)

Inserire slide con l'indicazione di percorsi e ciclovie prossime all'immobile o immagini che richiamino le tematiche connesse al progetto in riferimento al territorio regionale



## 2.1 Contesto geografico

Regione: Lombardia

ESEMPIO

N° TRACCIATI PRESENTI: 3 (cfr. Legenda)

TOTALE PROVINCE: 6

TOTALE COMUNI: 98 (di cui 13 attraversati da più tracciati)




## LEGENDA

107,5 km

Via Francigena Nord

Ciclopista del Sole

Ciclovía VENTO

-  Comuni capoluoghi attraversati dai tracciati in zona urbanizzata
-  Alcuni comuni non capoluoghi attraversata dai tracciati in zona urbanizzata
-  Tappe tracciati storici/religiosi (Comuni / località)

Inserire una slide con l'indicazione di percorsi e ciclovie prossime all'immobile o immagini che richiamino le tematiche connesse al progetto in riferimento al territorio regionale  
*Eventuale mappatura*



## 2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Indicare la localizzazione del bene sulle eventuali cartine/mappe  
(★ *Denominazione immobile* )

### Collegamenti autostradali

---

### Collegamenti ferroviari

---

### Collegamenti marittimi

---

### Collegamenti aerei

---

### Come muoversi

---

Inserire immagine della regione di riferimento (vd. Slide precedente);  
in evidenza, oltre a quanto precedentemente evidenziato:

- Ambiti territoriali provinciali
- Capoluoghi di Provincia
- Localizzazione immobile/immobili oggetto di valorizzazione
- Ambiti protetti di particolare pregio ambientale (aree protette, parchi naturali, etc. ...)

anche:

- Autostrade
- Strade statali
- Ferrovie
- Porti
- Aeroporti
- Interporti



## 2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

### *Patrimonio storico-culturale*

**Key plan:**  
rappresentazione grafica  
schematica ambito regionale;  
in evidenza :  
- ambiti provinciali (grigio  
chiaro)  
- ambito provinciale di  
riferimento (grigio scuro)  
- localizzazione immobile  
(stellina rossa)

Approfondimento e descrizione delle caratteristiche culturali/storico architettoniche del contesto provinciale/comunale di riferimento.

Se opportuno, inserire immagine grafica della regione e/o dell'ambito territoriale rappresentativo delle tematiche di interesse approfondite.

## 2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

### Patrimonio storico-culturale – *elementi di focus (se esistenti)*

**Key plan:**  
rappresentazione grafica  
schematica ambito regionale ;  
in evidenza :  
-ambiti provinciali (grigio  
chiaro)  
-ambito provinciale di  
riferimento (grigio scuro)  
- localizzazione immobile  
(stellina rossa) . . . . .

Descrizione focus

Inserire immagine grafica della regione e/o dell'ambito territoriale rappresentativo dell'oggetto del focus.

Indicare la localizzazione del bene oggetto della valorizzazione sulle eventuali cartine/mappe ( ★ *Denominazione immobile* )

## 2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

### Patrimonio naturalistico

Indicare la localizzazione del bene sulle eventuali cartine/mappe  
(★ Denominazione immobile )

**Key plan:**  
rappresentazione grafica  
schematica ambito regionale ;  
in evidenza :  
-ambiti provinciali (grigio  
chiaro)  
-ambito provinciale di  
riferimento (grigio scuro)  
- localizzazione immobile  
(stellina rossa)

Approfondimento e descrizione del patrimonio naturalistico del contesto provinciale/comunale di riferimento.

Inserire immagine grafica della regione e/o dell'ambito territoriale esplicativo dell'approfondimento.



## 2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

### Offerta Turistica

**Key plan:**  
rappresentazione grafica  
schematica ambito regionale ;  
in evidenza :  
-ambiti provinciali (grigio  
chiaro)  
-ambito provinciale di  
riferimento (grigio scuro)  
- localizzazione immobile  
(stellina rossa)

#### Approfondimento tematiche di interesse

##### Tipologie di turismo di interesse:

- turismo dei camminatori – cicloturismo
- turismo sportivo
- turismo enogastronomico
- turismo della natura
- turismo delle città / culturale

##### Dati per tipologia di turismo:

- n. esercizi / n. posti letto
- n. arrivi/ n. presenze
- spesa media
- abitudini e motivazioni

Se opportuno, inserire immagine grafica della regione e/o dell'ambito territoriale rappresentativo delle tematiche di interesse approfondite.















## 3. Immobile

### 3.1 Localizzazione

Indicare la localizzazione del bene sulle eventuali cartine/mappe  
(★ Denominazione immobile )

#### LEGENDA

##### Il territorio e i collegamenti

-  Viabilità principale (Autostrada)
-  Viabilità principale (SS)
-  Viabilità secondaria (SP)
-  Viabilità ferroviaria
-  Collegamenti via mare
-  Porti principali
-  Porti turistici
-  Aeroporti principali
-  Comuni principali
-  Altri comuni o frazioni
-  Centro urbano di riferimento del bene
-  Localizzazione del bene
-  Confini provinciali

##### La località

- ...Inserire il nome della località



.... Inserire il nome dell'ambito territoriale di riferimento

*Rappresentazione grafica ambito comunale di riferimento.*

*In evidenza quanto esplicitato in LEGENDA, ad esempio:*

- *Strade comunali*
- *Strade provinciali*
- *Strade statali*
- *Autostrade*
- *Porti*
- *Aeroporti*
- *Interporti*
- *Centri urbani - Comuni*
- *Province*
- *Confini provinciali*
- *etc. ....*

....il Comune di riferimento e il territorio comunale e provinciale

<ul style="list-style-type: none"> <li> Il Comune - <i>Numero abitanti.</i></li> <li> La Provincia - <i>numero comuni</i> - <i>numero abitanti.</i></li> </ul>	<p><b>Key plan:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ambito provinciale (colore grigio chiaro) con l'individuazione dei confini comunali</li> <li>• ambito comunale di interesse (colore grigio scuro)</li> </ul>
--	---

## 3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

\*Indicare il livello di conservazione:

- ottimo (non necessita di interventi, tecnologicamente adeguato all'uso);
- buono (necessita di interventi di manutenzione ordinaria, tecnologicamente da mantenere);
- sufficiente (necessita di interventi di manutenzione straordinaria, tecnologicamente da adeguare);
- mediocre (funzionalità compromessa rischi per la sicurezza)

\*\*Accertarsi che tali dati siano allineati con quelli indicati nella slide 4.3

### Scheda di sintesi

<p><b>BENE DELLO STATO</b></p> <p><i>Breve descrizione dell'immobile</i></p>	<p><b>Key plan 4:</b> rappresentazione grafica schematica ambito regionale: in evidenza l'ambito provinciale di riferimento campito con colore grigio chiaro e la località di interesse con pallino rosso</p>	<p>Foto dell' immobile</p>
	<p>COMUNE: .....( inserire sigla PROV.....)</p>	
<p><b>DATI CATASTALI</b></p> <p>Comune di .....</p> <p>NCT Foglio ....., p.IIa/e .....</p> <p>NCEU Foglio ....., p.IIa/e .....</p>	<p>● LOCALITA': .....</p>	<p>Foto dell' immobile</p>
	<p>INDIRIZZO: .....</p>	
<p>Inserire estratto di mappa catastale con evidenziato in rosso il perimetro della particella/e costituente/i l'immobile</p> <p style="text-align: right;">N ↑</p> <p>— Perimetro proprietà</p>	<p>DEMANIO STORICO-ARTISTICO &gt; si/no</p>	<p>Foto dell' immobile</p>
	<p>STATO CONSERVATIVO*:</p> <p><span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Sup. territoriale** ..... mq</p> <p><span style="background-color: #cccccc; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Sup. lorda** ..... mq</p>	
<p>Foto dell' immobile</p>		



### 3.3 Caratteristiche fisiche

#### *Dati generali*

#### **Consistenze**

Superficie territoriale:	mq .....
Superficie sedime:	mq .....
Superficie utile lorda:	mq .....
Superficie netta:	mq .....
Volume fuori terra:	mc .....

#### **Parametri edilizi**

Incidenza media della muratura ..... % della s.u.l.

*Inserire stralcio planimetrico estratto di mappa  
con perimetrazione immobile.*

*In evidenza l'indicazione dei fabbricati costituenti  
il complesso;  
Esempio: fab. A, fab. B, etc...*

*Inserire planimetrie dei vari livelli del fabbricato*

*Inserire planimetrie dei vari livelli del fabbricato*





### 3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

#### Documentazione fotografica

<p>N ↑</p>	<p>x</p> <p>Foto immobile cono ottico n°X</p>	<p>x</p> <p>Foto immobile cono ottico n°X</p>
<p>Base: mappa catastale (stralcio) con indicazione dei coni ottici</p>	<p>x</p> <p>Foto immobile cono ottico n°X</p>	<p>x</p> <p>Foto immobile cono ottico n°X</p>

### 3.5 Rilevanza storico - artistica

#### Provvedimenti di tutela

#### L'IMMOBILE

• **Interesse culturale** ai sensi del D.Lgs. 42/2004, con declaratoria/decreto, prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

#### IL CONTESTO

▪ **Beni paesaggistici** ex art. 136 e 142 D.Lgs. n. 42/2004

#### ▪ SIC e ZPS

.....

*Indicare i riferimenti ad eventuali altri vincoli specificandone la tipologia :*

- storico, artistico, archeologico
- ambientale/paesaggistico
- sismico
- idrogeologico
- di rispetto stradale
- cimiteriale
- di rispetto aeroportuale
- beni confiscati

*Inserire documento/i di vincolo o declaratoria*

*Riportare le prescrizioni e i punti significati contenuti nel vincolo*

- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....



### 3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

#### Sintesi degli strumenti vigenti

<b>PIANO ... (inserire denominazione)</b> <i>(indicare l'acronimo del piano – es. PTR, PTP, PTCP etc. – data di approvazione, citando se possibile la delibera)</i>	<i>Inserire una colonna come la precedente per ogni piano territoriale/urbanistico di riferimento, da quelli sovraordinati fino alla scala urbana e a quelli attuativi (se esistenti)</i>	<b>PIANO ... (inserire denominazione)</b> <i>(indicare l'acronimo del piano – es. PRG, PSC, etc. – data di approvazione, citando se possibile la delibera)</i>
Indicare gli ambiti in cui ricade l'immobile e la sintesi delle norme di riferimento (solo titoli, capitoli e articoli di riferimento)	Indicare gli ambiti in cui ricade l'immobile e la sintesi delle norme di riferimento (solo titoli, capitoli e articoli di riferimento)	Indicare gli ambiti in cui ricade l'immobile e la sintesi delle norme di riferimento (solo titoli, capitoli e articoli di riferimento)

*A ciascuna colonna deve corrispondere una Scheda di piano e un Approfondimento secondo i format delle slide successive*

*Inserire una slide di questo tipo per ciascun piano di riferimento riportato nella ‘Sintesi degli strumenti vigenti’*

### Scheda di piano

**PIANO ...** *(inserire denominazione)*

Adottato/approvato con *(indicare il provvedimento di adozione/approvazione)*

Ambito regionale *(indicare l'ambito regionale di riferimento)*

**NORME**

*(indicare norme di riferimento)*

**VINCOLI E ZONE DI TUTELA**

*(indicare norme di riferimento)*

*Inserire stralcio tavola di riferimento*

*Inserire stralcio tavola di riferimento*

Tav. ....

LEGENDA

Tav. ....

LEGENDA



Indicare la localizzazione del bene sulle eventuali cartine/mappe  
(★ Denominazione immobile )

**PIANO URBANISTICO VIGENTE A LIVELLO COMUNALE**

*(indicare l'acronimo del piano – es. PRG, PSC, etc. – data di approvazione citando se possibile la delibera)*

**NTA:**

**In sintesi (solo titoli, capitoli e articoli di riferimento).....**

**NTA puntuali/specifiche sull'immobile (se esistenti)**

**In sintesi (solo titoli, capitoli e articoli di riferimento).....**

- **Nuove funzione ammesse**
  
- **Categorie e modalità di intervento ammesse**

*Inserire stralcio tavola di riferimento*

*Inserire stralcio tavola di riferimento*

Tav. ....

LEGENDA

Tav. ....

LEGENDA

*Inserire una slide di questo tipo per ciascun piano di riferimento riportato nella ‘Sintesi degli strumenti vigenti’*

### *Approfondimento*

**PIANO ...** *(inserire denominazione)*

Adottato/approvato con *(indicare il provvedimento di adozione/approvazione)*

Riportare per esteso le norme e gli articoli di riferimento



**PIANO URBANISTICO VIGENTE DEL COMUNE DI \_\_\_\_\_** *(indicare Comune)*  
*(indicare l'acronimo del piano – es. PRG, PSC etc. – data di approvazione citando se possibile la delibera)*

- *Inserire copia del certificato di destinazione urbanistica*
- *Riportare per esteso le norme e gli articoli di riferimento*
- *Indicare Nuove funzione ammesse*
- *Indicare Categorie e modalità di intervento ammesse*

Indicare la localizzazione del bene sulle eventuali cartine/mappe  
 (★ Denominazione immobile )

### 3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

**PIANO PAESAGGISTICO DELLA PROVINCIA DI .....** *(indicare la provincia di riferimento)*

Adottato/approvato con *(indicare il provvedimento di adozione/approvazione)*

Ambito regionale *( indicare l'ambito regionale di riferimento)*

**NORME PER COMPONENTI**

*(indicare norme di riferimento)*

.....  
 .....  
 .....  
 .....

**NORME PER PAESAGGI LOCALI**

*(indicare norme di riferimento)*

.....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....

**VINCOLI E ZONE DI TUTELA**

*(indicare norme di riferimento)*

.....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....

*Inserire stralcio tavola di riferimento*

Tav. ....

**LEGENDA**

.....  
 .....

*Inserire stralcio tavola di riferimento*

Tav. ....

**LEGENDA**

.....  
 .....

Indicare la localizzazione del bene sulle eventuali cartine/mappe  
(★ Denominazione immobile )

### 3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

#### PIANO URBANISTICO VIGENTE A LIVELLO COMUNALE

*(indicare l'acronimo del piano – es. PRG, PSC, etc. – data di approvazione citando se possibile la delibera)*

#### NTA:

In SINTESI (solo titoli, capitoli e articoli di riferimento)

.....  
.....  
.....

NTA puntuali/specifiche sull'immobile (se esistenti)

In SINTESI (solo titoli, capitoli e articoli di riferimento)

.....  
.....  
.....

#### ▪ Nuove funzione ammesse

.....  
.....  
.....

#### ▪ Categorie e modalità di intervento ammesse

.....  
.....  
.....



Tav. ....

#### LEGENDA

.....  
.....



## 4. Iter di valorizzazione e strumenti

### 4.1 Trasformazione

#### *I dati della trasformazione*

##### Consistenze

Superficie territoriale: mq \_\_\_\_\_  
 Superficie sedime: mq \_\_\_\_\_  
 Superficie utile lorda: mq \_\_\_\_\_  
 Superficie netta: mq \_\_\_\_\_  
 Volume fuori terra: mc \_\_\_\_\_

##### Parametri edilizi

Incidenza media della muratura \_\_\_\_\_ % della s.u.l.

##### Nuovi usi

- Per l'intera superficie, si prevede una destinazione d'uso coerente con il progetto e conforme agli strumenti di pianificazione urbana e territoriale e di tutela vigenti.
- Per l'eventuale superficie esterna si prevede la realizzazione di aree destinate all'accessibilità, ai servizi e alle dotazioni. Per quanto riguarda gli standard urbanistici si potrà concordare con l'Amministrazione Comunale la loro realizzazione nelle vicinanze dell'immobile o la loro monetizzazione.

##### Tipologie di intervento

Per l'intera superficie sono previste le tipologie di intervento in linea con i principi del progetto e conformi agli strumenti urbanistici e di tutela vigenti

Indicare il perimetro (colore rosso) del bene o della porzione dello stesso oggetto della valorizzazione!

*Planimetria generale su base catastale con delimitazione in rosso dell'intera/e particelle/e oggetto di valorizzazione*

#### STANDARD E ONERI URBANISTICI

! Il concessionario dovrà concordare con l'Amministrazione Comunale le modalità di calcolo e realizzazione, eventualmente anche attraverso monetizzazione.

## 4.2 Strumenti di valorizzazione

Ai fini dell'attuazione del progetto, sono stati individuati due differenti strumenti concessori, da applicare per la valorizzazione degli immobili in considerazione delle loro caratteristiche: il primo - la concessione / locazione in uso gratuito ex art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014 - rivolto ad imprese, cooperative e associazioni giovani e il secondo - la concessione/ locazione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001 - per l'affidamento di immobili a soggetti privati interessati ad investire, a fronte del riconoscimento di un canone.

Per l'immobile oggetto del presente information memorandum è stato individuato lo strumento della **concessione-locazione in uso gratuito / concessione-locazione di valorizzazione**:

*Di seguito lasciare solo il paragrafo relativo allo solo lo strumento scelto*

### Concessione / locazione gratuita ex art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014, conv. in L. n. 106/2014

Al fine di promuovere la realizzazione di circuiti nazionali di eccellenza a sostegno dell'offerta turistica e del sistema Italia, nonché favorire la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili, equestri, mototuristici, fluviali e ferroviari, possono essere concessi in uso gratuito case cantoniere, caselli e stazioni ferroviarie o marittime, fortificazioni e fari, nonché ulteriori immobili di appartenenza pubblica non utilizzati o non utilizzabili a scopi istituzionali, a imprese, cooperative e associazioni, costituite in prevalenza da soggetti fino a quaranta anni.

I concessionari sono selezionati mediante procedure ad evidenza pubblica nelle quali sia riconosciuta adeguata rilevanza agli elementi di sostenibilità ambientale, efficienza energetica e valutazione dell'opportunità turistica.

Il termine di durata della concessione non può essere superiore a nove anni, rinnovabili per altri nove in funzione delle spese di investimento sostenute dal concessionario.

Al momento della restituzione del bene, l'Ente proprietario acquisisce le eventuali migliorie realizzate, senza obbligo di corresponsione in favore del concessionario di alcun corrispettivo.

Tale strumento consente all'Ente proprietario/gestore di patrimonio immobiliare pubblico di trasferire l'onere delle spese per interventi di riparazione, ristrutturazione e/o manutenzione degli immobili a carico del concessionario.

Esso costituisce una deroga alla regola generale e, con particolare riferimento agli immobili appartenenti allo Stato, alla disciplina concernente i criteri e le modalità di concessione, soprattutto in relazione alla tipologia immobiliare, all'individuazione dei destinatari e alla durata della concessione.

In caso di concessione di beni culturali pubblici, così come definiti dal D.Lgs. n. 42/2004, qualunque soggetto, indipendentemente dalla natura e dalla forma giuridica, intenda effettuare erogazioni liberali per la realizzazione degli interventi di manutenzione, protezione e restauro, potrà godere di benefici fiscali ai sensi dell'art. 1 D.L. n. 83/2014. Tutte le informazioni sono disponibili sulla pagina ufficiale [www.artbonus.gov.it](http://www.artbonus.gov.it)

## Concessione / locazione di valorizzazione (art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001 e s.m.i.)

Si tratta di uno strumento di partenariato pubblico-privato che consente di sviluppare e valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico, attraverso l'affidamento a primari operatori privati, selezionati con procedure ad evidenza pubblica e dotati di idonei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi, del diritto di utilizzare gli immobili a fini economici per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione, e comunque non eccedente i 50 anni, a fronte della loro riqualificazione, riconversione funzionale e manutenzione ordinaria e straordinaria.

Attraverso lo strumento della concessione, l'investitore privato non grava il *proprio business plan* dei costi per l'acquisto degli immobili che rimangono di proprietà pubblica, mentre lo Stato, oltre ad incassare un canone per l'intera durata della concessione, risparmia gli oneri improduttivi di vigilanza, custodia, messa in sicurezza, manutenzione e riattiva nel contempo circuiti virtuosi di trasformazione urbana e sviluppo territoriale.

Il canone della concessione è determinato secondo valori di mercato, tenendo conto sia degli investimenti necessari per la riqualificazione e riconversione degli immobili, sia della ridotta remuneratività iniziale dell'operazione.

Con l'art. 58 co. 6 D.L. n. 112/2008, conv. in L. n. 133/2008, è stata estesa l'applicabilità dello strumento anche in favore di Regioni, Province, Comuni e altri Enti Locali (es. Consorzi di Comuni, Comunità Montane etc.) nonché società o Enti a totale partecipazione dei predetti Enti.

Alla scadenza della concessione, l'Ente proprietario/gestore rientra automaticamente nella piena disponibilità degli immobili concessi in uso, con l'acquisizione di ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad essi apportate. L'art. 1 co. 308 L. n. 228/2012 ha introdotto la possibilità di riconoscere al concessionario, al termine del periodo di tempo previsto dalla concessione, il diritto di prelazione per l'acquisto del bene al prezzo di mercato, ove sia verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni e non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali.

Il D.L. n. 95/2012 ha introdotto ulteriori disposizioni, prevedendo, da un lato, il riconoscimento al Comune che abbia contribuito alla valorizzazione urbanistica di una aliquota pari al 10% del canone riscosso dallo Stato e, dall'altro, la possibilità di sub-concedere a terzi le attività economiche o di servizio previste dal piano di gestione.

In caso di concessione di beni culturali pubblici, così come definiti dal D.Lgs. n. 42/2004, qualunque soggetto, indipendentemente dalla natura e dalla forma giuridica, intenda effettuare erogazioni liberali per la realizzazione degli interventi di manutenzione, protezione e restauro, potrà godere di benefici fiscali ai sensi dell'art. 1 D.L. n. 83/2014. Tutte le informazioni sono disponibili sulla pagina ufficiale [www.artbonus.gov.it](http://www.artbonus.gov.it)

### 4.3 Percorso amministrativo

Nella fase di progettazione architettonica, definitiva e/o esecutiva, successiva all'aggiudicazione, la proposta vincitrice dovrà essere sottoposta all'approvazione degli Enti competenti in materia edilizia, di pianificazione e di tutela e le scelte relative agli interventi dovranno essere dettagliate e supportate dalle opportune analisi ed elaborati tecnico-illustrativi (studio dei caratteri, analisi del degrado, dettaglio delle tecniche e dei materiali costruttivi, degli interventi di recupero sulle superfici e sulle strutture, delle soluzioni distributive e impiantistiche, studio di impatto ambientale, etc.).

In particolar modo, gli elaborati progettuali e le relative relazioni tecnico-illustrative saranno oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione comunale per gli aspetti di coerenza urbanistica ed edilizia, dagli Enti sovraordinati competenti in materia di pianificazione territoriale e da parte delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali.

In tale contesto, sarà possibile dettagliare le scelte in merito agli interventi relativi a complessi storici, suscettibili di interesse culturale, documentale e identitario o sottoposti a precisi vincoli di tutela artistica, paesaggistica, ambientale.

La totalità delle opere, infatti, è per legge soggetta al parere delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali e agli indirizzi eventualmente emessi, affinché l'intervento di valorizzazione proposto possa garantire la massima tutela e salvaguardia degli immobili di pregio.

I progetti sottoposti all'attenzione degli Enti e delle Amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale e urbana e di tutela, dovranno, comunque, conservare caratteristiche di piena aderenza con quanto esplicitato in fase preliminare nell'ambito del programma di valorizzazione.

## 4.4 Partnership

### Partner Promotori

- MiBACT (oggi MIC)
- MIT (oggi MIMS)
- MEF – Agenzia del Demanio
- ENIT

### Soggetti coinvolti

L'Agenzia ha avviato sul territorio un proficuo rapporto di collaborazione con soggetti istituzionali per l'avvio di tutte le attività preordinate alla valorizzazione degli immobili inseriti nel progetto ed, in particolare, con i Comuni e le Regioni competenti a livello territoriale. L'Agenzia promuove inoltre nuovi rapporti di collaborazione con gli Enti proprietari di immobili pubblici – Comuni, Province, Regioni – per lo sviluppo del progetto **Valore Paese Italia – CAMMINI E PERCORSI**, anche attraverso l'espletamento di propedeutiche attività di diffusione del progetto sia a livello nazionale che internazionale, che vedono la partecipazione anche di altri ministeri e altri soggetti pubblico privati come Fondazione FS e Anas SpA.

### Altre forme di partnership

Sono state avviate forme di partnership con i soggetti che operano sul territorio a livello locale, nazionale e internazionale, ciascuno interessato e/o coinvolto a vario titolo dal progetto.

L'iniziativa che gode del sostegno e del contributo di molteplici partner dell'Agenzia tra cui ANCI-FPC, ANCE, CONI, FIV, WWF, Young Architects Competition, AICA, Touring Club Italiano, Legambiente, Associazione Borghi Autentici, CSVnet.



## 5. Partnership e supporto economico finanziario

### 5.1 Cooperazione a supporto del progetto

#### *Enti coinvolti e strumenti finanziari attivabili a supporto degli investimenti*

Parallelo alla valorizzazione corre il tema della ricerca dei finanziamenti, di forme di sostegno attivabili e di specifici contributi che possono venire da **Amministrazioni titolari di risorse**, a vario titolo, possono contribuire al sostegno della filiera.

Tra i diversi riferimenti indicati nel **PNRR**, si evidenzia quanto indicato nell'ambito della

**Missione 1 “Digitalizzazione, innovazione, competitività e cultura”**

**Componente M1C3 “Turismo e Cultura 4.0”**

**Investimento 2.1 “Attrattività dei borghi” che comprende interventi di valorizzazione del patrimonio storico per finalità turistiche e culturali presente nei piccoli centri italiani e nelle zone rurali**

#### Così come

**Caput Mundi-Next Generation EU per grandi eventi turistici**, si concentra sulla Capitale per riqualificare il patrimonio del centro e della periferia e per potenziare le infrastrutture digitali.

Più in generale nel PNRR è comunque sottolineato l'aspetto fondamentale della valorizzazione del brand Italia, a partire da Giubileo 2025 e Cortina Milano 2026, creando percorsi alternativi e un'offerta differenziata.

Per questo, attraverso Valore Paese Italia si intende contribuire in termini di progettualità, con interventi di valorizzazione del patrimonio e sviluppo del turismo sostenibile, per la promozione dei territori italiani,

## 6. Appendice

### 6.1 Accordi, provvedimenti, pareri

*Il percorso di valorizzazione del bene è l'esito di un processo di concertazione istituzionale intrapreso dall'Agenzia del Demanio, nell'ambito del progetto **Valore Paese Italia – CAMMINI E PERCORSI** con gli Enti locali e le Amministrazioni competenti in materia di pianificazione urbana e territoriale e di tutela.*

**In tale contesto sono state avviate molteplici forme di concertazione istituzionale ed intesa che hanno condotto alla sottoscrizione:**

Indicare eventuali forme di accordo nel caso siano state sottoscritte e che abbiano ad oggetto unicamente CAMMINI E PERCORSI oppure diverse iniziative tra cui anche tale progetto

- **Intesa Istituzionale/ Protocollo d'intesa / Dichiarazione Comune di Intenti tra *Agenzia del Demanio e la Regione* \_\_\_\_\_ (indicare la Regione di Interesse), in data \_\_\_\_\_ (inserire data), n. prot. \_\_\_\_\_ (inserire numero di protocollo) per la valorizzazione per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico ricadente nel territorio di interesse e riguardante il progetto CAMMINI E PERCORSI.**
- **Protocollo d'intesa / Dichiarazione Comune di Intenti tra *Agenzia del Demanio e il Gruppo di Azione Locale* \_\_\_\_\_ (indicare il GAL di riferimento), in data \_\_\_\_\_ (inserire data), n. prot. \_\_\_\_\_ (inserire numero di protocollo) per la valorizzazione per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico ricadente nel territorio di interesse e riguardante il progetto CAMMINI E PERCORSI.**
- **Protocollo d'intesa / Dichiarazione Comune di Intenti tra *Agenzia del Demanio e l'Autorità di Gestione fondi FESR POR* \_\_\_\_\_ (indicare l'Autorità di Gestione di Interesse), in data \_\_\_\_\_ (inserire data), n. prot. \_\_\_\_\_ (inserire numero di protocollo) per la valorizzazione per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico ricadente nel territorio di interesse e riguardante il progetto CAMMINI E PERCORSI.**

- **Protocollo d'intesa / Dichiarazione Comune di Intenti** tra **Agenzia del Demanio e il Comune di \_\_\_\_\_** (indicare il Comune di Interesse), in data \_\_\_\_\_ (inserire data), n. prot. \_\_\_\_\_ (inserire numero di protocollo) per la valorizzazione per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico ricadente nel territorio di interesse e riguardante il progetto CAMMINI E PERCORSI.

**Il percorso di valorizzazione condiviso prevede da parte del Comune competente l'impegno a:**

- garantire la piena conformità e coerenza dei programmi di valorizzazione con le previsioni dei vigenti strumenti di pianificazione urbanistica, in particolare, verificando la compatibilità dello status urbanistico degli immobili rispetto all'iter di valorizzazione, provvedendo - ove necessario - all'attivazione delle opportune procedure amministrative di adeguamento urbanistico e semplificazione amministrativa; (nel caso di protocollo con le Amministrazioni Comunali)
- facilitare l'espletamento delle azioni amministrative necessarie, nonché formulare le richieste di autorizzazione alle Amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale e urbana sovraordinata e di tutela, per il raggiungimento degli obiettivi di cui all'art. 2 del presente Protocollo, anche mettendo a disposizione le competenze e le prerogative ad esso espressamente attribuite dalla Legge;.

**ADEGUAMENTO URBANISTICO**

- Nel caso in cui sia necessaria una variante urbanistica, sarà carico del concessionario il conseguimento della variante urbanistica relativa al bene \_\_\_\_\_ (indicare denominazione del bene), secondo quanto definito di concerto con le amministrazioni competenti \_\_\_\_\_ (indicare amministrazione competente), fermo restando il ruolo dell'Agenzia del Demanio nel coordinamento del progetto CAMMINI E PERCORSI

**Il percorso di valorizzazione è stato inoltre condiviso con gli Enti competenti in materia di tutela e pertanto:**

- **Vincolo di interesse storico artistico** (indicare nel caso di verifica di interesse culturale, avviata in occasione del progetto CAMMINI E PERCORSI), emesso da \_\_\_\_\_ (indicare l'ente preposto alla tutela che ha emesso il parere), del \_\_\_\_\_ (inserire denominazione immobile) - ai sensi del D.Lgs. 42/2004, con nota prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ .

Il vincolo riporta le seguenti prescrizioni: *(riportare i punti significati contenuti nel vincolo)*

- .....
- .....
- .....
- .....

- **Parere favorevole** alla concessione è stato e emesso da \_\_\_\_\_ (indicare l'ente preposto alla tutela che ha emesso il parere), del \_\_\_\_\_ (inserire denominazione immobile) ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004, con nota prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

La concessione è autorizzata a condizione che: *(riportare i punti significati contenuti nelle autorizzazioni)*

- .....
- .....
- .....
- .....

## 6.2 Focus indicazioni progettuali

In coerenza con il progetto **Valore Paese Italia – CAMMINI E PERCORSI** il modello di valorizzazione proposto è principalmente legato ai temi del turismo lento, alla scoperta del territorio ed alla salvaguardia del paesaggio, anche attraverso la coesistenza dell'uso pubblico, inteso come servizio di pubblica utilità, quale contributo all'offerta turistico-culturale, allo sviluppo congiunto di paesaggio e patrimonio storico-artistico, alla realizzazione di itinerari e circuiti turistico-culturali dedicati, finalizzati anche a mettere in rete i siti di interesse culturale e paesaggistico presenti in diversi territori, migliorandone la fruizione pubblica, favorendo l'integrazione turistica in grado di comprendere e valorizzare le eccellenze e le opportunità del territorio.

Si propone un modello di recupero che punti \_\_\_\_\_ **Inserire paragrafo** contenente la descrizione delle specifiche caratteristiche della valorizzazione e dei contenuti della proposta di valorizzazione (info desumibili anche dalle indicazioni degli strumenti di pianificazione e/o dei vincoli vigenti)

*Descrivere i PUNTI DI FORZA e le OPPORTUNITÀ della valorizzazione rispetto al tema del TURISMO LENTO, riferiti sia all' IMMOBILE che all'AMBITO TERRITORIALE con un richiamo ai principi generali del progetto, che si possono evincere anche dalle indicazioni contenute nei documenti di vincolo/tutela e di pianificazione territoriale-urbana e che possono motivare le scelte effettuate per le NUOVE FUNZIONI. Evidenziare eventuali ulteriori elementi che caratterizzano la valorizzazione legati ai temi dell'ACCESSIBILITÀ, della FRUIBILITÀ PUBBLICA e della SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ED EFFICIENZA ENERGETICA.*

- ALLEGATI INFORMATION MEMORANDUM
  - VINCOLO (richiedere eventuali aggiornamenti ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 se necessario)
  - AUTORIZZAZIONE ALLA CONCESSIONE MIC (se necessario)
  - CDU
  - EVENTUALI INTESE CON MIC E COMUNE

# Denominazione Località, Città



Immagine fotografica rappresentativa del bene

Indirizzo:

Key plan territoriale  
campire la regione d'interesse  
con indicazione puntuale località  
*(v. esempio)*



## DESTINAZIONE

Regione: xxxxx

Provincia: xxxxx

Ambito: xxxxx *(es: urbano, extraurbano,..)*

## LOCATION

Posizione: xxxxx *(es: centrale, semicentrale, periferica,..)*

Coordinate GPS: lat. xxxxx long. Xxxxx

## IMMOBILE

Proprietà: xxxxx

Strumento: Concess. di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001 o Concess. d'uso gratuito ex art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014 *(indicare strumento prescelto)*

Epoca: xxxxx *(es: inizio/fine prima/seconda metà XX sec)*

Superficie fondiaria: xxxxx

Superficie lorda: xxxxx

Provvedimenti di tutela: **SI** *(specificare: xxxxx)* / **NO**

Nuovi usi: turismo sostenibile, ospitalità, cultura, sport, mobilità dolce, wellness, scoperta del territorio, eventi e attività sociali

# Denominazione Località, Città



Key plan territoriale  
campire la regione d'interesse  
con indicazione puntuale località  
*(v. esempio)*

inserire immagine/i satellitare con  
individuazione/perimetrazione\* immobile  
*(v. esempio)\**

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE

*(breve descrizione contesto)*

Xxxxxx.....  
.....  
.....  
.....

## IMMOBILE

*(breve descrizione immobile)*

Xxxxxx.....  
.....  
.....  
.....

## DATI CATASTALI

NCEU: foglio xx, p.lla xxxx, subb xx.....  
NCT: foglio xx, p.lla xxxx .....



Denominazione  
Località, Città

Key plan territoriale  
campire la regione d'interesse  
con indicazione puntale località  
*(v. esempio)*



DATA DI DISMISSIONE

.....

FUNZIONE UTILIZZO ANTECEDENTE LA DISMISSIONE

.....

.....

MOTIVAZIONE SULLA SCELTA DI VALORIZZAZIONE DEL BENE

.....

TENTATIVI PRECEDENTI DI IMMISSIONE SUL MERCATO (DATA E PROCEDURA)

.....

ANEDDOTI E STORIE LEGATE AL BENE.

.....

**VALORE PAESE**  
ITALIA

**VALORE PAESE**  
DIMORE

Immagine fotografica rappresentativa e/o suggestiva dell'immobile

## *INFORMATION MEMORANDUM 2022*

Denominazione immobile, Comune (sigla PROV.) - REGIONE



# Indice

<b>Premessa</b>	pag. ....
<b>1. Principi</b>	
1.1 Filosofia del progetto	pag. ....
1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta	pag. ....
1.3 Nuove funzioni	pag. ....
1.4 Modalità di intervento	pag. ....
<b>2. Inquadramento territoriale</b>	
2.1 Contesto geografico	pag. ....
2.2 Sistema infrastrutturale e logistico	pag. ....
2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali	pag. ....
<b>3. Immobile</b>	
3.1 Localizzazione	pag. ....
3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag. ....
3.3 Caratteristiche fisiche	pag. ....
3.4 Qualità architettonica e paesaggistica	pag. ....
3.5 Rilevanza storico - artistica	pag. ....
3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag. ....

#### **4. Iter di valorizzazione e strumenti**

4.1 Trasformazione	pag. ....
4.2 Strumenti di valorizzazione	pag. ....
4.3 Percorso amministrativo	pag. ....
4.4 Partnership	pag. ....

#### **5. Supporto economico e finanziario**

5.1 Cooperazione a supporto del progetto	pag. ....
--	-----------

#### **6. Appendice**

6.1 Accordi, provvedimenti e pareri	pag. ....
6.2 Focus indicazioni progettuali	pag. ....

## Premessa

Il progetto **Valore Paese Italia – DIMORE** è una delle iniziative avviate dall’Agenzia del Demanio nell’ambito dei PROGETTI A RETE, per il recupero e riuso del patrimonio pubblico, di proprietà dello Stato e di altri Enti, secondo tematismi che caratterizzano fortemente il network.

Sotto il brand **Valore Paese Italia**, si è inteso mettere in campo un programma nazionale di valorizzazione del patrimonio pubblico di immobili di interesse artistico e paesaggistico, secondo il principio del turismo sostenibile, connesso alla cultura, all’ambiente, alla mobilità dolce nonché al sport e alla formazione, attraverso il consolidamento della rete e il partenariato pubblico-privato, ciò anche nell’intento di contribuire al rilancio del Paese, con azioni mirate e strutturate a livello nazionale.

In particolare l’obiettivo è dare spazio a diverse forme di turismo - sostenibile, rispettoso e slow - insieme ad attività sociali e culturali, intendendo la valorizzazione in senso più ampio come azione di riqualificazione economica e sociale dei territori, nell’ambito delle iniziative di sviluppo locale e del turismo, favorito anche dalla disciplina normativa di cui al D.L. Turismo e Cultura (D.L. n. 83/2014 conv. in L. n.106/2014), nonché dal Piano Strategico del Turismo 2017-2022.

Turismo e cultura sono riconosciuti quali punti di forza dell’offerta nazionale, nonché elementi distintivi del brand Italia e principali fattori di attrattività e riconoscibilità, su cui è possibile puntare anche attraverso azioni che consentano di privilegiare l’Italia meno nota e affollata, le attività open air, riscoprire diverse destinazioni particolari, parchi, riserve marine e naturali, borghi, monasteri e cammini attraverso l’attivazione di circuiti tematici, connessi ai temi del turismo lento e della mobilità dolce – a piedi, in bici, in barca, in treno - lungo itinerari regionali e interregionali.

**Valore Paese Italia**, è il programma inquadrato nell’ambito dell’Intesa istituzionale, sottoscritta il 17 Dicembre 2020, dall’Agenzia del Demanio, dall’allora MiBACT (oggi MIC), da ENIT e Difesa Servizi SpA, a cui partecipano anche il MiTur, in seguito al riordino delle competenze, ed altri soggetti, come ANAS, FS, FPC, il mondo del turismo lento e della mobilità dolce, a partire dal filone di attività avviato nell’ambito dei Progetti a Rete. Le reti messe a sistema sono: Fari Torri ed Edifici Costieri, Cammini e Percorsi, Dimore.

**DIMORE** è un’iniziativa a rete promossa dal 2013 dall’Agenzia del Demanio in collaborazione con MiBACT, Anci-FPC e Invitalia che mira al rafforzamento dell’offerta culturale e della competitività del Paese, attraverso la leva del turismo sostenibile, secondo una strategia di valorizzazione del patrimonio storico italiano. Sul modello dei “Paradores” in Spagna e delle “Pousadas” in Portogallo, “DIMORE” vuole essere una rete di strutture ricettivo - culturali diffuse a scala nazionale, da realizzare in edifici di grande valore storico-artistico e in siti di pregio ambientale e paesistico, allo scopo di potenziare lo sviluppo dei territori, ponendosi come nodo di accoglienza dei flussi di domanda più sensibili alla fruizione dei beni culturali e paesaggistici, puntando allo sviluppo dei territori e alla promozione delle eccellenze italiane: paesaggio, arte, storia, musica, moda, design, sport, industria creativa, innovazione, enogastronomia. L’elemento distintivo del network consiste nella specifica forma di ospitalità che, accanto ai tradizionali servizi alberghieri, presuppone l’offerta di specifici servizi culturali, costitutivi dello stesso brand e strettamente connessi all’unicità dell’immobile e del suo contesto di riferimento.

A tal fine si è scelto di procedere all’affidamento attraverso lo strumento di **concessione/locazione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001** a privati che siano in grado di sostenere importanti costi di investimento per il recupero degli immobili.

*(indicare i riferimenti ad altri strumenti nel caso si decida di ricorrere ad altre forme di affidamento con il dettaglio dei soggetti a cui si rivolge)*

**L’INFORMATION MEMORANDUM** fornisce un quadro informativo una panoramica generale del contesto territoriale e normativo di riferimento (Punto 2), nonché sull’immobile (Punto 3), utili all’elaborazione della proposta di valorizzazione da presentare per la partecipazione alla gara per l’affidamento in concessione/locazione, secondo quanto di seguito descritto, con particolare riferimento alle nuove funzioni e alle modalità di intervento ammesse, sempre nel rispetto degli strumenti di tutela storico-artistica e ambientale e di pianificazione urbana e territoriale vigenti (Punto 4), fornisce inoltre le indicazioni circa gli strumenti di supporto economico finanziario che possono essere messi a disposizione da parte di soggetti titolari di risorse attivabili dai concessionari (Punto 5), nonché partner dell’iniziativa.

# 1. Principi

## 1.1 Filosofia del progetto

Il progetto DIMORE si sviluppa attorno ad alcuni principi generali che dovranno essere presi in considerazione al momento della formulazione della proposta:

### Recupero e riuso del patrimonio pubblico di pregio

Scopo principale del percorso di valorizzazione è recuperare i beni pubblici di proprietà dello stato e di altri enti e renderli fruibili alla cittadinanza, avviarli a rigenerazione contribuendo ad attivare lo sviluppo economico e sociale dei territori. In una logica di partenariato pubblico-privato, la valorizzazione può essere letta come significativa leva di sviluppo e rilancio dei territori e rappresenta un'importante opportunità per promuovere l'avvio di processi di innovazione sociale e culturale e nuovi modelli di gestione di spazi innovativi da dedicare ad iniziative che coinvolgano attivamente i cittadini, le imprese e le istituzioni, trovando nuove soluzioni e aree di investimento anche in un sistema a rete.

### Cultura, ambiente ed eco-sostenibilità

Attraverso un turismo responsabile, sostenibile e di qualità, possono essere sviluppate diverse attività a sostegno della conoscenza e della salvaguardia ambientale soprattutto contestualizzata alla cultura del mare. In aree di particolare interesse naturalistico, è possibile immaginare azioni per la tutela dell'ecosistema, la scoperta del territorio e lo sport nella natura.

### Tutela

I beni interessati al progetto sono caratterizzati dal grande pregio storico-artistico, paesaggistico, ambientale e dal valore identitario. Per lo più si tratta di beni vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, pertanto la totalità delle opere è per legge soggetta al parere delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali e agli indirizzi emessi. L'intervento di valorizzazione dovrà garantire la massima tutela e salvaguardia del valore culturale ed identitario del bene e del contesto naturale, nonché l'unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi.

### Partecipazione e apertura a diversi soggetti

Attraverso diverse forme di partecipazione (incontri pubblici, giornate di apertura dei beni, etc.) si garantisce la massima divulgazione e condivisione del progetto con il pubblico.

### Turismo sostenibile

I beni inclusi nel progetto rispondono alle esigenze di un turismo alternativo alla ricerca del contatto con l'ambiente, il relax e la cultura, poiché si tratta di spazi che catturano l'immaginazione, situati in luoghi incontaminati e di grande interesse ambientale e paesaggistico.

## 1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta

A partire dai principi generali sono stati definiti alcuni elementi qualitativi di valutazione dell'offerta a cui verrà attribuito un punteggio:

### Proposta di intervento

Il concorrente dovrà rappresentare, anche attraverso elaborati grafici, le modalità di intervento prescelte per il recupero e il riuso del bene e gli elementi innovativi del progetto in coerenza con il progetto DIMORE, i principi di minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed ecosostenibilità, nel rispetto della tutela dei caratteri storico-artistici, morfologici, tipologici, strutturali, distributivi e prospettici del bene, nonché della salvaguardia del paesaggio e dell'ambiente in cui il bene è inserito.

### Manutenzione, conservazione e monitoraggio del bene

Al fine di garantire la continuità delle azioni avviate, la proposta dovrà indicare il piano di manutenzione ordinaria e straordinaria (attività, tempistiche, prestazioni attese) ed il piano di monitoraggio (frequenze di controllo, verifica prestazioni, etc.) della struttura, anche attraverso il ricorso a tecnologie e sistemi innovativi.

### Fruibilità pubblica della struttura

La proposta dovrà prevedere una gestione privatistica che garantisca anche l'accessibilità e fruibilità pubblica del bene e delle aree esterne di pertinenza: permanente o temporanea, in determinati periodi o fasce orarie, in occasione di eventi o attività culturali, ricreative, sportive, sociali e di scoperta del territorio che tengano conto del contesto e dei fabbisogni locali.

### Contributo allo sviluppo locale sostenibile e alla destagionalizzazione della domanda turistica

Il concorrente dovrà rappresentare in che modo intende innescare un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto in cui il bene è inserito e ad attivare iniziative che favoriscano la destagionalizzazione con il coinvolgimento del territorio (utilizzo di risorse e prodotti locali, ricadute occupazionali, etc.); ciò nell'ottica di sviluppare un'offerta con proprie specificità, in grado di attrarre nuovi segmenti di domanda, anche fuori stagione, e di valorizzare il capitale socio-economico e culturale delle comunità locali.

### Attività di networking

Data la connotazione "a rete" del progetto DIMORE, la proposta dovrà prevedere modalità di comunicazione, condivisione e promozione atte a favorire: la creazione di reti funzionali all'attività prevista, lo scambio di informazioni e di buone pratiche, la condivisione di attività tra i soggetti del network e/o del territorio, il mantenimento delle relazioni tra le imprese al fine di trasferire le conoscenze di ciascun gestore. Potranno essere coinvolti nello sviluppo dell'iniziativa anche altri beni (pubblici – Statali e di altri Enti – e privati) di valore storico-artistico, paesaggistico, eventualmente in aree territoriali diverse.



### 1.3 Nuove funzioni

Il progetto punta alla definizione di nuove funzioni da realizzare in ambito costiero, nel pieno rispetto di sostenibilità dell'ecosistema, dell'ambiente e delle identità territoriali, potenziando l'offerta turistico-culturale e la messa in rete di siti di interesse storico e paesaggistico della costa italiana, migliorandone la fruizione pubblica.

Sono previste pertanto nuove funzioni quali:

ATTIVITÀ TURISTICO-RICETTIVE E ALTRE ATTIVITÀ COMPLEMENTARI di tipo: culturale, socio-ricreativo, eventi, ricerca, didattica, formazione, arte, ristorazione ed enogastronomia, scoperta del territorio (escursioni, visite guidate, coinvolgimento degli ospiti in attività e progetti di salvaguardia del paesaggio, della cultura e tradizioni locali etc.) anche volte alla divulgazione della storia, dell'arte e della cultura legate all'immobile, alla comunità e al territorio di appartenenza.

## 1.4 Modalità di intervento

### Minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità

L'idea di progetto punterà l'attenzione sui seguenti aspetti: **tutela del valore culturale ed identitario dell'immobile, unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi; conservazione delle superfici, delle strutture in genere o delle singole unità edilizie, nel rispetto dell'organicità del complesso; salvaguardia del contesto naturale in cui il bene è inserito.**

**Andranno considerati i principi di minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità, anche in vista dell'efficientamento, delle caratteristiche prestazionali e dell'adeguamento di accessibilità e visitabilità dell'edificio, secondo la normativa vigente.**

**L'approccio progettuale, anche in considerazione delle valenze storico-architettoniche intrinseche dell'immobile, mirerà a garantire la conservazione dell'impianto originario:** non saranno previste la realizzazione di nuove volumetrie, né l'alterazione dei prospetti, valutando eventualmente, ove possibile, l'introduzione in aggiunta all'esistente di sole strutture leggere, removibili in materiali compatibili; tutti gli interventi che si intenderà intraprendere saranno comunque in linea e realizzati secondo quanto espressamente indicato e prescritto nelle norme di pianificazione territoriale e/o nei documenti di vincolo/tutela.

Nella scelta delle tecniche d'intervento – tradizionali e innovative – andrà comunque privilegiata la meno invasiva, la più reversibile e maggiormente compatibile con i valori storici paesaggistici e ambientali, tenendo conto dei requisiti di sicurezza, durabilità e compatibilità.

Quando possibile, sarà utile optare per interventi che possano essere rimossi e sostituiti con eventuali misure alternative, ritenute più opportune, alla luce di nuove conoscenze acquisite in materia di innovazione tecnologica. Qualora non ci sia modo di condurre interventi totalmente removibili, sarà preferibile lasciare la possibilità di loro rinnovamenti ed integrazioni, si precisa sempre che, tutti gli interventi che si intenderà intraprendere saranno comunque realizzati in linea secondo quanto espressamente indicato e prescritto nelle norme di pianificazione territoriale e/o nei documenti di vincolo/tutela.

Sarà di rilevante attenzione la valutazione delle caratteristiche dei materiali utilizzabili nel restauro (ed in particolare i nuovi materiali), anche in relazione ai loro comportamenti nel tempo.

Gli interventi saranno il risultato di un progetto integrato e sostenibile, rispettoso della concezione e delle tecniche originarie, nonché delle azioni significative stratificatesi nel corso della storia, di cui andrà garantita la conservazione.

### Interventi sulle superfici e sulle strutture

Gli interventi di conservazione delle superfici esterne ed interne saranno volti principalmente alla massima permanenza della materia in opera. Al fine di garantire l'opportuno standard qualitativo, l'ipotesi progettuale dovrà tener conto dei necessari approfondimenti diagnostici, oltre che della letteratura tecnica, verificando la congruenza con eventuali interventi già condotti su superfici architettoniche analoghe, nell'ottica di individuare specifici trattamenti di pulitura, consolidamento, protezione e incollaggio da esplicitare nelle successive fasi di progetto obbligatorie per l'avvio dei lavori (livello definitivo ed esecutivo).

Sarà opportuno che gli interventi sulle strutture (fondazioni, orizzontamenti e strutture verticali) considerino le peculiarità dell'edificio storico (caratteristiche fisiche, costruttive, comportamento strutturale, stato fessurativo, deformativo e di conservazione) e garantiscano il minimo impatto, nonché il monitoraggio in progress, assicurando la compatibilità tra i materiali già in opera e quelli impiegati nell'intervento di restauro (da esplicitarsi nelle successive fasi di progetto – definitivo ed esecutivo).

Nell'ambito delle possibilità d'intervento, l'eventuale rimozione delle superfetazioni e degli elementi incongrui, richiederà un'attenta valutazione, non solo dei caratteri edilizi ed architettonici degli elementi di volta in volta analizzati, ma anche del loro grado di "storicizzazione" nel contesto della "fabbrica" in cui sono stati inseriti.

### Soluzioni distributive e impiantistiche

Le soluzioni distributive contempleranno: la conservazione e la massima rispondenza all'impianto originario dell'edificio ed alle sue caratteristiche di rilievo; ove possibile il miglioramento della percorribilità esterna ed interna con riferimento agli spazi connettivi ed ai collegamenti verticali, secondo il parere vincolante emesso dagli Enti competenti in materia di tutela, eventualmente anche in deroga alla normativa di carattere generale sull'adattamento e il riuso degli edifici per funzioni pubbliche e/o aperte al pubblico.

Le soluzioni impiantistiche in generale contempleranno: la minima invasività rispetto alle strutture orizzontali e verticali ed il relativo adeguamento alla normativa vigente di carattere nazionale, anche in materia di tutela dei beni culturali e paesaggistici e salvaguardia ambientale e naturale.

## 2. Inquadramento territoriale

### 2.1 Contesto geografico

Indicare la localizzazione del bene sulle eventuali cartine/mappe  
(★ Denominazione immobile )

*Inserire denominazione Regione*

Breve descrizione dell'ambito **regionale** di riferimento focalizzando l'attenzione sulle peculiarità .....ambientali/naturalistiche/storiche ed architettoniche, etc. ...

Inserire immagine della Regione di riferimento;  
in evidenza:

- Ambiti territoriali provinciali
- Capoluoghi di Provincia
- Localizzazione immobile/immobili oggetto di valorizzazione
- Ambiti protetti di particolare interesse, pregio ambientale (aree protette, parchi naturali, etc. ..), siti archeologici, etc. ....

Breve descrizione dell'ambito territoriale **comunale e/o provinciale**, con focus ambientale, architettonico, etc....



## 2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

*Indicare la localizzazione del bene sulle eventuali cartine/mappe  
(★ Denominazione immobile )*

### Collegamenti autostradali

.....

### Collegamenti ferroviari

.....

### Collegamenti marittimi

.....

### Collegamenti aerei

.....

### Come muoversi

.....

Inserire immagine della Regione di riferimento (vd. Slide precedente);  
in evidenza, oltre a quanto precedentemente evidenziato:

- Ambiti territoriali provinciali
- Capoluoghi di Provincia
- Localizzazione immobile/immobili oggetto di valorizzazione
- Ambiti protetti di particolare pregio ambientale (aree protette, parchi naturali, etc. ...)

anche:

- Autostrade
- Strade statali
- Ferrovie
- Porti
- Aeroporti
- Interporti



## 2.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali

### *Patrimonio storico-culturale*

**Key plan:**  
rappresentazione grafica  
schematica ambito regionale ;  
in evidenza :  
-ambiti provinciali (grigio  
chiaro)  
-ambito provinciale di  
riferimento (grigio scuro)  
- localizzazione immobile  
(stellina rossa)

Approfondimento e descrizione delle caratteristiche culturali/storico architettoniche del contesto provinciale/comunale di riferimento

Se opportuno, inserire immagine grafica della Regione e/o dell'ambito territoriale rappresentativo delle tematiche di interesse approfondite

**Key plan :**  
rappresentazione grafica  
schematica ambito regionale ;  
in evidenza :  
-ambiti provinciali (grigio  
chiaro)  
-ambito provinciale di  
riferimento (grigio scuro)  
- localizzazione immobile  
(stellina rossa)

*Patrimonio storico-culturale – elementi di focus (se esistenti)*

Descrizione focus

Inserire immagine grafica della regione e/o dell'ambito territoriale  
rappresentativo dell'oggetto del focus

**Key plan :**  
rappresentazione grafica  
schematica ambito regionale ;  
in evidenza :  
-ambiti provinciali (grigio  
chiaro)  
-ambito provinciale di  
riferimento (grigio scuro)  
- localizzazione immobile  
(stellina rossa)

### *Patrimonio naturalistico*

Approfondimento e descrizione del patrimonio naturalistico del contesto provinciale/comunale di riferimento

Inserire immagine grafica della Regione e/o dell'ambito territoriale esplicativo dell'approfondimento



**Key plan :**  
rappresentazione grafica  
schematica ambito regionale ;  
in evidenza :  
-ambiti provinciali (grigio  
chiaro)  
-ambito provinciale di  
riferimento (grigio scuro)  
- localizzazione immobile  
(stellina rossa)

## Offerta Turistica

### Approfondimento tematiche di interesse

#### Tipologie di turismo di interesse:

- turismo dei camminatori – cicloturismo
- turismo sportivo
- turismo enogastronomico
- turismo della natura
- turismo delle città / culturale

Se opportuno, inserire immagine grafica della regione e/o dell'ambito territoriale rappresentativo delle tematiche di interesse approfondite














## 3. Immobile

### 3.1 Localizzazione

Indicare la localizzazione del bene sulle eventuali cartine/mappe  
(★ Denominazione immobile )

#### LEGENDA

##### Il territorio e i collegamenti

-  Viabilità principale (Autostrada)
-  Viabilità principale (SS)
-  Viabilità secondaria (SP)
-  Viabilità ferroviaria
-  Collegamenti via mare
-  Porti principali
-  Porti turistici
-  Aeroporti principali
-  Comuni principali
-  Altri comuni o frazioni
-  Centro urbano di riferimento del bene
-  Localizzazione del bene
-  Confini provinciali

##### La località

Inserire il nome della località

#### Inserire il nome dell'ambito territoriale di riferimento


Rappresentazione grafica ambito comunale di riferimento.

In evidenza quanto esplicitato in LEGENDA, es:

- Strade comunali
- Strade provinciali
- Strade statali
- Autostrade
- Porti
- Aeroporti
- Interporti
- centri urbani - Comuni
- Province
- Confini provinciali
- etc.

#### Comune di riferimento e il territorio comunale e provinciale

 Il Comune  
- numero abitanti.

 La Provincia  
- numero comuni  
- numero abitanti.

##### Key plan:

- ambito provinciale (colore grigio chiaro) con l'individuazione dei confini comunali
- ambito comunale di interesse (colore grigio scuro)



*\*Accertarsi che tali dati siano allineati con quelli indicati nella slide 3.2*

### 3.3 Caratteristiche fisiche

#### *Dati generali*

#### **Consistenze\***

Superficie territoriale: mq .....

Superficie sedime: mq .....

Superficie utile lorda: mq .....

Superficie netta: mq .....

Volume fuori terra: mc .....

#### **Parametri edilizi**

Incidenza media della muratura ...% della s.u.l.

*Inserire stralcio planimetrico estratto di mappa con  
perimetrazione immobile.*

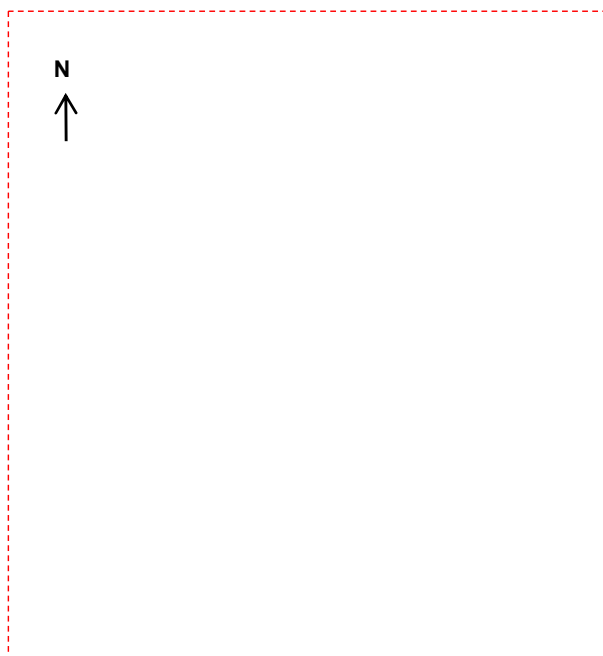
*In evidenza l'indicazione dei fabbricati costituenti il  
complesso;  
Esempio: fab. A, fab. B, etc.*

*Inserire planimetrie dei vari livelli del fabbricato*

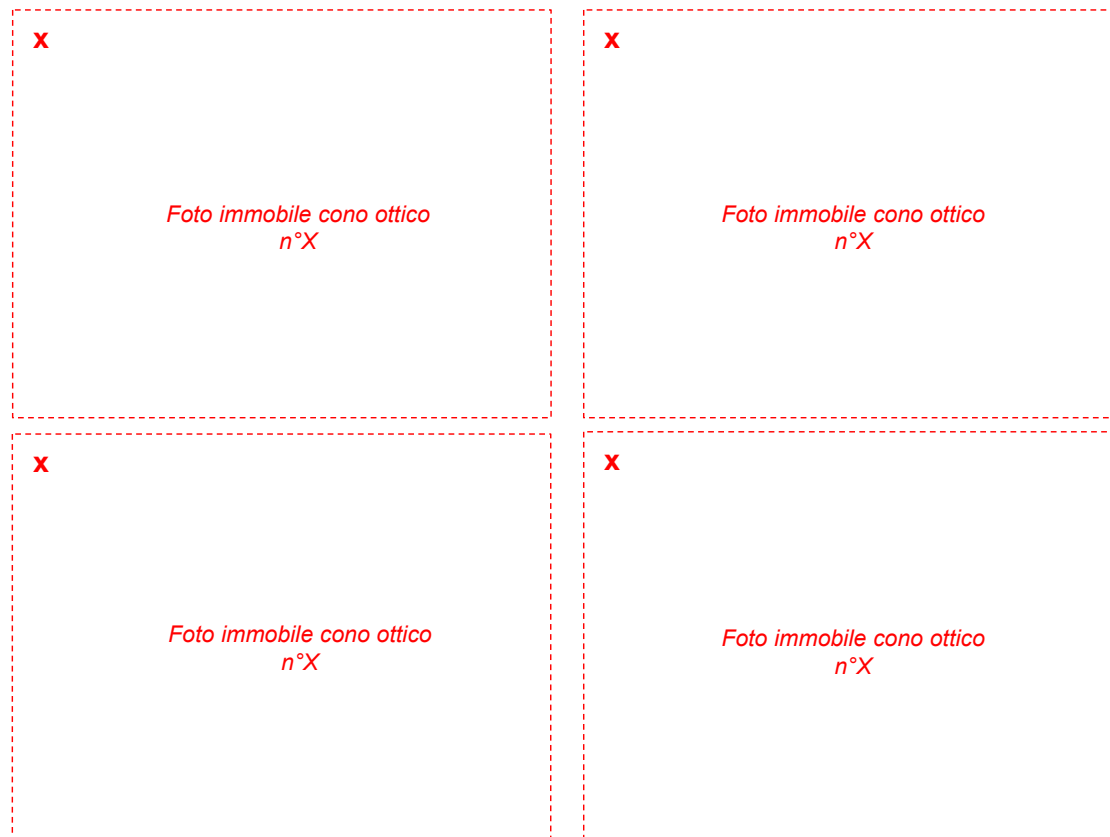
*Inserire planimetrie dei vari livelli del fabbricato*

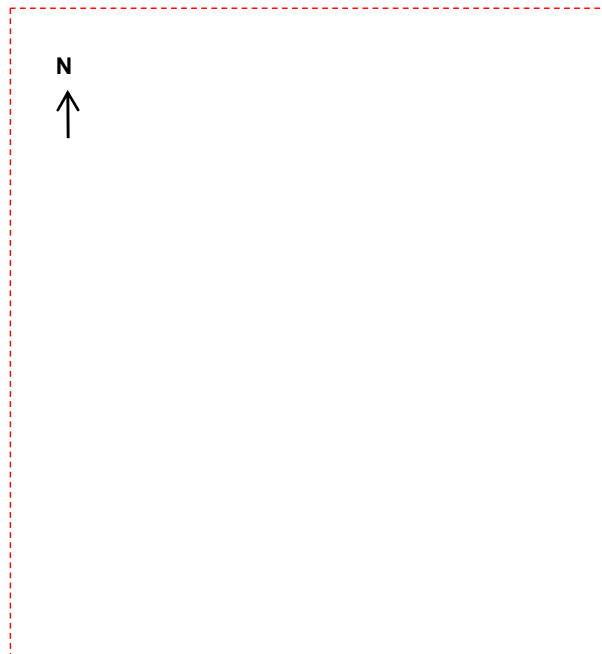
### 3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

#### Documentazione fotografica

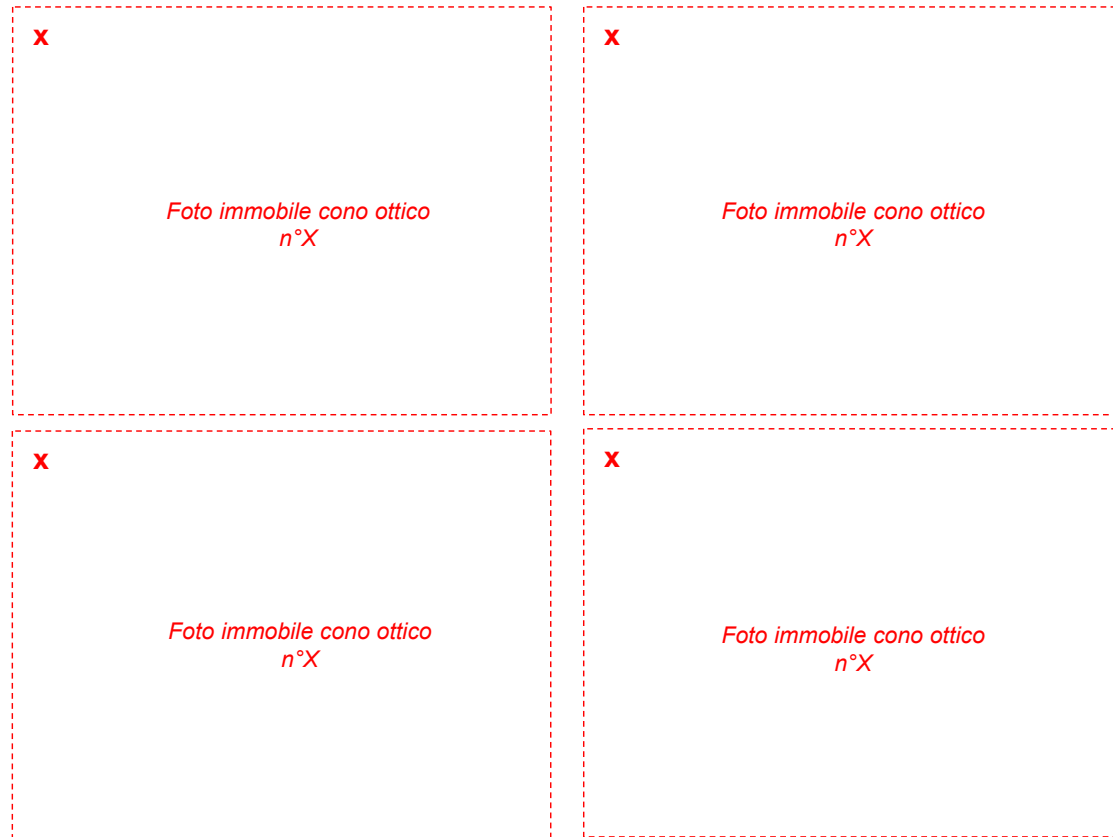


Base: mappa catastale (stralcio) con indicazione dei coni ottici





*Base: mappa catastale (stralcio) con indicazione dei coni ottici*



### 3.5 Rilevanza storico-artistica

#### *Provvedimenti di tutela*

##### L'IMMOBILE

- **Interesse culturale** ai sensi del D.Lgs. 42/2004, con **declaratoria/decreto** prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

##### IL CONTESTO

- **Beni paesaggistici** ex art. 136 e 142 D.Lgs. n. 42/2004

##### ▪SIC e ZPS

.....

*Indicare i riferimenti ad eventuali altri vincoli specificandone la tipologia :*

- *archeologico*
- *ambientale/paesaggistico*
- *sismico*
- *idrogeologico*
- *di rispetto stradale*
- *cimiteriale*
- *di rispetto aeroportuale*
- *beni confiscati*

*Inserire documento/i di vincolo*

*riportare le prescrizioni e i punti significati contenuti nel vincolo*

- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....

### 3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

#### Sintesi degli strumenti vigenti

<b>PIANO ... (inserire denominazione)</b> <i>(indicare l'acronimo del piano – es. PTR, PTP, PTCP etc. – data di approvazione, citando se possibile la delibera)</i>	<i>Inserire una colonna come la precedente per ogni piano territoriale/urbanistico di riferimento, da quelli sovraordinati fino alla scala urbana e a quelli attuativi (se esistenti)</i>	<b>PIANO ... (inserire denominazione)</b> <i>(indicare l'acronimo del piano – es. PRG, PSC, etc. – data di approvazione, citando se possibile la delibera)</i>
Indicare gli ambiti in cui ricade l'immobile e la sintesi delle norme di riferimento (solo titoli, capitoli e articoli di riferimento)	Indicare gli ambiti in cui ricade l'immobile e la sintesi delle norme di riferimento (solo titoli, capitoli e articoli di riferimento)	Indicare gli ambiti in cui ricade l'immobile e la sintesi delle norme di riferimento (solo titoli, capitoli e articoli di riferimento)

*A ciascuna colonna deve corrispondere una Scheda di piano e un Approfondimento secondo i format delle slide successive*



*Inserire una slide di questo tipo per ciascun piano di riferimento riportato nella ‘Sintesi degli strumenti vigenti’*

### Scheda di piano

**PIANO ...** *(inserire denominazione)*

Adottato/approvato con *(indicare il provvedimento di adozione/approvazione)*

Ambito regionale *(indicare l'ambito regionale di riferimento)*

**NORME**

*(indicare norme di riferimento)*

**VINCOLI E ZONE DI TUTELA**

*(indicare norme di riferimento)*

*Inserire stralcio tavola di riferimento*

*Inserire stralcio tavola di riferimento*

**Tav. ....**

**LEGENDA**

**Tav. ....**

**LEGENDA**

**PIANO URBANISTICO VIGENTE A LIVELLO COMUNALE**

*(indicare l'acronimo del piano – es. PRG, PSC, etc. – data di approvazione citando se possibile la delibera)*

**NTA:**

**In sintesi (solo titoli, capitoli e articoli di riferimento).....**

**NTA puntuali/specifiche sull'immobile (se esistenti)**

**In sintesi (solo titoli, capitoli e articoli di riferimento).....**

- **Nuove funzione ammesse**
  
- **Categorie e modalità di intervento ammesse**

*Inserire stralcio tavola di riferimento*

*Inserire stralcio tavola di riferimento*

**Tav. ....**

**LEGENDA**

**Tav. ....**

**LEGENDA**

*Inserire una slide di questo tipo per ciascun piano di riferimento riportato nella ‘Sintesi degli strumenti vigenti’*

### *Approfondimento*

**PIANO ...** *(inserire denominazione)*

Adottato/approvato con *(indicare il provvedimento di adozione/approvazione)*

Riportare per esteso le norme e gli articoli di riferimento

**PIANO URBANISTICO VIGENTE DEL COMUNE DI \_\_\_\_\_** *(indicare Comune)*  
*(indicare l'acronimo del piano – es. PRG, PSC etc. – data di approvazione citando se possibile la delibera)*

- *Inserire copia del certificato di destinazione urbanistica*
- *Riportare per esteso le norme e gli articoli di riferimento*
- *Indicare Nuove funzione ammesse*
- *Indicare Categorie e modalità di intervento ammesse*

## 4. Iter di valorizzazione e strumenti

### 4.1 Trasformazione

#### *I dati della trasformazione*

##### **Consistenze**

Superficie territoriale: mq \_\_\_\_\_  
Superficie sedime: mq \_\_\_\_\_  
Superficie utile lorda: mq \_\_\_\_\_  
Superficie netta: mq \_\_\_\_\_  
Volume fuori terra: mc \_\_\_\_\_

##### **Parametri edilizi**

Incidenza media della muratura \_\_\_\_\_ % della s.u.l.

##### **Nuovi usi**

- Per l'intera superficie, si prevede una destinazione d'uso coerente con il progetto e conforme agli strumenti di pianificazione urbana e territoriale e di tutela vigenti
- Per l'eventuale superficie esterna si prevede la realizzazione di aree destinate all'accessibilità, ai servizi e alle dotazioni. Per quanto riguarda gli standard urbanistici si potrà concordare con l'Amministrazione Comunale la loro realizzazione nelle vicinanze dell'immobile o la loro monetizzazione

##### **Tipologie di intervento**

Per l'intera superficie sono previste le tipologie di intervento in linea con i principi del progetto e conformi agli strumenti urbanistici e di tutela vigenti

*planimetria generale su base catastale con delimitazione in rosso dell'intera particella/e di riferimento*

#### **STANDARD E ONERI URBANISTICI**



Il concessionario dovrà concordare con l'Amministrazione Comunale le modalità di calcolo e realizzazione, eventualmente anche attraverso monetizzazione.

## 4.2 Strumenti di valorizzazione

Ai fini dell'attuazione del progetto, è stato individuato lo strumento concessorio, da applicare per la valorizzazione dell'immobile in considerazione delle sue caratteristiche: la concessione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001 - per l'affidamento di immobili a soggetti privati interessati ad investire, a fronte del riconoscimento di un canone.

### *Concessione / Locazione di valorizzazione (art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001 e s.m.i.)*

Si tratta di uno strumento di partenariato pubblico-privato che consente di sviluppare e valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico, attraverso l'affidamento a primari operatori privati, selezionati con procedure ad evidenza pubblica e dotati di idonei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi, del diritto di utilizzare gli immobili a fini economici per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione, e comunque non eccedente i 50 anni, a fronte della loro riqualificazione, riconversione funzionale e manutenzione ordinaria e straordinaria.

Attraverso lo strumento della concessione, l'investitore privato non grava il *proprio business plan* dei costi per l'acquisto degli immobili che rimangono di proprietà pubblica, mentre lo Stato, oltre ad incassare un canone per l'intera durata della concessione, risparmia gli oneri improduttivi di vigilanza, custodia, messa in sicurezza, manutenzione e riattiva nel contempo circuiti virtuosi di trasformazione urbana e sviluppo territoriale.

Il canone della concessione è determinato secondo valori di mercato, tenendo conto sia degli investimenti necessari per la riqualificazione e riconversione degli immobili, sia della ridotta remuneratività iniziale dell'operazione.

Con l'art. 58 co. 6 D.L. n. 112/2008, conv. in L. n. 133/2008, è stata estesa l'applicabilità dello strumento anche in favore di Regioni, Province, Comuni e altri Enti Locali (es. Consorzi di Comuni, Comunità Montane etc.) nonché società o Enti a totale partecipazione dei predetti Enti.

Alla scadenza della concessione, l'Ente proprietario/gestore rientra automaticamente nella piena disponibilità degli immobili concessi in uso, con l'acquisizione di ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad essi apportate. L'art. 1 co. 308 L. n. 228/2012 ha introdotto la possibilità di riconoscere al concessionario, al termine del periodo di tempo previsto dalla concessione, il diritto di prelazione per l'acquisto del bene al prezzo di mercato, ove sia verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni e non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali.

Il D.L. n. 95/2012 ha introdotto ulteriori disposizioni, prevedendo, da un lato, il riconoscimento al Comune che abbia contribuito alla valorizzazione urbanistica di una aliquota pari al 10% del canone riscosso dallo Stato e, dall'altro, la possibilità di sub-concedere a terzi le attività economiche o di servizio previste dal piano di gestione.

In caso di concessione di beni culturali pubblici, così come definiti dal D.Lgs. n. 42/2004, qualunque soggetto, indipendentemente dalla natura e dalla forma giuridica, intenda effettuare erogazioni liberali per la realizzazione degli interventi di manutenzione, protezione e restauro, potrà godere di benefici fiscali ai sensi dell'art. 1 D.L. n. 83/2014. Tutte le informazioni sono disponibili sulla pagina ufficiale [www.artbonus.gov.it](http://www.artbonus.gov.it)

### 4.3 Percorso amministrativo

Nella fase di progettazione architettonica, definitiva ed esecutiva, successiva all'aggiudicazione, la proposta vincitrice dovrà essere sottoposta all'approvazione degli Enti competenti in materia edilizia, di pianificazione e di tutela e le scelte relative agli interventi dovranno essere dettagliate e supportate dalle opportune analisi ed elaborati tecnico-illustrativi (studio dei caratteri, analisi del degrado, dettaglio delle tecniche e dei materiali costruttivi, degli interventi di recupero sulle superfici e sulle strutture, delle soluzioni distributive e impiantistiche, studio di impatto ambientale, etc.).

In particolar modo, gli elaborati progettuali e le relative relazioni tecnico-illustrative saranno oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione comunale per gli aspetti di coerenza urbanistica ed edilizia, dagli Enti sovraordinati competenti in materia di pianificazione territoriale e da parte delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali.

In tale contesto, sarà possibile dettagliare le scelte in merito agli interventi relativi a complessi storici, suscettibili di interesse culturale, documentale e identitario o sottoposti a precisi vincoli di tutela artistica, paesaggistica, ambientale.

La totalità delle opere, infatti, è per legge soggetta al parere delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali e agli indirizzi eventualmente emessi, affinché l'intervento di valorizzazione proposto possa garantire la massima tutela e salvaguardia degli immobili di pregio.

I progetti sottoposti all'attenzione degli Enti e delle Amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale e urbana e di tutela, dovranno, comunque, conservare caratteristiche di piena aderenza con quanto esplicitato in fase preliminare nell'ambito del programma di valorizzazione.

## 4.4 Partnership

### Partner Promotori

- MiBACT (oggi MIC)
- MEF – Agenzia del Demanio
- ENIT

### Soggetti coinvolti

L'Agenzia ha avviato sul territorio un proficuo rapporto di collaborazione con soggetti istituzionali per l'avvio di tutte le attività preordinate alla valorizzazione degli immobili inseriti nel progetto ed, in particolare, con i Comuni e le Regioni competenti a livello territoriale. L'Agenzia promuove inoltre nuovi rapporti di collaborazione con gli Enti proprietari di immobili pubblici – Comuni, Province, Regioni – per lo sviluppo del progetto **Valore Paese Italia - DIMORE**, anche attraverso l'espletamento di propedeutiche attività di diffusione del progetto sia a livello nazionale che internazionale, che vedono la partecipazione anche di altri ministeri e altri soggetti pubblico privati come Fondazione FS e Anas SpA.

### Altre forme di partnership

Sono state avviate forme di partnership con i soggetti che operano sul territorio a livello locale, nazionale e internazionale, ciascuno interessato e/o coinvolto a vario titolo dal progetto.

L'iniziativa che gode del sostegno e del contributo di molteplici partner dell'Agenzia tra cui ANCI-FPC, ANCE, CONI, FIV, WWF, Young Architects Competition, AICA, Touring Club Italiano, Legambiente, Associazione Borghi Autentici, CSVnet.



## 5. Partnership e supporto economico finanziario

### 5.1 Cooperazione a supporto del progetto

#### *Enti coinvolti e strumenti finanziari attivabili a supporto degli investimenti*

Parallelo alla valorizzazione corre il tema della ricerca dei finanziamenti, di forme di sostegno attivabili e di specifici contributi che possono venire da **Amministrazioni titolari di risorse**, a vario titolo, possono contribuire al sostegno della filiera.

Tra i diversi riferimenti indicati nel **PNRR**, si evidenzia quanto indicato nell'ambito della

**Missione 1 “Digitalizzazione, innovazione, competitività e cultura”**

**Componente M1C3 “Turismo e Cultura 4.0”**

**Investimento 2.1 “Attrattività dei borghi” che comprende interventi di valorizzazione del patrimonio storico per finalità turistiche e culturali presente nei piccoli centri italiani e nelle zone rurali**

#### Così come

**Caput Mundi-Next Generation EU per grandi eventi turistici**, si concentra sulla Capitale per riqualificare il patrimonio del centro e della periferia e per potenziare le infrastrutture digitali.

Più in generale nel PNRR è comunque sottolineato l'aspetto fondamentale della valorizzazione del brand Italia, a partire da Giubileo 2025 e Cortina Milano 2026, creando percorsi alternativi e un'offerta differenziata.

Per questo, attraverso Valore Paese Italia si intende contribuire in termini di progettualità, con interventi di valorizzazione del patrimonio e sviluppo del turismo sostenibile, per la promozione dei territori italiani,

## 6. Appendice

### 6.1 Accordi, provvedimenti e pareri

*Il percorso di valorizzazione del bene è l'esito di un processo di concertazione istituzionale intrapreso dall'Agenzia del Demanio, nell'ambito del progetto **Valore Paese Italia – DIMORE** con gli Enti locali e le Amministrazioni competenti in materia di pianificazione urbana e territoriale e di tutela.*

**In tale contesto sono state avviate molteplici forme di concertazione istituzionale ed intesa che hanno condotto alla sottoscrizione:**

(indicare eventuali forme di accordo sottoscritte e che abbiano ad oggetto unicamente DIMORE oppure diverse iniziative tra cui anche tale progetto)

- **Intesa istituzionale / Protocollo d'intesa / Dichiarazione Comune di Intenti** tra **Agenzia del Demanio e la Regione** \_\_\_\_\_ (indicare la Regione di Interesse), in data \_\_\_\_\_ (inserire data), n. prot. \_\_\_\_\_ (inserire numero di protocollo) per la valorizzazione per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico ricadente nel territorio di interesse e riguardante il progetto DIMORE.
- **Protocollo d'intesa / Dichiarazione Comune di Intenti** tra **Agenzia del Demanio e il Gruppo di Azione Locale** \_\_\_\_\_ (indicare il GAL di riferimento), in data \_\_\_\_\_ (inserire data), n. prot. \_\_\_\_\_ (inserire numero di protocollo) per la valorizzazione per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico ricadente nel territorio di interesse e riguardante il progetto DIMORE.
- **Protocollo d'intesa / Dichiarazione Comune di Intenti** tra **Agenzia del Demanio e l'Autorità di Gestione fondi FESR POR** \_\_\_\_\_ (indicare l'Autorità di Gestione di Interesse), in data \_\_\_\_\_ (inserire data), n. prot. \_\_\_\_\_ (inserire numero di protocollo) per la valorizzazione per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico ricadente nel territorio di interesse e riguardante il progetto DIMORE.

- **Protocollo d'intesa / Dichiarazione Comune di Intenti** tra *Agenzia del Demanio e il Comune di \_\_\_\_\_* (indicare il Comune di Interesse), in data \_\_\_\_\_ (inserire data), n. prot. \_\_\_\_\_ (inserire numero di protocollo) per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico ricadente nel territorio di interesse e riguardante il progetto **Valore Paese Italia - DIMORE**.

**Il percorso di valorizzazione condiviso prevede da parte del Comune competente l'impegno a:**

- garantire la piena conformità e coerenza dei programmi di valorizzazione con le previsioni dei vigenti strumenti di pianificazione urbanistica, in particolare, verificando la compatibilità dello status urbanistico degli immobili rispetto all'iter di valorizzazione, provvedendo - ove necessario - all'attivazione delle opportune procedure amministrative di adeguamento urbanistico e semplificazione amministrativa; (nel caso di protocollo con le Amministrazioni Comunali);
- facilitare l'espletamento delle azioni amministrative necessarie, nonché formulare le richieste di autorizzazione alle Amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale e urbana sovraordinata e di tutela, per il raggiungimento degli obiettivi di cui all'art. 2 del presente Protocollo, anche mettendo a disposizione le competenze e le prerogative ad esso espressamente attribuite dalla Legge.

**! Da inserire solo se necessaria variante urbanistica**

**! ADEGUAMENTO URBANISTICO**

Nel caso si rendesse necessaria una variante urbanistica, il conseguimento sarà carico del concessionario secondo quanto definito di concerto con le amministrazioni competenti, fermo restando il ruolo dell'Agenzia del Demanio nel coordinamento del progetto FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI.

**Il percorso di valorizzazione è stato inoltre condiviso con gli Enti competenti in materia di tutela e pertanto:**

- **Vincolo di interesse storico artistico** *(indicare nel caso di verifica di interesse culturale)*, emesso da \_\_\_\_\_ *(indicare l'ente preposto alla tutela che ha emesso il parere)*, del \_\_\_\_\_ *(inserire denominazione immobile)* - ai sensi del D.Lgs. 42/2004, con nota prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

Il vincolo riporta le seguenti prescrizioni: *(riportare i punti significati contenuti nel vincolo)*

- .....
- .....
- .....
- .....

- **Parere favorevole** alla concessione è stato e emesso da \_\_\_\_\_ *(indicare nel caso l'ente preposto alla tutela che ha emesso il parere)*, del \_\_\_\_\_ *(inserire denominazione immobile)* ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004, con nota prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

La concessione è autorizzata a condizione che: *(riportare i punti significati contenuti nelle autorizzazioni)*

- .....
- .....
- .....
- .....

## 6.2 Focus indicazioni progettuali

In coerenza con **Valore Paese Italia – DIMORE** la proposta di recupero e riuso presentata dovrà essere in linea con il **valore identitario**, gli **elementi costitutivi** e l'**organicità dell'impianto** architettonico ed **in coerenza con il contesto naturale** \_\_\_\_\_ (*indicare l'ambito di riferimento*) in cui il bene è inserito, salvaguardandone i caratteri paesaggistico ambientali con l'obiettivo di potenziare la fruizione del territorio costiero di riferimento.

Si dovrà prevedere un mix di funzioni che consentano la gestione privata e garantiscano al contempo l'accessibilità e la **fruibilità pubblica** dell'immobile in tutti gli spazi interni ed esterni, in modo permanente o temporaneo, in occasione di eventi e attività culturali finalizzate a garantire uno turismo sostenibile e lo sviluppo locale ovvero assicurare un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto territoriale in cui è inserito.

*In riferimento alle indicazioni e **prescrizioni** contenute nei documenti di vincolo/tutela e di pianificazione territoriale-urbana **evidenziate dal Comune e dalla Sovrintendenza** attraverso i documenti sottoscritti e/o rilasciati ad esito del percorso di concertazione, descrivere eventuali:*

- ***punti di forza e le opportunità della valorizzazione** riferite sia all' immobile che all'ambito territoriale a sostegno della conoscenza dell'ambiente e della salvaguardia degli ecosistemi esistenti anche in relazione all'uso di nuove tecnologie nel settore dell'efficiamento energetico*
- ***altre indicazioni progettuali** che dovranno essere prese in considerazione nella stesura della proposta.*

In linea con le indicazioni dei documenti di pianificazione territoriale e urbana e di tutela vigenti

- saranno previste le seguenti categorie e modalità di intervento: *(specificare gli interventi ammessi come indicato negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbana e di tutela vigenti)*
  - .....
  - .....
  - .....
  
- non saranno previsti invece le seguenti categorie e modalità di intervento *(EVENTUALMENTE specificare gli interventi non ammessi come indicato negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbana e di tutela vigenti)*
  - .....
  - .....
  - .....
  
- saranno previste le seguenti nuove funzioni *(indicare le funzioni compatibili con i documenti vigenti): ATTIVITÀ TURISTICHE, RICETTIVE, RISTORATIVE, DIDATTICHE, CULTURALI, RICERCA, PROMOZIONALI, EVENTI E INIZIATIVE DI TIPO ARTISTICO, SOCIO-RICREATIVO, ENOGASTRONOMICO E PER LA SCOPERTA DEL TERRITORIO.*

- ALLEGATI INFORMATION MEMORANDUM
  - VINCOLO (richiedere eventuali aggiornamenti ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 se necessario)
  - AUTORIZZAZIONE ALLA CONCESSIONE MIC (se necessario)
  - CDU
  - EVENTUALI INTESE CON MIC E COMUNE

# Denominazione

Località, Città



Immagine fotografica rappresentativa del bene

Indirizzo:

Key plan territoriale  
campire la regione d'interesse  
con indicazione puntuale località  
*(v. esempio)*



## DESTINAZIONE

Regione: xxxxx  
Provincia: xxxxx  
Ambito: xxxxx *(es: urbano, extraurbano,..)*

## LOCATION

Posizione: xxxxx *(es: centrale, semicentrale, periferica,..)*  
Coordinate GPS: lat. xxxxx long. Xxxxx

## IMMOBILE

Proprietà: xxxxx  
Strumento: Concess. di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001 o Concess. d'uso gratuito ex art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014 *(indicare strumento prescelto)*  
Epoca: xxxxx *(es: inizio/fine prima/seconda metà XX sec)*  
Superficie fondiaria: xxxxx mq  
Superficie lorda: xxxxx mq  
Provvedimenti di tutela: **SI** *(specificare: xxxxx)* / **NO**  
Nuovi usi: turismo sostenibile, ospitalità, cultura, sport, mobilità dolce, wellness, scoperta del territorio, eventi e attività sociali



# Denominazione

Località, Città



Key plan territoriale  
campire la regione d'interesse  
con indicazione puntuale località  
*(v. esempio)*

inserire immagine/i satellitare con  
individuazione/perimetrazione\* immobile  
*(v. esempio)\**

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE

*(breve descrizione contesto)*

Xxxxxxx.....  
.....  
.....  
.....

## IMMOBILE

*(breve descrizione immobile)*

Xxxxxx.....  
.....  
.....  
.....

## DATI CATASTALI

NCEU: foglio xx, p.lla xxxx, subb xx.....  
NCT: foglio xx, p.lla xxxx .....

Denominazione  
Località, Città



Key plan territoriale  
campire la regione d'interesse  
con indicazione puntale località  
*(v. esempio)*

DATA DI DISMISSIONE

.....

FUNZIONE UTILIZZO ANTECEDENTE LA DISMISSIONE

.....

.....

MOTIVAZIONE SULLA SCELTA DI VALORIZZAZIONE DEL BENE

.....

TENTATIVI PRECEDENTI DI IMMISSIONE SUL MERCATO (DATA E PROCEDURA)

.....

ANEDDOTI E STORIE LEGATE AL BENE.

.....

VALORE PAESE  
ITALIA



FARI TORRI  
EDIFICI COSTIERI

Immagine fotografica rappresentativa e/o suggestiva dell'immobile

## *INFORMATION MEMORANDUM 2022*

Denominazione immobile, Comune (sigla PROV.) - REGIONE



*In caso di bene di proprietà di un Ente  
inserire il corrispettivo logo*

# Indice

<b>Premessa</b>	pag. ....
<b>1. Principi</b>	
1.1 Filosofia del progetto	pag. ....
1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta	pag. ....
1.3 Nuove funzioni	pag. ....
1.4 Modalità di intervento	pag. ....
<b>2. Inquadramento territoriale</b>	
2.1 Contesto geografico	pag. ....
2.2 Sistema infrastrutturale e logistico	pag. ....
2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali	pag. ....
<b>3. Immobile</b>	
3.1 Localizzazione	pag. ....
3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag. ....
3.3 Caratteristiche fisiche	pag. ....
3.4 Qualità architettonica e paesaggistica	pag. ....
3.5 Rilevanza storico - artistica	pag. ....
3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag. ....

#### **4. Iter di valorizzazione e strumenti**

4.1 Trasformazione	pag. ....
4.2 Strumenti di valorizzazione	pag. ....
4.3 Percorso amministrativo	pag. ....
4.4 Partnership	pag. ....

#### **5. Supporto economico e finanziario**

5.1 Cooperazione a supporto del progetto	pag. ....
--	-----------

#### **6. Appendice**

6.1 Accordi, provvedimenti e pareri	pag. ....
6.2 Focus indicazioni progettuali	pag. ....

## Premessa

Il progetto **Valore Paese Italia - FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI** è una delle iniziative avviate dall’Agenzia del Demanio nell’ambito dei PROGETTI A RETE, per il recupero e riuso del patrimonio pubblico, di proprietà dello Stato e di altri Enti, secondo tematismi che caratterizzano fortemente il network.

Sotto il brand **Valore Paese Italia**, si è inteso mettere in campo un programma nazionale di valorizzazione del patrimonio pubblico di immobili di interesse artistico e paesaggistico, secondo il principio del turismo sostenibile, connesso alla cultura, all’ambiente, alla mobilità dolce nonché al sport e alla formazione, attraverso il consolidamento della rete e il partenariato pubblico-privato, ciò anche nell’intento di contribuire al rilancio del Paese, con azioni mirate e strutturate a livello nazionale.

In particolare l’obiettivo è dare spazio a diverse forme di turismo - sostenibile, rispettoso e slow - insieme ad attività sociali e culturali, intendendo la valorizzazione in senso più ampio come azione di riqualificazione economica e sociale dei territori, nell’ambito delle iniziative di sviluppo locale e del turismo, favorito anche dalla disciplina normativa di cui al D.L. Turismo e Cultura (D.L. n. 83/2014 conv. in L. n.106/2014), nonché dal Piano Strategico del Turismo 2017-2022.

Turismo e cultura sono riconosciuti quali punti di forza dell’offerta nazionale, nonché elementi distintivi del brand Italia e principali fattori di attrattività e riconoscibilità, su cui è possibile puntare anche attraverso azioni che consentano di privilegiare l’Italia meno nota e affollata, le attività open air, riscoprire diverse destinazioni particolari, parchi, riserve marine e naturali, borghi, monasteri e cammini attraverso l’attivazione di circuiti tematici, connessi ai temi del turismo lento e della mobilità dolce – a piedi, in bici, in barca, in treno - lungo itinerari regionali e interregionali.

**Valore Paese Italia**, è il programma inquadrato nell’ambito dell’Intesa istituzionale, sottoscritta il 17 Dicembre 2020, dall’Agenzia del Demanio, dall’allora MiBACT (oggi MIC), da ENIT e Difesa Servizi SpA, a cui partecipano anche il MiTur, in seguito al riordino delle competenze, ed altri soggetti, come ANAS, FS, FPC, il mondo del turismo lento e della mobilità dolce, a partire dal filone di attività avviato nell’ambito dei Progetti a Rete. Le reti messe a sistema sono: Fari Torri ed Edifici Costieri, Cammini e Percorsi, Dimore.

**FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI** è un’iniziativa a rete promossa dall’Agenzia del Demanio con il Ministero della Difesa, attraverso Difesa Servizi S.p.A., avviata nel 2015 e punta ad un modello di *lighthouse accommodation*, che promuove una forma di turismo sostenibile legata alla **cultura del mare**, rispettosa del **paesaggio** ed in linea con la **salvaguardia ambientale**.

Il progetto è orientato alla valorizzazione del patrimonio pubblico ricadente nell’ambito costiero, potenziando l’offerta turistico-culturale e la messa in rete di siti di interesse storico e paesaggistico sul litorale, attraverso la loro rigenerazione e il loro riuso, non propriamente legati alla ricettività alberghiera, bensì ad un’**ospitalità** intesa in senso più ampio, connessa ad una vasta gamma di attività che vanno dai **servizi socio-culturali, alla didattica e alla ricerca, al tempo libero, allo sport e alla scoperta del territorio**, perseguendo il duplice obiettivo di favorire la **fruibilità pubblica dell’immobile** e contribuire allo **sviluppo sostenibile e alla promozione locale**.

A tal fine si è scelto di procedere all’affidamento attraverso lo strumento di **concessione/locazione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001** a privati che siano in grado di sostenere importanti costi di investimento per il recupero degli immobili.

*(indicare i riferimenti ad altri strumenti nel caso si decida di ricorrere ad altre forme di affidamento con il dettaglio dei soggetti a cui si rivolge)*

**L’INFORMATION MEMORANDUM** fornisce un quadro informativo una panoramica generale del contesto territoriale e normativo di riferimento (Punto 2), nonché sull’immobile (Punto 3), utili all’elaborazione della proposta di valorizzazione da presentare per la partecipazione alla gara per l’affidamento in concessione/locazione, secondo quanto di seguito descritto, con particolare riferimento alle nuove funzioni e alle modalità di intervento ammesse, sempre nel rispetto degli strumenti di tutela storico-artistica e ambientale e di pianificazione urbana e territoriale vigenti (Punto 4), fornisce inoltre le indicazioni circa gli strumenti di supporto economico finanziario che possono essere messi a disposizione da parte di soggetti titolari di risorse attivabili dai concessionari (Punto 5), nonché partner dell’iniziativa.

# 1. Principi

## 1.1 Filosofia del progetto

Il progetto FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI si sviluppa attorno ad alcuni principi generali che dovranno essere presi in considerazione al momento della formulazione della proposta:

### Recupero e riuso del patrimonio pubblico di pregio

Scopo principale del percorso di valorizzazione è recuperare i beni pubblici di proprietà dello stato e di altri enti e renderli fruibili alla cittadinanza, avviarli a rigenerazione contribuendo ad attivare lo sviluppo economico e sociale dei territori. In una logica di partenariato pubblico-privato, la valorizzazione può essere letta come significativa leva di sviluppo e rilancio dei territori e rappresenta un'importante opportunità per promuovere l'avvio di processi di innovazione sociale e culturale e nuovi modelli di gestione di spazi innovativi da dedicare ad iniziative che coinvolgano attivamente i cittadini, le imprese e le istituzioni, trovando nuove soluzioni e aree di investimento anche in un sistema a rete.

### Cultura, ambiente ed eco-sostenibilità

Attraverso un turismo responsabile, sostenibile e di qualità, possono essere sviluppate diverse attività a sostegno della conoscenza e della salvaguardia ambientale soprattutto contestualizzata alla cultura del mare. In aree di particolare interesse naturalistico, è possibile immaginare azioni per la tutela dell'ecosistema, la scoperta del territorio e lo sport nella natura.

### Tutela

I beni interessati al progetto sono caratterizzati dal grande pregio storico-artistico, paesaggistico, ambientale e dal valore identitario. Per lo più si tratta di beni vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, pertanto la totalità delle opere è per legge soggetta al parere delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali e agli indirizzi emessi. L'intervento di valorizzazione dovrà garantire la massima tutela e salvaguardia del valore culturale ed identitario del bene e del contesto naturale, nonché l'unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi.

### Partecipazione e apertura a diversi soggetti

Attraverso diverse forme di partecipazione (incontri pubblici, giornate di apertura dei beni, etc.) si garantisce la massima divulgazione e condivisione del progetto con il pubblico.

### Turismo sostenibile

I beni inclusi nel progetto rispondono alle esigenze di un turismo alternativo alla ricerca del contatto con l'ambiente, il relax e la cultura, poiché si tratta di spazi che catturano l'immaginazione, situati in luoghi incontaminati e di grande interesse ambientale e paesaggistico.



## 1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta

A partire dai principi generali sono stati definiti alcuni elementi qualitativi di valutazione dell'offerta a cui verrà attribuito un punteggio:

### Proposta di intervento

Il concorrente dovrà rappresentare, anche attraverso elaborati grafici, le modalità di intervento prescelte per il recupero e il riuso del bene e gli elementi innovativi del progetto in coerenza con il progetto FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI, i principi di minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità, nel rispetto della tutela dei caratteri storico-artistici, morfologici, tipologici, strutturali, distributivi e prospettici del bene, nonché della salvaguardia del paesaggio e dell'ambiente in cui il bene è inserito.

### Manutenzione, conservazione e monitoraggio del bene

Al fine di garantire la continuità delle azioni avviate, la proposta dovrà indicare il piano di manutenzione ordinaria e straordinaria (attività, tempistiche, prestazioni attese) ed il piano di monitoraggio (frequenze di controllo, verifica prestazioni, etc.) della struttura, anche attraverso il ricorso a tecnologie e sistemi innovativi.

### Fruibilità pubblica della struttura

La proposta dovrà prevedere una gestione privatistica che garantisca anche l'accessibilità e fruibilità pubblica del bene e delle aree esterne di pertinenza: permanente o temporanea, in determinati periodi o fasce orarie, in occasione di eventi o attività culturali, ricreative, sportive, sociali e di scoperta del territorio che tengano conto del contesto e dei fabbisogni locali.

### Contributo allo sviluppo locale sostenibile e alla destagionalizzazione della domanda turistica

Il concorrente dovrà rappresentare in che modo intende innescare un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto in cui il bene è inserito e ad attivare iniziative che favoriscano la destagionalizzazione con il coinvolgimento del territorio (utilizzo di risorse e prodotti locali, ricadute occupazionali, etc.); ciò nell'ottica di sviluppare un'offerta con proprie specificità, in grado di attrarre nuovi segmenti di domanda, anche fuori stagione, e di valorizzare il capitale socio-economico e culturale delle comunità locali.

### Attività di networking

Data la connotazione "a rete" del progetto FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI, la proposta dovrà prevedere modalità di comunicazione, condivisione e promozione atte a favorire: la creazione di reti funzionali all'attività prevista, lo scambio di informazioni e di buone pratiche, la condivisione di attività tra i soggetti del network e/o del territorio, il mantenimento delle relazioni tra le imprese al fine di trasferire le conoscenze di ciascun gestore. Potranno essere coinvolti nello sviluppo dell'iniziativa anche altri beni (pubblici – Statali e di altri Enti – e privati) di valore storico-artistico, paesaggistico, eventualmente in aree territoriali diverse.

### 1.3 Nuove funzioni

Il progetto punta alla definizione di nuove funzioni da realizzare in ambito costiero, nel pieno rispetto di sostenibilità dell'ecosistema, dell'ambiente e delle identità territoriali, potenziando l'offerta turistico-culturale e la messa in rete di siti di interesse storico e paesaggistico della costa italiana, migliorandone la fruizione pubblica.

Sono previste pertanto nuove funzioni quali:

*ATTIVITÀ TURISTICHE, RICETTIVE, RISTORATIVE, DIDATTICHE, CULTURALI* (arte e spettacolo, didattica e formazione etc.), *RICERCA* (centro-studi, osservazione della flora, della fauna e delle stelle etc.), *PROMOZIONALI*, legate alla cultura del mare, insieme ad eventi (incontri, moda, festival, concerti, matrimoni etc.) e iniziative di tipo *ARTISTICO, SOCIO-RICREATIVO* (tempo libero, attività ludiche, attività a favore di persone diversamente abili, etc.); sport e benessere (diving,,vela, pesca, ciclismo, trekking, yoga e meditazione etc.), *ENOGASTRONOMICO E PER LA SCOPERTA DEL TERRITORIO* (escursioni terrestri e marittime, visite guidate, coinvolgimento degli ospiti in attività e progetti di salvaguardia dell'habitat naturale e costiero etc.)

## 1.4 Modalità di intervento

### Minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità

L'idea di progetto punterà l'attenzione sui seguenti aspetti: **tutela del valore culturale ed identitario dell'immobile, unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi; conservazione delle superfici, delle strutture in genere o delle singole unità edilizie, nel rispetto dell'organicità del complesso; salvaguardia del contesto naturale in cui il bene è inserito.**

**Andranno considerati i principi di minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità, anche in vista dell'efficientamento, delle caratteristiche prestazionali e dell'adeguamento di accessibilità e visitabilità dell'edificio, secondo la normativa vigente.**

**L'approccio progettuale, anche in considerazione delle valenze storico-architettoniche intrinseche dell'immobile, mirerà a garantire la conservazione dell'impianto originario:** non saranno previste la realizzazione di nuove volumetrie, né l'alterazione dei prospetti, valutando eventualmente, ove possibile, l'introduzione in aggiunta all'esistente di sole strutture leggere, removibili in materiali compatibili; tutti gli interventi che si intenderà intraprendere saranno comunque in linea e realizzati secondo quanto espressamente indicato e prescritto nelle norme di pianificazione territoriale e/o nei documenti di vincolo/tutela.

Nella scelta delle tecniche d'intervento – tradizionali e innovative – andrà comunque privilegiata la meno invasiva, la più reversibile e maggiormente compatibile con i valori storici paesaggistici e ambientali, tenendo conto dei requisiti di sicurezza, durabilità e compatibilità.

Quando possibile, sarà utile optare per interventi che possano essere rimossi e sostituiti con eventuali misure alternative, ritenute più opportune, alla luce di nuove conoscenze acquisite in materia di innovazione tecnologica. Qualora non ci sia modo di condurre interventi totalmente removibili, sarà preferibile lasciare la possibilità di loro rinnovamenti ed integrazioni, si precisa sempre che, tutti gli interventi che si intenderà intraprendere saranno comunque realizzati in linea secondo quanto espressamente indicato e prescritto nelle norme di pianificazione territoriale e/o nei documenti di vincolo/tutela.

Sarà di rilevante attenzione la valutazione delle caratteristiche dei materiali utilizzabili nel restauro (ed in particolare i nuovi materiali), anche in relazione ai loro comportamenti nel tempo.

Gli interventi saranno il risultato di un progetto integrato e sostenibile, rispettoso della concezione e delle tecniche originarie, nonché delle azioni significative stratificatesi nel corso della storia, di cui andrà garantita la conservazione.

### Interventi sulle superfici e sulle strutture

Gli interventi di conservazione delle superfici esterne ed interne saranno volti principalmente alla massima permanenza della materia in opera. Al fine di garantire l'opportuno standard qualitativo, l'ipotesi progettuale dovrà tener conto dei necessari approfondimenti diagnostici, oltre che della letteratura tecnica, verificando la congruenza con eventuali interventi già condotti su superfici architettoniche analoghe, nell'ottica di individuare specifici trattamenti di pulitura, consolidamento, protezione e incollaggio da esplicitare nelle successive fasi di progetto obbligatorie per l'avvio dei lavori (livello definitivo ed esecutivo).

Sarà opportuno che gli interventi sulle strutture (fondazioni, orizzontamenti e strutture verticali) considerino le peculiarità dell'edificio storico (caratteristiche fisiche, costruttive, comportamento strutturale, stato fessurativo, deformativo e di conservazione) e garantiscano il minimo impatto, nonché il monitoraggio in progress, assicurando la compatibilità tra i materiali già in opera e quelli impiegati nell'intervento di restauro (da esplicitarsi nelle successive fasi di progetto – definitivo ed esecutivo).

Nell'ambito delle possibilità d'intervento, l'eventuale rimozione delle superfetazioni e degli elementi incongrui, richiederà un'attenta valutazione, non solo dei caratteri edilizi ed architettonici degli elementi di volta in volta analizzati, ma anche del loro grado di "storicizzazione" nel contesto della "fabbrica" in cui sono stati inseriti.

### Soluzioni distributive e impiantistiche

Le soluzioni distributive contempleranno: la conservazione e la massima rispondenza all'impianto originario dell'edificio ed alle sue caratteristiche di rilievo; ove possibile il miglioramento della percorribilità esterna ed interna con riferimento agli spazi connettivi ed ai collegamenti verticali, secondo il parere vincolante emesso dagli Enti competenti in materia di tutela, eventualmente anche in deroga alla normativa di carattere generale sull'adattamento e il riuso degli edifici per funzioni pubbliche e/o aperte al pubblico.

Le soluzioni impiantistiche in generale contempleranno: la minima invasività rispetto alle strutture orizzontali e verticali ed il relativo adeguamento alla normativa vigente di carattere nazionale, anche in materia di tutela dei beni culturali e paesaggistici e salvaguardia ambientale e naturale.

## 2. Inquadramento territoriale

### 2.1 Contesto geografico

Indicare la localizzazione del bene sulle eventuali cartine/mappe  
(★ Denominazione immobile )

*Inserire denominazione Regione*

Breve descrizione dell'ambito **regionale** di riferimento focalizzando l'attenzione sulle peculiarità .....ambientali/naturalistiche/storiche ed architettoniche, etc. ...

Inserire immagine della Regione di riferimento;  
in evidenza:

- Ambiti territoriali provinciali
- Capoluoghi di Provincia
- Localizzazione immobile/immobili oggetto di valorizzazione
- Ambiti protetti di particolare interesse, pregio ambientale (aree protette, parchi naturali, etc. ..), siti archeologici, etc. ....

Breve descrizione dell'ambito territoriale **comunale e/o provinciale**, con focus ambientale, architettonico, etc....



## 2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Indicare la localizzazione del bene sulle eventuali cartine/mappe  
(★ Denominazione immobile )

### Collegamenti autostradali

.....

### Collegamenti ferroviari

.....

### Collegamenti marittimi

.....

### Collegamenti aerei

.....

### Come muoversi

.....

Inserire immagine della Regione di riferimento (vd. Slide precedente);  
in evidenza, oltre a quanto precedentemente evidenziato:

- Ambiti territoriali provinciali
- Capoluoghi di Provincia
- Localizzazione immobile/immobili oggetto di valorizzazione
- Ambiti protetti di particolare pregio ambientale (aree protette, parchi naturali, etc. ...)

anche:

- Autostrade
- Strade statali
- Ferrovie
- Porti
- Aeroporti
- Interporti



## 2.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali

### *Patrimonio storico-culturale*

**Key plan:**  
rappresentazione grafica  
schematica ambito regionale ;  
in evidenza :  
-ambiti provinciali (grigio  
chiaro)  
-ambito provinciale di  
riferimento (grigio scuro)  
- localizzazione immobile  
(stellina rossa)

Approfondimento e descrizione delle caratteristiche culturali/storico architettoniche del contesto provinciale/comunale di riferimento

Se opportuno, inserire immagine grafica della Regione e/o dell'ambito territoriale rappresentativo delle tematiche di interesse approfondite

**Key plan :**  
rappresentazione grafica  
schematica ambito regionale ;  
in evidenza :  
-ambiti provinciali (grigio  
chiaro)  
-ambito provinciale di  
riferimento (grigio scuro)  
- localizzazione immobile  
(stellina rossa)

*Patrimonio storico-culturale – elementi di focus (se esistenti)*

Descrizione focus

Inserire immagine grafica della regione e/o dell'ambito territoriale  
rappresentativo dell'oggetto del focus



**Key plan :**  
rappresentazione grafica  
schematica ambito regionale ;  
in evidenza :  
-ambiti provinciali (grigio  
chiaro)  
-ambito provinciale di  
riferimento (grigio scuro)  
- localizzazione immobile  
(stellina rossa)

### *Patrimonio naturalistico*

Approfondimento e descrizione del patrimonio naturalistico del contesto provinciale/comunale di riferimento

Inserire immagine grafica della Regione e/o dell'ambito territoriale esplicativo dell'approfondimento



**Key plan :**  
rappresentazione grafica  
schematica ambito regionale ;  
in evidenza :  
-ambiti provinciali (grigio  
chiaro)  
-ambito provinciale di  
riferimento (grigio scuro)  
- localizzazione immobile  
(stellina rossa)

## Offerta Turistica

### Approfondimento tematiche di interesse

#### Tipologie di turismo di interesse:

- turismo dei camminatori – cicloturismo
- turismo sportivo
- turismo enogastronomico
- turismo della natura
- turismo delle città / culturale

Se opportuno, inserire immagine grafica della regione e/o dell'ambito territoriale rappresentativo delle tematiche di interesse approfondite










## 3. Immobile

### 3.1 Localizzazione

Indicare la localizzazione del bene sulle eventuali cartine/mappe  
(★ Denominazione immobile )

#### LEGENDA

##### Il territorio e i collegamenti

-  Viabilità principale (Autostrada)
-  Viabilità principale (SS)
-  Viabilità secondaria (SP)
-  Viabilità ferroviaria
-  Collegamenti via mare
-  Porti principali
-  Porti turistici
-  Aeroporti principali
-  Comuni principali
-  Altri comuni o frazioni
-  Centro urbano di riferimento del bene
-  Localizzazione del bene
-  Confini provinciali

##### La località

*Inserire il nome della località*



#### Inserire il nome dell'ambito territoriale di riferimento

*Rappresentazione grafica ambito comunale di riferimento.*

*In evidenza quanto esplicitato in LEGENDA, es:*

- *Strade comunali*
- *Strade provinciali*
- *Strade statali*
- *Autostrade*
- *Porti*
- *Aeroporti*
- *Interporti*
- *centri urbani - Comuni*
- *Province*
- *Confini provinciali*
- *etc.*

#### Comune di riferimento e il territorio comunale e provinciale

<ul style="list-style-type: none"> <li> Il Comune - <i>numero abitanti.</i></li> <li> La Provincia - <i>numero comuni</i> - <i>numero abitanti.</i></li> </ul>	<p><b>Key plan:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ambito provinciale (colore grigio chiaro) con l'individuazione dei confini comunali</li> <li>- ambito comunale di interesse (colore grigio scuro)</li> </ul>
--	---



*\*Accertarsi che tali dati siano allineati con quelli indicati nella slide 3.2*

### 3.3 Caratteristiche fisiche

#### *Dati generali*

#### **Consistenze\***

Superficie territoriale: mq .....

Superficie sedime: mq .....

Superficie utile lorda: mq .....

Superficie netta: mq .....

Volume fuori terra: mc .....

#### **Parametri edilizi**

Incidenza media della muratura ...% della s.u.l.

*Inserire stralcio planimetrico estratto di mappa con  
perimetrazione immobile.*

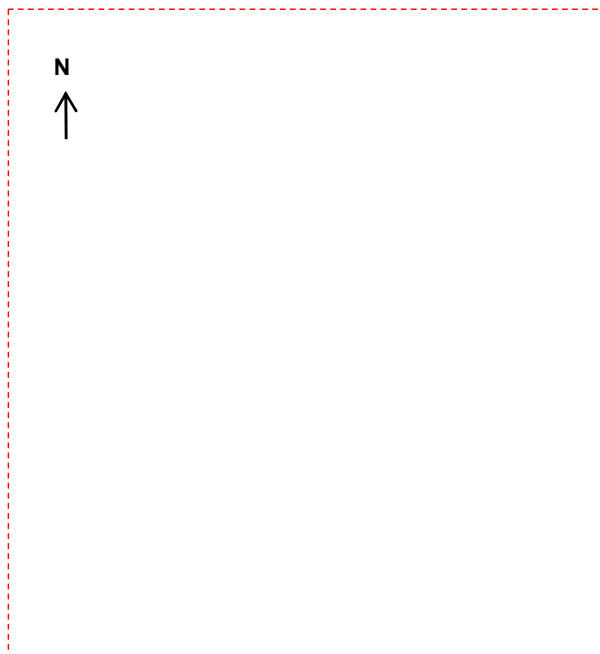
*In evidenza l'indicazione dei fabbricati costituenti il  
complesso;  
Esempio: fab. A, fab. B, etc.*

*Inserire planimetrie dei vari livelli del fabbricato*

*Inserire planimetrie dei vari livelli del fabbricato*

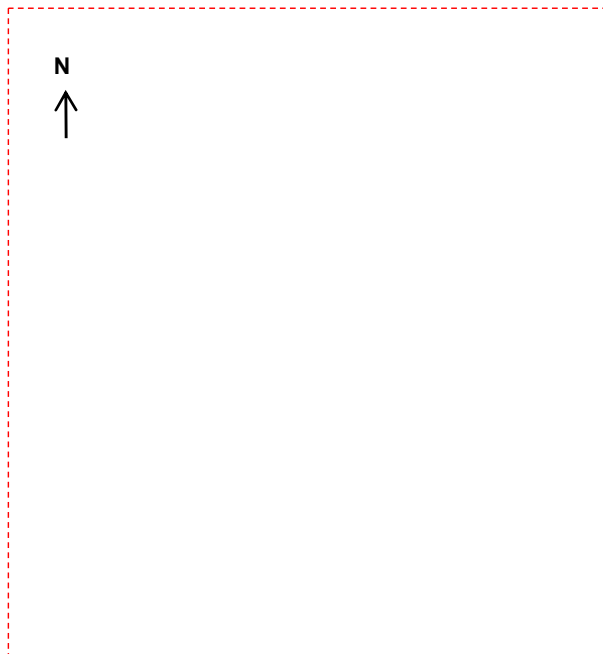
### 3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

#### Documentazione fotografica



Base: mappa catastale (stralcio) con indicazione dei coni ottici





Base: mappa catastale (stralcio) con indicazione dei coni ottici



### 3.5 Rilevanza storico-artistica

*Provvedimenti di tutela*

L'IMMOBILE

- **Interesse culturale** ai sensi del D.Lgs. 42/2004, con **declaratoria/decreto** prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

IL CONTESTO

- **Beni paesaggistici** ex art. 136 e 142 D.Lgs. n. 42/2004

▪ **SIC e ZPS**

.....

*Indicare i riferimenti ad eventuali altri vincoli specificandone la tipologia :*

- *archeologico*
- *ambientale/paesaggistico*
- *sismico*
- *idrogeologico*
- *di rispetto stradale*
- *cimiteriale*
- *di rispetto aeroportuale*
- *beni confiscati*

*Inserire documento/i di vincolo*

*riportare le prescrizioni e i punti significati contenuti nel vincolo*

- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....





### 3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

#### Sintesi degli strumenti vigenti

<b>PIANO ... (inserire denominazione)</b> <i>(indicare l'acronimo del piano – es. PTR, PTP, PTCP etc. – data di approvazione, citando se possibile la delibera)</i>	<i>Inserire una colonna come la precedente per ogni piano territoriale/urbanistico di riferimento, da quelli sovraordinati fino alla scala urbana e a quelli attuativi (se esistenti)</i>	<b>PIANO ... (inserire denominazione)</b> <i>(indicare l'acronimo del piano – es. PRG, PSC, etc. – data di approvazione, citando se possibile la delibera)</i>
Indicare gli ambiti in cui ricade l'immobile e la sintesi delle norme di riferimento (solo titoli, capitoli e articoli di riferimento)	Indicare gli ambiti in cui ricade l'immobile e la sintesi delle norme di riferimento (solo titoli, capitoli e articoli di riferimento)	Indicare gli ambiti in cui ricade l'immobile e la sintesi delle norme di riferimento (solo titoli, capitoli e articoli di riferimento)

*A ciascuna colonna deve corrispondere una Scheda di piano e un Approfondimento secondo i format delle slide successive*

*Inserire una slide di questo tipo per ciascun piano di riferimento riportato nella ‘Sintesi degli strumenti vigenti’*

### Scheda di piano

**PIANO ...** *(inserire denominazione)*

Adottato/approvato con *(indicare il provvedimento di adozione/approvazione)*

Ambito regionale *(indicare l'ambito regionale di riferimento)*

**NORME**

*(indicare norme di riferimento)*

**VINCOLI E ZONE DI TUTELA**

*(indicare norme di riferimento)*

*Inserire stralcio tavola di riferimento*

*Inserire stralcio tavola di riferimento*

Tav. ....

LEGENDA

Tav. ....

LEGENDA



**PIANO URBANISTICO VIGENTE A LIVELLO COMUNALE**

*(indicare l'acronimo del piano – es. PRG, PSC, etc. – data di approvazione citando se possibile la delibera)*

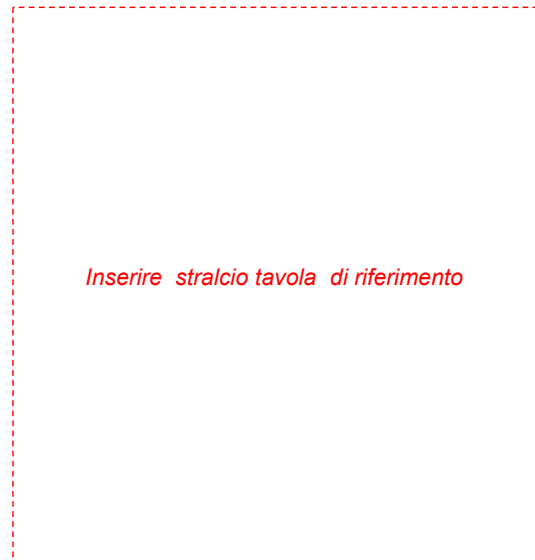
**NTA:**

**In sintesi (solo titoli, capitoli e articoli di riferimento).....**

**NTA puntuali/specifiche sull'immobile (se esistenti)**

**In sintesi (solo titoli, capitoli e articoli di riferimento).....**

- **Nuove funzione ammesse**
  
- **Categorie e modalità di intervento ammesse**



Tav. ....

LEGENDA



Tav. ....

LEGENDA

*Inserire una slide di questo tipo per ciascun piano di riferimento riportato nella 'Sintesi degli strumenti vigenti'*

### *Approfondimento*

**PIANO ...** *(inserire denominazione)*

Adottato/approvato con *(indicare il provvedimento di adozione/approvazione)*

Riportare per esteso le norme e gli articoli di riferimento

**PIANO URBANISTICO VIGENTE DEL COMUNE DI \_\_\_\_\_** *(indicare Comune)*  
*(indicare l'acronimo del piano – es. PRG, PSC etc. – data di approvazione citando se possibile la delibera)*

- *Inserire copia del certificato di destinazione urbanistica*
- *Riportare per esteso le norme e gli articoli di riferimento*
- *Indicare Nuove funzione ammesse*
- *Indicare Categorie e modalità di intervento ammesse*



## 4. Iter di valorizzazione e strumenti

### 4.1 Trasformazione

#### *I dati della trasformazione*

##### **Consistenze**

Superficie territoriale: mq \_\_\_\_\_  
 Superficie sedime: mq \_\_\_\_\_  
 Superficie utile lorda: mq \_\_\_\_\_  
 Superficie netta: mq \_\_\_\_\_  
 Volume fuori terra: mc \_\_\_\_\_

##### **Parametri edilizi**

Incidenza media della muratura \_\_\_\_\_ % della s.u.l.

##### **Nuovi usi**

- Per l'intera superficie, si prevede una destinazione d'uso coerente con il progetto e conforme agli strumenti di pianificazione urbana e territoriale e di tutela vigenti
- Per l'eventuale superficie esterna si prevede la realizzazione di aree destinate all'accessibilità, ai servizi e alle dotazioni. Per quanto riguarda gli standard urbanistici si potrà concordare con l'Amministrazione Comunale la loro realizzazione nelle vicinanze dell'immobile o la loro monetizzazione

##### **Tipologie di intervento**

Per l'intera superficie sono previste le tipologie di intervento in linea con i principi del progetto e conformi agli strumenti urbanistici e di tutela vigenti

*planimetria generale su base catastale con delimitazione in rosso dell'intera particella/e di riferimento*

#### **STANDARD E ONERI URBANISTICI**



Il concessionario dovrà concordare con l'Amministrazione Comunale le modalità di calcolo e realizzazione, eventualmente anche attraverso monetizzazione.

## 4.2 Strumenti di valorizzazione

Ai fini dell'attuazione del progetto, è stato individuato lo strumento concessorio, da applicare per la valorizzazione dell'immobile in considerazione delle sue caratteristiche: la concessione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001 - per l'affidamento di immobili a soggetti privati interessati ad investire, a fronte del riconoscimento di un canone.

### *Concessione / Locazione di valorizzazione (art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001 e s.m.i.)*

Si tratta di uno strumento di partenariato pubblico-privato che consente di sviluppare e valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico, attraverso l'affidamento a primari operatori privati, selezionati con procedure ad evidenza pubblica e dotati di idonei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi, del diritto di utilizzare gli immobili a fini economici per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione, e comunque non eccedente i 50 anni, a fronte della loro riqualificazione, riconversione funzionale e manutenzione ordinaria e straordinaria.

Attraverso lo strumento della concessione, l'investitore privato non grava il *proprio business plan* dei costi per l'acquisto degli immobili che rimangono di proprietà pubblica, mentre lo Stato, oltre ad incassare un canone per l'intera durata della concessione, risparmia gli oneri improduttivi di vigilanza, custodia, messa in sicurezza, manutenzione e riattiva nel contempo circuiti virtuosi di trasformazione urbana e sviluppo territoriale.

Il canone della concessione è determinato secondo valori di mercato, tenendo conto sia degli investimenti necessari per la riqualificazione e riconversione degli immobili, sia della ridotta remuneratività iniziale dell'operazione.

Con l'art. 58 co. 6 D.L. n. 112/2008, conv. in L. n. 133/2008, è stata estesa l'applicabilità dello strumento anche in favore di Regioni, Province, Comuni e altri Enti Locali (es. Consorzi di Comuni, Comunità Montane etc.) nonché società o Enti a totale partecipazione dei predetti Enti.

Alla scadenza della concessione, l'Ente proprietario/gestore rientra automaticamente nella piena disponibilità degli immobili concessi in uso, con l'acquisizione di ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad essi apportate. L'art. 1 co. 308 L. n. 228/2012 ha introdotto la possibilità di riconoscere al concessionario, al termine del periodo di tempo previsto dalla concessione, il diritto di prelazione per l'acquisto del bene al prezzo di mercato, ove sia verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni e non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali.

Il D.L. n. 95/2012 ha introdotto ulteriori disposizioni, prevedendo, da un lato, il riconoscimento al Comune che abbia contribuito alla valorizzazione urbanistica di una aliquota pari al 10% del canone riscosso dallo Stato e, dall'altro, la possibilità di sub-concedere a terzi le attività economiche o di servizio previste dal piano di gestione.

In caso di concessione di beni culturali pubblici, così come definiti dal D.Lgs. n. 42/2004, qualunque soggetto, indipendentemente dalla natura e dalla forma giuridica, intenda effettuare erogazioni liberali per la realizzazione degli interventi di manutenzione, protezione e restauro, potrà godere di benefici fiscali ai sensi dell'art. 1 D.L. n. 83/2014. Tutte le informazioni sono disponibili sulla pagina ufficiale [www.artbonus.gov.it](http://www.artbonus.gov.it)

### 4.3 Percorso amministrativo

Nella fase di progettazione architettonica, definitiva ed esecutiva, successiva all'aggiudicazione, la proposta vincitrice dovrà essere sottoposta all'approvazione degli Enti competenti in materia edilizia, di pianificazione e di tutela e le scelte relative agli interventi dovranno essere dettagliate e supportate dalle opportune analisi ed elaborati tecnico-illustrativi (studio dei caratteri, analisi del degrado, dettaglio delle tecniche e dei materiali costruttivi, degli interventi di recupero sulle superfici e sulle strutture, delle soluzioni distributive e impiantistiche, studio di impatto ambientale, etc.).

In particolar modo, gli elaborati progettuali e le relative relazioni tecnico-illustrative saranno oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione comunale per gli aspetti di coerenza urbanistica ed edilizia, dagli Enti sovraordinati competenti in materia di pianificazione territoriale e da parte delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali.

In tale contesto, sarà possibile dettagliare le scelte in merito agli interventi relativi a complessi storici, suscettibili di interesse culturale, documentale e identitario o sottoposti a precisi vincoli di tutela artistica, paesaggistica, ambientale.

La totalità delle opere, infatti, è per legge soggetta al parere delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali e agli indirizzi eventualmente emessi, affinché l'intervento di valorizzazione proposto possa garantire la massima tutela e salvaguardia degli immobili di pregio.

I progetti sottoposti all'attenzione degli Enti e delle Amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale e urbana e di tutela, dovranno, comunque, conservare caratteristiche di piena aderenza con quanto esplicitato in fase preliminare nell'ambito del programma di valorizzazione.



## 4.4 Partnership

### Partner Promotori

- MiBACT (oggi MIC)
- MEF – Agenzia del Demanio
- Ministero della Difesa – DIFESA SERVIZI S.p.A
- ENIT

### Soggetti coinvolti

L'Agenzia ha avviato sul territorio un proficuo rapporto di collaborazione con soggetti istituzionali per l'avvio di tutte le attività preordinate alla valorizzazione degli immobili inseriti nel progetto ed, in particolare, con i Comuni e le Regioni competenti a livello territoriale. L'Agenzia promuove inoltre nuovi rapporti di collaborazione con gli Enti proprietari di immobili pubblici – Comuni, Province, Regioni – per lo sviluppo del progetto **Valore Paese Italia - FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI**, anche attraverso l'espletamento di propedeutiche attività di diffusione del progetto sia a livello nazionale che internazionale, che vedono la partecipazione anche di altri ministeri e altri soggetti pubblico privati come Fondazione FS e Anas SpA.

### Altre forme di partnership

Sono state avviate forme di partnership con i soggetti che operano sul territorio a livello locale, nazionale e internazionale, ciascuno interessato e/o coinvolto a vario titolo dal progetto.

L'iniziativa che gode del sostegno e del contributo di molteplici partner dell'Agenzia tra cui ANCI-FPC, ANCE, CONI, FIV, WWF, Young Architects Competition, AICA, Touring Club Italiano, Legambiente, Associazione Borghi Autentici, CSVnet.

## 5. Partnership e supporto economico finanziario

### 5.1 Cooperazione a supporto del progetto

#### *Enti coinvolti e strumenti finanziari attivabili a supporto degli investimenti*

Parallelo alla valorizzazione corre il tema della ricerca dei finanziamenti, di forme di sostegno attivabili e di specifici contributi che possono venire da **Amministrazioni titolari di risorse**, a vario titolo, possono contribuire al sostegno della filiera.

Tra i diversi riferimenti indicati nel **PNRR**, si evidenzia quanto indicato nell'ambito della

**Missione 1 “Digitalizzazione, innovazione, competitività e cultura”**

**Componente M1C3 “Turismo e Cultura 4.0”**

**Investimento 2.1 “Attrattività dei borghi” che comprende interventi di valorizzazione del patrimonio storico per finalità turistiche e culturali presente nei piccoli centri italiani e nelle zone rurali**

#### Così come

**Caput Mundi-Next Generation EU per grandi eventi turistici**, si concentra sulla Capitale per riqualificare il patrimonio del centro e della periferia e per potenziare le infrastrutture digitali.

Più in generale nel PNRR è comunque sottolineato l'aspetto fondamentale della valorizzazione del brand Italia, a partire da Giubileo 2025 e Cortina Milano 2026, creando percorsi alternativi e un'offerta differenziata.

Per questo, attraverso Valore Paese Italia si intende contribuire in termini di progettualità, con interventi di valorizzazione del patrimonio e sviluppo del turismo sostenibile, per la promozione dei territori italiani,

## 6. Appendice

### 6.1 Accordi, provvedimenti e pareri

*Il percorso di valorizzazione del bene è l'esito di un processo di concertazione istituzionale intrapreso dall'Agenzia del Demanio, nell'ambito del progetto **Valore Paese Italia - FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI** con gli Enti locali e le Amministrazioni competenti in materia di pianificazione urbana e territoriale e di tutela.*

**In tale contesto sono state avviate molteplici forme di concertazione istituzionale ed intesa che hanno condotto alla sottoscrizione:**

(indicare eventuali forme di accordo sottoscritte e che abbiano ad oggetto unicamente FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI oppure diverse iniziative tra cui anche tale progetto)

- **Intesa istituzionale / Protocollo d'intesa / Dichiarazione Comune di Intenti** tra **Agenzia del Demanio e la Regione** \_\_\_\_\_ (indicare la Regione di Interesse), in data \_\_\_\_\_ (inserire data), n. prot. \_\_\_\_\_ (inserire numero di protocollo) per la valorizzazione per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico ricadente nel territorio di interesse e riguardante il progetto FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI.
- **Protocollo d'intesa / Dichiarazione Comune di Intenti** tra **Agenzia del Demanio e il Gruppo di Azione Locale** \_\_\_\_\_ (indicare il GAL di riferimento), in data \_\_\_\_\_ (inserire data), n. prot. \_\_\_\_\_ (inserire numero di protocollo) per la valorizzazione per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico ricadente nel territorio di interesse e riguardante il progetto FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI.
- **Protocollo d'intesa / Dichiarazione Comune di Intenti** tra **Agenzia del Demanio e l'Autorità di Gestione fondi FESR POR** \_\_\_\_\_ (indicare l'Autorità di Gestione di Interesse), in data \_\_\_\_\_ (inserire data), n. prot. \_\_\_\_\_ (inserire numero di protocollo) per la valorizzazione per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico ricadente nel territorio di interesse e riguardante il progetto FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI.

- **Protocollo d'intesa / Dichiarazione Comune di Intenti tra Agenzia del Demanio e il Comune di \_\_\_\_\_ (indicare il Comune di Interesse), in data \_\_\_\_\_ (inserire data), n. prot. \_\_\_\_\_ (inserire numero di protocollo) per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico ricadente nel territorio di interesse e riguardante il progetto **Valore Paese Italia - FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI**.**

**Il percorso di valorizzazione condiviso prevede da parte del Comune competente l'impegno a:**

- garantire la piena conformità e coerenza dei programmi di valorizzazione con le previsioni dei vigenti strumenti di pianificazione urbanistica, in particolare, verificando la compatibilità dello status urbanistico degli immobili rispetto all'iter di valorizzazione, provvedendo - ove necessario - all'attivazione delle opportune procedure amministrative di adeguamento urbanistico e semplificazione amministrativa; (nel caso di protocollo con le Amministrazioni Comunali);
- facilitare l'espletamento delle azioni amministrative necessarie, nonché formulare le richieste di autorizzazione alle Amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale e urbana sovraordinata e di tutela, per il raggiungimento degli obiettivi di cui all'art. 2 del presente Protocollo, anche mettendo a disposizione le competenze e le prerogative ad esso espressamente attribuite dalla Legge.

**! Da inserire solo se necessaria variante urbanistica**

**! ADEGUAMENTO URBANISTICO**

Nel caso si rendesse necessaria una variante urbanistica, il conseguimento sarà carico del concessionario secondo quanto definito di concerto con le amministrazioni competenti, fermo restando il ruolo dell'Agenzia del Demanio nel coordinamento del progetto FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI.

**Il percorso di valorizzazione è stato inoltre condiviso con gli Enti competenti in materia di tutela e pertanto:**

- **Vincolo di interesse storico artistico** *(indicare nel caso di verifica di interesse culturale)*, emesso da \_\_\_\_\_ *(indicare l'ente preposto alla tutela che ha emesso il parere)*, del \_\_\_\_\_ *(inserire denominazione immobile)* - ai sensi del D.Lgs. 42/2004, con nota prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

Il vincolo riporta le seguenti prescrizioni: *(riportare i punti significati contenuti nel vincolo)*

- .....
- .....
- .....
- .....

- **Parere favorevole** alla concessione è stato e emesso da \_\_\_\_\_ *(indicare nel caso l'ente preposto alla tutela che ha emesso il parere)*, del \_\_\_\_\_ *(inserire denominazione immobile)* ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004, con nota prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

La concessione è autorizzata a condizione che: *(riportare i punti significati contenuti nelle autorizzazioni)*

- .....
- .....
- .....
- .....

## 6.2 Focus indicazioni progettuali

In coerenza con **Valore Paese Italia - FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI** la proposta di recupero e riuso presentata dovrà essere in linea con il **valore identitario**, gli **elementi costitutivi** e l'**organicità dell'impianto** architettonico ed **in coerenza con il contesto naturale** \_\_\_\_\_ (*indicare l'ambito di riferimento*) in cui il bene è inserito, salvaguardandone i caratteri paesaggistico ambientali con l'obiettivo di potenziare la fruizione del territorio costiero di riferimento.

Si dovrà prevedere un mix di funzioni che consentano la gestione privata e garantiscano al contempo l'accessibilità e la **fruibilità pubblica** dell'immobile in tutti gli spazi interni ed esterni, in modo permanente o temporaneo, in occasione di eventi e attività culturali finalizzate a garantire uno turismo sostenibile e lo sviluppo locale ovvero assicurare un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto territoriale in cui è inserito.

*In riferimento alle indicazioni e **prescrizioni** contenute nei documenti di vincolo/tutela e di pianificazione territoriale-urbana **evidenziate dal Comune e dalla Sovrintendenza** attraverso i documenti sottoscritti e/o rilasciati ad esito del percorso di concertazione, descrivere eventuali:*

- ***punti di forza e le opportunità della valorizzazione** riferite sia all' immobile che all'ambito territoriale a sostegno della conoscenza dell'ambiente e della salvaguardia degli ecosistemi esistenti anche in relazione all'uso di nuove tecnologie nel settore dell'efficiamento energetico*
- ***altre indicazioni progettuali** che dovranno essere prese in considerazione nella stesura della proposta.*

In linea con le indicazioni dei documenti di pianificazione territoriale e urbana e di tutela vigenti

- saranno previste le seguenti categorie e modalità di intervento: *(specificare gli interventi ammessi come indicato negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbana e di tutela vigenti)*
  - .....
  - .....
  - .....
  
- non saranno previsti invece le seguenti categorie e modalità di intervento *(EVENTUALMENTE specificare gli interventi non ammessi come indicato negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbana e di tutela vigenti)*
  - .....
  - .....
  - .....
  
- saranno previste le seguenti nuove funzioni *(indicare le funzioni compatibili con i documenti vigenti): ATTIVITÀ TURISTICHE, RICETTIVE, RISTORATIVE, DIDATTICHE, CULTURALI, RICERCA, PROMOZIONALI, EVENTI E INIZIATIVE DI TIPO ARTISTICO, SOCIO-RICREATIVO, ENOGASTRONOMICO E PER LA SCOPERTA DEL TERRITORIO.*

- ALLEGATI INFORMATION MEMORANDUM
  - VINCOLO (richiedere eventuali aggiornamenti ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 se necessario)
  - AUTORIZZAZIONE ALLA CONCESSIONE MIC (se necessario)
  - CDU
  - EVENTUALI INTESE CON MIC E COMUNE



## Sezione 2

# I DRAFT KEY DOCUMENTS COMUNE DI FERRARA

I DRAFT KEY DOCUMENTS  
COMUNE DI FERRARA

# ATTI DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta del giorno 24.01.2017

## Deliberazione n. GC-2017-32

Prot. Gen. n. PG-2017-9335

Proposta di Delibera di Giunta n. PDLG-2017-25

Sono intervenuti i Signori:

<b>Tiziano Tagliani</b>	<b>Sindaco</b>
<b>Massimo Maisto</b>	<b>Vice Sindaco</b>
<b>Merli Simone</b>	<b>Assessore</b>
<b>Roberta Fusari</b>	<b>Assessore</b>
<b>Serra Roberto</b>	<b>Assessore</b>
<b>Vaccari Luca</b>	<b>Assessore</b>
<b>Aldo Modonesi</b>	<b>Assessore</b>
<b>Felletti Annalisa</b>	<b>Assessore</b>

Hanno giustificato l'assenza i Signori:

<b>Ferri Caterina</b>	<b>Assessore</b>
<b>Chiara Sapigni</b>	<b>Assessore</b>

**Assiste il Segretario Generale Dott.ssa Ornella Cavallari**

Essendo gli intervenuti in numero legale il Presidente dichiara aperta la seduta

### Oggetto

**Concessione di valorizzazione dei locali siti nell'immobile di proprietà comunale denominato "Bazzi Coloniali", ubicati in piazza Municipale cc.nn. 18 22. Approvazione del bando e dello schema contrattuale di Concessione.**

**Oggetto:** Concessione di valorizzazione dei locali siti nell'immobile di proprietà comunale denominato "Bazzi-Coloniali", ubicati in piazza Municipale cc.nn. 18-22.  
Approvazione del bando e dello schema contrattuale di Concessione.

## LA GIUNTA

### Premesso:

- Che i locali in oggetto sono inseriti nella parte del complesso di Palazzo Municipale che si affaccia sull'omonima piazza;
- Che i locali di grande pregio, posti al piano terra e al piano ammezzato, che hanno ospitato sino al 2000 la storica drogheria "Bazzi e Coloniali", necessitano di interventi di recupero, adeguamento impiantistico e strutturale;
- Che è intenzione dell'Amministrazione comunale valorizzare la parte del complesso anzidetto attraverso lo strumento della Concessione di valorizzazione, ai sensi dell'art. 3- bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351, convertito dalla legge 23 novembre 2001 n. 410, e ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008 n. 112, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2008 n. 133;
- Che le finalità che con la Concessione s'intendono perseguire sono sia quella di valorizzare il patrimonio immobiliare di proprietà del Comune, ma anche quella di acquisire proposte progettuali finalizzate all'utilizzazione del medesimo a fini economici attraverso la realizzazione di attività gestionali che valorizzino un immobile di grande pregio, in coerenza con la valorizzazione del centro storico, creando un punto qualificato sotto il profilo turistico ricettivo e culturale di incontro e ritrovo, anche nelle ore serali.
- Che il Comune di Ferrara nel 2015 ha predisposto il progetto definitivo volto alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione di tutti gli spazi della fabbrica ex Bazzi (ala Sud del Giardino delle Duchesse) che prevede:
  - interventi strutturali finalizzati a conseguire un miglioramento sismico attraverso consolidamenti compatibili al manufatto storico;

- interventi architettonici, impiantistici e di restauro specialistico delle superfici decorate, volti ad un recupero funzionale rispettoso dei caratteri costruttivi, materici e storico artistici.

Il progetto definitivo per l'ala Sud – ex Bazzi ha ottenuto le seguenti autorizzazioni:

- Parere della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le province di Bologna, Modena, Reggio Emilia e Ferrara del 28.05.2015 N. 4852;
- Accoglimento dell'istanza di autorizzazione sismica rilasciata dalla Struttura Tecnica competente per Territorio con DD 2016-1591 esecutiva dal 02.09.2016 PG. 2016-97900 del 02.09.2016;
- Documentazione per Autorizzazione allo scarico PG. 202015 del 17.02.2016 recapitata ad HERA S.p.a. con Posta Certificata il giorno 18.02.2016 - silenzio-assenso;
- Che sulla scorta del progetto definitivo per l'ala Sud - ex Bazzi e nel rispetto delle autorizzazioni acquisite, è stato predisposto uno stralcio esecutivo che prevede:
  - tutte le opere strutturali di rafforzamento che permettono di ottenere un miglioramento della risposta sismica locale e globale dell'ala Sud, ad eccezione di quelle previste per i locali del corpo novecentesco (Unità Strutturale 2) oggetto di Concessione;
  - gli interventi di restauro specialistico definiti nella precedente fase progettuale, esclusi quelli relativi alla cosiddetta "stanza azzurra" ed agli elementi lapidei superstiti del camino monumentale posto nella "stanza dorata";
  - lavori edili riguardanti solo i locali oggetto di Concessione quali rimozioni/demolizioni (controsoffitti, tramezze, rivestimenti, pavimenti e sottofondi, intonaci) e successiva realizzazione di vespaio/soletta in cls/sottofondo nei vani al piano terra, delle pareti divisorie in muratura di mattoni per definire gli spazi dei servizi igienici e del nuovo vano scala, di riprese di intonaco e rasature negli ambienti dell'ammezzato;
  - predisposizioni dei circuiti per il riscaldamento e climatizzazione, per l'adduzione idrica e per gli scarichi - nel rispetto delle soluzioni impiantistiche determinate nel progetto definitivo - sia per quanto riguarda i locali da porre in Concessione che per quelli ad ampliamento degli spazi istituzionali. Le reti distributive interne sono demandate ad un successivo stralcio, ad eccezione di quelle parti la cui esecuzione è finalizzata a consentire correttamente tutti gli interventi strutturali

(quali ad esempio scassi murari in corrispondenza di colonne montanti o di attraversamenti di tubature).

- Che il Comune di Ferrara ha pubblicato, in data 29.09.2016 e con scadenza 3.11.2016, un bando di gara per l'appalto di una parte dei lavori di restauro e valorizzazione dell'immobile, per un importo a base d'appalto di € 468.475,90 oltre IVA, con aggiudicazione degli stessi e sottoscrizione del contratto entro 60 giorni. Il tempo previsto di realizzazione dei lavori è di 304 giorni dal Verbale di consegna lavori con ultimazione prevista entro il 31/12/2017 (salvo imprevisti che non possono dar luogo a contestazioni da parte dell'aggiudicatario della procedura di cui al presente atto deliberativo);
- Che con Determina n. DD-2016-2447, esecutiva dal 15/12/2016, è stato assunto l'impegno giuridico della somma di € 395.736,80 (iva compresa) per l'aggiudicazione all'ATI costituita tra la Società Bacchiocchi s.n.c. di Lodi e la Società Carena A. e Ragazzoni A. s.n.c. di Cremona, a seguito di procedura aperta relativa ai lavori di restauro e valorizzazione del Giardino delle Duchesse – Palazzo Municipale – Ala Sud- Ex Bazzi – 3° lotto – 1° Stralcio
- Che i locali, situati al piano terra ed al piano ammezzato, si presentano in un cattivo stato di manutenzione, ma sono posti in un contesto di particolare pregio della città. Sono infatti collocati geograficamente nel cuore della città, su Piazza Municipale, oggetto di un progetto di intervento che vede la creazione di un Sistema delle Piazze del centro storico, mediante la realizzazione di un percorso che colleghi Piazza del Municipio a Piazza Castello e Piazza della Repubblica attraverso il Giardino delle Duchesse e la sistemazione delle Aree Mercatali del centro;
- Che le porzioni del complesso immobiliare da valorizzare sono le seguenti:
  - Foglio 385 particella 184 sub 51 P.zza del Municipio n. 18/20 piano T., z.c. 1, categoria C/1, classe 17, consistenza 107 mq e R.C. € 4.210,88;
  - Foglio 385 particella 184 sub 52 P.zza del Municipio n. 22 piano T., z.c. 1, categoria C/2, classe 9, consistenza 44 mq e R.C. € 124,98;
  - Foglio 385 particella 184 sub 55 P.zza del Municipio n. 20/A piano 1°, z.c. 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani e R.C. € 906,38;

- Foglio 385 particella 184 sub 58 (B.C.N.C. – ingresso e vano scala), per una superficie utile netta al piano terra di mq. 209,30 e al piano ammezzato di mq. 174,20, e una superficie totale netta di mq. 383,50.

Si precisa che il sub 55, in Catasto censito come piano primo, di fatto rappresenta un piano ammezzato.

- Che la descrizione dettagliata dei locali è contenuta all'interno del documento tecnico **Linee Guida alla progettazione** costituente parte integrante del Bando di Concessione di valorizzazione, al quale si rinvia e che sarà oggetto di approvazione tramite apposita determina.
- Che coloro che si proporranno per la Concessione dei locali dovranno valutare, nell'ambito della gestione degli stessi, anche il target dei "beneficiari" rappresentato dai residenti del centro storico, oltre che al bacino di utenza dei non residenti, in relazione alle abitudini rilevate di fruizione del Centro storico, alla sua attrattività, rispetto alle varie tipologie dei potenziali utenti/clienti (turisti, studenti etc...), alla propensione agli spostamenti da e verso il Centro storico nelle diverse ore della giornata, nonché nei diversi periodi dell'anno, in occasione di eventi prestigiosi come il "Buskers Festival", "Internazionale", la Festa di Capodanno, il Palio, il Baloon Festival, le mostre, i concerti etc.;
- Che l'attività del Concessionario dovrà essere volta alla creazione di un punto qualificato d'incontro e ristoro, sosta ed animazione, che faccia dei locali il cuore della Piazza Municipale e ne incarni l'attrattività. I locali potranno accogliere attività turistiche, ristorative, culturali, ricreative e didattiche. La proposta, da allegare al bando, dovrà tenere conto della vocazione culturale e turistica della città nonché dell'importanza storica della stessa, richiamando, con uno sforzo ideativo, la memoria del vecchio negozio di Bazzi (drogheria). In questo senso si potrebbe prevedere anche la vendita di prodotti esotici o comunque "internazionali" che richiamino alla memoria l'antica funzione, integrata magari da quella di prodotti tipici enogastronomici del territorio ferrarese della nostra o di altre Regioni e la commercializzazione di prodotti del nostro artigianato artistico.

Indicativamente i punti che dovranno essere esplicitati nella proposta gestionale sull'utilizzo dei locali possono sommariamente essere indicati come segue:

1. previsione di un lungo orario di apertura dei locali, dalle ore antimeridiane in cui si intensifica la presenza di cittadini e turisti consentendo di ideare una proposta gestionale diversificata anche nelle ore serali.
  2. attività turistiche, di ristorazione, culturali, ricreative e didattiche.
  3. intrattenimenti culturali di diverso tipo, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, incontri artistico-letterari, musicali, che si potrebbero integrare con le attività su indicate.
- Che il Concessionario si dovrà impegnare ad assicurare la fruizione pubblica dell'immobile concesso, in conformità alla destinazione di RUE e secondo le proposte e modalità indicate in sede di offerta, nel rispetto di quanto previsto nelle Linee Guida;
  - Che l'immobile concesso resta assoggettato al regime dei beni demaniali storico-artistici ed alla disciplina di tutela e valorizzazione di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. L'immobile "ex Bazzi" è riconosciuto di interesse culturale storico-architettonico con Decreto del Ministro per i Beni Culturali e Ambientali del 23.07.1988, e ne è stata autorizzata la Concessione con atto n. 2706 del 05.03.2012 del Direttore Regionale per i Beni e le Attività Culturali dell'Emilia-Romagna, ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.. Le prescrizioni dell'autorizzazione sono le seguenti:
    - *L'esecuzione di lavori e opere di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21, comma 4 e 5 del D.lgs 42/2004 e s.m.i.;*
    - *Tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso, si prescrive la fruizione pubblica del piano terra della parte di immobile;*
    - *L'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene*

*medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, comma 4 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.*

- Che la destinazione d'uso dovrà essere compatibile con il carattere storico-artistico dell'immobile, tale da non recare danno alla conservazione dello stesso;
- Che il Concessionario dovrà utilizzare obbligatoriamente nei locali concessi gli arredi di proprietà comunale così come presenti nei locali ai tempi dell'esercizio dell'attività commerciale "Bazzi e Coloniali"; detti arredi sono concessi dal Comune al Concessionario in comodato gratuito per la durata della Concessione di valorizzazione (per la descrizione dettagliata degli stessi si rinvia alle Linee Guida per la progettazione). L'impegno economico per il restauro degli stessi ammonta a complessivi € 45.000,00 e verrà posto a livello economico in carico al Concessionario, che dovrà pertanto versare all'Amministrazione Comunale la somma medesima al momento della sottoscrizione della Concessione (il restauro degli stessi verrà quindi portato a compimento dall'Amministrazione comunale, tramite le risorse acquisite dall'aggiudicatario); si precisa che qualora la somma versata risultasse eccedente alla finalità del restauro, l'Amministrazione Comunale provvederà a restituire il relativo valore al Concessionario;
- Che la gestione dei locali implicherà l'impegno del gestore ad eseguire i lavori di recupero e di adeguamento impiantistico e strutturale rimanenti dopo l'intervento dell'Amministrazione Comunale;
- Che, in linea generale, restano da realizzare nei locali oggetto di Concessione, e quindi a cura e carico del Concessionario, lavori determinati a titolo indicativo per un ammontare (IVA esclusa) di € 330.000,00; di questi ca. € 90.000,00 euro riguardano le opere strutturali del corpo novecentesco, ca. €140.000,00 euro le opere architettoniche (demolizioni, sottofondi e pavimenti, intonaci e tinteggiature, infissi), ca. € 100.000,00 euro gli impianti (idrico sanitario e scarichi, termo meccanici, elettrici, e predisposizioni impianti speciali). A questi lavori di restauro e di adeguamento strutturale ed impiantistico da considerare "di base", gli spazi posti a Concessione necessiteranno di



ulteriori interventi “di allestimento” dipendenti dall’attività che il Concessionario intende svolgervi;

- Che di questi oneri si è tenuto conto nella determinazione del canone e nella determinazione della durata della Concessione da porsi a base di gara;
- Che tutti gli oneri derivanti dal recupero e restauro dell’immobile concesso, inclusa la progettazione nonché gli oneri di adeguamento catastale, rimarranno a totale ed esclusivo carico del Concessionario;
- Che qualora, per necessità dipendenti dall’attività che il Concessionario intende svolgervi, lo stesso debba provvedere ad una variante al progetto definitivo previsto dall’Amministrazione comunale, discostandosi dalle autorizzazioni già ottenute dalla Soprintendenza o da altri Enti, sarà cura ed obbligo del Concessionario medesimo sottoporre la variante di progetto all’Amministrazione Comunale, nonché alla competente Sovrintendenza e a tutti gli altri Enti per le autorizzazioni necessarie, nonché predisporre tutta la documentazione atta ad ottenere l’autorizzazione sismica, se necessaria. Al termine dei lavori, l’Amministrazione Comunale verificherà la conformità dei lavori eseguiti rispetto al progetto approvato ed eventuali varianti. Il Comune si riserva, in qualsiasi momento, durante l’esecuzione dei lavori, la facoltà di operare, dietro semplice richiesta, le necessarie verifiche relative alla corretta esecuzione degli stessi ed il Concessionario sarà tenuto a fornire ogni documentazione idonea a tal fine;
- Che gli interventi dovranno essere ultimati entro e non oltre 8 mesi dalla sottoscrizione della Concessione ovvero nel minor termine previsto nell’offerta tecnica;
- Che l’utilizzo dei locali per i fini di cui all’offerta gestionale sarà subordinato alla messa a norma nel limite temporale massimo predetto (l’aggiudicatario sarà infatti obbligato, in sede di presentazione dell’offerta, alla presentazione di un cronoprogramma degli interventi su indicati);
- Che qualora, per necessità dipendenti dall’attività che il Concessionario intende svolgervi, lo stesso debba provvedere ad una variante al progetto definitivo previsto dall’Amministrazione comunale, discostandosi dalle autorizzazioni già ottenute, lo

stesso dovrà farsi carico di sottoporre nuovamente agli enti competenti gli elaborati oggetto di variante. In tal caso gli 8 mesi decorreranno dal rilascio di tutte le necessarie autorizzazioni (ad esempio Sovrintendenza, Comune, ASL ....);

- Che i costi relativi a varianti sostanziali rispetto a lavori appaltati rimarranno a carico del Concessionario medesimo;
- Che l'aggiudicatario potrà attivarsi per il progetto di recupero funzionale già dalla data di aggiudicazione del bando, da farsi mediante determina dirigenziale;
- Che alla Concessione di cui al presente atto non si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. 18 Aprile 2016 n. 50 (Codice dei contratti pubblici) né le disposizioni sulle locazioni di immobili ad uso commerciale salvo per via analogica quanto espressamente richiamato negli atti di gara ;
- Che oltre agli interventi, dovrà essere prevista, in capo al Concessionario, anche, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità, la manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali pre e post realizzazione degli interventi, posti in capo al Concessionario, e qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso dei locali, opere e manufatti comunque compresi nel rapporto concessorio;
- Che il RUE prevede per l'immobile le seguenti destinazioni: Uso: NST nuclei storici - nta art. 105-1.1. Destinazione: Insediamenti storici e tessuti pianificati - nta art. 102-1.1. Interventi su edifici storici: Classe 1 - art. NTA 110 edifici di rilevante importanza per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici - Immobile con vincoli monumentali: Palazzo Comunale - Palazzo Municipale Vincoli monumentali art NTA 107-2.1
- Che la durata della Concessione sarà commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e, comunque, non potrà eccedere i 20 anni (salva la minor durata proposta in sede di presentazione di offerta come in appresso meglio specificato);
- Che il Concessionario dovrà corrispondere un canone annuo a corpo di Concessione (oltre IVA) da determinarsi in applicazione di un'unica percentuale in rialzo calcolata sugli importi a base d'asta progressivi, di seguito indicati:

CANONI ANNUALI DI CONCESSIONE A BASE D'ASTA (oltre IVA):

- € 26.200,00 per il primo anno di Concessione
- € 26.700,00 per il secondo anno di Concessione
- € 27.200,00 per il terzo anno di Concessione
- € 27.600,00 per il quarto anno di Concessione
- € 28.100,00 per il quinto anno di Concessione
- € 28.600,00 per il sesto anno di Concessione
- € 29.100,00 per il settimo anno di Concessione
- € 29.600,00 per l'ottavo anno di Concessione
- € 30.100,00 per il nono anno di Concessione
- € 30.600,00 per il decimo anno di Concessione
- € 31.100,00 per l'undicesimo anno di Concessione
- € 31.600,00 per il dodicesimo anno di Concessione
- € 32.100,00 per il tredicesimo anno di Concessione
- € 32.600,00 per il quattordicesimo anno di Concessione
- € 33.100,00 per il quindicesimo anno di Concessione
- € 33.600,00 per il sedicesimo anno di Concessione
- € 34.200,00 per il diciassettesimo anno di Concessione
- € 34.700,00 per il diciottesimo anno di Concessione
- € 35.300,00 per il diciannovesimo anno di Concessione
- € 35.800,00 per il ventesimo anno di Concessione

- Che si precisa che:

- a) All'inizio del secondo anno il canone offerto sarà annualmente adeguato in misura pari al 100% della variazione in aumento accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatosi nell'anno precedente. L'aggiornamento di cui sopra sarà annualmente operato dall'Amministrazione Comunale senza necessità di ulteriori comunicazioni al Concessionario.

Per ogni eventuale ritardo nella corresponsione del suddetto canone saranno applicati gli interessi moratori in misura pari all'interesse legale (ai sensi dell'art. 1 comma 1 lett. e) D.Lgs 192/2012).

In deroga espressa all'art. 1282 II comma C.C., nella Concessione le parti concorderanno che i suddetti interessi moratori decorreranno, senza necessità di costituzione in mora da parte del Comune di Ferrara, dal giorno successivo al termine per il pagamento suindicato.

b) A fine di assicurare al Concessionario il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione, il canone verrà corrisposto dopo il decorso di 10 mesi dalla sottoscrizione della Concessione ovvero dalla data di apertura dell'esercizio se precedente;

Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale riscontri eventuali irregolarità e/o inadempienze rispetto agli obblighi posti in capo al Concessionario (art. 8 dello schema di Concessione), fatta salva la decadenza dalla Concessione (art. 10 del medesimo schema), ne fa formale contestazione al Concessionario mediante raccomandata A.R., intimando l'eliminazione di dette irregolarità e/o inadempienze ed il ripristino della situazione di regolarità e di adempimento.

Nei seguenti casi in cui si riscontri il permanere delle inadempienze, l'Amministrazione Comunale potrà provvedere all'applicazione delle seguenti penali:

- a) mancata esecuzione dei lavori (art. 4 schema della Concessione) nei termini nello stesso previsti: euro 100,00 per ogni giorno di ritardo.
- b) mancata effettuazione della manutenzione ordinaria e straordinaria post esecuzione dei lavori (art. 5): euro 10.000,00.

Tutte le opere realizzate, presenti all'interno dei locali concessi, saranno acquisite al patrimonio comunale, senza diritto a rimborsi o indennizzo alcuno, salvo quanto previsto in materia di revoca (art 10 schema contrattuale).

- Che è stato redatto da parte del Servizio Patrimonio apposito bando per la Concessione di valorizzazione dei locali in oggetto e l'aggiudicazione avverrà con il

criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa. La proposta progettuale dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

1. valorizzare adeguatamente l'immobile comunale ultimandone i lavori;
2. prevedere una destinazione congrua al contesto monumentale;
3. garantire la fattibilità economica del progetto gestionale;
4. salvaguardare la presenza di aspetti culturali (ad esempio, a titolo esemplificativo e non esaustivo, espositivi, di arte espressiva, librari, ecc.);
5. prevedere un aspetto di socializzazione di questi spazi e una fruibilità pubblica;

In sede di valutazione, la Commissione giudicatrice potrà assegnare all'offerta tecnica/proposta progettuale fino ad un massimo di 70 punti, così ripartiti secondo i seguenti sub-criteri:

SUB-CRITERI DI VALUTAZIONE	PUNTEGGIO MAX	SUB-PUNTI ( $w_i$ )
<b>A) Offerta tecnica/Proposta progettuale (i)</b>	<b>70</b>	
A.1) Destinazione d'uso funzionale nell'ambito delle categorie previste sopra (verranno valutati le modalità di gestione delle attività, gli aspetti identitari e caratterizzanti del progetto, la vocazione turistica anche rispetto a prodotti del territorio, gli elementi di integrazione stagionale inverno/estate, gli elementi di integrazione oraria diurna/serale, la capacità di contribuire allo sviluppo locale)		15
A.2) Progetto: Relazione illustrativa delle scelte progettuali, delle modalità di intervento, degli elementi progettuali qualificanti o innovativi dal		10

punto di vista del risparmio energetico e della sostenibilità ambientale del progetto, delle modalità di realizzazione del cantiere		
A.3) Ammontare dei lavori: Relazione illustrativa dell'ammontare dei lavori da realizzare con quantificazione dei medesimi e con programma delle attività manutentive ordinarie e straordinarie per tutta la durata della gestione		10
A.4) Tempi di realizzazione dei lavori e degli allestimenti da specificare con apposito cronoprogramma (verranno valutati la rapidità dell'intervento compresi i tempi di allestimento)		5
A.5) Piano economico-finanziario: Verranno valutati la possibilità di rapida implementazione del progetto gestionale, la riconoscibilità di una strategia imprenditoriale, le modalità di copertura degli investimenti e della connessa gestione per la durata della Concessione, dalle quali si evinca l'equilibrio economico finanziario dell'operazione con l'indicazione del piano di ammortamento dei costi ed indicazione dei flussi di cassa e del rendimento atteso		15
A.6) Durata della Concessione		10
A.7) Orientamento alla socializzazione e alla fruibilità pubblica (verranno valutati la capacità di costruire occasione di socializzazione, sia per la comunità che per i turisti, l'originalità di eventuali servizi integrativi ai fini di incrementare la fruibilità pubblica)		5
<b>B) Offerta economica</b>	<b>30</b>	
B.1) I partecipanti alla procedura dovranno offrire un'unica percentuale in rialzo che verrà		30

<p>applicata, al fine di quantificare il canone di Concessione annuo dovuto, sulle basi d'asta quantificate secondo un importo progressivo: all'offerta (in termini di rialzo percentuale) più alta, verrà attribuito il punteggio massimo</p>		
--	--	--

La Commissione di gara provvederà alla valutazione dei documenti e degli elaborati richiesti dal 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, ai relativi contenuti dell'offerta. Si procederà valutando prima gli aspetti tecnico-progettuali (A) e poi quelli economici (B). La somma dei punteggi conseguiti determinerà il punteggio complessivo dell'offerta che determinerà la graduatoria finale.

Il calcolo dell'offerta economicamente più vantaggiosa sarà effettuato utilizzando la seguente formula:

$$C_{(a)} = \sum_n [ W_i * V_{(a) i} ]$$

dove:

$C_{(a)}$  = indice di valutazione dell'offerta (a);

n = numero totale dei requisiti (da A.1 a A.7);

$W_i$  = punteggio attribuito al requisito (i);

$V_{(a) i}$  = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisiti (i) variabile tra zero e uno;

$\sum_n$  = sommatoria

I coefficienti  $V_{(a) i}$  sono determinati, per quanto riguarda gli elementi di natura tecnico-progettuali (A), attraverso la media dei coefficienti, variabili tra zero ed uno, attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari. Si assumerà la seguente scala di valori:

GIUDIZIO	COEFFICIENTE	CRITERIO DI GIUDIZIO DELLA PROPOSTA
Ottimo	1,0	è ragionevolmente esclusa la possibilità di soluzioni migliori
Distinto	0,9	aspetti positivi elevati di natura tecnico-progettuale ma inferiori a soluzioni ottimali
Buono	0,8	aspetti positivi di una certa evidenza
Discreto	0,7	aspetti positivi apprezzabilmente di qualche pregio
Sufficiente	0,6	aspetti positivi ritenuti appena rilevanti
Insufficiente	0,5	aspetti positivi non ritenuti rilevanti
Gravemente insufficiente	0,3	aspetti positivi ritenuti scarsamente rilevanti
Assente/irrilevante	0,0	nessun aspetto positivo

Una volta terminata la procedura di attribuzione discrezionale dei coefficienti, si procederà a trasformare la media dei coefficienti attribuiti ad ogni offerta da parte di tutti i commissari in coefficienti definitivi, riportando ad uno la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate.

Si procederà alla valutazione degli aspetti economici (B) solo qualora il punteggio complessivo attribuito agli aspetti tecnico-progettuali (A) superi il valore soglia di 42 (quarantadue) rispetto al punteggio massimo di 70 (settanta). Al di sotto di tale valore soglia l'offerta verrà considerata non adeguata sotto il profilo tecnico-progettuale, con conseguente esclusione del concorrente.

In relazione all'aspetto economico (B) di cui alla precedente tabella "Sub-criteri di valutazione" i punteggi saranno attribuiti facendo ricorso alla seguente formula matematica:

$$P_{Ri} = R_i / R_{max} * 30$$

dove:



$P_{ci}$  = Punteggio per il rialzo percentuale offerto dal singolo concorrente

$R_i$  = rialzo percentuale offerto dal singolo concorrente

$R_{max}$  = rialzo percentuale massimo offerto

La Commissione procederà poi alla definizione della graduatoria complessiva, sommando i punteggi relativi all'offerta economica a quelli già assegnati all'offerta tecnica. L'aggiudicazione sarà effettuata a favore dell'offerta che presenterà il punteggio complessivo più elevato secondo la formula  $A + B$ .

- Che il Concessionario, prima della stipula dell'atto di concessione, presterà una cauzione definitiva infruttifera in misura pari al 10% del canone annuo offerto complessivamente per tutta la durata della concessione come emergente dalla proposta tecnico-gestionale e dall'offerta economica che saranno allegati allo Schema concessorio. Si precisa che il canone è soggetto ad IVA. Qualora l'Amministrazione si avvalga in tutto o in parte della cauzione, la stessa deve essere ripristinata entro 20 giorni dal ricevimento della richiesta da parte dell'Amministrazione stessa;
- Che il contratto di Concessione verrà sottoscritto dalle parti entro 30 giorni dalla comunicazione da parte del Servizio Contratti del Comune di Ferrara con l'avvertenza che in caso contrario l'Amministrazione Comunale potrà procedere alla decadenza dell'aggiudicazione ed all'affidamento del contratto all'eventuale concorrente che segue in graduatoria salvo il risarcimento del danno. L'aggiudicatario potrà attivarsi per il progetto di recupero funzionale già dalla data di aggiudicazione del bando, da farsi mediante determina dirigenziale. Il Concessionario entrerà in possesso dell'immobile nello stato di fatto in cui si troverà al termine dei lavori commissionati dall'Amministrazione Comunale e sarà redatto apposito verbale di consegna;
- Che l'immobile, appartenente al patrimonio demaniale del Comune è tutelato ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. (Codice dei Beni Culturali), per cui il Concessionario dovrà esercitare la facoltà d'uso e di godimento dello stesso assicurando idonee condizioni per la conservazione e fruizione pubblica dei beni concessi in uso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 57-bis e 106, comma 2-bis del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;

**Valutata** positivamente la proposta della valorizzazione della parte di complesso in oggetto tramite l'istituto della Concessione, ai sensi dell'art. 3- bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351, convertito dalla legge 23 novembre 2001 n. 410, e ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008 n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008 n. 133;

**Considerato** che alla Concessione di valorizzazione non si applicano le disposizioni di cui al D.L. 18 Aprile 2016 n. 50, né le norme sulla locazione di immobili ad uso commerciale, salvo quelle espressamente richiamate;

**Datto atto** che la Concessione di valorizzazione dell'immobile ex Bazzi è stata approvata dal Consiglio Comunale con l'approvazione della delibera PG 11981/2016 del 21.03.2016 " Approvazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni 2016-2018" per l'anno 2016;

**Dato alteso atto** che il Consiglio Comunale ha demandato alla Giunta l'attuazione del Piano Alienazioni sopracitato;

**Visto** lo schema di contratto di Concessione;

**Vista** l'autorizzazione alla Concessione da parte della competente Direzione Regionale per i Beni Culturali n. 2706 del 05.03.2012 e sopra richiamata;

**Ritenuto** pertanto opportuno procedere come in premessa esposto;

**Visti** i pareri favorevoli rispettivamente espressi dal responsabile del Servizio Patrimonio proponente in ordine alla regolarità tecnica e dal responsabile di Ragioneria in ordine alla regolarità contabile (art. 49 – 1° comma – D.Lgs. 267/2000);

Visti gli atti;

Con il voto favorevole di tutti i presenti;

### ***DELIBERA***

- Di approvare, in esecuzione di quanto previsto dal Consiglio Comunale con la delibera PG 11981/16, la valorizzazione dei locali siti nell'immobile di proprietà comunale denominato "Bazzi – Coloniali" ubicati in piazza Municipale cc.nn. 18-22, attraverso lo

strumento della Concessione di valorizzazione, ai sensi dell'art. 3- bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351, convertito dalla legge 23 novembre 2001 n. 410, e ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008 n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008 n. 133;

- Di dare corso alla valorizzazione predetta tramite apposita procedura di selezione mediante pubblicazione di un bando;
- Di prendere atto che l'aggiudicazione avverrà con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, secondo le indicazioni date in premessa;
- Di approvare l'allegato schema di Concessione per la valorizzazione dei locali siti nell'immobile di proprietà comunale denominato "Bazzi – Coloniali" ubicati in piazza Municipale cc.nn. 18-22, come meglio descritti nelle premesse e, come individuati nella planimetria agli atti;
- Di approvare come canone a corpo di Concessione annuale crescente da porre a base d'asta gli importi di seguito indicati + IVA di legge (che saranno aggiornati con l'adeguamento ISTAT in aumento a decorrere dalla seconda annualità contrattuale) da determinarsi in applicazione di un'unica percentuale in rialzo calcolata sugli importi a base d'asta progressivi:

CANONI ANNUALI DI CONCESSIONE A BASE D'ASTA (oltre IVA):

€ 26.200,00 per il primo anno di Concessione

€ 26.700,00 per il secondo anno di Concessione

€ 27.200,00 per il terzo anno di Concessione

€ 27.600,00 per il quarto anno di Concessione

€ 28.100,00 per il quinto anno di Concessione

€ 28.600,00 per il sesto anno di Concessione

€ 29.100,00 per il settimo anno di Concessione

€ 29.600,00 per l'ottavo anno di Concessione

€ 30.100,00 per il nono anno di Concessione

€ 30.600,00 per il decimo anno di Concessione

€ 31.100,00 per l'undicesimo anno di Concessione

€ 31.600,00 per il dodicesimo anno di Concessione  
€ 32.100,00 per il tredicesimo anno di Concessione  
€ 32.600,00 per il quattordicesimo anno di Concessione  
€ 33.100,00 per il quindicesimo anno di Concessione  
€ 33.600,00 per il sedicesimo anno di Concessione  
€ 34.200,00 per il diciassettesimo anno di Concessione  
€ 34.700,00 per il diciottesimo anno di Concessione  
€ 35.300,00 per il diciannovesimo anno di Concessione  
€ 35.800,00 per il ventesimo anno di Concessione

- Di dare atto i canoni versati verranno introitati al:

Titolo 3	entrate extratributarie
Tipologia 100	vendita di beni e servizi derivanti dalla gestione patrimoniale
Cat. 3	proventi derivanti dalla gestione dei beni dell'Ente
Cap./Azione 0086900940	canoni di Concessione di immobili ad uso commerciale, servizio rilevante IVA
Codice completo:	3010030086900940

- Di dare atto che al momento della sottoscrizione del contratto di Concessione, il Concessionario verserà all'Amministrazione comunale la somma di € 45.000,00, dovuta per il restauro dei beni mobili presenti nei locali, da accertare al Titolo 4 Tipologia 0200 categoria 04 Cap./Art. 0155400596 "CONTRIBUTO DA TERZI PER INTERVENTI NEL CAMPO DEI BENI MONUMENTALI", e che, qualora tale somma versata risultasse eccedente alla finalità del restauro, l'Amministrazione Comunale provvederà a restituire il relativo valore al Concessionario;
- Di prevedere quanto riportato in premessa come parte integrante del presente atto;

- Di dare atto che il responsabile del procedimento e delegato del Comune per la sottoscrizione della Concessione è la Dr.ssa Alessandra Genesini, Dirigente del Servizio Patrimonio;
- Di autorizzare il Dirigente del Servizio Patrimonio, dott.ssa Alessandra Genesini, ad apportare, in sede di sottoscrizione della Concessione, che dovrà avvenire a Ferrara, tramite scrittura privata con sottoscrizione autenticata a spese del Concessionario, tutte le integrazioni, rettifiche e precisazioni, che si rendessero necessarie od utili a meglio definire il contratto di Concessione dell'immobile in oggetto, con facoltà di provvedere pertanto, in via esemplificativa e non esaustiva, ad una più completa ed esatta descrizione dello stesso, curando la correzione di eventuali errori materiali intervenuti nella descrizione catastale, a precisare valori ad ogni effetto anche fiscale, ad includere clausole d'uso o di rito;
- Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile con il voto favorevole di tutti i presenti, ai sensi dell'art. 134 – IV comma – D.Lgs. n. 267/00, per l'esigenza di procedere al più presto alla pubblicazione del bando.

Il Sindaco  
avv. Tiziano Tagliani

Il Segretario Generale  
dott.ssa Ornella Cavallari

*REPUBBLICA ITALIANA*

Repertorio n.

**CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DEI LOCALI SITI NELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATO "BAZZI-COLONIALI" UBICATI IN PIAZZA MUNICIPALE CC.NN. 18-22** (ai sensi dell'art. 3- bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351, convertito dalla legge 23 novembre 2001 n. 410, e ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008 n. 112, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2008 n. 133)

Ferrara, addì

Con la presente privata scrittura (**con sottoscrizione autenticata**)

tra

il **COMUNE DI FERRARA**, (C.F. 00297110389), rappresentato da \_\_\_\_\_, che agisce in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, divenuta esecutiva nei modi di legge

e

il **Sig.** \_\_\_\_\_, **in qualità di** \_\_\_\_\_ (ad es. **legale rappresentante della Soc.** \_\_\_\_\_), nato a \_\_\_\_\_ e residente a \_\_\_\_\_

---

)

**PREMESSO CHE:**

- Il Comune di Ferrara ha indetto una selezione tramite asta pubblica al fine di ricercare il soggetto più idoneo alla gestione e valorizzazione dei locali denominati ex Bazzi-Coloniali, siti in Piazza Municipale, facenti parte del complesso dell'omonimo Palazzo;
- Le finalità che con la concessione si intendono perseguire sono sia quella di valorizzare il patrimonio immobiliare di proprietà del Comune, ma anche quella di acquisire proposte progettuali finalizzate all'utilizzazione a fini economici dei locali attraverso la realizzazione di attività gestionali che valorizzino un immobile di grande pregio in coerenza con la valorizzazione del centro storico tramite la creazione di un punto qualificato sotto il profilo turistico ricettivo e culturale di incontro e ritrovo, anche nelle ore serali;
- I locali da restaurare sono situati al piano terra e ammezzato e si affacciano su Piazza Municipale. Gli stessi sono collocati geograficamente nel cuore della città, su Piazza Municipale, oggetto di un progetto di intervento che vede la creazione di un Sistema delle Piazze del centro storico, mediante la realizzazione di un percorso che colleghi Piazza del Municipio a Piazza Castello e Piazza della Repubblica attraverso il Giardino delle Duchesse e la sistemazione delle Aree Mercatali del centro.-
- L'immobile concesso resta assoggettato al regime dei beni demaniali storico-artistici ed alla disciplina di tutela e valorizzazione di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. L'immobile "ex Bazzi" è riconosciuto di interesse culturale storico-architettonico con Decreto del Ministro per i Beni Culturali e Ambientali del 23.07.1988, e ne è stata autorizzata la concessione con atto n. 2706 del 05.03.2012 del Direttore

Regionale per i Beni e le Attività Culturali dell'Emilia-Romagna, ai sensi dell'art. 57 bis. Le prescrizioni dell'autorizzazione sono le seguenti:

- *L'esecuzione di lavori e opere di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21, comma 4 e 5 del D.lgs 42/2004 e s.m.i.;*
  - *Tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso, si prescrive la fruizione pubblica del piano terra della parte di immobile;*
  - *L'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, comma 4 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.*
- Tra le offerte pervenute e valutate, secondo quanto stabilito dall'Avviso di gara pubblicato in data \_\_\_\_\_, l'aggiudicazione è avvenuta nei confronti di \_\_\_\_\_;

- Tale \_\_\_\_\_ Aggiudicatario \_\_\_\_\_ ha proposto un progetto articolato che prevede tra l'altro \_\_\_\_\_.

Il canone annuo offerto a corpo è di € \_\_\_\_\_ per il primo anno di concessione (oltre IVA ) e di:

€ \_\_\_\_\_,00 per il secondo anno di concessione

€ \_\_\_\_\_,00 per il terzo anno di concessione



- € \_\_\_\_\_,00 per il quarto anno di concessione
- € \_\_\_\_\_,00 per il quinto anno di concessione
- € \_\_\_\_\_,00 per il sesto anno di concessione
- € \_\_\_\_\_,00 per il settimo anno di concessione
- € \_\_\_\_\_,00 per l'ottavo anno di concessione
- € \_\_\_\_\_,00 per il nono anno di concessione
- € \_\_\_\_\_,00 per il decimo anno di concessione
- € \_\_\_\_\_,00 per l'undicesimo anno di concessione
- € \_\_\_\_\_,00 per il dodicesimo anno di concessione
- € \_\_\_\_\_,00 per il tredicesimo anno di concessione
- € \_\_\_\_\_,00 per il quattordicesimo anno di concessione
- € \_\_\_\_\_,00 per il quindicesimo anno di concessione
- € \_\_\_\_\_,00 per il sedicesimo anno di concessione
- € \_\_\_\_\_,00 per il diciassettesimo anno di concessione
- € \_\_\_\_\_,00 per il diciottesimo anno di concessione
- € \_\_\_\_\_,00 per il diciannovesimo anno di concessione
- € \_\_\_\_\_,00 per il ventesimo anno di concessione

- l'equilibrio economico – finanziario, tenuto conto delle spese di investimento previste, sarà raggiungibile dal Concessionario in \_\_\_\_\_ (massimo 20 anni salvo la durata inferiore desumibile in sede di offerta);

- le attività che verranno realizzate riguarderanno:

- a) \_\_\_\_\_
- b) \_\_\_\_\_
- c) \_\_\_\_\_

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

## **Articolo 1**

### **Oggetto della concessione**

L'oggetto della concessione consiste nella valorizzazione, ai sensi dell'art. 3-bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351, convertito dalla legge 23 novembre 2001 n. 410, e ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008 n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008 n. 133, dei locali facenti parte del complesso di Palazzo Municipale, e siti in P.zza Municipale cc. nn. 18-22.

La presente concessione non comporta traslazione di potestà pubbliche. Alla concessione non si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. 18/04/2016 n. 50, salvo per via analogica quanto espressamente richiamato negli atti di gara, né le norme sulla locazione ad uso commerciale.

Il Concessionario dovrà valutare, nell'ambito della gestione dei locali, anche il target dei "beneficiari" rappresentato dai residenti del centro storico, oltre che al bacino di utenza dei non residenti, in relazione alle abitudini rilevate di fruizione del Centro storico, alla sua attrattività, alle varie tipologie dei potenziali clienti (residenti, turisti, studenti ecc.), alla propensione agli spostamenti da e verso il Centro storico nelle diverse ore della giornata, nonché nei diversi periodi dell'anno, in occasione di eventi prestigiosi come il "Buskers Festival", "Balloon Festival", "Internazionale", la Festa di Capodanno, il Palio, le mostre, i concerti etc.. Il progetto prevede la creazione di un punto qualificato in cui oltre all'attività economica si innestino elementi culturali di socializzazione e fruibilità pubblica che ne facciano il cuore della Piazza Municipale e ne incarnino l'attrattività. E' stato previsto un lungo orario di apertura dei locali, dalle ore antimeridiane in cui si intensifica la presenza di cittadini e turisti onde realizzare una proposta gestionale diversificata anche nelle ore serali.

## **Articolo 2**

### **Durata della concessione**

La durata della concessione è di anni \_\_\_\_\_ (massimo 20 anni salvo la durata inferiore desumibile in sede di offerta)

L'Amministrazione comunale si riserva, per ragioni di pubblico interesse, di intervenire sulle condizioni contrattuali in accordo con il Concessionario.

Essendo l'atto fatto per un tempo determinato, non occorrerà, per porre termine alla concessione, alcuna reciproca disdetta alla quale si rinuncia.

### **Articolo 3** **Descrizione dei locali oggetto di concessione**

I locali oggetto della presente concessione di valorizzazione sono catastalmente individuati come segue:

- Foglio 385 particella 184 sub 51 P.zza del Municipio n. 18/20 piano T., z.c. 1, categoria C/1, classe 17, consistenza 107 mq e R.C. € 4.210,88;
- Foglio 385 particella 184 sub 52 P.zza del Municipio n. 22 piano T., z.c. 1, categoria C/2, classe 9, consistenza 44 mq e R.C. € 124,98;
- Foglio 385 particella 184 sub 55 P.zza del Municipio n. 20/A piano 1°, z.c. 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani e R.C. € 906,38;
- Foglio 385 particella 184 sub 58 (B.C.N.C. – ingresso e vano scala).

per una superficie utile netta al piano terra di mq. 209,30 e al piano ammezzato di mq. 174,20, e una superficie totale netta di mq. 383,50.

Si precisa che il sub 55, in Catasto censito come piano primo, di fatto rappresenta un piano ammezzato.

### **Articolo 4** **Descrizione degli interventi**

Gli interventi sulla porzione di fabbricato oggetto di valorizzazione, come da allegata planimetria, sono lavori di recupero e di adeguamento impiantistico e strutturale e sono quelli rimanenti dopo l'intervento di restauro da parte dell'Amministrazione comunale illustrati nell'Avviso pubblicato in data \_\_\_\_\_ e nelle Linee Guida alla progettazione.

L'immobile necessita d'interventi di restauro e di allestimento d'importo variabile a seconda della proposta progettuale presentata dal concorrente

In linea generale, i lavori di minima richiesti al Concessionario sono evidenziati dalle Linee guida alla progettazione e si concretizzano in lavori di restauro riguardanti opere strutturali al corpo novecentesco, opere architettoniche (demolizioni, sottofondi e pavimenti, intonaci e tinteggiature, infissi) ed impiantistiche (impianto idrico sanitario e scarichi, impianto termo-meccanico, impianto elettrico e predisposizioni impianti speciali). A questi lavori “di base”, gli spazi posti a concessione necessiteranno di ulteriori interventi “di allestimento” dipendenti dall’attività che il Concessionario intende svolgerci e meglio dettagliate nell’offerta tecnico-gestionale presentata dal Concessionario. Entrambi i documenti, Linee guida ed offerta tecnico-gestionale, si allegano alla presente concessione per farne parte integrante e sostanziale.

Gli interventi dovranno essere ultimati entro e non oltre 8 mesi dalla sottoscrizione della Concessione ovvero nel minor termine previsto nell’offerta tecnica. L’utilizzo dei locali, per i fini di cui all’offerta gestionale, sarà subordinato all’esecuzione degli interventi nel limite massimo di durata predetto (si allega il cronoprogramma degli interventi su indicati presentato dal Concessionario in sede di offerta).

Qualora, per necessità dipendenti dall’attività che il concessionario intende svolgerci, lo stesso debba provvedere ad una variante al progetto definitivo previsto dall’Amministrazione comunale, discostandosi dalle autorizzazioni già ottenute, lo stesso dovrà farsi carico di sottoporre nuovamente agli enti competenti gli elaborati oggetto di variante. In tal caso gli 8 mesi decorreranno dal rilascio di tutte le necessarie autorizzazioni (ad esempio Sovrintendenza, Comune, ASL ....).

Le autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l’utilizzo dell’immobile da parte dell’aggiudicatario dovranno essere richieste ed ottenute a spese dello stesso senza che l’aggiudicazione costituisca impegno al loro rilascio da parte degli organi amministrativi comunali competenti.

L’aggiudicatario potrà attivarsi per il progetto di recupero funzionale già alla data dell’aggiudicazione del bando, da farsi mediante determina dirigenziale.

Tutti gli oneri derivanti dal recupero e dal restauro dell'immobile concesso, inclusa la progettazione nonché gli eventuali oneri di adeguamento catastale, rimarranno a totale ed esclusivo carico del Concessionario. La progettazione dovrà essere preventivamente sottoposta all'Amministrazione Comunale e alla competente Soprintendenza. Al termine dei lavori l'Amministrazione Comunale verificherà la conformità dei lavori eseguiti rispetto al progetto approvato ed eventuali varianti.

Il Comune si riserva, in qualsiasi momento, durante l'esecuzione dei lavori, la facoltà di operare, dietro semplice richiesta, le necessarie verifiche relative alla corretta esecuzione degli stessi ed il Concessionario sarà tenuto a fornire ogni documentazione idonea a tal fine.

Il Concessionario si impegna ad avvalersi, per la redazione del progetto tecnico, di un Architetto professionista ovvero di un gruppo di progettazione con capogruppo Architetto professionista dotato di capacità progettuale multidisciplinare ed integrata nell'architettura, nell'urbanistica, con comprovata esperienza in interventi di recupero, restauro effettivamente realizzati su immobili di pregio comparabili, per rilievo storico architettonico e/o destinazione d'uso, ai locali della presente concessione. Il progettista dovrà dimostrare di disporre di idonea copertura assicurativa (ai sensi art. 83, comma 4 del D. Lgs 50/2016);

In relazione a quanto disposto dal D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 il Comune dichiara ed il Concessionario ne prende atto, dichiarandosene edotto, che gli impianti di cui all'art. 1 del citato D.M. n. 37/2008 posti al servizio della consistenza immobiliare oggetto del presente atto non sono conformi alle normative in materia di sicurezza ad essi applicabile e quindi non ne garantisce la perfetta efficienza ed il regolare funzionamento.

Le parti, inoltre, convengono che sul Comune non grava alcun obbligo di adeguamento dei impianti di cui sopra alle normative in materia di sicurezza e che, pertanto, resterà ad esclusivo carico del Concessionario ogni onere e spesa per gli eventuali adeguamenti che si rendessero necessari.

## **Articolo 5 Manutenzione**

Il Concessionario entrerà in possesso dell'immobile nello stato di fatto in cui si troverà al termine dei lavori commissionati dall'Amministrazione Comunale con il bando di cui all'articolo precedente e sarà redatto apposito verbale di consegna.

Oltre agli interventi di cui all'art. 4, deve essere prevista, in capo al Concessionario, anche la manutenzione ordinaria e quella straordinaria dei locali oggetto di concessione, pre e post realizzazione degli interventi, e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso dei locali, opere e manufatti comunque compresi nel rapporto concessorio, per il periodo di durata della stessa.

Per i lavori di manutenzione straordinaria da eseguire dopo il recupero dell'immobile, il Concessionario dovrà preventivamente, sottoporre il progetto degli interventi al Comune proprietario, e alla Soprintendenza.

Il Comune s'impegna sin da ora a prestare il proprio consenso in tutte le opportune sedi per eventuali autorizzazioni, concessioni o licenze che dovranno essere necessarie per le opere di restauro, recupero e messa in sicurezza, nonché per quelle di straordinaria manutenzione con la sola limitazione del rispetto delle norme e prescrizioni esistenti o dettate dall'Amministrazione comunale e dalla competente Soprintendenza.

## **Articolo 6 Verifiche**

Il Comune eseguirà al termine di esecuzione dei lavori, una puntuale verifica degli stessi, riservandosi ogni possibile contestazione in proposito.

Il Comune si riserva, in qualsiasi momento, la facoltà di verificare durante l'esecuzione, dietro semplice richiesta, il rispetto delle tempistiche di esecuzione dei lavori di cui al cronoprogramma allegato sia il rispetto delle

prescrizioni progettuali approvate dalla competente Soprintendenza e dal Comune .

Il Comune si riserva inoltre, in qualsiasi momento, durante l'esecuzione del contratto, la facoltà di operare, dietro semplice richiesta, le necessarie verifiche relative alla corretta utilizzazione dei beni concessi, utilizzazione che dovrà comunque risultare consona ai fini di cui alle premesse.

### **Articolo 7 Canone**

Il Concessionario si obbliga a corrispondere all'Amministrazione Comunale il canone annuo a corpo oltre IVA di legge, con un aumento percentuale, in ogni anno, del \_\_\_\_\_% così come risultante dall'offerta economica formulata in sede di gara con le seguenti modalità:

- € \_\_\_\_\_,00 per il secondo anno di concessione
- € \_\_\_\_\_,00 per il terzo anno di concessione
- € \_\_\_\_\_,00 per il quarto anno di concessione
- € \_\_\_\_\_,00 per il quinto anno di concessione
- € \_\_\_\_\_,00 per il sesto anno di concessione
- € \_\_\_\_\_,00 per il settimo anno di concessione
- € \_\_\_\_\_,00 per l'ottavo anno di concessione
- € \_\_\_\_\_,00 per il nono anno di concessione
- € \_\_\_\_\_,00 per il decimo anno di concessione
- € \_\_\_\_\_,00 per l'undicesimo anno di concessione
- € \_\_\_\_\_,00 per il dodicesimo anno di concessione
- € \_\_\_\_\_,00 per il tredicesimo anno di concessione
- € \_\_\_\_\_,00 per il quattordicesimo anno di concessione
- € \_\_\_\_\_,00 per il quindicesimo anno di concessione
- € \_\_\_\_\_,00 per il sedicesimo anno di concessione
- € \_\_\_\_\_,00 per il diciassettesimo anno di concessione
- € \_\_\_\_\_,00 per il diciottesimo anno di concessione

€ \_\_\_\_\_,00 per il diciannovesimo anno di concessione

€ \_\_\_\_\_,00 per il ventesimo anno di concessione

A fine di assicurare al Concessionario il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione, il canone verrà corrisposto dopo il decorso di 10 mesi dalla sottoscrizione della concessione ovvero dalla data di apertura dell'esercizio se precedente.

Il corrispettivo annuo verrà corrisposto dal Concessionario in rate trimestrali anticipate di pari importo da corrispondersi al domicilio della parte concedente.

In caso di mancato pagamento del canone di almeno 4 rate trimestrali il concedente potrà avvalersi del disposto dell'articolo 1453 C.C. ("Risolubilità del contratto per inadempimento") senza bisogno di diffida o di costituzione in mora; la concessione decadrà di diritto e scatterà l'obbligo di sgombero dei locali in uso.

All'inizio del secondo anno il canone offerto sarà annualmente adeguato in aumento in misura pari al 100% della variazione accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatosi nell'anno precedente.

L'aggiornamento di cui sopra sarà annualmente operato dall'Amministrazione comunale senza necessità di ulteriori comunicazioni al Concessionario.

Per ogni eventuale ritardo nella corresponsione del suddetto canone saranno applicati gli interessi moratori in misura pari all'interesse legale (ai sensi dell'art. 1 comma 1 lett. e) D.Lgs 192/2012).

Resta comunque salvo il diritto del Comune di dichiarare la decadenza della concessione per le motivazioni di cui all'art. 10, anche prima della scadenza.

## **Articolo 8** **Obblighi del Concessionario**



Il Concessionario s'impegna ad adempiere correttamente a tutte le obbligazioni prescritte dalla presente concessione e, in particolare, ha l'obbligo di:

- a) prendere in consegna i locali sopradescritti nello stato in cui si trovano e come risultante da verbale di consegna redatto in contraddittorio;
- b) eseguire a propria cura e spese i lavori di restauro dei locali di cui all'articolo 4 nonché quelli idonei a rendere lo stesso funzionale all'attività che andrà esercitata secondo il progetto ed eventuale variante presentati dal Concessionario;
- c) tener presente che gli interventi di recupero dovranno essere ultimati entro e non oltre 8 mesi dalla sottoscrizione della Concessione o, in caso di variante sostanziale al progetto definitivo previsto dall'Amministrazione comunale, dal rilascio di tutte le necessarie autorizzazioni (ad esempio Sovrintendenza, Comune, ASL ....) ovvero nel minor termine previsto nell'offerta tecnico-gestionale allegata alla presente, e comunque nel rispetto del cronoprogramma presentato in sede di offerta e che si allega alla presente;
- d) custodire e conservare i locali oggetto della presente concessione. A tal fine il Concessionario si obbliga ad effettuare la custodia dei locali, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2051 C.C. per cui è tenuto ad adottare ogni misura preventiva atta a garantire la salvaguardia dell'immobile da qualunque manomissione da parte di terzi tale da alterarne la qualità e la consistenza, anche economica e la funzionalità pubblica che lo caratterizza;
- e) far redigere da tecnico abilitato l'attestazione di prestazione energetica (APE) dell'immobile alla fine dei lavori di recupero funzionale, ai sensi dell'art. 25-ter, comma 1, della L.R. 23 dicembre 2004 n. 26 e della Delibera della Giunta Regionale dell'Emilia-Romagna n. 237/2015, e di consegnarne copia al Comune;

- f) servirsi dell'immobile per lo svolgimento delle attività di cui alla Proposta di Gestione costituente elemento dell'offerta presentata dal Concessionario e che si allega;
- g) osservare, nell'impiego dell'immobile, le vigenti norme in materia di sicurezza;
- h) non concedere, in tutto o in parte, a qualsiasi titolo, a terzi il godimento dei locali, senza previa autorizzazione scritta del Comune;
- i) pagare il canone concessorio alle scadenze indicate nell'art. 7;
- j) sostenere le spese per l'ordinaria amministrazione e conservazione dei beni nonché le spese di manutenzione straordinaria *ante e post* esecuzione dei lavori di recupero e restauro che lo stesso dovrà eseguire;
- k) a rispettare le prescrizioni e condizioni impartite dal Ministero per i Beni Culturali contenute nella dichiarazione di interesse storico artistico del complesso e nell'autorizzazione alla concessione conformemente all'art. 57 bis Dlgs. n. 42/2004 e succ. modif. ed integraz. pena la decadenza della concessione, che prevede che:
- *L'esecuzione di lavori e opere di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21, comma 4 e 5 del D.lgs 42/2004 e s.m.i.;*
  - *Tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso, si prescrive la fruizione pubblica del piano terra della parte di immobile;*
  - *L'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere*

*preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, comma 4 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.*

- l) le attrezzature dei locali sono a carico del Concessionario. Con riferimento all'arredo, il Concessionario si obbliga ad utilizzare nei locali concessi gli arredi di proprietà comunale, così come presenti nei locali ai tempi dell'esercizio dell'attività commerciale "Bazzi e Coloniali", ed a provvedere alla manutenzione degli stessi; detti arredi sono concessi dal Comune al Concessionario in comodato gratuito per la durata della concessione di valorizzazione. L'impegno economico per il restauro degli stessi ammonta a circa € 45.000,00 ed essendo posto in carico al Concessionario, secondo l'Avviso pubblicato in data \_\_\_\_\_, la somma stessa viene in data odierna rimborsata all'Amministrazione Comunale, la quale, qualora la stessa risulti eccedente alla finalità del restauro, provvederà a restituire il relativo valore al Concessionario;
- m) assumere a proprio carico gli oneri accessori (allacciamenti per consumi di acqua, luce, gas, riscaldamento), nonché spese telefoniche, e altre eventuali spese condominiali comuni inerenti alla presente concessione. Per quanto riguarda la tassa sui rifiuti – TARI – od altri oneri assimilati – gli stessi rimangono in capo al Concessionario;
- n) qualora, per necessità dipendenti dall'attività che il Concessionario intende svolgervi, lo stesso debba provvedere ad una variante al progetto definitivo previsto dall'Amministrazione comunale, discostandosi dalle autorizzazioni già ottenute dalla Soprintendenza o da altri Enti, il Concessionario medesimo ha la cura e l'obbligo di sottoporre la variante di progetto all'Amministrazione Comunale, nonché alla competente Sovrintendenza e a tutti gli altri Enti per le autorizzazioni necessarie, nonché predisporre tutta la documentazione atta ad ottenere l'autorizzazione sismica, se necessaria;
- o) non utilizzare l'immobile per attività illecite e immorali o attività ritenute

non accettabili per motivi d'inopportunità generale (a titolo esemplificativo e non esaustivo: sexy shop, phone center, centri scommesse e sale giochi, nonché attività inerenti l'utilizzo di slot machine e altri giochi d'azzardo elettronici di qualsiasi tipo; money transfer).

Al termine dei lavori, l'Amministrazione Comunale verificherà la conformità dei lavori eseguiti rispetto al progetto approvato ed eventuali varianti. Il Comune si riserva, in qualsiasi momento, durante l'esecuzione dei lavori, la facoltà di operare, dietro semplice richiesta, le necessarie verifiche relative alla corretta esecuzione degli stessi ed il Concessionario sarà tenuto a fornire ogni documentazione idonea a tal fine

Il Concessionario non avrà nulla a pretendere dal Comune di Ferrara nel caso in cui l'immobile concessionato non fosse pienamente rispondente o non potesse essere, per qualsiasi motivo, adeguato e reso funzionale al progetto di valorizzazione dal medesimo proposto.

Per i locali dati in concessione, nonché per i mobili dati in comodato, il Concessionario dovrà restituire ogni cosa al termine della concessione, nello stato verificato al momento dell'ultimazione dei lavori, salvo l'ordinaria vetustà. Tutte le opere realizzate, presenti all'interno dei locali concessi saranno acquisite al patrimonio comunale, senza diritto a rimborsi o indennizzo alcuno.

## **Articolo 9 Interventi migliorativi**

Eventuali migliorie apportate dal Concessionario non danno diritto a rimborsi o indennizzi alla scadenza della concessione e richiedono l'autorizzazione del Comune.

Eventuali opere costruite nei locali e/o relative pertinenze ai sensi del comma precedente sono acquisite al patrimonio del Comune, fatto salvo il diritto

dell'Amministrazione di pretendere la rimessa in ripristino dell'immobile qualora non li abbia autorizzati.

In quest'ultimo caso la rimozione deve essere eseguita a cura e spese del Concessionario, nel termine assegnatogli.

In caso contrario l'Amministrazione provvederà d'ufficio alla rimozione, con addebito delle relative spese al Concessionario.

La natura migliorativa dell'intervento è rimessa per tale qualificazione alla valutazione insindacabile dell'Amministrazione comunale.

Ora per allora si conviene che in ogni caso tutti i miglioramenti, le addizioni, i mutamenti di fissi e infissi, compresi gli impianti: elettrico, riscaldamento, idrico ecc. rimangano, per patto espresso, a beneficio dell'Amministrazione Comunale senza che il Concessionario possa pretendere rimborso o indennizzo alcuno.

Questa eventualità si applica altresì, dopo 15 giorni dal rilascio dell'immobile, all'eventuale mobilio o altro materiale lasciato nell'immobile dal Concessionario (ad eccezione dei mobili già di proprietà dell'Amministrazione Comunale vedi art. 8 lett. l), una volta formalizzata la riconsegna dello stesso al Comune tramite apposito verbale, in quanto tali beni sono ceduti in proprietà all'Amministrazione comunale a titolo di indennità di occupazione, fatti salvi i danni derivanti dalla mancata liberazione totale dell'immobile stesso al momento della riconsegna, comprensivi delle spese necessarie al loro eventuale smaltimento o loro trasferimento in altra sede.

#### **Articolo 10 Decadenza e Revoca**

Il Comune avrà la facoltà di dichiarare decaduta immediatamente la presente concessione mediante comunicazione scritta da inviarsi al Concessionario a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento in una qualsiasi delle seguenti ipotesi:

- a) qualora il Concessionario utilizzi tutto o anche soltanto una porzione dei locali per scopi diversi da quelli indicati nella presente concessione;
- b) qualora il Concessionario consenta a terzi di utilizzare in tutto o anche soltanto una porzione dei locali senza il preventivo consenso scritto del Comune;
- c) qualora il Concessionario non esegua i lavori indicati nell'articolo 4 con le tempistiche suddette;
- d) qualora il Concessionario non esegua i lavori di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria di sua competenza;
- e) qualora non rispetti le prescrizioni e condizioni impartite dal Ministero per i Beni Culturali comprese quelle contenute nella dichiarazione di interesse storico artistico del complesso e nell'autorizzazione alla concessione, conformemente all'art. 57 bis Dlgs. n. 42/2004 e succ. modif. ed integraz.
- f) qualora il Concessionario risulti inadempiente nei confronti dell'Amministrazione comunale per il pagamento di almeno un'annualità del canone (quattro trimestri);
- g) qualora il Concessionario non dia attuazione alla proposta di gestione costituente elemento dell'offerta dal medesimo presentata. Eventuali varianti alla suddetta proposta, dovute a circostanze imprevedute e imprevedibili, dovranno essere assentite dall'Amministrazione comunale;
- h) qualora l'immobile sia utilizzato per attività per le quali si ravvisi un possibile pregiudizio o danno all'immagine dell'Ente o alle proprie iniziative;
- i) qualora l'immobile venga utilizzato per attività che contengano messaggi offensivi incluse espressioni di fanatismo, razzismo, odio minaccia, o a sfondo sessuale, compresa la produzione e distribuzione di materiale pornografico e armi;
- j) qualora l'immobile venga utilizzato per attività illecite e immorali o attività ritenute non accettabili per motivi d'inopportunità generale (a titolo esemplificativo e non esaustivo: sexy shop, phone center, centri

scommesse e sale giochi, nonché attività inerenti l'utilizzo di slot machine e altri giochi d'azzardo elettronici di qualsiasi tipo; money transfer);

Nei casi sopra indicati nessun rimborso sarà dovuto dal Comune al Concessionario a nessun titolo.

Nessun compenso, rimborso o indennizzo sarà dovuto dal Comune al Concessionario, per alcuna ragione e titolo, in caso di decadenza della concessione.

E' fatta salva, in ogni caso, la revoca della concessione in presenza di motivi di pubblico interesse.

Nei casi di revoca per pubblico interesse, i locali rientreranno nella disponibilità del Comune, entro un (1) anno decorrente dalla data di ricevimento della comunicazione, e lo stesso riconoscerà al Concessionario un indennizzo risultante dal rapporto tra la somma dei lavori contabilizzati al netto dell'IVA e delle spese tecniche ed il numero di anni di durata del contratto, moltiplicandone il quoziente per il numero di anni residui intercorrenti dall'anno di richiesta di restituzione anticipata dell'immobile al termine della scadenza naturale.

Qualora si debba procedere al rilascio coattivo del bene, in seguito a revoca o decadenza della concessione, il Comune potrà procedere allo sfratto in via amministrativa, ai sensi dell'art. 823, 2° comma, e dell'art. 828, 2° comma, del Codice Civile ovvero con gli ordinari strumenti del procedimento esecutivo.

## **Articolo 11**

### **Recesso**

Il Concessionario potrà recedere dalla concessione, dandone comunicazione con almeno 12 (dodici) mesi di preavviso con Raccomandata A.R.. In caso di recesso, in qualunque modo motivato, il Concessionario non potrà vantare diritto alcuno nei confronti dell'Amministrazione anche relativamente ad

opere/spese già realizzate/sostenute. Il Canone annuo di concessione dovrà comunque essere corrisposto in misura proporzionale rispetto alle mensilità di effettivo utilizzo e fino al giorno in cui avverrà il termine della prestazione.

## **Articolo 12**

### **Responsabilità e polizze assicurative**

Il Concessionario si assume tutte le responsabilità per i danni a cose e/o persone che possano derivarne dall'uso e s'impegna, a questo fine, a stipulare idonea polizza per la copertura assicurativa, al momento della sottoscrizione del presente atto, con effetto dalla stessa, consegnandone copia all'Amministrazione comunale, con le seguenti caratteristiche:

- a) Limitatamente alla prima fase, quella della realizzazione dei lavori, la cui durata risulterà fissata dal cronoprogramma degli stessi e non potrà comunque eccedere il limite temporale di cui all'art. 8 lettera c, dovrà essere garantita l'esecuzione degli stessi in analogia con gli appalti delle opere pubbliche. La polizza garantirà la responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori, con un minimo di € 500.000,00. La polizza garantirà, altresì, il danneggiamento o la distruzione, parziale o totale, dell'immobile per un valore di € 500.000,00. Tale polizza dovrà prevedere che la sua restituzione è condizionata all'attivazione, dopo l'accertamento della regolare esecuzione dei lavori, di una diversa polizza, quella della fase di esercizio.
- b) Tale polizza di esercizio dovrà garantire almeno per 2 anni la corretta esecuzione degli interventi rispetto al rischio dei vizi occulti di cui all'art. 1669 del Codice Civile, con limite di indennizzo non inferiore al 15% del valore dei lavori realizzati. La polizza dovrà, altresì, garantire, anche oltre la durata biennale e cioè per tutta la durata della concessione, la responsabilità civile per danni causati a terzi con massimale non inferiore a € 4.000.000,00, e i "rischi locativi" in genere, ai sensi degli



articoli 1588, 1589 e 1611 del Codice Civile, per un massimale non inferiore a € 700.000,00.

### **Articolo 13 Garanzie cauzionali**

Il Concessionario, prima della stipula dell'atto di concessione, ha prestato una cauzione definitiva infruttifera in misura pari al 10% del canone annuo offerto complessivamente per tutta la durata della concessione come emergente dalla proposta tecnico-gestionale e dall'offerta economica allegati alla presente.

Qualora l'Amministrazione si avvalga in tutto o in parte della cauzione, la stessa deve essere ripristinata entro 20 giorni dal ricevimento della richiesta da parte dell'Amministrazione stessa.

La cauzione è stata fornita mediante consegna all'Amministrazione comunale, di fideiussione bancaria rilasciata da \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_,

con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, con la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1945, Il comma del Codice Civile, nonché con l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione.

### **Articolo 14 Restituzione dei Beni**

Alla scadenza della concessione il Comune rientrerà in possesso dei locali e dei mobili sopra descritti, nello stato di cui all'art. 8 terzo comma, senza la necessità di alcuna disdetta; al momento della restituzione verrà redatto un verbale di riconsegna che attesti lo stato di fatto degli stessi.

In caso di mancata riconsegna degli stessi entro il termine di cui al precedente punto, il Comune avrà facoltà di applicare al Concessionario, oltre al pagamento del corrispettivo previsto in misura proporzionale all'effettiva occupazione, anche una penale di € 30,00 (euro trenta) giornalieri, somma da

rivalutarsi all'atto della mancata riconsegna, onnicomprensiva, per ogni giorno di ritardo nella riconsegna, oltre il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

Il Comune potrà richiedere la restituzione anticipata del bene nei casi di revoca per ragioni di pubblico interesse.

### **Articolo 15** **Clausola penale**

Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale riscontri eventuali irregolarità e/o inadempienze rispetto agli obblighi posti in capo al Concessionario di cui all'art 8, fatta salva la decadenza dalla concessione di cui all'art 10, ne fa formale contestazione al Concessionario mediante raccomandata A.R., intimando l'eliminazione di dette irregolarità e/o inadempienze ed il ripristino della situazione di regolarità e di adempimento.

Nei seguenti casi in cui si riscontri il permanere delle inadempienze, l'Amministrazione Comunale potrà provvedere all'applicazione delle seguenti penali:

- c) mancata esecuzione dei lavori (art. 4 schema della concessione) nei termini nello stesso previsti: euro 100,00 per ogni giorno di ritardo.
- d) mancata effettuazione della manutenzione ordinaria e straordinaria post esecuzione dei lavori (art. 5): euro 10.000,00.

Il pagamento delle suddette penali dovrà avvenire entro il termine di 30 giorni dal ricevimento della formale comunicazione, decorso il quale sarà avviata la procedura coattiva per la riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato e degli altri Enti pubblici.

### **Articolo 16** **Controversie**

Per tutte le controversie di natura patrimoniale nascenti dall'interpretazione, esecuzione e/o risoluzione del presente contratto, competente é il Foro di Ferrara.

#### **Articolo 17** **Spese di stipulazione del contratto**

Le eventuali spese per la stipulazione del contratto ed ulteriori altre spese sono a carico del Concessionario.

#### **Articolo 18** **Clausole finali**

Ogni integrazione alla presente concessione dovrà essere fatta, a pena di nullità per iscritto e a firma dei legali rappresentanti delle parti.

Il fatto che il Comune si astenga, anche più volte, dal pretendere il puntuale adempimento degli obblighi in capo al Concessionario, non comporta rinuncia alcuna, da parte dello stesso, al pieno esercizio dei diritti nascenti dalla concessione.

#### **Articolo 19** **Rispetto Politica Integrata Qualità, Ambiente, Eventi Sostenibili**

Il Concessionario è tenuto a conoscere ed osservare i contenuti della Politica Integrata – Qualità, Ambiente, Eventi Sostenibili del Comune di Ferrara specificati nel documento allegato (**Allegato D**), di cui dichiarerà di avere preso visione con la sottoscrizione del medesimo.

#### **Articolo 20**

## **Privacy**

Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di concessione – D.Lgs. 196/2003 e s.m.i.

## **Articolo 21 Allegati**

Costituiscono parte integrante della presente concessione in uso gli allegati:

A: Planimetria catastale dei locali

B: Linee Guida per la progettazione

C: Offerta tecnico-gestionale ed economica;

D: Politica Integrata – Qualità, Ambiente, Eventi Sostenibili del Comune di Ferrara;

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 del Codice Civile vengono partitamente ed esplicitamente sottoscritte le clausole di cui ai seguenti articoli del presente contratto:

Articolo 2 – durata della concessione

Articolo 4 – descrizione degli interventi

Articolo 5 – manutenzione

Articolo 7 – canone

Articolo 8 – obblighi del Concessionario

Articolo 10 – decadenza e revoca

Articolo 14 – restituzione dei beni

Articolo 15 – clausola penale

Articolo 16 – controversie

Articolo 17 – spese di stipulazione del contratto

p. Il Comune di Ferrara

## Il Concessionario

---

---

**Settore Affari Generali**

## **ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE**

**Si attesta che il documento registrato come Deliberazione di Giunta Comunale del 24 gennaio 2017 n. GC-2017-32 – Prot. Generale n. PG-2017-9335 e avente oggetto Concessione di valorizzazione dei locali siti nell'immobile di proprietà comunale denominato "Bazzi Coloniali", ubicati in piazza Municipale cc.nn. 18 22. Approvazione del bando e dello schema contrattuale di Concessione.**

**esecutivo il 24/01/2017**

**E' in pubblicazione nel sito informatico del Comune di Ferrara nel periodo dal 25-GEN-17 al 08-FEB-17**

**Ferrara, 25/01/2017**

**L'addetto alla pubblicazione  
Aldo Rizzoni**



COMUNE DI FERRARA

*Città Patrimonio dell'Umanità*

SETTORE OPERE PUBBLICHE E MOBILITA'  
SERVIZIO BENI MONUMENTALI



## **Locali ex Bazzi Piazza Municipale, Ferrara**



## **LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE**

Novembre 2016

Le indicazioni contenute nelle presenti “linee guida” sono tratte dalla documentazione di analisi e di progetto definitivo per il restauro e valorizzazione del Giardino delle Duchesse – Palazzo Municipale, ala Sud ex Bazzi, e di progetto del primo stralcio esecutivo.

Dopo brevi note informative sull’inquadramento della fabbrica ex Bazzi, la trattazione prosegue focalizzandosi sui locali ex Bazzi da porre a concessione di valorizzazione, situati al piano terreno ed al piano ammezzato.

Di questi viene descritto lo stato di fatto (rilevato per l’elaborazione del progetto definitivo dell’intera ala posta a Sud del giardino delle Duchesse – 2015), la consistenza planimetrica, l’analisi sulle vocazioni d’uso degli ambienti con indicazione del grado di vincolo in relazione alla presenza di superfici di pregio.

Di seguito è sinteticamente illustrato il progetto definitivo di tutta la fabbrica ex Bazzi per fornire elementi di conoscenza delle scelte progettuali definite in un continuo confronto, coordinamento, integrazione, tra gli aspetti architettonici, strutturali, impiantistici, oltre che dei costi preventivati.

Infine, vengono indicati i lavori ricompresi nel primo stralcio esecutivo, che fanno capo quasi totalmente ai locali da porre a concessione, e del relativo Quadro Economico dell’intervento.

Arch. Clara Coppini  
Specialista in Beni Architettonici e del Paesaggio



# Indice

## **1. Inquadramento della fabbrica ex Bazzi**

Individuazione dei locali ex Bazzi

## **2. Locali ex Bazzi da porre a concessione**

2.1. I locali al piano terreno

2.2. I locali al piano ammezzato

2.3. Il corpo edilizio novecentesco

2.4. Mobili ed arredi del negozio dell'ex Bazzi – coloniali

2.4.1. Consistenza, tipologie, organizzazione distributiva

2.4.2. Riscontro consistenza (marzo 2015)

2.5. Consistenza planimetrica

2.6. Vocazioni d'uso degli ambienti

## **3. Progetto definitivo per l'ala Sud – ex Bazzi**

(soluzioni individuate, elenco elaborati, Quadro Economico, autorizzazioni acquisite)

## **4. Progetto esecutivo, primo stralcio**

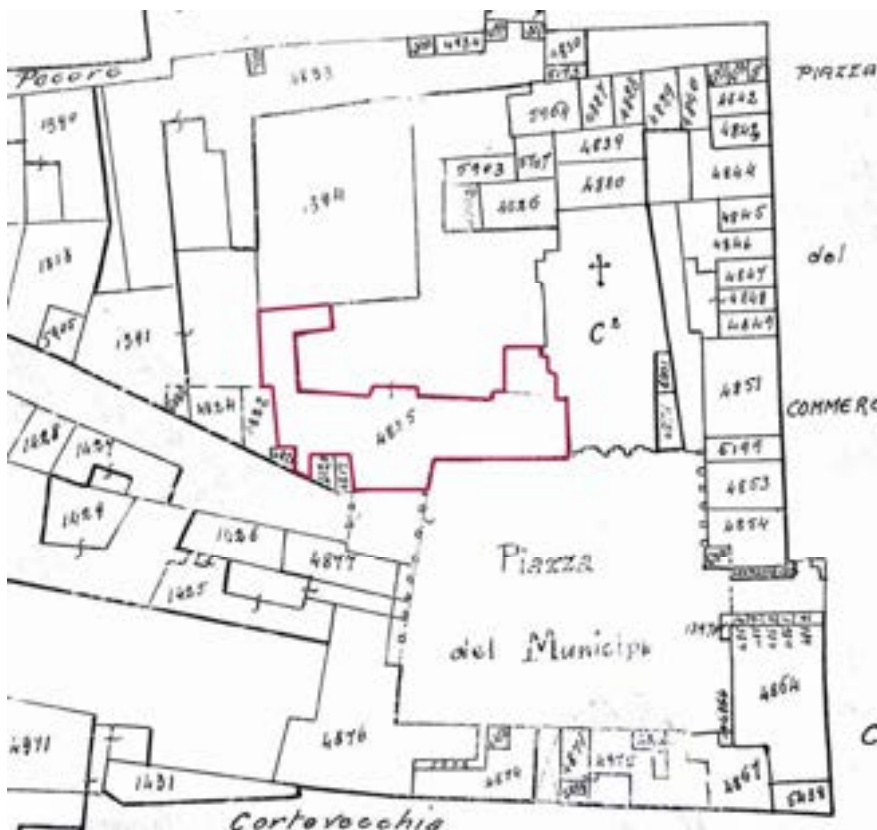
(soluzioni individuate, elenco elaborati, Quadro Economico)

## 1. Inquadramento della fabbrica ex Bazzi

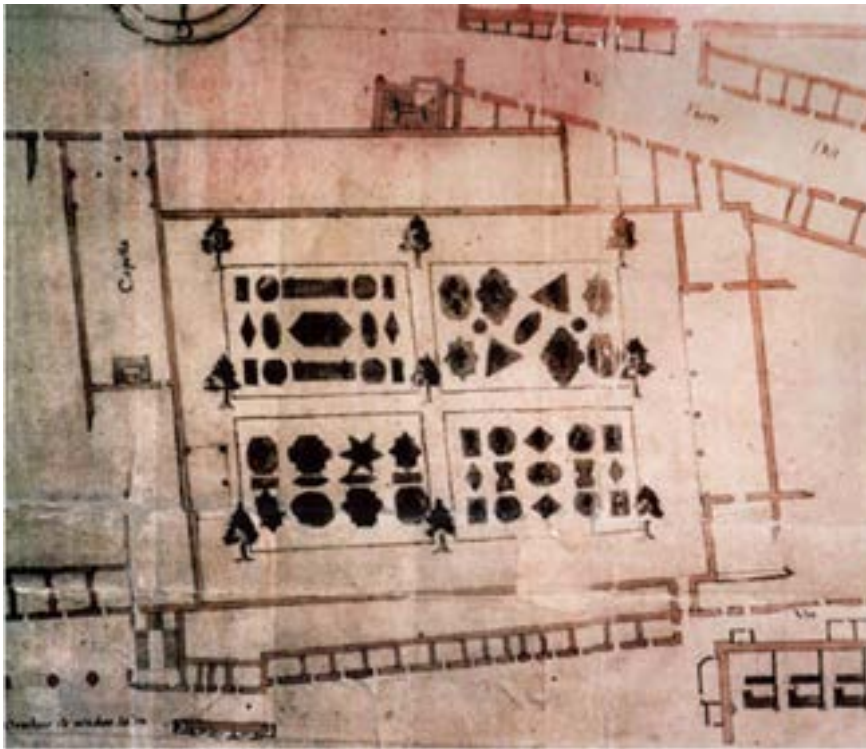
Si tratta del corpo di fabbrica del complesso di Palazzo Municipale posto tra Piazza Municipale (di cui costituisce il lato nord) ed il Giardino delle Duchesse (definendone il lato sud), dove agli inizi degli anni Duemila l'Amministrazione Comunale ha acquistato dai Bazzi gli ambienti che per circa due secoli sono stati di loro proprietà. Al piano terra i locali erano occupati dalla storica drogheria il cui nome "Bazzi Coloniali" è ancora visibile nelle mezzelune superiori alle quattro porte che costituivano le vetrine e gli accessi al negozio.

Nell'Ottocento la proprietà dei Bazzi si estendeva su tutto il corpo di fabbrica allungato sul lato nord di Piazza Municipale e si protendeva a ovest anche all'interno del Giardino delle Duchesse, nell'area a cui oggi corrispondono dei bassocomodi di servizio di proprietà privata, e ad ovest per un tratto su via Garibaldi. Questa estensione è leggibile consultando il Cessato Catasto Fabbricati di Ferrara del 1881(1) sul quale il corpo di fabbrica in questione appare sotto il numero di mappale 4825, e comprende anche l'area attualmente occupata dal bar Tiffany e le stanze al piano nobile fino a rigirare l'angolo sul Giardino. Alla data del 23 marzo 1853 i proprietari del mappale 4825 risultano essere Daniele Bazzi e Compagni (2).

- 1 A.S. Fe, Cessato Catasto Fabbricati di Ferrara, Mappe 1881, Fogli XV e XVI, mappale 4825.
- 2 A.S. Fe, Cessato Catasto di Ferrara, Voltura n° 26854 del 23 marzo 1853



Stralcio del Cessato Catasto Fabbricati di Ferrara del 1881, in rosso è evidenziato il mappale che racchiude l'area oggetto di studio



Stralcio della pianta della Piazza di Ferrara di Ruggero Moroni, 1618 conservata oggi presso la Biblioteca Comunale Ariostea, Fondo Crispi, Serie XVI, 073.  
In alto vediamo la fabbrica oggi denominata "ex Bazzi" affacciata sul Giardino delle Duchesse

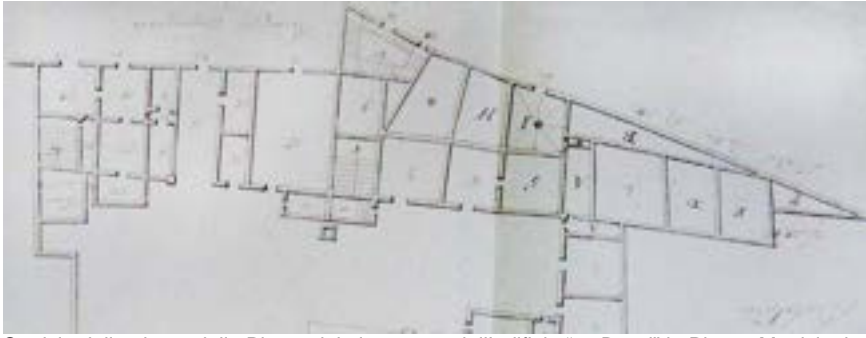
Questo corpo di fabbrica, dopo gli interventi realizzati a partire dal 1479 dal Duca Ercole I d'Este si può ipotizzare che fosse a due piani e caratterizzato da un loggiato al piano terra di cui sono state messe in luce cinque colonne nel prospetto verso il giardino (le tracce presenti e la ricostruzione geometrica individuano otto archi).

L'attuale piano ammezzato compare nelle piante del 1787; questo fu realizzato all'imposta degli archi del loggiato (già in parte demolito ed in parte tamponato agli inizi del 1600) ed illuminato con finestre aperte sui prospetti di P.zza Municipale e del giardino.

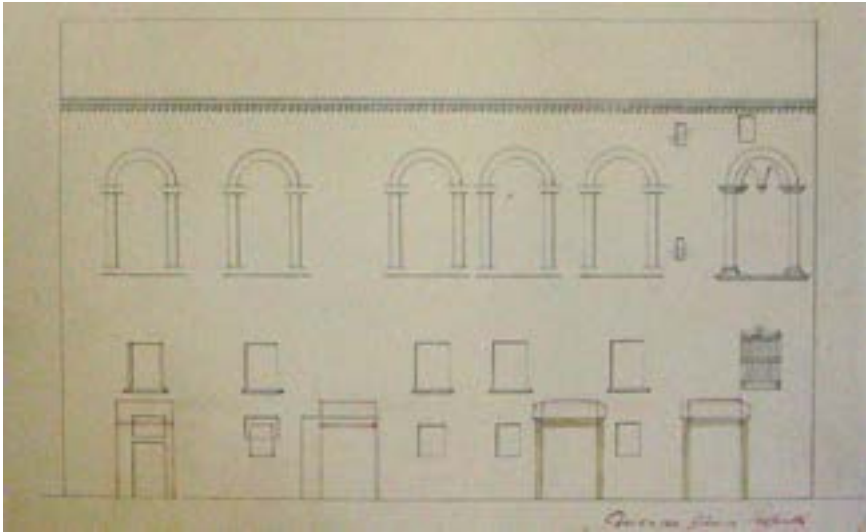
Tali planimetrie, che forniscono l'esatta consistenza in quel periodo dei vari piani del Palazzo Municipale, indicano modifiche distributive interne con l'aggiunta di nuovi vani scala e canne fumarie, così come volumi di servizio addossati al prospetto, successivamente demoliti.



Stralcio della pianta del piano terra dell'edificio oggetto di studio nel 1787, quando era di proprietà della Camera Apostolica. G. Barbieri e G. B. Benetti, Repertorio XIX sec., Fondi Comunali, Busta 52



Stralcio della pianta della Pianta del piano terra dell'edificio "ex Bazzi" in Piazza Municipale, 1877. Oggi conservata presso l'Archivio storico di Ferrara, Fondo Deputazione Storia Patria, Cartella 21, Fasc. 299



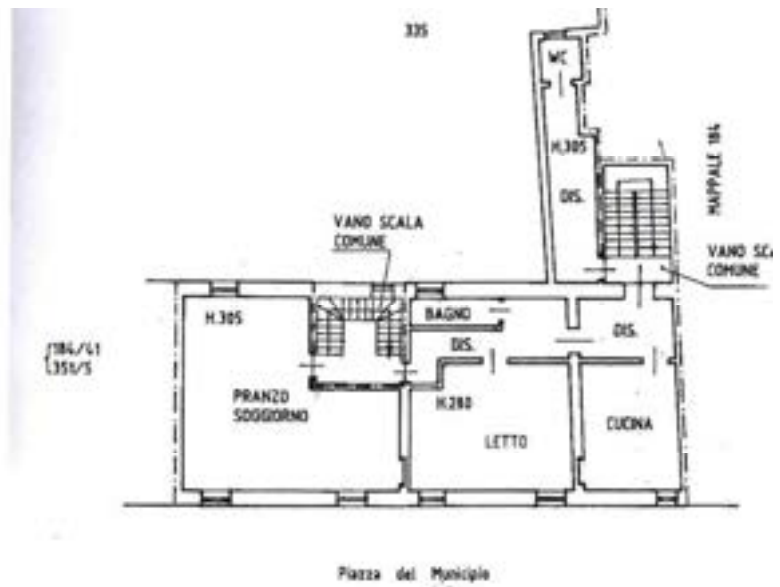
Prospetto "ex Bazzi" su Piazza Municipale, ASCFe, Repertorio XIX sec., Strade Urbane, Busta 42, Piazza Municipale

Ulteriori modifiche sono avvenute nel XIX e nel XX secolo, rilevabili dal confronto tra le iconografie settecentesche con le planimetrie attuali. Queste riguardano la diversa dislocazione di alcune scale, l'aggiunta o la demolizione di tramezzi, la comparsa di un ulteriore piano a livello del sottotetto e relativa apertura di nuove finestre verso il giardino, la realizzazione del basso edificio in angolo con la Sala Estense, costruito agli inizi del '900.

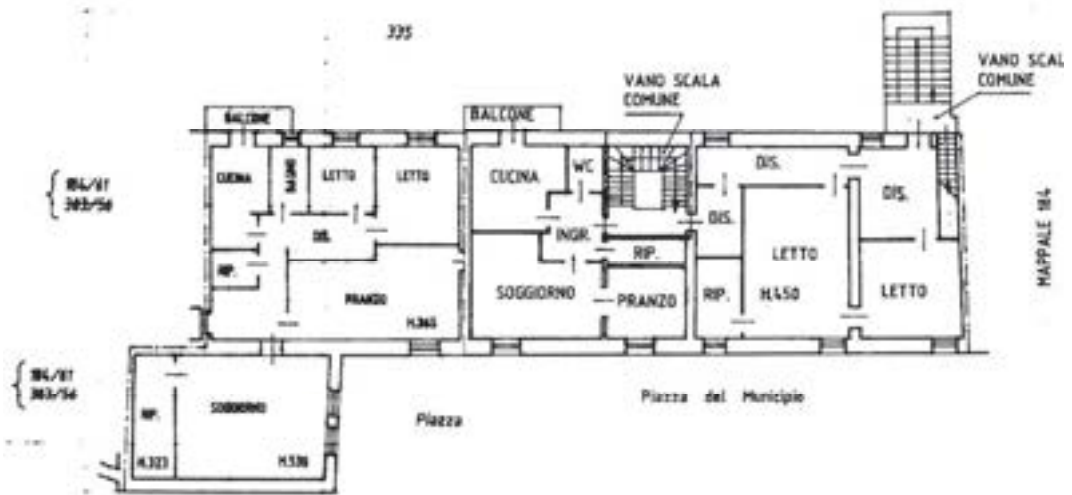
Nel 2002 il Comune ha iniziato i primi studi e rilievi più approfonditi su quest'area del Palazzo Ducale finalizzati principalmente allo scopo di aprire al pubblico il Giardino delle Duchesse.

Tra il 2004 e il 2005 sono state svolte indagini preliminari relative agli intonaci delle murature interne e alle strutture di sostegno e di rivestimento dei soffitti; sono state fatte inoltre verifiche sull'estensione degli intonaci e degli affreschi rinvenuti all'interno.

Nel 2006 sono iniziati i lavori di demolizione delle tramezze, dei controsoffitti e dei pavimenti ai vari piani; in questa fase sono state rimosse tutte le voltine che incorniciavano le stanze del piano nobile, quasi sicuramente costruite prima dell'insediamento dei Bazzi, presumibilmente risalenti al XVII secolo.



**PIANO AMMEZZATO**

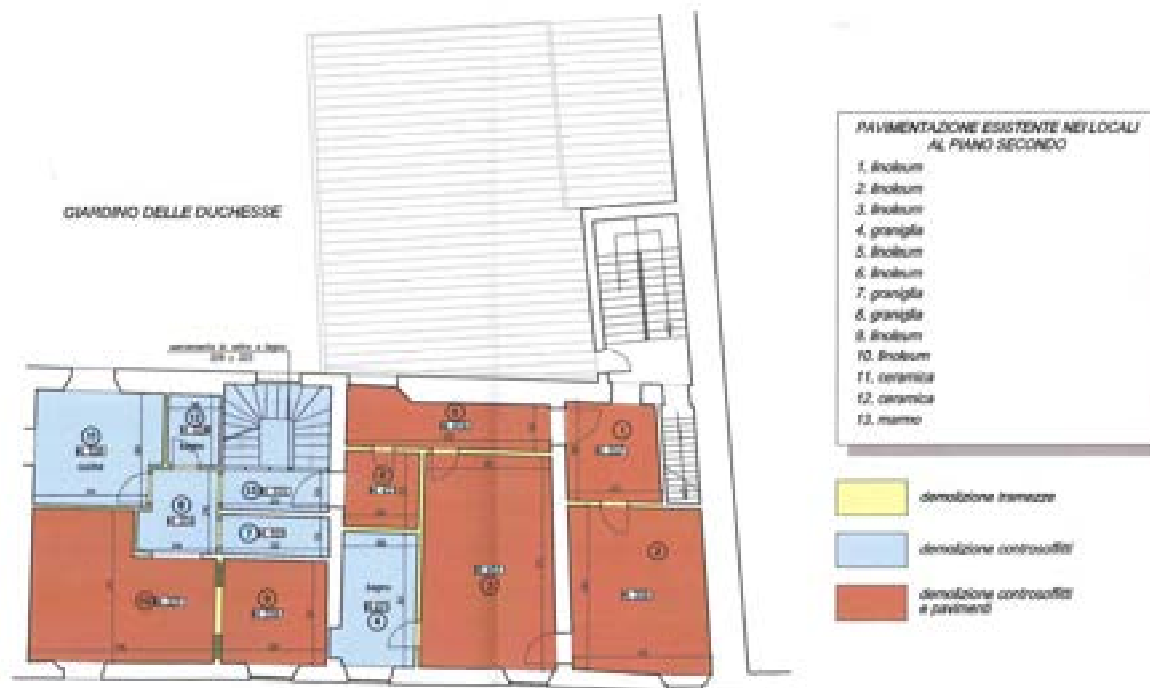


**PIANO NOBILE**



**PIANO SOTTOTETTO**

Planimetrie del piano ammezzato, piano nobile, piano sottotetto dei locali "ex Bazzi" tratte ed assemblate dalle schede catastali redatte nell'anno 2000 che rappresenta l'allora stato di fatto.



Pianta di una porzione dei locali "ex Bazzi" del piano nobile con indicate le demolizioni da eseguire (tratta dalla documentazione del progetto per la demolizione delle tramezze, dei controsoffitti e dei pavimenti, Servizio Beni Monumentali, anno 2006)

Tale operazione ha permesso di svelare un soffitto ligneo a cassettoni con rosette dorate al centro che, secondo le indagini effettuate, risulta essere quattrocentesco, rendendo necessario un intervento urgente di consolidamento strutturale.



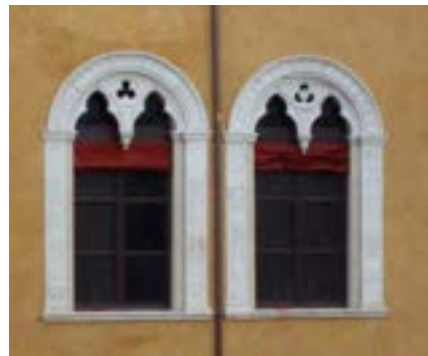
La scoperta del soffitto ligneo a cassettoni con rosette dorate dopo la rimozione di un primo controsoffitto piano in canniccio che era posto a livello dell'imposta del superiore controsoffitto voltato

La rimozione di una controparete interna addossata al muro sud della fabbrica, poi, ha riportato in luce un importante apparato decorativo sicuramente quattrocentesco. Questo si presenta con caratteri figurativi omogenei lungo tutto il muro indipendentemente dal livello dei piani, seppur realizzato con tecniche operative diverse: nella parte verso est il dipinto è realizzato ad affresco, mentre nella parte ad ovest il pigmento è steso solamente su un sottile strato di calce. Dietro questa fodera vi erano anche due camini monumentali probabilmente di poco successivi alle decorazioni parietali. I camini oggi risultano tagliati da una cesura netta che al tempo aveva avuto lo scopo di livellare il filo murario prima di costruire la controparete.



L'apparato decorativo emerso in due stanze contigue del piano nobile

I lavori eseguiti dal Comune tra il 2009 e il 2010 hanno portato a compimento il restauro dei due prospetti esterni. Sono stati, inoltre, approfonditi gli studi sugli intonaci interni e realizzato il consolidamento delle bifore sulla Piazza Municipale che sono state definitivamente aperte.



La riapertura delle bifore del piano nobile del prospetto su piazza Municipale



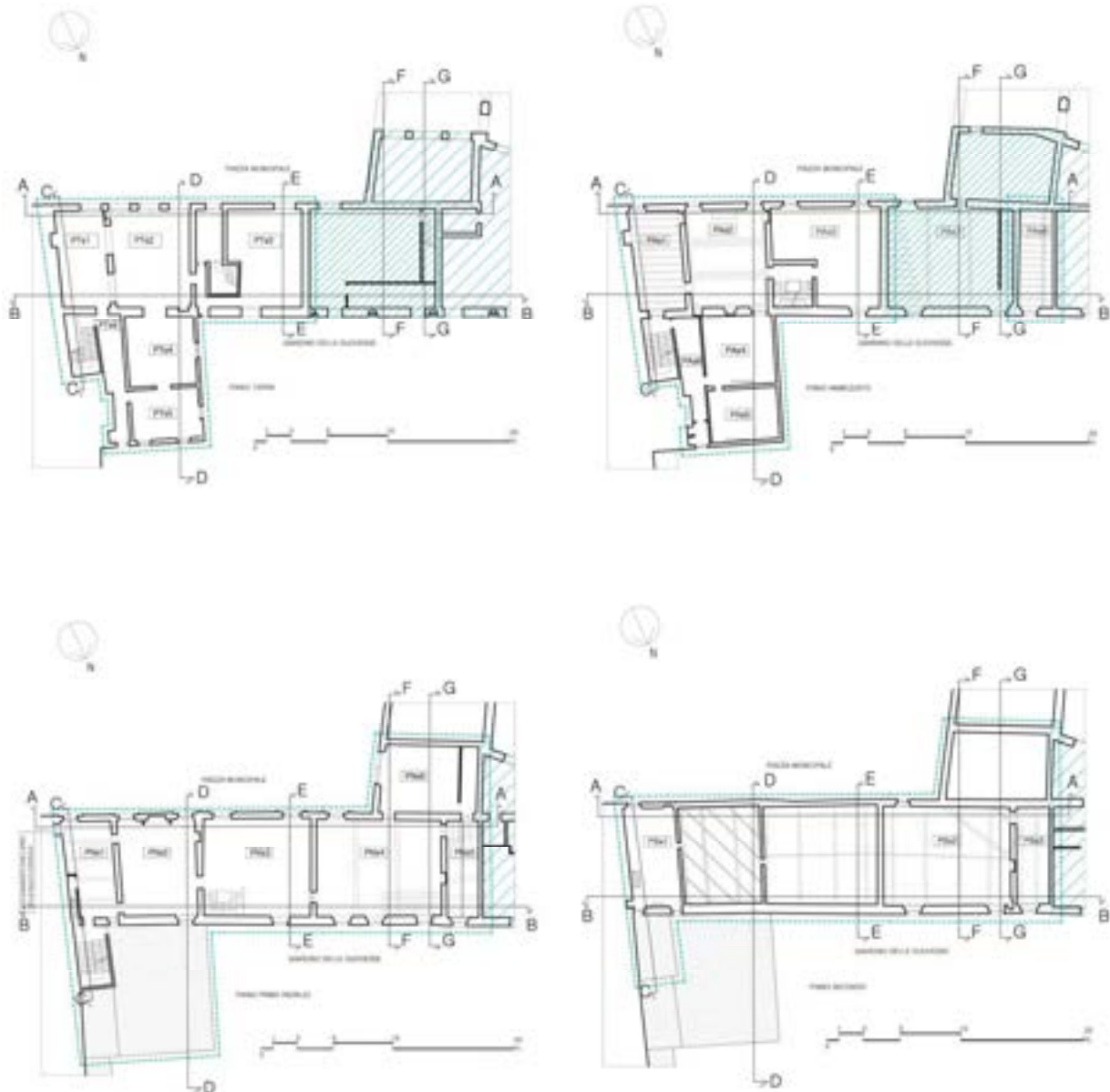
Prospetto su Piazza Municipale del corpo di fabbrica " ex Bazzi" come ci appare oggi, dopo i lavori di restauro eseguiti ltra il 2008 e il 2010.



Prospetto sul Giardino delle Duchesse del corpo di fabbrica "ex Bazzi" dopo i lavori di restauro.



Per facilitare l'individuazione degli ambienti della fabbrica ex Bazzi le stanze sono state contraddistinte mediante sigle di riconoscimento dove le prime due lettere rimandano al livello di piano mentre l'ultimo carattere indica il numero di stanza.



Si procederà a descrivere i soli locali che l'Amministrazione intende porre a concessione di valorizzazione, situati al piano terreno ed al piano ammezzato, precisando che lo stato di fatto illustrato è quello rilevato al tempo dell'elaborazione del progetto definitivo dell'Ala Sud – Ex Bazzi (2015).

Gli ambienti del piano nobile e del piano secondo sono destinati ad ampliamento degli spazi istituzionali.

## 2. I locali ex Bazzi da porre a concessione

### 2.1. I locali al piano terreno



1



2



3

Vano scale novecentesco. 1- piano terreno; 2 - dal piano terreno al piano ammezzato; 3 - al piano ammezzato

L'accesso principale risulta essere la porta in legno su Piazza Municipale che introduce al vano scala di collegamento con gli appartamenti situati ai vari piani.

I locali al piano terreno - PTs1 – PTs2 – PTs3 – affacciati sulla Piazza Municipale e con il retro sul giardino erano quelli propriamente dedicati alla drogheria, mentre i due vani – PTs4 - PTs5 – nel corpo novecentesco venivano utilizzati come magazzino.

A questo livello, gli ambienti posti a concessione non presentano dettagli architettonici di particolare pregio; l'elemento di maggiore interesse conservativo è il carattere di bottega storica con gli arredi lignei originali dell'attività.



Stanza PTs1



Stanza PTs2

Le stanze **PTs1** e **PTs2**, comunicanti tra loro per mezzo di due ampie aperture ad arco policentrico, erano in gran parte rivestite con gli arredi lignei originali dell'attività, smontati alcuni anni fa dall'allora concessionario ai fini del loro restauro e ricollocazione (per la descrizione dei mobili si rimanda al capitolo specifico).

Nelle pareti retrostanti, rimaste libere dopo la rimozione degli arredi, sono stati eseguiti saggi stratigrafici alla ricerca di eventuali tracce di antichi intonaci e dipinture che non hanno dato nessun esito.

Tali locali sono controsoffittati in arella e presentano semplici cornici perimetrali ed applicazioni decorative in gesso, quest'ultime in corrispondenza degli angoli dei due vani ed al centro dei riquadri ad incorniciare i lampadari.

Non sono stati eseguiti saggi stratigrafici sulle fasce di muratura nascoste tra il controsoffitto ed il solaio che potrebbero conservare lacerti di pittura murale in continuità con quelli ritrovati al piano superiore, in considerazione proprio del fatto di essere intercluse e quindi inaccessibili a lavori manutentivi successivi alla realizzazione nel XIX secolo del controsoffitto.

Un'ampia apertura ad arco ribassato posta sulla parete nord della stanza PTs2, da accesso ai vani del corpo novecentesco. In questi vani sono stati eseguiti nel gennaio 2012 alcuni saggi stratigrafici (con la direzione scientifica dalla Soprintendenza Archeologica) per ricercare eventuali strutture preesistenti la costruzione dell'attuale immobile.



Stanza PTs3



Stanza PTs3 – ingresso/vano scale

La stanza **PTs3** è oggi tagliata dal vano scala con ingresso su Piazza Municipale, costruito nello secolo scorso.

La porzione non interessata dal suddetto vano scale era probabilmente adibita dai Bazzi a magazzino; i saggi eseguiti sulle pareti di questo locale, i cui intonaci sono stati nel tempo sostituiti - almeno per una buona altezza dal pavimento – non hanno rinvenuto tracce di decorazioni, ricercate in considerazione a quelle scoperte sulle corrispondenti pareti del piano ammezzato. Anche questo ambiente è stato interessato dalla campagna dei sopra citati saggi stratigrafici.

Il soffitto è controsoffittato ed il pavimento è finito semplicemente a cemento.

Neppure la porzione relativa all'ingresso ed al vano scala offre elementi di dettaglio interessanti, anche se la scala, che si sviluppa e si articola entro uno spazio quadrato, nella sua semplicità riporta a forme e materiali comunemente utilizzati al tempo in cui è stata realizzata.

Per quanto riguarda i due vani PTs4 e PTs5 del corpo novecentesco si rimanda a quanto più avanti descritto in relazione a tale volume edilizio.

## 2.2. I locali al piano ammezzato

Gli ambienti PAs1 – PAs2 – PAs3 – fino a qualche anno addietro erano suddivisi in vani di dimensioni ridotte tramite tramezze e controsoffitti in arella che davano luogo a due appartamenti con ingresso dal vano scale.

Nell'ambito dei lavori di restauro e valorizzazione del Giardino delle Duchesse, a più riprese, sia al piano ammezzato che al soprastante piano nobile, sono state rimosse le murature divisorie, i controsoffitti, i pavimenti, ed altri manufatti, per liberare i vani dagli interventi abitativi; sono stati messi in luce importanti dipinti murali, previo saggi stratigrafici, così come due soffitti lignei cassettonati decorati.

Al livello ammezzato, quindi, gli ambienti del corpo storico posti a concessione sono di particolare interesse architettonico.



Stanza PAs1

Sulla parete ovest della stanza **PAs1**, quella confinante con la Sala Estense, sono stati scoperti intonaci decorati a riquadri che rappresentano finti marmi con al centro di ognuno dipinto l'anello con il diamante, impresa cara soprattutto ad Ercole I d'Este; le altre pareti del vano non hanno tracce di decorazioni.



particolare solaio



Rimosso il controsoffitto oggi la stanza mostra l'intradosso del solaio ligneo costituito da un solo ordine di travetti posti paralleli ai muri esterni e con fitto interasse che porta il soprastante impalcato; i caratteri strutturali e formali di questo solaio appaiono sostanzialmente modesti ma sono presenti, per la maggior parte del soffitto, listelli coprifili a definire le linee di un cassettonato, ingentilendo il manufatto.

Con la rimozione del pavimento in cotto risulta visibile l'estradosso del tavolato del solaio inferiore; la rimozione di alcune tavole dell'impalcato ha consentito l'ispezione della sottostante struttura lignea del solaio (corrispondente alla stanza PTs1 controsoffittata) ordita, come per il solaio superiore appena descritto, con travetti posti paralleli ai muri esterni dal fitto interasse. Tra un travetto ed un altro sono ortogonalmente posti (complanari all'intradosso ed a distanze regolari) elementi lignei di collegamento ai quali, oltre che ai travetti, è direttamente fissato il sottostante canniccio di controsoffitto.



Stanza PAs2

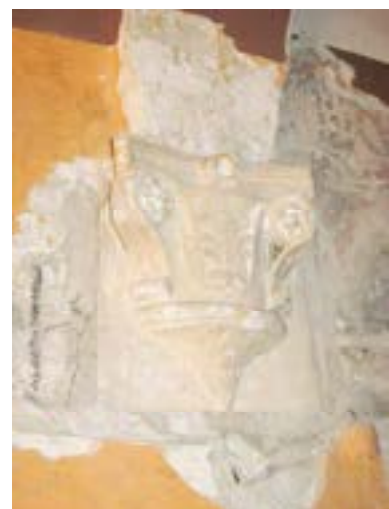


particolare soffitto ligneo decorato

La **PAs2** presenta un solaio con orditura est-ovest di travi composte, rifinito a losanghe e rivestito di carta decorata. Nonostante il manufatto si presenti manomesso e degradato, ma tale da poter essere restaurato, i dettagli decorativi visibili appaiono simili a quelli del soffitto ligneo decorato e nobilitato da rosette in stucco ricoperto con foglia d'oro rinvenuto in buono stato di conservazione nella stanza corrispondente del piano superiore, databile alla seconda metà del XV secolo.



particolare parete dipinta e del peduccio in pietra



Nella stessa stanza, sulla parete sud, i saggi stratigrafici hanno rilevato la presenza di un intonaco quattrocentesco sul fondo affrescato a riquadri di finti marmi dai colori verde, rosso

e bianco (analoghi a quelli della stanza PAs1).

Al centro di questa stessa parete vi è un capitellino (peduccio) anch'esso quattrocentesco, ma inserito nella muratura in un secondo tempo rispetto alle decorazioni parietali, che costituisce la parte terminale di un camino che si trova al piano superiore.

La rimozione del pavimento in cotto ha messo in vista l'impalcato del solaio ligneo corrispondente alla stanza PTs2 controsoffittata; con la rimozione di alcuni assi di questo impalcato è emersa la sottostante struttura lignea ordita parallelamente ai muri esterni. Come riscontrato nella stanza precedente, tra un travetto ed un altro sono ortogonalmente posti (complanari all'intradosso ed a distanze regolari) elementi lignei di collegamento ai quali, oltre che ai travetti, è direttamente fissato il sottostante canniccio di controsoffitto.



particolare solaio



Stanza PAs3

I saggi eseguiti nella stanza **PAs3** hanno rilevato un affresco di tutt'altra natura rispetto a quelli trovati nella parte occidentale del corpo di fabbrica. Sulla parete est del locale è stato scoperto parte di un dipinto di epoca sei-settecentesca che rappresenta una figura allegorica incorniciata da quadrature prospettiche e panneggi carmini: l'inquadratura della scena dal basso e l'interruzione del dipinto in corrispondenza del pavimento, assieme al fatto che la decorazione rigiri sulla parete nord, fanno ipotizzare che in questo locale potesse esserci uno scalone che collegasse il piano terreno con il piano primo (nobile) quando ancora non esisteva il piano ammezzato.

Sulla parete sud sono state rinvenute alcune limitate tracce di dipinti analoghi a quelli della PAs2, mentre sulla parete est, tagliata dal vano scale, le ancora più limitate tracce sembrano riferirsi a fasi preparatorie della decorazione sei-settecentesca sopra citata.

Il solaio superiore è in latero-cemento, mentre l'impalcato in tavole di legno, tolto il pavimento in cotto, fa parte del solaio ligneo corrispondente alla stanza PTs3 controsoffittata.

La struttura lignea di questo è costituita da un solo ordine di travi di sezione consistente poste perpendicolari ai muri esterni e con un fitto interasse; nella parte interferente con il vano scale novecentesco, ovvero in corrispondenza del sottostante atrio d'ingresso,

l'orditura è posta ortogonalmente alla precedente ed è costituita da più modesti travetti; il sottostante canniccio di controsoffitto è direttamente fissato alle travi.



particolare solaio

### 2.3. Il corpo edilizio novecentesco

Il basso edificio costruito all'inizio del secolo scorso (risulta presente nel cessato Catasto Edilizio Urbano del 1939) nell'angolo sud-est del giardino, collegato al negozio di drogheria, doveva avere funzione di magazzino.



La sua consistenza muraria è assai modesta e non presenta caratteri architettonici di rilievo: è un volume costituito al piano terreno da due stanze finestrate, intonacate, controsoffittate in arella e gesso, e pavimentate in gress ceramico (PTs4 e PTs5), oltre che da un uno stretto corridoio di accesso al giardino sia per i suddetti locali che per una scala situata a confine con la Sala Estense (esclusa dai vani che l'Amministrazione intende dare in concessione). Nel soprastante sottotetto è praticabile solo lo stretto vano (PA6), corrispondente alla parte di colmo del tetto a falda unica, ed accessibile dal citato vano scala. L'edificio si trova in cattivo stato manutentivo.



Stanza PTs4



Stanza PTs5



Corridoio PTs6



Stanza PAs6



Sottotetto (PAs4-PAs5)

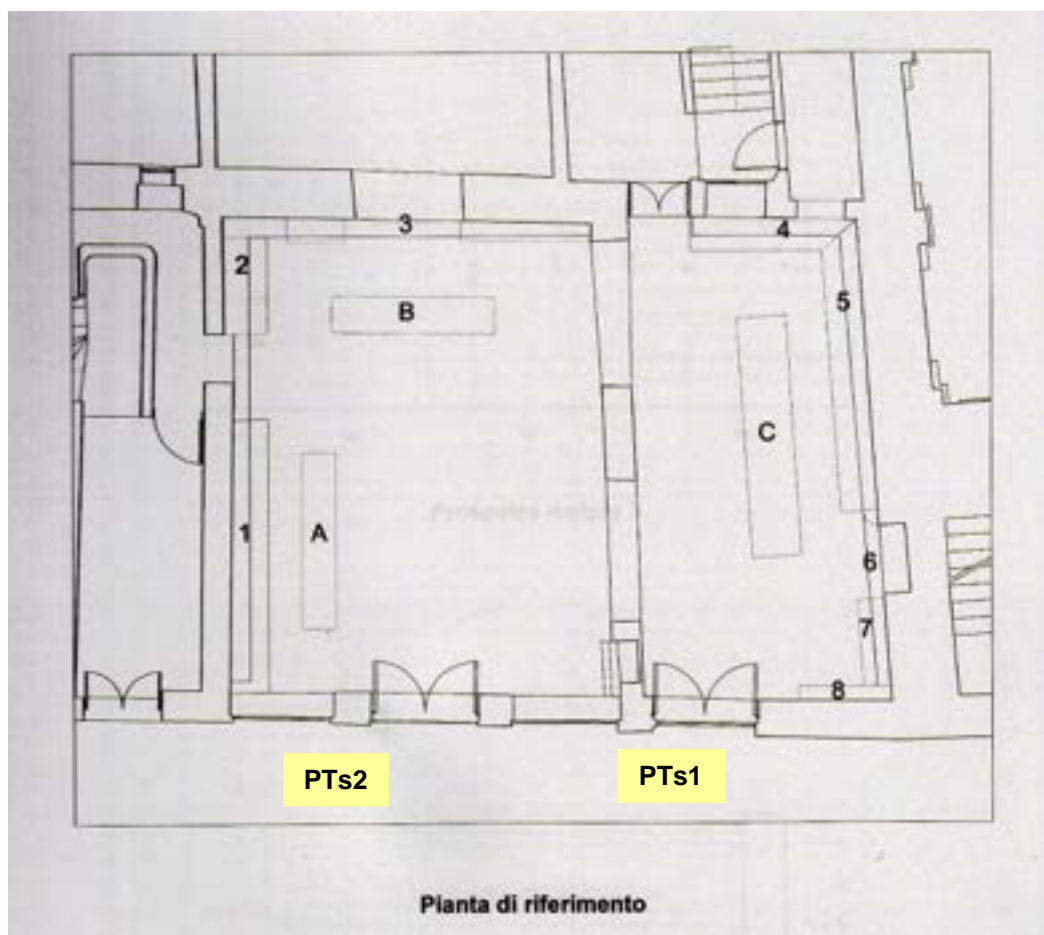


## 2.4. Mobili ed arredi del negozio dell'ex Bazzi – coloniali

### 2.4.1. Consistenza, tipologie, organizzazione distributiva

Come precedentemente accennato, i locali della drogheria **PTs2** e **PTs1** erano rivestiti con gli arredi lignei originali dell'attività, smontati alcuni anni fa dall'allora concessionario ai fini del loro restauro e ricollocazione.

Furono costruiti in boiserie, tagliati a misura, montati e fissati direttamente sulle pareti in muratura.



Per ricostruirne la consistenza, le tipologie, l'organizzazione distributiva si ricorre a immagini fotografiche e disegni di rilievo precedenti al loro smontaggio, così come alla descrizione contenuta nell'elenco inventario dei mobili e degli arredi ubicati nei locali ex Bazzi – coloniali redatto da parte dell'Economato in data 21 giugno 2002.

Seguendo l'ordine indicato nella pianta di riferimento relativa al rilievo dei mobili e dei banconi, vengono prima descritti gli arredi della stanza PTs2.

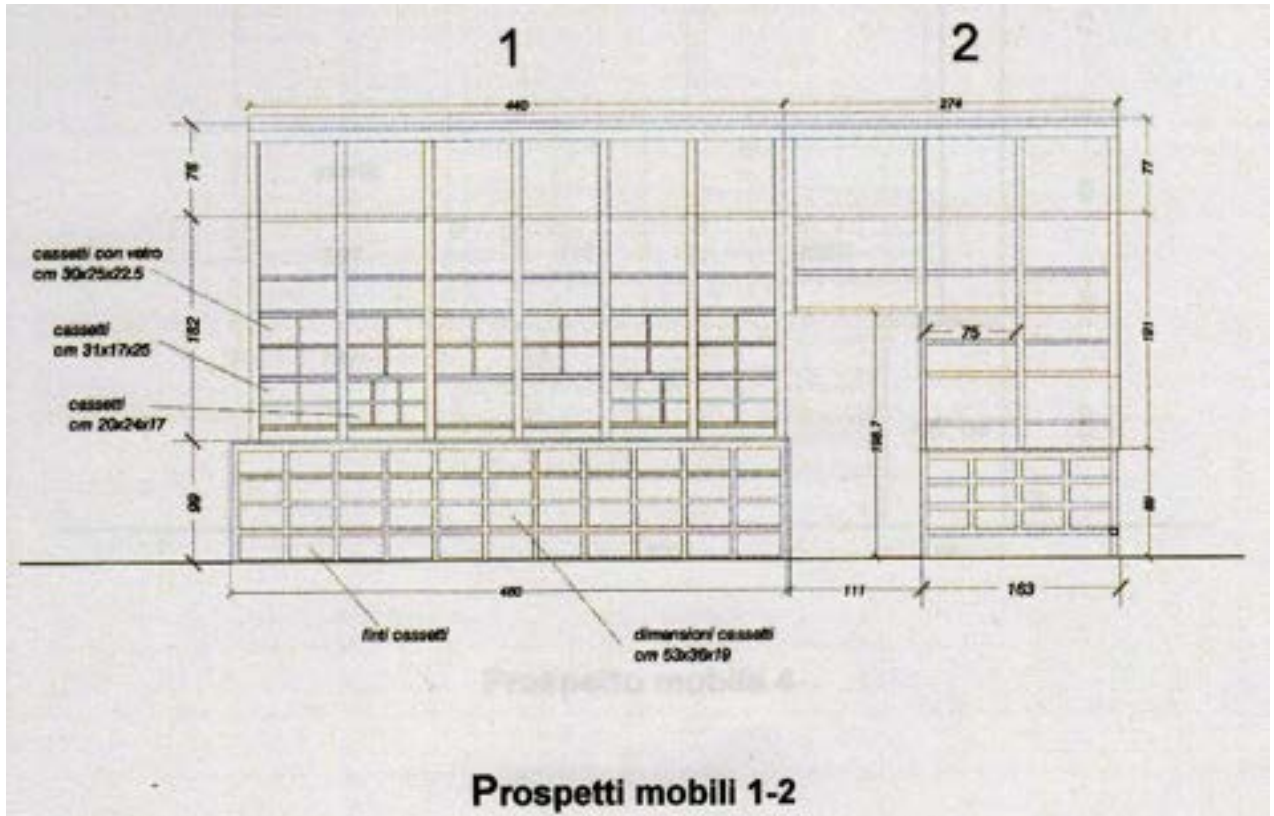
In questo vano l'arredo è in stile Impero, in legno di noce ferrarese. La parete a sinistra (ovest) e la parete frontale (nord) sono rivestite da un arredo a due corpi, con cassettiere in basso ed alzata a mensola alta fino al soffitto, con vari ripiani e nicchie, alcune aperte ed altre chiuse con vetro, e cassette di varie misure.

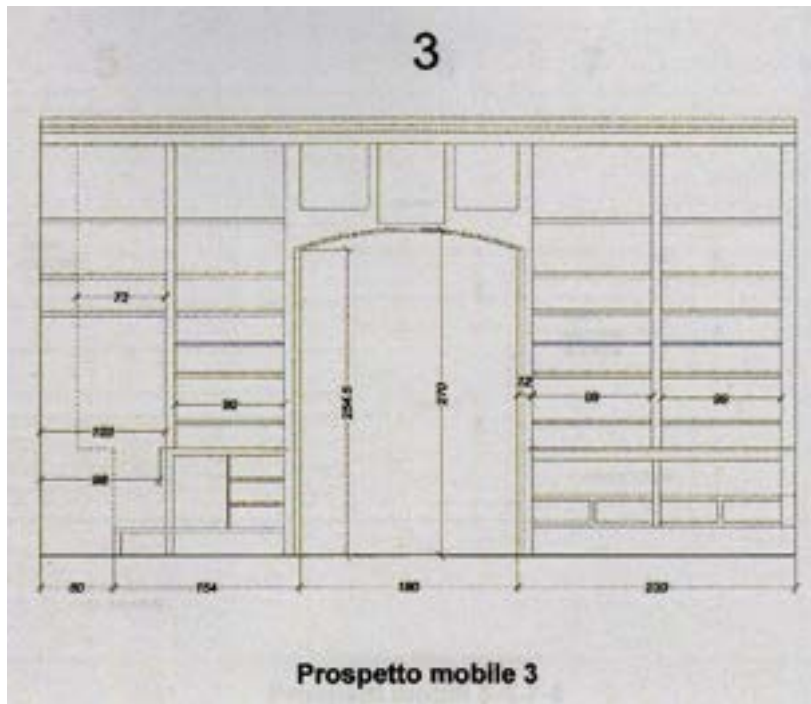


mobile 1



mobile 2



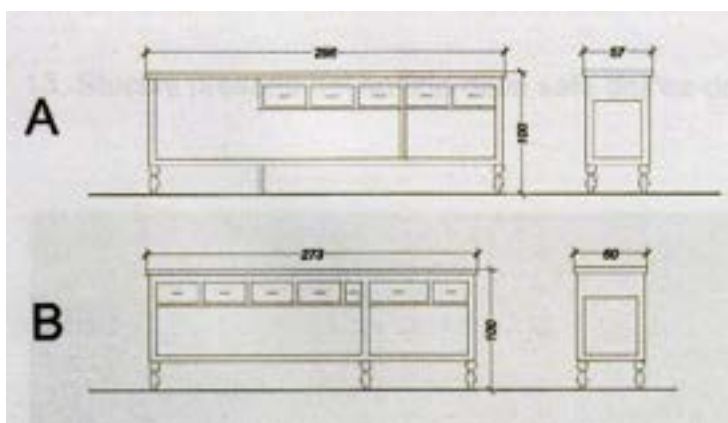


mobile 3

I mobili 1 e 2 coprono l'intera parete sinistra inglobando l'apertura di collegamento presente su questa con l'adiacente vano scale; così come la parete frontale, caratterizzata dal passaggio ad arco, è completamente ricoperta dal mobile 3.

L'arredo di questa sala è completato da due banconi (A e B) chiusi con cassettiere e con intarsio raffigurante iniziali (Filippo Coniati).

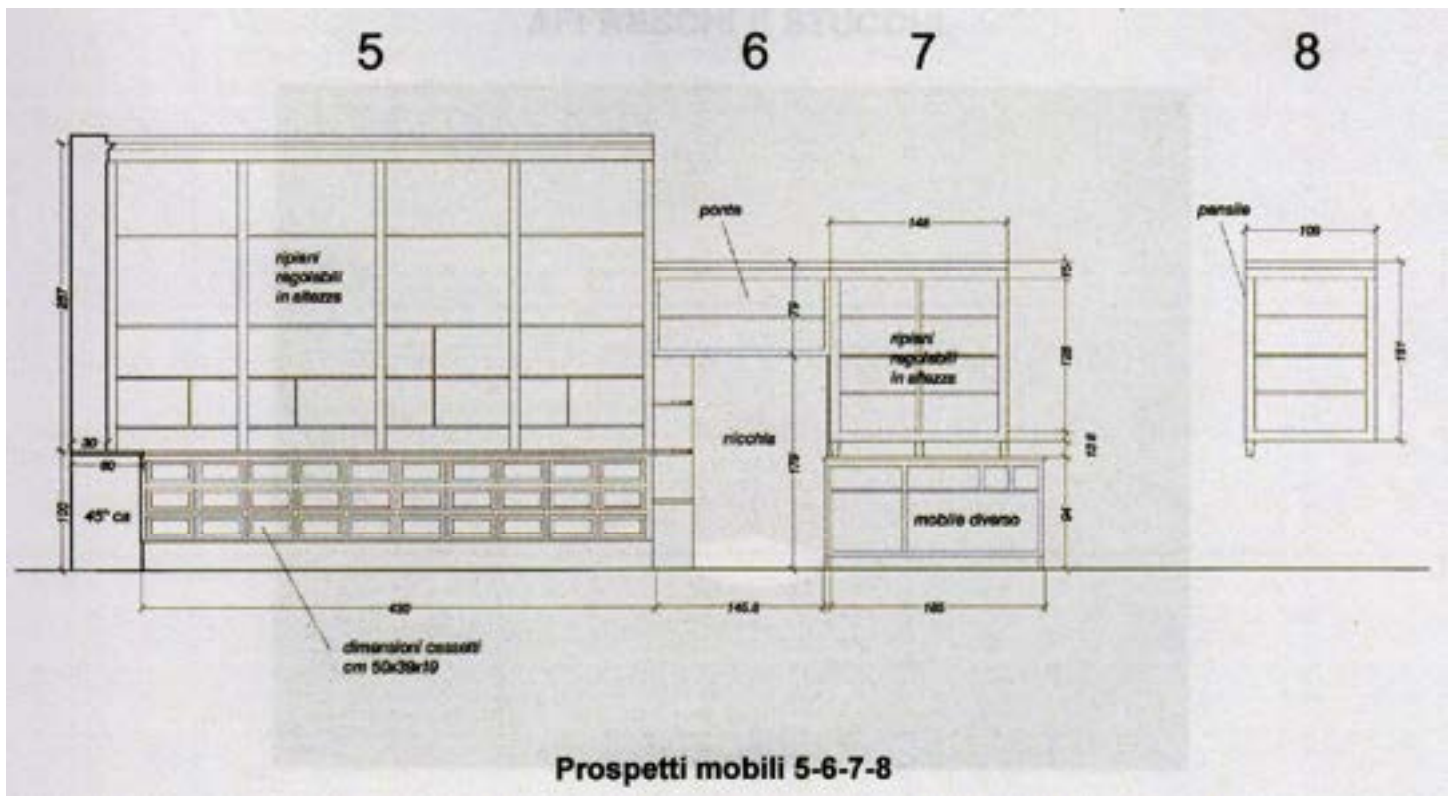
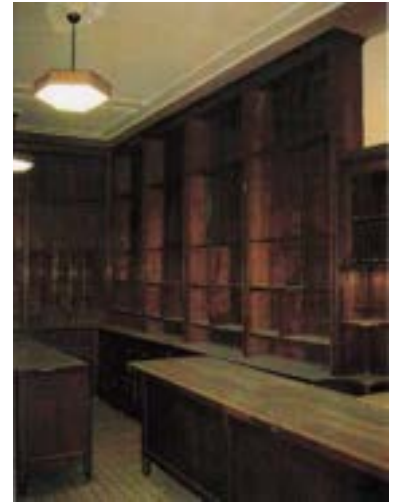
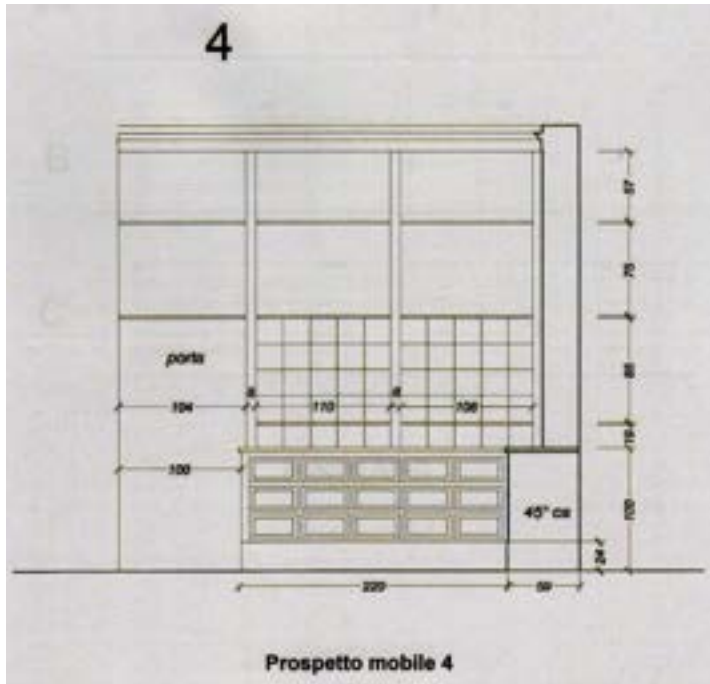
Alla data dell'inventario lo stato di conservazione di questi arredi veniva definito non dei migliori, avendo potuto notare segni di degrado, rifacimenti, sostituzioni.



banconi



particolare dell'intarsio con le iniziali

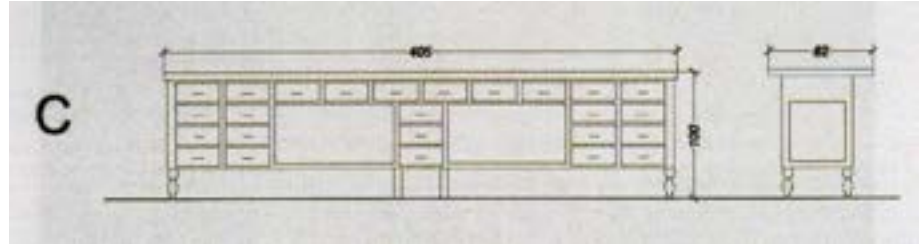


Nella sala PTs1, la costruzione dell'arredo, in legno noce, sembra essere più recente, ovvero ai primi decenni del Novecento.

L'arredo, a due corpi simile a quello presente nella prima sala, riveste la parete frontale (nord) e la parete a destra (est) della stanza.

Il mobile 4 incorpora la porta da cui si accede al corridoio di servizio e ad un vano scale; sulla parete di destra l'arredo è composto da più elementi di mobili (5, 6, 7, 8) e risulta più eterogeneo.

L'arredo di questa stanza è completato da un bancone (C) con vari cassetti e ripiani.



bancone

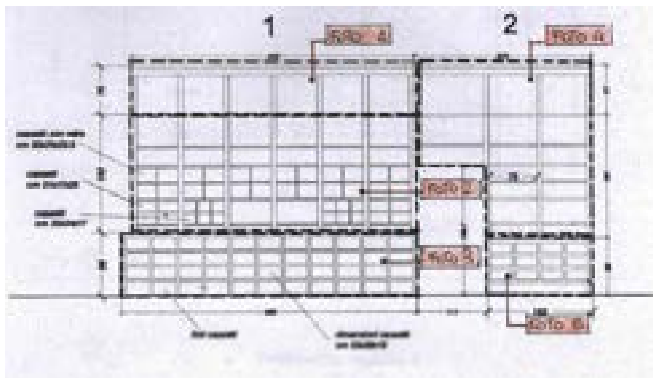
#### 2.4.2. Riscontro consistenza (marzo 2015)

L'intero nucleo descritto, nel 2008 è stato smontato e trasportato presso un laboratorio di restauro dall'allora concessionario ai fini del loro restauro e ricollocazione, così come stabilito contrattualmente, con oneri a suo carico.

Per le vicissitudini poi intercorse, il restauro dei mobili e gli arredi non è stato concluso; il laboratorio a cui il concessionario si era rivolto li ha tenuti in deposito fino a marzo 2015 quando sono stati riportati a Ferrara presso i magazzini comunali di Via Marconi.

Benchè gli arredi siano in parte smontati, sulla scorta dei disegni e delle foto, è possibile riconoscere visivamente tutte le diverse parti del nucleo, eccezione fatta per limitate parti di boiserie smontate relative all'imbotte dell'apertura ad arco del mobile 3, all'angolo della nicchia del mobile 6, all'elemento "bruciato" del mobile 3, per le quali sono ritornati fasci di tavole e cassette contenenti pezzi di legno.

Le lavorazioni eseguite hanno principalmente riguardato la ricostruzione di parti degradate; per il completo ripristino risultano da concludere le opere di ricostruzione e di effettuare il trattamento antitarlo, la pulitura e lucidatura delle superfici, l'integrazione della maniglia, oltre al rimontaggio dell'intero nucleo nelle due sale dell'ex drogheria che potrà essere effettuato solo dopo il restauro architettonico dei locali.



mobile 1-2: foto 1



mobile 1-2: foto 2



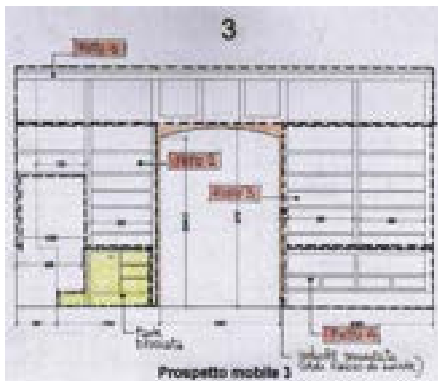
mobile 1-2: foto 3



mobile 1-2: foto 4



mobile 1-2: foto 4



mobile 3: foto 1



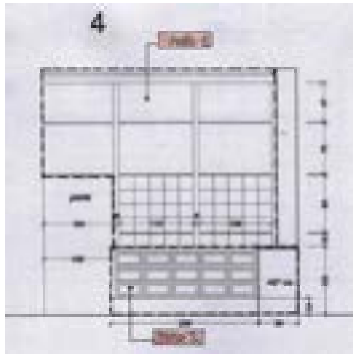
mobile 3: foto 2



mobile 3: foto 3



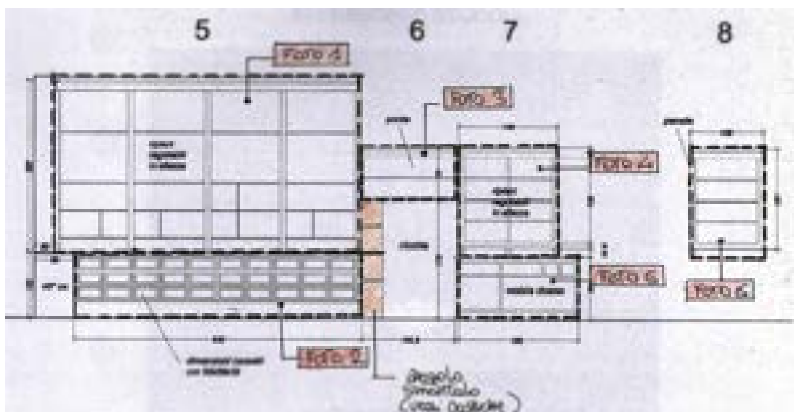
mobile 3: foto 4



mobile 4: foto 1



mobile 4: foto 2





mobile 5-6-7-8: foto 1



mobile 5-6-7-8: foto 2



mobile 5-6-7-8: foto 3



mobile 5-6-7-8: foto 4



mobile 5-6-7-8: foto 5



mobile 5-6-7-8: foto 6

### Tavole ed altri elementi smontati





**Bancone A**



**Bancone B**



**Bancone C**



**il nucleo sistemato all'interno dei magazzini comunali di via Marconi, Ferrara**

## 2.5. Consistenza planimetrica

### A) Vuoto per pieno

Piano terra:      mt. 20,75 x 9,20 = mq. 190,90 (ala palazzo)  
                         mt. 6,10 x 10,20 = mq. 62,22 ( corpo novecentesco)  
                         totale mq. 253,12

Piano amm:        mt. 20,75 x 9,20 = mq. 190,90 (ala palazzo)  
                         mt. 2,30 x 10,70 = mq. 24,61 (corpo novecentesco)  
                         totale mq. 215,51

**Superficie totale (vuoto per pieno)                      mq. 468,63**

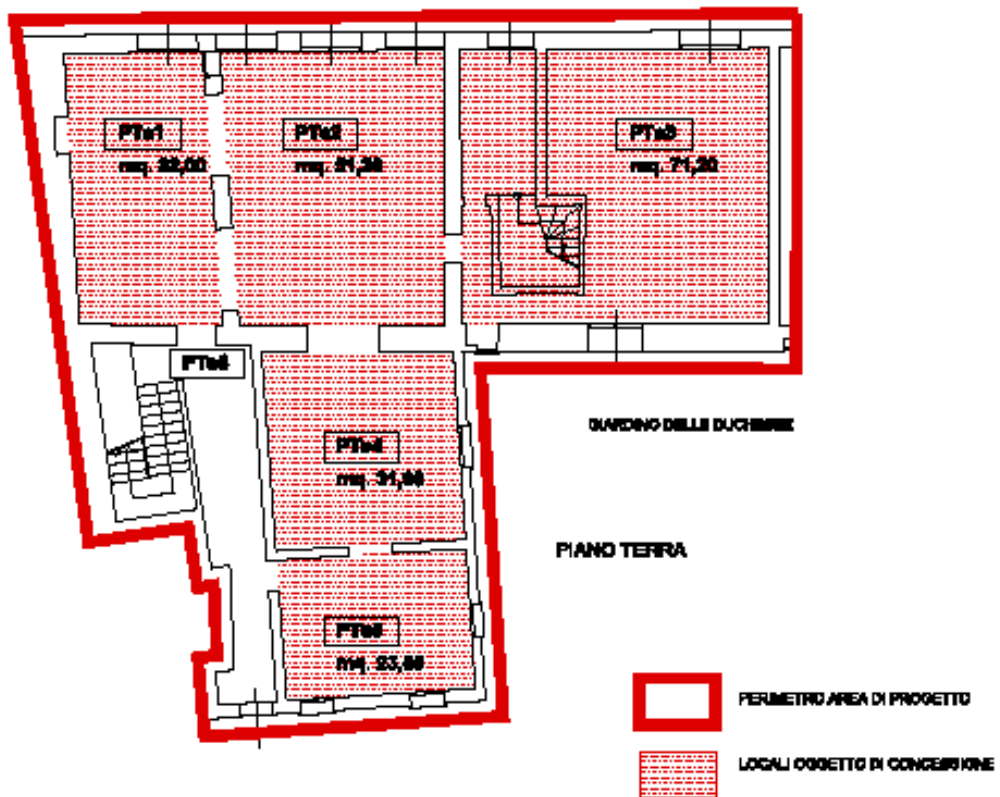
### B) Superficie netta

Piano terra:      PTs1 - mt. 4,00 x 8,00 = mq. 32,00 (ala palazzo)  
                         PTs2 - mt. 6,40 x 8,00 = mq. 51,20 (ala palazzo)  
                         PTs3 - mt. 8,90 x 8,00 = mq. 71,20 (ala palazzo)  
                         sommano:      mq. 154,40  
                         PTs4 - mt. 5,60 x 5,70 = mq. 31,90 (corpo novecentesco)  
                         PTs5 - mt. 5,60 x 4,10 = mq. 23,00 (corpo novecentesco)  
                         sommano:      mq. 54,90  
  
                         totale:              mq. 209,30

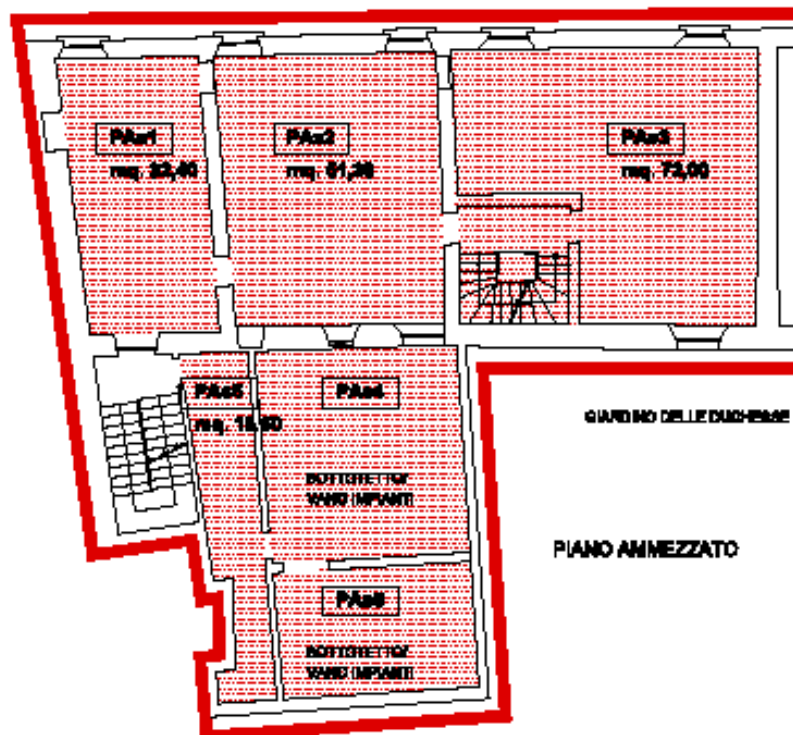
Piano amm:        PAs1 mt. 4,00 x 8,10 = mq. 32,40 (ala palazzo)  
                         PAs2 mt. 6,40 x 8,00 = mq. 51,20 (ala palazzo)  
                         PAs3 mt. 9,00 x 8,00 = mq. 72,00 (ala palazzo)  
                         sommano:      mq. 155,60  
                         PAs4 (corpo novecentesco: sottotetto/vano impianti)  
                         PAs5 (corpo novecentesco: sottotetto/vano impianti)  
                         PAs6 mq. 18,60 (corpo novecentesco)  
                         sommano:      mq. 18,60  
  
                         totale:              mq. 174,20

**Superficie totale netta    mq. 383,50**

PIAZZA MUNICIPALE



PIAZZA MUNICIPALE



## 2.6. Vocazioni d'uso degli ambienti

*Nel delineare le vocazioni d'uso - con indicazione del "grado di vincolo" - si procede riproponendo l'ordine seguito per descrivere lo stato di fatto dei locali, ovvero, in base alle sigle di riconoscimento date alle stanze.*

*Si precisa che in considerazione della volontà dell'Amministrazione di porre parte dei locali dell'ala sud a concessione, tutte le utenze devono prevedersi separate tra questi e gli altri a diretta gestione comunale.*

*Inoltre, la progettazione dei locali previsti da porre a concessione, non conoscendo l'attività che ivi si potrà insediare, non potrà entrare in dettagli funzionali degli spazi, ma dovrà comunque valutare ed individuare i sistemi impiantistici compatibili e prevedere le predisposizioni realizzabili.*

### I locali al piano terreno

**PTs1** – ambiente di discreto interesse architettonico nel quale ricollocare gli arredi lignei del negozio storico "Bazzi Coloniali". *Grado di vincolo "alto".*

**PTs2** – ambiente di discreto interesse architettonico nel quale ricollocare gli arredi lignei del negozio storico "Bazzi Coloniali". *Grado di vincolo "alto".*

I due vani, comunicanti tra loro per mezzo di due ampie aperture ad arco, ospitavano la bottega "Bazzi Coloniali" completamente arredata con mobili lignei funzionali all'attività; la ricollocazione in tali spazi degli arredi originali, opportunamente restaurati, assicura la conservazione del carattere di bottega storica, vincolando gli stessi ad usi compatibili.

Gli arredi, inoltre, rivestendo a tutta altezza intere pareti, impongono il rispetto dei livelli attuali di pavimento e soffitto nella progettazione dei pacchetti strutturali/architettonici dei solai; tenendo presente che a -30 cm circa dalla quota di pavimento esistente è attestato il livello archeologico da preservare.

Il riallestimento della boiserie impone anche lo studio specifico per l'inserimento degli impianti (meccanici, idraulici, elettrici), sia per quanto riguarda la rete distributiva che gli elementi tecnici, al fine di trovare soluzioni non invasive, prive d'impatto formale, rispettose dei valori storico-architettonici degli ambienti.

Per quanto riguarda le vetrine, le porte in vetro di accesso dalla piazza, e le insegne del negozio storico è auspicabile un loro recupero (con eventuale possibile adeguamento delle prestazioni) piuttosto che procedere a sostituzioni.

**PTs3** - ambiente di discreto interesse architettonico. *Grado di vincolo "medio".*

L'ingresso e la scala ricavati dividendo tale stanza possono essere conservati, modificati, demoliti in relazione alle esigenze d'uso; in generale, nel rispetto dei tipi di interventi ammessi dal RUE, sono realizzabili opere di adeguamento funzionale con inserimento di impianti tecnologici ed igienico sanitari.

L'eventuale modifica o demolizione del vano scala esistente con realizzazione di un nuovo collegamento verticale a servizio del piano ammezzato può consentire l'inserimento di sistemi meccanici (quale una piattaforma elevatrice) a servizio delle persone con limitate capacità motorie; ed anche una diversa suddivisione dell'ambiente per la realizzazione di servizi a supporto dell'attività.

In questo caso diviene conseguente la rimozione di porzioni di solaio e controsoffitto ed il loro successivo rifacimento.

Il livello attuale del soffitto non è vincolato da mobili (come invece nei due ambienti dell'ex drogheria), e se necessario può essere abbassato (ad esempio per favorire la distribuzione di reti impiantistiche e/o per l'alloggiamento di elementi tecnici), mentre la quota del pavimento è opportuno che rimanga inalterata ed in continuità con le stanze precedenti;

tenendo presente nella progettazione del relativo pacchetto strutturale/architettonico del il limite di – 30 cm. dato dal livello archeologico da preservare.

E' auspicabile il recupero (con eventuale possibile adeguamento delle prestazioni) della porta a vetro e della porta in legno che danno accesso dalla piazza.

Si precisa che i vani del corpo novecentesco sono compresi nella trattazione riferita a tale volume edilizio, più avanti sviluppata.

### **I locali al piano ammezzato**

#### **PAs1 - ambiente di particolare interesse architettonico. *Grado di vincolo "alto"*.**

L'elemento di maggiore interesse storico-artistico di questo vano è costituito dai brani di pittura murale riportati in luce sulla parete Ovest nelle campagne di indagine svolte in precedenza.

Su questa parete già indagata è corretto procedere a saggi stratigrafici per la verifica della reale consistenza dei dipinti murali ed allo scoprimento di eventuali lacerti ancora celati.

Risultano degni d'attenzione e quindi di recupero entrambi i solai lignei della stanza, ovvero quello inferiore di calpestio e quello superiore di soffitto, per i quali è da prevedere la verifica e l'eventuale miglioramento strutturale.

Particolare attenzione è da prestare al vincolo imposto dalla quota di "bancale" della finestra: ci sono solo 8 cm. tra questo e l'attuale livello di calpestio (corrispondente all'impalcato ligneo del solaio in quanto in precedenza sono stati rimossi pavimentazioni e sottofondi); un pacchetto strutturale/architettonico di solaio estremamente ridotto che certamente non consente al suo interno il passaggio di reti impiantistiche.

Questa situazione, che si ripete negli altri ambienti del piano ammezzato, impone di studiare in specifico l'inserimento degli impianti (meccanici, idraulici, elettrici) al fine di trovare soluzioni non invasive, prive di impatto formale, rispettose dei valori storico-architettonici degli ambienti, oltre che compatibili con i necessari interventi strutturali ed architettonici.

#### **PAs2 - ambiente di particolare interesse architettonico. *Grado di vincolo "alto"*.**

La stanza è particolarmente ricca di testimonianze storico-artistiche, sia per la presenza di un raffinato solaio ligneo a cassettoni della seconda metà del Quattrocento, che seppure manomesso e degradato può essere in gran parte recuperato nei suoi preziosi dettagli decorativi, sia per i dipinti murali scoperti sulla parete sud.

#### **PAs3 - ambiente di particolare interesse architettonico. *Grado di vincolo "alto"*.**

Questa stanza contiene il volume delle scale, per la cui costruzione sono state modificate ampie porzioni di muratura e di solai. Manomessa quindi nei suoi caratteri connotativi essenziali, è di interesse storico artistico per la presenza sulle pareti di lacerti di pitture murali risalenti ad epoche diverse ed in particolare una parte di dipinto sei-settecentesco scoperto sulle pareti est e nord.

### **Il corpo edilizio novecentesco**

Il basso edificio novecentesco, benché di limitato interesse architettonico ed in cattivo stato manutentivo, è da considerarsi come ampliamento organico già storicizzato del complesso architettonico della Residenza Municipale; inoltre è da ritenersi utile al fine di inserirvi servizi che altrimenti non potrebbero trovare sistemazione negli ambienti storici del palazzo.

Il PSC ed il RUE, assoggettano questo fabbricato agli stessi tipi di interventi ammessi per Palazzo Municipale, così come richiamati al precedente punto 1.2. di questa relazione.

Essendo stato edificato con funzioni di magazzino, l'edificio è costruttivamente modesto; pertanto si dovrà procedere ad una verifica della consistenza delle fondazioni e di stabilità del corpo novecentesco nel suo complesso ai fini di un suo eventuale necessario miglioramento strutturale.

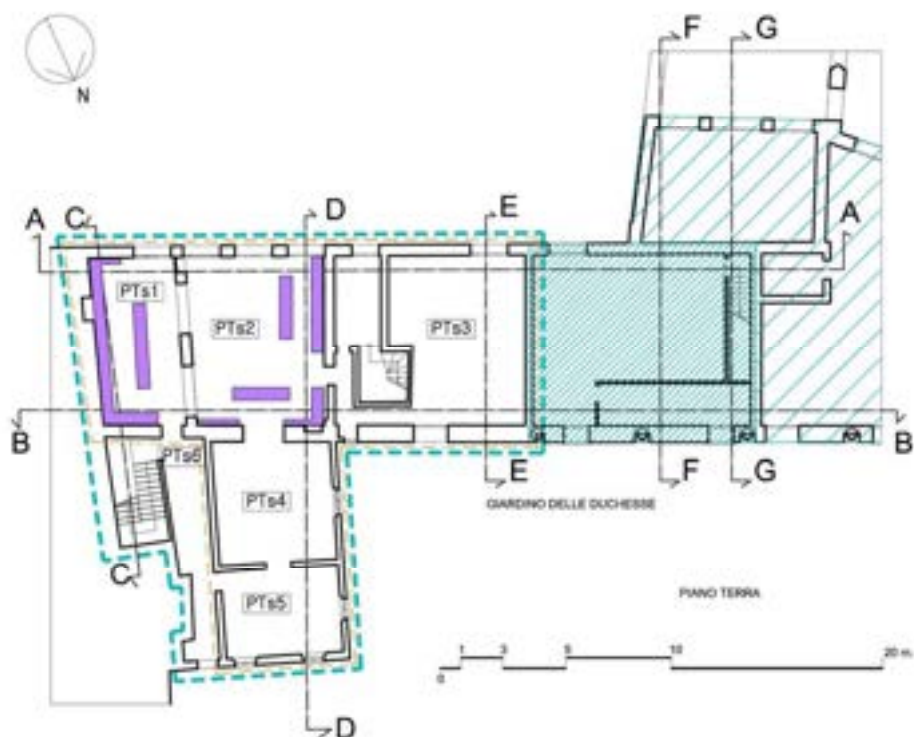
**PTs4** – ambiente di limitato interesse architettonico ove è possibile intervenire con buon margine di libertà. *Grado di vincolo “basso”*.

**PTs5** – ambiente di limitato interesse architettonico ove è possibile intervenire con buon margine di libertà. *Grado di vincolo “basso”*.

**PTs6** - ambiente di limitato interesse architettonico ove è possibile intervenire con buon margine di libertà. *Grado di vincolo “basso”*

**PAs6** - ambiente di limitato interesse architettonico ove è possibile intervenire con buon margine di libertà. *Grado di vincolo “basso”*

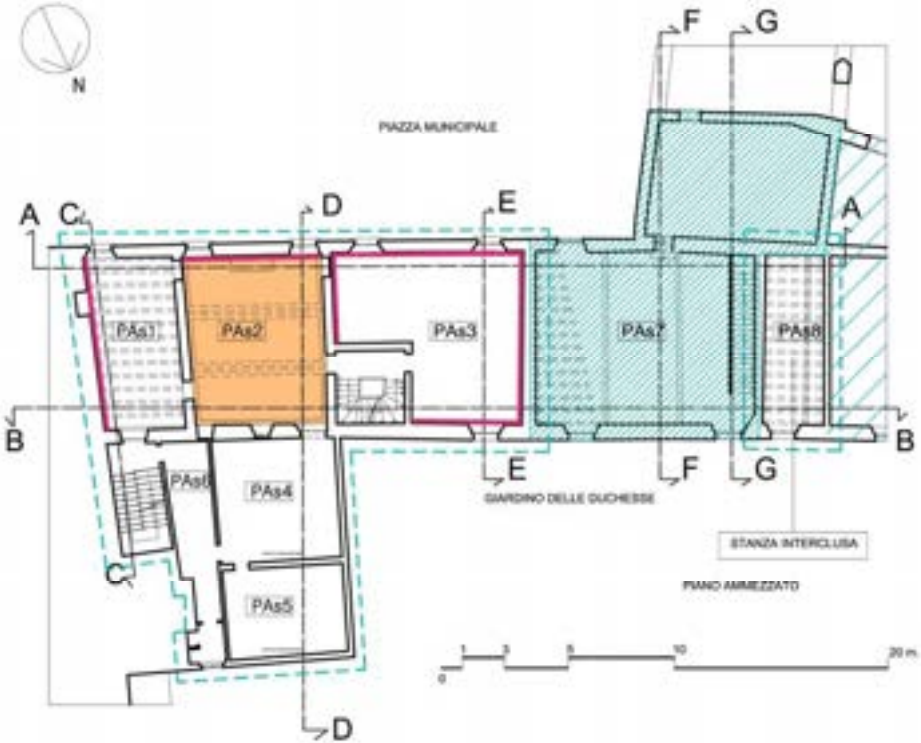
### Individuazione delle superfici di pregio piano terreno



# Individuazione delle superfici di pregio piano ammezzato

**LEGENDA**

	PERIMETRO AREA DI PROGETTO		Collocazione degli arredi storici
	PROPRIETA' COMUNE DI FERRARA IN LOCAZIONE		Pavili con lesami di dipinti murali
	PROPRIETA' PRIVATA		Tavole lignee colorate/verniciate
			Superfici decorate delle pareti e del soffitto



### 3. Progetto definitivo per l'ala Sud - ex Bazzi

Il progetto definitivo è stato sviluppato prevedendo interventi volti a valorizzare l'uso degli spazi della fabbrica ex Bazzi ponendo prioritariamente l'obiettivo della conservazione delle pregevoli testimonianze architettoniche ed artistiche presenti, consentendone una percezione coerente ed unitaria senza però negare il palinsesto strutturale e decorativo che si è venuto a formare durante i secoli.

Le soluzioni progettuali sono state elaborate sulla base dei preliminari ragionamenti metodologici condotti, che hanno portato a delineare le prospettive d'uso degli ambienti con la definizione dei relativi "gradi di vincolo", e sviluppate in continuo confronto, coordinamento, integrazione, tra gli aspetti architettonici, strutturali, impiantistici.

Va evidenziato che l'aspetto strutturale è da ritenersi prioritario e quindi imprescindibile al recupero funzionale: gli interventi progettuali previsti sono finalizzati ad accrescere la capacità di resistenza delle strutture esistenti alle azioni sismiche considerate a seguito di analisi globali e locali delle strutture stesse (valutazione della sicurezza); ovvero a conseguire un miglioramento sismico attraverso opere di consolidamento compatibili al manufatto storico ed alle sue testimonianze artistiche.

Riguardo alla capacità portante dei solai, si precisa che gli interventi strutturali di progetto hanno la finalità di rinforzare/sostituire gli impalcati per renderli in grado di sorreggere un carico di esercizio pari a 3,00 kN/mq (in conformità alla Tab. 3.1.11 delle NTC 2008): per alcuni di essi tale obiettivo viene raggiunto prevedendo il rinforzo con l'inserimento di un secondo tavolato sovrastante; in altri locali, per scelte architettoniche ed in corrispondenza di impalcati privi di valore storico-artistico, è prevista la demolizione e la sostituzione con nuovi solai in acciaio e tavolato.

Rispetto a dette finalità, un maggiore incremento di carichi di esercizio comporterebbe, oltre rinforzi aggiuntivi per gli impalcati lignei (o di una loro probabile sostituzione – incompatibile sotto il profilo della tutela) e incrementi dimensionali degli elementi metallici previsti per i nuovi solai, anche interventi di consolidamento delle murature portanti in relazione all'incremento delle tensioni agenti e dell'apparato fondale che a seguito del sovraccarico subirebbe un aumento delle pressioni sul terreno.

Gli interventi, definiti per le tre unità strutturali individuate e da realizzare interamente in relazione a ciascuna di queste, sono in sintesi i seguenti:

demolizioni:

- scala in c.a e scala "settecentesca"
- porzioni di murature
- solai in latero – cemento e parti di solai in legno

opere in fondazione

- platea di fondazione in relazione all'elevatore previsto
- fondazione muratura di inspessimento di quella sottile presso la scala "settecentesca"

opere sulle murature

- scuci-cuci
- consolidamento delle murature con intonaco armato in fibra di vetro
- creazione di porzioni di muratura
- inserimento di nuovi architravi metallici

opere sui solai

- inserimento di incatenamenti in corrispondenza degli impalcati
- consolidamento solaio con doppio tavolato
- consolidamento solaio con elementi lignei sagomati all'estradosso
- nuove porzioni di solaio per il passaggio di corpi scala



- ricostruzione di solai in acciaio e doppio tavolato
- nuovo solaio in legno lamellare con travi a sezione variabile
- realizzazione di nuovi corpi scala in struttura metallica

I vincoli dati dai caratteri costruttivi e dalle testimonianze storico artistiche presenti impongono lo studio di soluzioni specifiche e di dettaglio non solo in ambito strutturale, ma anche impiantistico.

Gli arredi lignei del negozio storico, costruiti in boiserie, ricoprendo quasi totalmente le pareti di due stanze del piano terreno, rendono difficile l'inserimento di unità di riscaldamento/raffrescamento, oltre ad obbligare il mantenimento dei livelli attuali del pavimento e dell'intradosso del soffitto. A questo si deve aggiungere il ridotto spessore disponibile per il "pacchetto" strutturale/architettonico del solaio di calpestio del soprastante piano ammezzato, obbligato dalla quota dei bancali delle finestre presenti.

Le conseguenti difficoltà di distribuire la rete impiantistica vengono ovviate individuando una soluzione che prevede il passaggio delle tubazioni termiche ed elettriche fissate all'intradosso del solaio per servire i soprastanti ambienti dell'ammezzato e lo staffaggio delle unità ventilconvettori ad uso dei locali del piano terreno; il tutto nascosto da nuovi controsoffitti in cartongesso sagomati e ritagliati ad ospitare griglie e corpi illuminanti.

Per quanto riguarda la sequenza di stanze del piano nobile, tutte avranno il pavimento alla stessa quota. Di conseguenza a questo assunto progettuale, tenendo conto dei vincoli di quota delle strutture dei solai esistenti da consolidare e di nuova realizzazione), lo spessore disponibile per il "pacchetto" architettonico risulta tale da consentire il solo passaggio di tubazioni impiantistiche se di ridotto diametro.

In generale, la soluzione trovata per le dorsali impiantistiche è quella di una distribuzione a correre lungo le pareti verso il giardino e nascoste da contropareti in cartongesso. Il sistema individuato viene esteso anche in ambienti del piano secondo, ove ritenuto utile.

***Di seguito vengono sinteticamente descritte le soluzioni individuate, corredate dalle tavole grafiche del progetto architettonico che illustrano piante, prospetti, sezioni (qui riprodotte in formato ridotto)***

#### **Gli ambienti che l'Amministrazione intende porre a concessione**

Non conoscendo l'attività che in quei locali si potrà insediare, il progetto non può dettagliare funzionalmente gli spazi. Tuttavia, in considerazione dei gradi di vincolo e delle vocazioni d'uso preliminarmente delineati per ciascun ambiente, vengono sviluppati e messi a punto tutti gli aspetti progettuali non dipendenti dalle possibili future attività (attività che comunque dovranno essere compatibili ai caratteri storico-artistici presenti ed alla loro tutela); inoltre, vengono determinati i blocchi relativi alla distribuzione verticale ed ai servizi igienici di base, così come le predisposizioni realizzabili secondo i sistemi impiantistici individuati.

In generale, per quanto riguarda il piano terreno, i due locali dell'ex drogheria saranno riallestiti con gli arredi che caratterizzavano la bottega storica, mentre nel locale attiguo, rimossa la scala esistente, viene individuata una fascia "di servizio" che contiene il sistema di collegamento con il livello dell'ammezzato (formato da una scala a tre rampe e piattaforma elevatrice) ed il gruppo antibagno-bagno handicap; questa organizzazione si proietta al piano superiore con lo sbarco delle scale e della piattaforma elevatrice verso sud e con la replica del servizio igienico a norma handicap addossato alla parete nord. La definizione della posizione e della dimensione della fascia "di servizio", e conseguentemente la definizione degli elementi ivi organizzati (sistemi di salita e servizi igienici), è strettamente dipendente dai vincoli dei lacerti dei dipinti murali presenti e dalle posizioni dei vani porta esistenti.

Le testimonianze storico-artistiche presenti nei tre locali del piano ammezzato - i dipinti murali ed il solaio ligneo decorato - connotano fortemente questi ambienti tanto da rendere pressoché univoci gli interventi eseguibili.

Il volume novecentesco, di interesse architettonico limitato, in questo quadro risulta strategico per la possibilità di organizzarvi all'interno funzioni di supporto all'attività che verrà ad insediarsi. Almeno per quanto riguarda i due locali al piano terreno; perché nel sottotetto è necessario prevedere lo spazio tecnico per l'installazione del gruppo frigorifero dell'impianto di raffrescamento ad uso esclusivo dei soli locali da concessionare.

### **Gli ambienti che l'Amministrazione intende recuperare per attività istituzionali**

Questi spazi sono fortemente connotati da importanti testimonianze storico-artistiche risalenti alla seconda metà del XV secolo e tornate alla luce nel corso di precedenti lavori di restauro: tra queste spiccano i dipinti murali rinvenuti lungo la parete sud ed il soffitto ligneo decorato ed impreziosito da rosette in stucco dorato.

Il piano nobile di questa ala di Palazzo Municipale risulta "strategico" per rendere continua la percorrenza a tale livello in tutti e quattro i lati prospettanti piazza Municipale: collegato già con l'atrio della Sala Consiliare (attualmente vi è una porta con inferriata) e quindi con lo scalone monumentale e l'ala est, si prevede l'apertura di una porta al termine della sequenza di stanze per accedere al corpo edilizio ovest della piazza.

Le caratteristiche architettoniche degli ambienti e la possibilità di detti collegamenti rendono il piano nobile appropriato ad accogliere funzioni di rappresentanza.

La stanza adiacente all'atrio della Sala Consiliare ricopre una funzione distributiva in quanto è di accesso al vano scale che porta al Giardino delle Duchesse, e introduce nell'ambiente caratterizzato dal soffitto dorato e da dipinti murali, oltre ad ospitare la scala per raggiungere il sovrapposto locale PSS1.

Proseguendo si trovano la "Stanza dorata" ed una successiva ampia sala con il soffitto mancante, entrambe arricchite dalla presenza di pitture sulla parete sud. Il secondo ambiente, per il quale viene ipotizzato un soffitto, può diventare un luogo di riunioni ed incontri pubblici.

A queste segue una grande stanza caratterizzata da un'altezza ridotta rispetto agli ambienti precedenti, essendo stato ricavato in tempi passati un ulteriore livello di piano.

Questa "sproporzione" tra ampiezza ed altezza suggerisce un uso ad uffici, oltre che a contenere la scala per accedere al detto livello superiore. La posizione della scala viene individuata presso la parete ovest, prossima al locale attiguo dei servizi igienici ed al collegamento con il corpo edilizio ovest di piazza Municipale. Prossima pure alla saletta con le pareti ed il soffitto interamente decorati in cui prevale la tonalità azzurra.

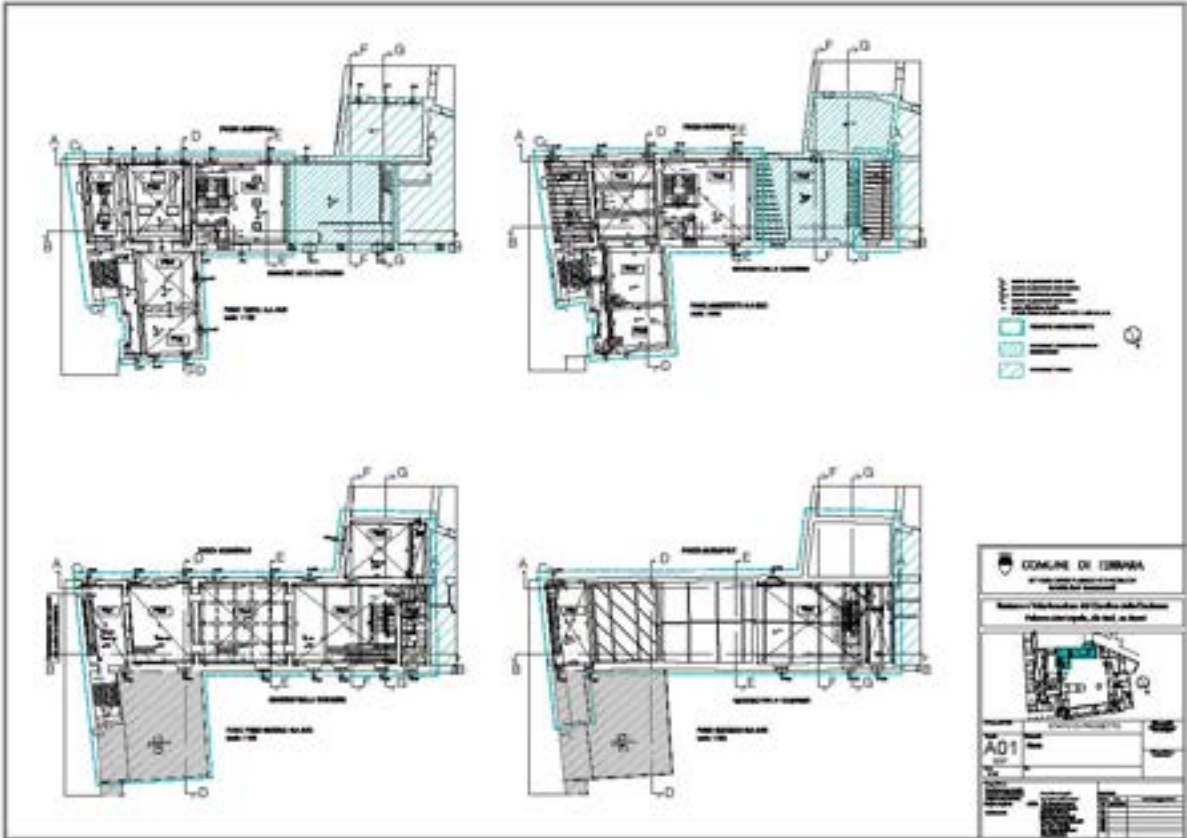
Nel locale del piano secondo corrispondente a quello sottostante destinato a servizi igienici sarà ospitata l'unità di trattamento dell'aria a servizio degli ambienti della fabbrica ex Bazzi ad utilizzo dell'Amministrazione.

### **Elenco degli elaborati del progetto definitivo per l'ala Sud – ex Bazzi**

Il progetto definitivo per l'ala Sud – ex Bazzi è composto dagli elaborati di cui l'elenco sotto riportato e, previa richiesta degli interessati, può essere consultato presso il Servizio Beni Monumentali.

<b>Stato di fatto:</b>	RDF – relazione dello stato di fatto Tavv. (architettonico): A01- A02- A03- A04 – A05 – A06 Tavv. (strutture): S01sdf- S02sdf- S03sdf- S04sdf
<b>Progetto:</b>	QTE - Quadro Tecnico Economico EPU - Elenco Prezzi Unitari CME - Computo Metrico Estimativo RDP- relazione dello stato di progetto Tavv. (architettonico): A01- A02- A03 Tavv. (strutture): S01p- S02p- S03p- S04p- S05p- S06p- S07p- S08p- S09p RCIM – relazione di calcolo impianti termo meccanici RCIE – relazione di calcolo impianti elettrici CS- Capitolato specifiche tecniche impianti tecnologici Tavv. (impianti): I01- IM01- IM02- IE01- IE02- IE03- IE04 (schemi unifilari elettrici)

Planimetrie di progetto



## Quadro economico del progetto definitivo

il Q.E del progetto definitivo prevede una spesa complessiva di euro 1.600.000,00 come di seguito riportato:

A- LAVORI	Importi gruppi omogenei di opere		TOTALE
	Locali da porre in concessione	Locali ad ampliamento spazi istituzionali	
<b>OPERE ARCHITETTONICHE</b>			
- demolizioni	37.948,45	20.504,60	58.453,05
- restauri specialistici	86.705,48	37.730,48	124.435,96
- rivestimenti, pavimenti, sottofondi	33.776,15	90.115,38	123.881,53
- tramezze e murature	9.157,10	15.275,68	24.432,78
- intonaci e tinteggiature	24.242,46	60.400,17	84.642,63
- controsoffitti	7.308,43	35.480,74	42.789,17
- infissi	7.722,92	3.989,70	11.712,62
- piattaforma elevatrice	29.000,00	-	29.000,00
- opere di finitura corpo novecentesco	22.000,00	-	22.000,00
- lavori in economia	20.000,00	20.000,00	40.000,00
<b>TOTALE OPERE ARCHITETTONICHE</b>	<b>277.850,99</b>	<b>283.496,75</b>	<b>561.347,74</b>
<b>OPERE STRUTTURALI</b>			
- demolizioni	48.068,07	-	48.068,07
- scavi	6.515,50	-	6.513,50
- fondazioni	4.203,54	-	4.203,54
- interventi sulle murature	44.753,73	-	44.753,73
- interventi sui solai	142.530,58	14.333,93	156.864,51
- catene metalliche	7.315,16	-	7.315,16
- puntellazioni	10.625,04	-	10.625,04
- ponteggi	8.528,41	-	8.528,41
- scale	51.286,99	14.883,66	66.170,65
<b>TOTALE OPERE STRUTTURALI</b>	<b>323.825,02</b>	<b>29.217,59</b>	<b>353.042,61</b>
<b>OPERE IMPIANTISTICHE</b>			
A) impianto idrico sanitario e scarichi	13.647,47	14.357,53	28.005,00
B) impianto riscaldamento/climatizzazione, ventilazione, gas metano	84.053,42	116.305,96	200.359,38
C) impianti elettrici	28.977,11	54.584,12	83.561,23
- impianti di base corpo novecentesco	8.000,00	-	8.000,00
<b>TOTALE OPERE IMPIANTISTICHE</b>	<b>134.678,00</b>	<b>185.247,61</b>	<b>319.925,61</b>
<b>TOTALE LAVORI</b>	<b>736.354,01</b>	<b>497.961,95</b>	<b>1.234.315,96</b>
<b>B- SOMME A DISPOSIZIONE</b>			
1) IVA 10% su A			123.431,60
2) Spese tecniche esterne (collab. a progettazione architettonica, progettazione strutturale, progettazione impianti, coordinamento sicurezza, collaudo tecnico amministrativo e strutturale)			116.000,00
3) Inarcassa 4% ed IVA 22% su 2)			23.116,80
4) Spese tecniche interne (2% dei lavori)			24.686,32
5) Prove sui materiali (IVA 22% compr)			8.511,83
6) Saggi e sondaggi (IVA 22% compr)			4.000,00
7) Imprevisti (IVA compresa)			16.237,49
8) Spese per aumento di potenza elettrica			1.000,00
9) Fondo per completamento restauro e ricollocazione mobili ex drogheria			45.000,00
10) Spese di pubblicità e autorità vigilanza			3.700,00
<b>TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE</b>			<b>365.684,04</b>
<b>TOTALE A+B</b>			<b>1.600.000,00</b>

**Note:** L'importo dei lavori relativi ai locali da porre in concessione (pari ad euro 736.354,01 – somme a disposizione escluse) comprende tutte le opere architettoniche necessarie eccetto che per l'ambiente al piano terreno a confine con il Bar Tiffany e le due stanze del corpo novecentesco per i quali sono previste opere di finitura "standard" in considerazione alla loro possibilità di accogliere specifiche funzioni a servizio dell'attività proposta da un futuro concessionario; comprende l'insieme degli interventi strutturali progettati, finalizzati al miglioramento sismico delle unità strutturali interessate; comprende le dotazioni impiantistiche idrico sanitario, termo meccaniche, elettriche, le predisposizioni per impianti speciali, di carattere generale (che saranno implementate dal concessionario in funzione dell'attività).

## **Autorizzazioni acquisite sul progetto definitivo**

Il progetto definitivo per l'ala Sud – ex Bazzi ha ottenuto le seguenti autorizzazioni:

- Parere della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le province di Bologna, Modena, Reggio Emilia e Ferrara del 28.05.2015 N. 4852 (vedi *allegato 1* di seguito riportato);
- Accoglimento dell'istanza di autorizzazione sismica rilasciata dalla Struttura Tecnica competente per Territorio con DD 2016-1591 esecutiva dal 02.09.2016 PG. 2016-97900 del 02.09.2016 (vedi *allegato 2* di seguito riportato);
- Documentazione per Autorizzazione allo scarico PG. 202015 del 17.02.2016 recapitata ad HERA S.p.a. con Posta Certificata il giorno 18.02.2016 - silenzio-assenso – (vedi *allegato 3* di seguito riportato);

Sulla scorta di tali autorizzazioni è stato predisposto lo stralcio esecutivo di cui al successivo punto 4.

**Preme evidenziare, pertanto, che se i successivi interventi a cura ed a carico del concessionario si configureranno come completamento di quanto previsto dal progetto generale definitivo predisposto dall'Amministrazione Comunale, le autorizzazioni rilasciate restano valide nei termini e con le prescrizioni in ciascuna di queste contenute.**

**Diversamente, se il concessionario prevede modifiche rispetto al suddetto progetto definitivo, diventa necessario sottoporre nuovamente agli enti competenti gli elaborati oggetto di variante.**



Comune di Ferrara  
Data: 11/06/2015, PG/2015/0059647



MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITÀ  
CULTURALI E DEL TURISMO  
*Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le province di  
Bologna, Modena, Reggio Emilia e Ferrara*  
Centro Operativo di Ferrara  
Via Pratiello 1 - 44121 Ferrara  
tel. 0532 234100 - fax 0532-234136

Ferrara 28.09.2015

Al Comune di Ferrara  
Servizio Beni Monumentali  
c.a. arch. Clara Coppini  
comune.ferrara@civl.comune.fe.it

Lettera inviata solo tramite e-mail  
ai sensi art. 47, D.Lgs. 82/2005

Prot. n. 4852 Allegati n. 34 (c/o COFE)  
Class. 34.19.04/109 F2/1, A

risposta al foglio 32422 del 2.04.2015  
(ns. prot. n. 1585 del 8.04.2015)

**OGGETTO: FERRARA – Palazzo Municipale, ala Ex Bazzi, p.ta Municipale.**  
Tutela: D.M. 23.07.1988, ai sensi della L. 1089/1939.  
Ditta: Comune di Ferrara.  
Restauro dell'ala ex Bazzi.  
*Autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/2004 e smi. A+*

In riferimento alla richiesta sopraindicata, pervenuta in data 3.04.2015, esaminati gli elaborati pervenuti, questa Soprintendenza prende atto che l'intervento consiste in un articolato intervento di restauro della così detta ala ex Bazzi dell'antico palazzo ducale con interventi di miglioramento sismico, rifunzionalizzazione e restauro pittorico delle pregevoli pitture murali ritrovate negli ultimi anni, tramite un approccio conoscitivo e progettuale approfondito ed esaustivo che ben delinea le prospettive d'uso dell'immobile.

Pertanto, verificata la compatibilità con le disposizioni di tutela, per quanto di competenza, ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/2004 e smi, si autorizza l'intervento descritto negli elaborati, nel rispetto della seguente prescrizione:

*si ritiene che la soluzione prospettata per la riconfigurazione del soffitto della sala PNs3 e per gli allestimenti con contropareti leggere nei vani del piano nobile rappresenti una risposta ottimale alle esigenze di tutela e valorizzazione di tali ambienti, caratterizzati da diversificati aspetti di interesse storico artistico facenti parte di un palinsesto architettonico molto articolato e, per tale ragione, si vincola il parere di cui a questa nota alla loro effettiva esecuzione.*

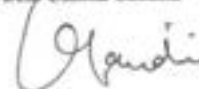
Inoltre, tenuto conto che la funzione d'uso dei locali al piano terra non risulta ancora definita con esattezza, si concorda pienamente con quanto espresso nella relazione progettuale delineando una serie di punti cardine per i futuri utilizzi:

- a) il mobilio ex Bazzi dovrà essere sempre confermato nella sua originaria sede, come descritto negli elaborati di analisi storica e progettuale (vani PTs1 e PTs2):

- b) si dovranno concentrare il più possibile gli usi strutturalmente e impiantisticamente più gravosi, i vani di servizio e gli impianti, nell'ala "novecentesca" (vani da PT34 a PT36 e da PA34 a PA36) che, per le sue caratteristiche architettoniche, permette una più elevata permeabilità funzionale;
- c) le sale dell'amezzato, a causa dell'elevato valore delle decorazioni murali presenti e del soffitto ligneo dipinto, dovranno avere una destinazione d'uso che rispetti i valori spaziali, materici e decorativi ivi presenti;

Restano salvi i diritti di terzi e con la presente si comunica che la copia protocollata del progetto, cui la presente nota fa riferimento, resta in giacenza presso questo Ufficio e potrà essere ritirata, presentando copia della presente nota e opportuna delega, previo accordo con il personale del Centro Operativo di Ferrara, via Praisolo 1 (tel. 0532.234100, orario, Lun/Ven 11.00-12.00).

IL SOPRINTENDENTE  
Arch. Gianna Gaudini



Responsabile del procedimento  
arch. Gabriele Pivari

Responsabile dell'istruttoria  
arch. Keoma Ambrogio  
Pensionario architetto - e-mail: [keoma.ambrogio@beniculturali.it](mailto:keoma.ambrogio@beniculturali.it) - tel: 0532.234126

Fax: [misc.shap-bo@mailcert.beniculturali.it](mailto:misc.shap-bo@mailcert.beniculturali.it) Email: [shap-ra.cofe@beniculturali.it](mailto:shap-ra.cofe@beniculturali.it) Sito: [www.shapbo.beniculturali.it](http://www.shapbo.beniculturali.it)



**Struttura tecnica competente in materia sismica**  
COMUNE DI FERRARA

NP 3257/2016

Spett. COMUNE DI FERRARA  
Settore Opere Pubbliche e  
Mobilità Servizio Edilizia

alla c.a. Ing. Luca Capozzi  
Arch. Natascia Frasson

Pratica sismica prot. Gen. 50197 prot. Rete 1232 in data 03/05/2016  
Committente COMUNE DI FERRARA – Servizio Beni Monumentali  
Lavori di restauro e valorizzazione del Giardino delle Duchesse, Palazzo  
Municipale Ala Sud Ex-Bazzi, 1° Stralcio  
Comune di Ferrara Provincia di Ferrara  
Località Ferrara P.zza Municipale s.n.c.  
Foglio 385 mappale 184 sub 40-51-52-55-57-58-60-62  
Foglio 385 mappale 351 sub 8

**Comunicazione del rilascio di autorizzazione  
sismica**

(ai sensi del comma 6, dell'art.12, della L.R. n. 19/2008)

Con riferimento alla pratica sismica sopra specificata,

**si comunica**

l'avvenuto rilascio dell'  autorizzazione sismica /  autorizzazione sismica con prescrizioni, da  
parte della scrivente Struttura con determinazione n. DD-2016-1591 del 02/09/2016.

Il provvedimento conclusivo assieme al progetto potrà essere ritirato:

esclusivamente dal richiedente (o da persona a ciò autorizzata con apposita delega), nei locali siti in  
P.zza Municipale n. 21 – piano primo, presso l'ufficio sismica, nelle giornate di lunedì – martedì –  
mercoledì – giovedì – venerdì, dalle ore 9,00 alle ore 12,00.

Successivamente al rilascio dell'autorizzazione sismica possono essere iniziati i lavori.

Si rammenta che, dalla data di ricevimento della presente comunicazione, decorrono i 5 anni di  
validità dell'autorizzazione medesima (art.11, comma 5, della L.R. n.19/2008).

Ferrara li 12/09/2016

Il Responsabile del Procedimento

Ing. S. Monari



DGR 1878/2011 – Aggiornamento dicembre 2011

RITIRATA IN DATA .....

Firma per ricevuta  
.....





COMUNE DI FERRARA

0202 Ferrarino 047 Uniamici



## SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - SERVIZIO QUALITÀ EDILIZIA

**Determinazione n. DD-2016-1591 esecutiva dal 02/09/2016**

Protocollo Generale n. PG-2016-97900 del 02/09/2016

Proposta n.:P04.2.0.0-2016-126

Il Dirigente del Servizio SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - SERVIZIO  
QUALITÀ EDILIZIA ha adottato la Determina Dirigenziale di seguito riportata:

**OGGETTO:** Accoglimento dell'istanza P.G. 50197/16 P.R. 1232/16 presentata dal Sig. Luca Capozzi in qualità di Committente per conto del Comune di Ferrara, Settore Opere Pubbliche e Mobilità, Servizio Beni Monumentali, con sede in Ferrara (FE), Via G. Marconi n. 37, ed autorizzazione ai soli fini sismici, ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 19/2008, per i lavori di "restauro e valorizzazione del Giardino delle Duchesse, Palazzo Municipale Ala Sud Ex Bazzi, 1° stralcio" in Ferrara (FE), P.zza Municipale s.n.c..

DISPOSITIVO ATTO

02/09/2016

PAOLO PERELLI

Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente

Plaza Municipale, 2 - 44121 Ferrara  
Centralino: +39 0532 419111 - Fax: +39 0532 419389  
Codice fiscale: 00297110389  
PEC: comune.ferrara@cert.comune.fe.it \* Sito web: <http://www.comune.fe.it>



COMUNE DI FERRARA

Comune Ferrarese dell'Unicomm



## SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - SERVIZIO QUALITÀ EDILIZIA

Proposta Determinazione Dirigenziale n. P04.2.0.0-2016-126

### OGGETTO:

Accoglimento dell'istanza P.G. 50197/16 P.R. 1232/16 presentata dal Sig. Luca Capozzi in qualità di Committente per conto del Comune di Ferrara, Settore Opere Pubbliche e Mobilità, Servizio Beni Monumentali, con sede in Ferrara (FE), Via G. Marconi n. 37, ed autorizzazione ai soli fini sismici, ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 19/2008, per i lavori di "restauro e valorizzazione del Giardino delle Duchesse, Palazzo Municipale Ala Sud Ex Bazzi, 1° stralcio" in Ferrara (FE), P.zza Municipale s.n.c..

### IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Vista la L.R. 30 ottobre 2008 n. 19 "Norme per la riduzione del rischio sismico" e gli atti di indirizzo e delibere attuative della stessa;

Viste le seguenti disposizioni organizzative sull'esercizio delle funzioni in materia di riduzione del rischio sismico:

- D.G.R. 3 novembre 2008 n. 1804 limitatamente agli standard minimi per l'esercizio delle funzioni in materia sismica;
- D.G.R. 27 luglio 2011 n. 1126 che ridefinisce il rimborso forfettario per le spese istruttorie;
- D.G.R. 16 novembre 2009 n. 1852, come successivamente integrata, recante l'elenco dei comuni che esercitano autonomamente le funzioni in materia sismica e l'elenco di quelli che le esercitano avvalendosi delle strutture tecniche regionali;
- D.G.C. di Ferrara 3 febbraio 2010 n. 10683 "Adesione alla convenzione con la Regione Emilia-Romagna per utilizzare la graduatoria in merito alla procedura selettiva regionale per l'assunzione di funzionari esperti in materia sismica";

Preso atto che:

- il Sig. Luca Capozzi, in qualità di Committente per conto del Comune di Ferrara - Settore Opere Pubbliche e Mobilità - Servizio Beni Monumentali, con sede a Ferrara (FE), Via G.

*Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente*

Piazza Municipale, 2 - 44121 Ferrara \* Centralino: +39 0532 419111 - Fax: +39 0532 419389 \* Codice fiscale: 00297110289  
PEC: [comune.ferrara@cert.comune.fe.it](mailto:comune.ferrara@cert.comune.fe.it) \* Sito web: <http://www.comune.fe.it>

---

Marconi n. 37, ha chiesto l'autorizzazione sismica ad eseguire i lavori di "restauro e valorizzazione del Giardino delle Duchesse, Palazzo Municipale, Ala Sud Ex-Bazzi, 1° Stralcio", intervento relativo a costruzioni di interesse strategico o rilevante in relazione alle conseguenze di un loro eventuale collasso, di cui all'art. 11, comma 2, lettera c) della L.R. n. 19 del 2008, in Ferrara (FE), P.zza Municipale s.n.c., Foglio n. 385 Mappale 184 sub 40-51-52-55-57-58-60-62 e Mappale 351 sub 8;

- l'istanza è stata:
  - acquisita dallo Sportello Unico per l'edilizia del Comune di Ferrara con PG. n. 50197 PR. n. 1232 del 03 maggio 2016;
  - trasmessa alla presente Struttura tecnica competente per territorio, il 03 maggio 2016;
- la suddetta pratica sismica è stata assegnata per l'espletamento dell'istruttoria alla Struttura Tecnica Competente in materia sismica;
- con riferimento alla suddetta pratica sismica è stata inviata richiesta di integrazioni/chiarimenti NP. 2564/20016 del 15/07/2016 ed i relativi documenti/elaborati sono stati acquisiti agli atti di questa Struttura tecnica il 11/08/2016 con PG. n. 91376 ed il 01/09/2016 con PG. n. 97494;

**Dato atto:**

- della verifica di regolarità e di completezza formale effettuata sugli elaborati del progetto,
- della verifica tecnica effettuata sul progetto;

Considerato che l'istruttoria tecnica, depositata agli atti della presente Struttura, è stata effettuata ai sensi del paragrafo B3 della delibera della Giunta regionale n. 1373 del 2011, e che la stessa:

- non ha evidenziato elementi di contrasto del progetto con la normativa tecnica per le costruzioni in zona sismica e/o alle eventuali prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica come attestate e documentate dal progettista;

Attestata la regolarità amministrativa;

**DETERMINA**

- di accogliere l'istanza presentata dal Sig. Luca Capozzi, in qualità di Committente per conto del Comune di Ferrara - Settore Opere Pubbliche e Mobilità - Servizio Beni

*Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente*

Piazza Municipale, 2 - 44121 Ferrara \* Centralino: +39 0532 419111 - Fax: +39 0532 419389 \* Codice fiscale: 00297110389  
PEC: comune.ferrara@cert.comune.fe.it \* Sito web: <http://www.comune.fe.it>

---

Monumentali, con sede a Ferrara (FE), Via G. Marconi n. 37, e pertanto di autorizzare, ai soli fini sismici ai sensi dell'art.12 della L.R. n.19/2008, la realizzazione dei lavori di "restauro e valorizzazione del Giardino delle Duchesse, Palazzo Municipale, Ala Sud Ex-Bazzi, 1° Stralcio", intervento relativo a costruzioni di interesse strategico o rilevante in relazione alle conseguenze di un loro eventuale collasso, di cui all'art. 11, comma 2, lettera c) della L.R. n. 19 del 2008, in Ferrara (FE), P.zza Municipale s.n.c., Foglio n. 385 Mappale 184 sub 40-51-52-55-57-58-60-62 e Mappale 351 sub 8, in conformità agli elaborati tecnici del progetto allegato all'istanza, alle successive integrazioni ed alle seguenti prescrizioni:

1. prima dell'inizio dei lavori deve essere depositata "Nomina e dichiarazione del Collaudatore" mediante modulo MUR A4/D4;
2. come indicato dal Progettista Strutturale nelle integrazioni con PG. n. 97494 del 01/09/2016, entro la fine lavori devono essere depositati i risultati delle prove di carico su "solaio 1" e "solaio 2" dell'"Unità Strutturale 3" così come denominati nelle integrazioni sopra citate, al fine di eseguire le opportune verifiche di sicurezza;
3. analogamente, come indicato dal Progettista Strutturale nelle integrazioni con PG. n. 97494 del 01/09/2016, entro la fine dei lavori devono essere depositate la verifiche di sicurezza per il "solaio 1" ed il "solaio 2" di "Altra unità Strutturale", così come denominati nelle integrazioni sopra citata;

- di dare atto;

- che il presente provvedimento ha validità per cinque anni, a decorrere dalla data di comunicazione al richiedente del rilascio. Esso decade a seguito dell'entrata in vigore di contrastanti previsioni legislative o di piano ovvero di nuove norme tecniche per le costruzioni, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati secondo quanto stabilito dalla vigente normativa, ai sensi dell'art. 11, comma 5, della L.R. n. 19/2008;

- di consegnare al richiedente copia del presente provvedimento e della documentazione allegata all'istanza:

- sismica modulo A3/D3: Asseverazione di conformità e congruità;

- Elaborato REL SDP: "Relazione stato di architettonico progetto";

*Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente*

Piazza Municipale, 2 - 44121 Ferrara \* Centralino: +39 0532 419111 - Fax: +39 0532 419289 \* Codice fiscale: 00297110389  
PEC: comune.ferrara@ciit.comune.fe.it \* Sito web: <http://www.comune.fe.it>

- 
- Elaborato TAV. A01 SDP: "Piante - demolizioni e rimozioni";
  - Elaborato TAV. A02 SDP: "Piante - interventi edili";
  - Elaborato REL SDF: "Relazione stato di fatto architettonico";
  - Elaborato TAV. A01 SDF: "Piante";
  - Elaborato TAV. A02 SDF: "Prospetti e sezioni";
  - Elaborato TAV. A03 SDF: "Identificazione delle superfici di pregio";
  - Elaborato TAV. A04 SDF: "Dettagli delle pareti decorate";
  - Elaborato TAV. A05 SDF: "Rilievo soffitto ligneo al piano ammezzato";
  - Elaborato TAV. S01 SDP: "Carpenteria Piano Terra - Ala Sud, Interventi sulle murature";
  - Elaborato TAV. S02 SDP: "Carpenteria Piano Terra - Ala Sud, Interventi sui solai";
  - Elaborato TAV. S03 SDP: "Carpenteria Piano Ammezzato - Ala Sud, Interventi sulle murature";
  - Elaborato TAV. S04 SDP: "Carpenteria Piano Ammezzato - Ala Sud, Interventi sui solai";
  - Elaborato TAV. S05 SDP: "Carpenteria Piano Primo (Nobile) - Ala Sud, Interventi sulle murature";
  - Elaborato TAV. S06 SDP: "Carpenteria Piano Primo (Nobile) - Ala Sud, Interventi sui solai";
  - Elaborato TAV. S07 SDP: "Carpenteria Piano Secondo - Ala Sud, Interventi sulle murature";
  - Elaborato TAV. S08 SDP: "Carpenteria Piano Secondo - Ala Sud, Interventi sui solai";
  - Elaborato TAV. S09 SDP: "Dettagli costruttivi";
  - Elaborato TAV. S10 SDP: "Dettagli costruttivi";
  - Elaborato TAV. S11 SDP: "Dettagli costruttivi";
  - Elaborato S12 SDP: "Illustrazione sintetica degli elementi essenziali del progetto strutturale";

- 
- Elaborato TAV. A01 SDP: "Piante - demolizioni e rimozioni";
  - Elaborato TAV. A02 SDP: "Piante - interventi edili";
  - Elaborato REL SDF: "Relazione stato di fatto architettonico";
  - Elaborato TAV. A01 SDF: "Piante";
  - Elaborato TAV. A02 SDF: "Prospetti e sezioni";
  - Elaborato TAV. A03 SDF: "Identificazione delle superfici di pregio";
  - Elaborato TAV. A04 SDF: "Dettagli delle pareti decorate";
  - Elaborato TAV. A05 SDF: "Rilievo soffitto ligneo al piano ammezzato";
  - Elaborato TAV. S01 SDP: "Carpenteria Piano Terra - Ala Sud, Interventi sulle murature";
  - Elaborato TAV. S02 SDP: "Carpenteria Piano Terra - Ala Sud, Interventi sui solai";
  - Elaborato TAV. S03 SDP: "Carpenteria Piano Ammezzato - Ala Sud, Interventi sulle murature";
  - Elaborato TAV. S04 SDP: "Carpenteria Piano Ammezzato - Ala Sud, Interventi sui solai";
  - Elaborato TAV. S05 SDP: "Carpenteria Piano Primo (Nobile) - Ala Sud, Interventi sulle murature";
  - Elaborato TAV. S06 SDP: "Carpenteria Piano Primo (Nobile) - Ala Sud, Interventi sui solai";
  - Elaborato TAV. S07 SDP: "Carpenteria Piano Secondo - Ala Sud, Interventi sulle murature";
  - Elaborato TAV. S08 SDP: "Carpenteria Piano Secondo - Ala Sud, Interventi sui solai";
  - Elaborato TAV. S09 SDP: "Dettagli costruttivi";
  - Elaborato TAV. S10 SDP: "Dettagli costruttivi";
  - Elaborato TAV. S11 SDP: "Dettagli costruttivi";
  - Elaborato S12 SDP: "Illustrazione sintetica degli elementi essenziali del progetto strutturale";

- 
- Elaborato S13 SDP: "Relazione di calcolo";
  - Elaborato S14 SDP: "Relazione geotecnica e sulle fondazioni";
  - Elaborato S15 SDP: "Relazione sui materiali";
  - Elaborato S16 SDP: "Relazione di valutazione della sicurezza";
  - Elaborato S17 SDP: "Tabulati verifiche globali, Stato attuale US1";
  - Elaborato S18 SDP: "Tabulati verifiche globali, Stato attuale US2";
  - Elaborato S19 SDP: "Tabulati verifiche globali, Progetto US2";
  - Elaborato S20 SDP: "Tabulati verifiche globali, Stato di Progetto US1";
  - Elaborato S21 SDP: "Piano di manutenzione";
  - INTEGRAZIONI PG 91376 del 11/08/2016: Elaborato S28 SDP "Relazione integrativa";
  - INTEGRAZIONI PG 91376 del 11/08/2016: Elaborato S29 SDP "Allegato A: tabulati di calcolo US1 (relazione integrativa)";
  - INTEGRAZIONI PG 91376 del 11/08/2016: Elaborato "Analisi di risposta sismica locale";
  - INTEGRAZIONI PG 97494 del 01/09/2016: Elaborato S30 SDP "Solai esistenti: relazione integrativa";
- 
- di dare atto che avverso il presente provvedimento è ammesso il ricorso al Presidente della Giunta regionale che decide con provvedimento definitivo; il ricorso deve essere presentato entro trenta giorni dalla comunicazione del provvedimento, ai sensi dell'art. 12, comma 8, della L.R. n. 19/2008;
  - di prescrivere, qualora il "titolo" edilizio relativo ai lavori di cui alla presente autorizzazione sismica, venga rilasciato/denunciato/segnalato in data successiva alla stessa, e preveda modifiche al progetto architettonico, che il progettista asseveri, prima dell'inizio lavori, una dichiarazione di congruità tra il medesimo progetto architettonico e il progetto esecutivo relativo alle strutture, autorizzato con la presente determina.

- 
- di dare atto che il responsabile del procedimento è l'Ing. Simone Monari, Responsabile U.O. Sismica e risparmio energetico.

Il Dirigente del Servizio Qualità Edilizia  
Arch. Paolo Perelli

DGR 1878/2011 - Aggiornamento dicembre 2011





**Struttura tecnica competente in materia sismica**

**ASSEVERAZIONE di CONFORMITÀ e CONGRUITA' (\*)**

da allegare alla istanza di autorizzazione sismica o alla denuncia di deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture

(art. 12, comma 1, e art. 13, comma 1, della L.R. n. 19/2008)

**OGGETTO:** Allegato alla presentazione del progetto esecutivo riguardante le strutture per (\*)  
**RESTAURO E VALORIZZAZIONE DEL GIARDINO DELLE DUCESSE, PALAZZO MUNICIPALE, ALA SUD-EX BAZZI, 1° stralcio**

UBICAZIONE DELL'INTERVENTO:

Località **FERRARA** Indirizzo **Piazza Municipale** n° **18-22** CAP **44121**

Piano **Interno** Foglio **385** Mappale/i **184 sub.40,51,52,55,57,58,60,62 ; Mappale 351 sub. 8-**

Il/la sottoscritt/a **COGNOME COPPINI**

**NOME CLARA**

**RESIDENTE A FERRARA**

**PROV. FE**

**INDIRIZZO VIA MARCONI**

**n°37 INT CAP 44122**

**ORDINE/COLLEGIO PROFESSIONALE ARCHITETTI**

**PROV. FE N° ISCR. 173**

**C.F. CPPCLR80C41G999X**

**nella sua qualità di Progettista architettonico**

**dell'intero intervento**

Il/la sottoscritt/a **COGNOME GIANNANTONI**

**NOME ANDREA**

**RESIDENTE A TREVÌ**

**PROV. PG**

**INDIRIZZO VIA COSTARELLA**

**n°2 INT CAP 06039**

**ORDINE/COLLEGIO PROFESSIONALE INGEGNERI**

**PROV. PERUGIA N° ISCR.**

**A 1221**

**C.F. GNNDR85A12D653M**

**nella sua qualità di Progettista strutturale**

**dell'intero intervento**

**ASSEVERANO**

ai sensi dell'art. 481 del Codice Penale, ciascuno per la parte di competenza:

- la conformità alle prescrizioni sismiche contenute negli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica;
- la conformità alla normativa tecnica allegata al D.M. 14 gennaio 2008;

ovvero (\*)

<input type="checkbox"/>	la conformità, ai sensi dell'art.20 (Regime transitorio per l'operatività della revisione delle norme tecniche per le costruzioni) del D.L. 31 dicembre 2007, n. 248, convertito con modificazioni dalla L. 28 febbraio 2008 n. 31, la normativa vigente sulla medesima materia, sotto indicata: <input type="checkbox"/> D.M. 14 settembre 2005 <input type="checkbox"/> DD.MM. 20 novembre 1987, 3 dicembre 1987, 11 marzo 1988, 4 maggio 1990, 9 gennaio 1996 e 16 gennaio 1996
<input type="checkbox"/>	la congruità tra il progetto esecutivo riguardante le strutture e quello architettonico allegato: <input type="checkbox"/> alla <u>DIA</u> / <u>S.C.I.A.</u> / <u>C.I.L.</u> presentata in data n° prot. <input type="checkbox"/> alla richiesta di Permesso di Costruire (P.d.C.) presentato in data n° prot. <input type="checkbox"/> al Permesso di Costruire (P.d.C.) rilasciato in data n° prot.

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI FERRARA  
**ARCHITETTO COPPINI CLARA**  
 (timbro e firma)

INDIZIONE DEL...  
 Sezione P...  
 N° 4/2011  
**IL PROGETTISTA STRUTTURALE ANDREA GIANNANTONI**  
 (timbro e firma)

(\*) Il presente modulo non deve essere presentato nei casi in cui l'istanza di autorizzazione sismica o la denuncia di deposito del progetto esecutivo...

**SCHEDA TECNICA**

(da compilare obbligatoriamente a cura del tecnico incaricato)

Il tecnico incaricato RICCARDO ACCORSI Residente in FERRARA  
 Via ADOLFO ZI Tel. 0532 261500 Fax 0532 211666  
 E-mail r.accorsi@ater-mq.it

**1. Caratteristiche del pozzetti finali (in prossimità del confine con l'area pubblica) e rispettive tubazioni (OBBLIGATORIO):**

Dimensione ultimo pozzetto fogna bianca \_\_\_\_\_  
 Diametro allaccio rete bianca Ø \_\_\_\_\_ Quota scorcimento allaccio rispetto al colmo stradale di mt. \_\_\_\_\_  
 Dimensione ultimo pozzetto fogna nera (sifone Firenze) \_\_\_\_\_  
 Diametro allaccio rete nera Ø \_\_\_\_\_ Quota scorcimento allaccio rispetto al colmo stradale di mt. \_\_\_\_\_  
 Dimensione ultimo pozzetto fogna mista 60x60=100 cm  
 Diametro allaccio rete pari Ø 250 Quota scorcimento allaccio rispetto al colmo stradale di mt. \_\_\_\_\_  
MISTA

**2. Dati tecnici:** VEDI 2EM VALLE TECNICA

Camere da letto n° \_\_\_\_\_ mq \_\_\_\_\_ /n° \_\_\_\_\_ mq \_\_\_\_\_ /n° \_\_\_\_\_ mq \_\_\_\_\_ /n° \_\_\_\_\_ mq \_\_\_\_\_  
 Dimensione Sala Bar/Ristorante m2 \_\_\_\_\_ /Dipendenti \_\_\_\_\_ /Numero totale abitanti equivalenti: 30

**3. Sistemi di trattamento adottati:**

Le misure vanno riportate comprensive di perimetro / Ø e/o altezza.

- N° 1 Degrassatori dimensioni interne mt. 1,2x1,2 x h 1,2 /N° 1 / \_\_\_\_\_ x h \_\_\_\_\_
- N° 1 Fosse Biologiche dimensioni interne mt. 1,47 x h 2 /N° 1 / \_\_\_\_\_ x h \_\_\_\_\_
- N° \_\_\_\_\_ Fosse Imhoff dimensioni interne mt. \_\_\_\_\_ x h \_\_\_\_\_ /N° \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ x h \_\_\_\_\_
- Filtro batteriologico anaerobico dimensioni interne mt. \_\_\_\_\_ x h \_\_\_\_\_ /N° \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ x h \_\_\_\_\_

Se esistono piani interrati, riportare di seguito le caratteristiche delle pompe di sollevamento\*:

N° \_\_\_\_\_ Pompa/e sulla linea di rete bianca Potenza\_KW \_\_\_\_\_ Marca \_\_\_\_\_  
 portata sul punto di lavoro l/s \_\_\_\_\_ calcolato con altezza di mt. \_\_\_\_\_  
 N° \_\_\_\_\_ Pompa/e sulla linea di rete nera Potenza\_KW \_\_\_\_\_ Marca \_\_\_\_\_  
 portata sul punto di lavoro l/s \_\_\_\_\_ calcolato con altezza di mt. \_\_\_\_\_

Quota pavimento del piano interrato rispetto al colmo stradale \_\_\_\_\_ (Si allega relaz. piani interrati e schema rete)

Se richiesta l'invarianza idraulica: \_\_\_\_\_ (Si allega profilo vasca di laminazione e calcolo idraulico)

Vasca laminazione mc. \_\_\_\_\_ Tubazione calibrata Ø \_\_\_\_\_ con portata l/s \_\_\_\_\_  
 Con ausilio di pompe per scarico Potenza\_KW \_\_\_\_\_ Marca \_\_\_\_\_  
 portata sul punto di lavoro l/s \_\_\_\_\_ calcolato con altezza di mt. \_\_\_\_\_

Data 17/2/2016 Firma del tecnico incaricato [Firma]



La presente scheda è parte integrante della DOMANDA DI ALLACCIO o MODIFICA OPERE INTERNE - SCARICO in Pubblica Fognatura e deve essere compilata in ogni sua parte.

**DOMANDA DI NUOVO ALLACCIO o MODIFICA OPERE INTERNE o  
ADEGUAMENTO AMMINISTRATIVO  
SCARICO CIVILE E ASSIMILABILE IN PUBBLICA FOGNATURA**

Il/la sottoscritto/a ARAH NASTASIA FRASSON C.F./p.IVA\* 00297110389  
 Nato a BOLOGNA prov. BO il 29/05/1957  
 Residente a FERRARA prov. FE CAP 44122  
 In via MARCONI n. 32  
 Recapito telefonico 0532 418781 Email n.frasson@comune.fe.it

\* Obbligatorio per persona fisica o società

DELEGATO SERVIZIO BENI MOBILIARI - CONIRO CIVICO  
 in qualità di **PROPRIETARIO/ TITOLARE DELLO SCARICO**

dell'immobile sito in Via PIAZZA MUNICIPALE civico (obbligatorio) 18-22  
 In Comune di FERRARA Frazione..... Prov. FE  
 Estremi utenza Idrica : Contratto n. ....  
 BP (codice Cliente) ..... Comune FERRARA

Destinazione d'uso	<input type="checkbox"/> Uso domestico, usi servizi condominiali - Unità Immobiliari N° _____
	<input type="checkbox"/> Albergo, pensione, residence Camere N° _____, Appartamenti N° _____
	<input type="checkbox"/> Ospedali, Case di Cura, Altre comunità numerose Posti letto N° _____
	<input type="checkbox"/> Attività Artigianali, Industriali e Zootecniche- Superficie utile coperta M² _____
	<input checked="" type="checkbox"/> Attività Commerciali, di intrattenimento, impianti sportivi e tutto quanto non compreso nelle voci precedenti- Superficie utile coperta M² <u>520</u>

Sono presenti piani interrati (presentare All. 8)

SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO
SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO

L'immobile è soggetto all'attuazione dell'invarianza idraulica (presentare All. 9)

chiede l'autorizzazione per l'allacciamento alla rete:

Bianca       Nera       Mista

Tipologia di allaccio (barrare la tipologia):

1	Modifica opere interne - parte privata (allaccio alla fognatura già esistente)	
2	Nuovo allacciamento	<input type="checkbox"/> rifacimento allacciamento esistente
		<input type="checkbox"/> bianca n° _____ <input type="checkbox"/> nera n° _____ <input checked="" type="checkbox"/> mista n° <u>1</u>
3	Adeguamento amministrativo o Intestazione Scarico Esistente	

Data 17 FEB. 2016 Firma Proprietario o Titolare dello Scarico 

**AUTOCERTIFICAZIONE  
SCARICO CIVILE E ASSIMILABILE IN PUBBLICA FOGNATURA**

(da compilare obbligatoriamente a cura del tecnico incaricato)

Il/la Sottoscritto/a Riccardo Accorsi  
 Residente in FERRARA Via ARUCCIA 21  
 Tel. 0532 216666 Fax 0532 216666 E-mail r.accorsi@ates-ug.it

in qualità di **TECNICO INCARICATO**

per conto del proprietario Sig./Ditta COMUNE DI FERRARA  
 titolare dello scarico dell'immobile sito in  
 Via Piazza Municipale .....civico (obbligatorio) 18/22  
 del Comune di FERRARA ..... Provincia FERRARA

**CERTIFICA SOTTO LA PROPRIA RESPONSABILITA'**

barrare la voce di interesse:

- Che le opere relative a scarichi, manufatti, ecc. dell'immobile oggetto di intervento (estremi autorizzazione comune n. P.G. ....) rilasciata alla Ditta ..... sono state realizzate nel pieno rispetto del vigente Regolamento del Servizio Idrico Integrato e che l'allacciamento alla pubblica fognatura non è stato modificato (TIPOLOGIA DI ALLACCIO 1).
- Che le opere relative a scarichi, manufatti, ecc. dell'immobile oggetto di intervento sono state progettate e saranno realizzate nel pieno rispetto del vigente Regolamento del Servizio Idrico Integrato (TIPOLOGIA DI ALLACCIO 2 o TIPOLOGIA DI ALLACCIO 3).

Si allegano i seguenti documenti **OBBLIGATORI** :

- Ail. 1 SCHEDA TECNICA.**
- Ail. 2 ACCETTAZIONE DEL PAGAMENTO DEGLI ONERI DI ISTRUTTORIA (solo TIPOLOGIA DI ALLACCIO 1, 2, 3).**
- Ail. 3 Estratto di MAPPA / Piano Regolatore Generale (scala 1:1000 o 1:2000).**
- Ail. 4 Planimetria esecutiva delle reti di fognatura quotata generale firmata da un tecnico abilitato e dalla proprietà (1:500 o 1:200) con indicazione sagome edifici, area privata servita e relativa recinzione nonché delle fognature con indicazione del posizionamento colonne di scarico, rete fognaria pubblica esterna in cui recapitare lo scarico, rete fognaria interna fino al pozzetto di immissione in pubblica fognatura, materiali e diametri impiegati, pendenze, impianti di pretrattamento e/o di accumulo, eventuali dispositivi di sollevamento, ecc..**
- Ail. 5 Relazione tecnica illustrativa dell'intervento proposto.**

Si allegano i seguenti documenti **NON OBBLIGATORI** (barrare le voci di interesse):

- Ail. 6 Copia concessione(estremi della) licenza edilizia del fabbricato o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante che il fabbricato è stato eseguito conformemente ai progetti approvati.**
- Ail. 7 Numero civico dell'abitazione rilasciato dall'Ufficio Toponomastica del Comune se non già assegnato e precedentemente indicato nella compilazione del modulo.**
- Ail. 8 Solo esistono piani interrati, ulteriore relazione firmata da un tecnico regolarmente abilitato contenente le soluzioni adottate per evitare la fuoriuscita delle acque in conseguenza del funzionamento in carico del condotto pubblico nel quale avviene l'immissione o per evitare che l'acqua meteorica che cade sulla sede stradale defluisca all'interno della proprietà privata e schema rete fognaria piano interrato e schema rete di fognatura piano interrato.**
- Ail. 9 Se richiesto il rispetto dell'invarianza idraulica, ulteriore relazione idraulica schema vasca, a firma del tecnico progettista.**

Data, 17/2/2016

Firma del Tecnico Incaricato

Riccardo Accorsi  
 ORDINE DEGLI  
 INGEGNERI  
 DELLA PROVINCIA  
 DI FERRARA  
 n. 108/100  
 dot. Ing.  
 Riccardo Accorsi

La presente scheda è parte integrante della **DOMANDA DI ALLACCIO o MODIFICA OPERE INTERNE SCARICO in P.F.**

## 4. Progetto esecutivo, primo stralcio

Lo stralcio, va subito detto, è “calibrato” sulla base delle risorse che l’Amministrazione ha disponibili, pari ad euro 650.000,00 complessivi.

Pertanto si è reso necessario operare delle scelte; partendo però dalla priorità di ricomprendere tutte quelle opere strutturali di rafforzamento che permettono di ottenere un miglioramento della risposta sismica locale e globale dell’ala Sud.

In relazione all’opportunità di anticipare, in generale, gli interventi riguardanti i locali da porre in concessione, e che tra questi rientrano quelli del corpo novecentesco a sua volta con un maggiore grado di trasformabilità, è stato deciso di non inserire nel primo stralcio detto corpo edilizio (corrispondente all’Unità Strutturale 2); ad eccezione del volume contenente la scala nel quale è opportuno intervenire per rendere nuovamente possibile il collegamento tra giardino e piano nobile, oggi impossibile per lo stato di avanzato degrado strutturale.

Per quanto riguarda le opere architettoniche, in questo primo stralcio esecutivo sono stati inseriti gli interventi di restauro specialistico definiti nella precedente fase progettuale, esclusi quelli relativi alla cosiddetta stanza azzurra (PNs6) ed agli elementi lapidei superstiti del camino monumentale posto nella “stanza dorata” (PNs2). Considerato, infatti, l’importanza dei dipinti murali ritrovati sulla parete interna verso Sud (ai vari livelli degli attuali piani) e su quella interna verso est (confinante con la Sala Estense/Sala del Consiglio), è opportuno procedere quanto prima a completare le indagini per l’eventuale scopritura di altri lacerti ed a consolidare e restaurare le preziose testimonianze artistiche. Ugualmente dicasi del solaio decorato del piano ammezzato (PAs2) che, in considerazione dello stato in cui si trova, necessita nei tempi più brevi possibili di un intervento di consolidamento strutturale integrato a quello di restauro di tutti gli elementi decorativi che impreziosiscono il suo intradosso.

I lavori propriamente edili riguardano solo i locali da porre in concessione, e sono limitati a tutte le rimozioni/demolizioni di elementi o parti non strutturali (quali controsoffitti, tramezze, rivestimenti, pavimenti e sottofondi, intonaci) ed alla successiva realizzazione di vespaio/soletta in cls/sottofondo nei vani al piano terra, delle pareti divisorie in muratura di mattoni per definire gli spazi dei servizi igienici e del nuovo vano scala, di riprese di intonaco e rasature negli ambienti dell’ammezzato.

Relativamente agli impianti tecnologici (termo meccanici ed elettrici), nel primo stralcio esecutivo sono inserite solo le predisposizioni dei circuiti per il riscaldamento e climatizzazione, per l’adduzione idrica e per gli scarichi - nel rispetto delle soluzioni impiantistiche determinate nel progetto definitivo - sia per quanto riguarda i locali da porre in concessione che per quelli ad ampliamento degli spazi istituzionali. Le reti distributive interne sono demandate ad un successivo stralcio, ad eccezione di quelle parti la cui esecuzione è finalizzata a consentire correttamente tutti gli interventi strutturali (quali ad esempio scassi murari in corrispondenza di colonne montanti o di attraversamenti di tubature).

### Elenco degli elaborati del progetto del primo stralcio esecutivo

Il progetto del primo stralcio esecutivo è composto da una quantità consistente di elaborati, di cui l’elenco sotto riportato, che previa richiesta degli interessati possono essere consultati presso il Servizio Beni Monumentali

QTE	Quadro Tecnico Economico
EPU	Elenco Prezzi Unitari
CME	Computo Metrico Estimativo
CMEM	Computo Metrico Estimativo con incidenza della Manodopera
AP	Analisi Prezzi
CSA	Capitolato speciale d’Appalto
REL-SDF	Relazione stato di fatto architettonico

A01-SDF	Piante
A02-SDF	Prospetti e sezioni
A03-SDF	Identificazione delle superfici di pregio
A04-SDF	Dettagli delle pareti decorate
A05-SDF	Rilievo soffitto ligneo al piano ammezzato
REL-SDP	Relazione stato di progetto architettonico
A01-SDP	Piante – demolizioni e rimozioni
A02-SDP	Piante – interventi edili
S01-SDP	Carpenteria Piano Terra- Ala Sud, interventi sulle murature
S02-SDP	Carpenteria Piano Terra- Ala Sud, interventi sui solai
S03-SDP	Carpenteria Piano Ammezzato- Ala Sud, interventi sulle murature
S04-SDP	Carpenteria Piano Ammezzato- Ala Sud, interventi sui solai
S05-SDP	Carpenteria Piano Primo (Nobile)- Ala Sud, interventi sulle murature
S06-SDP	Carpenteria Piano Primo (Nobile)- Ala Sud, interventi sui solai
S07-SDP	Carpenteria Piano Secondo - Ala Sud, interventi sulle murature
S08-SDP	Carpenteria Piano Secondo - Ala Sud, interventi sui solai
S09-SDP	Dettagli costruttivi
S010-SDP	Dettagli costruttivi
S011-SDP	Dettagli costruttivi
S12-SDP	Illustrazione sintetica degli elementi essenziali del progetto strutturale
S13-SDP	Relazione di calcolo
S14-SDP	Relazione geotecnica e sulle fondazioni
S15-SDP	Relazione sui materiali
S16-SDP	Relazione di valutazione della sicurezza
S17-SDP	Tabulati e verifiche globali stato attuale US1
S18-SDP	Tabulati e verifiche globali stato attuale US2
S19-SDP	Tabulati e verifiche globali progetto US2
S20-SDP	Tabulati e verifiche globali progetto US1
S21-SDP	Piano di manutenzione
RTS-SDP	Relazione tecnica specialistica impianti tecnologici
CS-SDP	Capitolato specifiche tecniche impianti tecnologici
I01-SDP	Planimetria area esterna, sistemazioni impiantistiche esterne
IM01-SDP	Piante piani terra, ammezzato, nobile, secondo – predisposizioni impianto di climatizzazione
IM02-SDP	Piante piani terra, ammezzato, nobile, secondo – predisposizioni impianto idrico sanitario e scarico acque reflue
IE01- SDP	Piante piani terra, ammezzato, nobile, secondo – predisposizioni impianto di illuminazione normale e sicurezza
IE02-SDP	Piante piani terra, ammezzato, nobile, secondo – predisposizioni impianto forza motrice
IE03-SDP	Piante piani terra, ammezzato, nobile, secondo – predisposizioni impianti a corrente deboli
C01	Piano di sicurezza e coordinamento
C02	Layout di cantiere
C03	Cronoprogramma dei lavori
C04	Fascicolo con le caratteristiche dell'opera
C05	Costi della sicurezza

# Planimetrie di progetto (opere architettoniche)



## Quadro economico del progetto del primo stralcio esecutivo

A- LAVORI	Importi gruppi omogenei opere	totale
<b>1- OPERE ARCHITETTONICHE</b>		
- demolizioni	27.134,20	
- restauri specialistici	98.920,20	
- sottofondi e pavimenti	12.061,20	
- tramezzi e murature	4.510,00	
- intonaci e tinteggiature	10.443,30	
- infissi	3.977,50	
<b>TOTALE OPERE ARCHITETTONICHE</b>		157.046,50
<b>2- OPERE STRUTTURALI</b>		
- demolizioni	36.522,54	
- scavi	5.873,55	
- fondazioni	4.410,50	
- interventi sulle murature	37.629,37	
- interventi sui solai	108.774,57	
- catene metalliche	10.307,51	
- puntellazioni	9.397,36	
- ponteggi	11.443,79	
- scale	33.837,56	
<b>TOTALE OPERE STRUTTURALI</b>		258.196,80
<b>3- OPERE IMPIANTISTICHE</b>		
A) impianto idrico sanitario e scarichi	8.374,30	
B) impianto riscaldamento/climatizzazione, ventilazione, gas metano	31.940,00	
C) impianti elettrici	9.343,10	
<b>TOTALE OPERE IMPIANTISTICHE</b>		49.657,50
<b>4- APPRONTAMENTI</b>		
- approntamento del cantiere per la realizzazione delle lavorazioni		3.575,10
<b>TOTALE LAVORI</b>		<b>468.475,90</b>
<i>di cui ONERI DELLA SICUREZZA (non soggetti a ribasso):</i>		
- Costi Sicurezza: euro 27.927,47		
- Oneri Sicurezza diretti: euro 4.990,84		32.918,31
<b>B- SOMME A DISPOSIZIONE</b>		
3) IVA 10% su A		46.847,59
4) Spese tecniche esterne (collab. a progettazione architettonica, progettazione strutturale, progettazione impianti, coordinamento sicurezza, collaudo tecnico amministrativo e strutturale)		85.000,00
3) Inarcassa 4% ed IVA 22% su 2)		22.848,00
4) Spese tecniche interne (2% dei lavori)		9.369,52
5) Prove sui materiali (IVA 22% compr)		8.511,83
6) Imprevisti (IVA compresa)		6.747,16
7) Spese per aumento di potenza elettrica		1.200,00
8) Spese di pubblicità e autorità vigilanza		1.000,00
<b>TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE</b>		<b>181.524,10</b>
<b>TOTALE A+B</b>		<b>650.000,00</b>

Gli importi indicati per ciascun gruppo omogeneo di opere comprendono sia i lavori relativi ai locali da porre a concessione che quelli previsti nei locali ad ampliamento degli spazi istituzionali. I primi, comunque ammontano a 410.000,00 euro ca. (approntamenti compresi), quindi l'87% ca. dell'importo totale dei lavori, di cui euro 135.000,00 ca. di opere architettoniche, 240.000,00 euro di opere strutturali ed euro 30.000,00 ca. di opere impiantistiche.

Di conseguenza, in base al quadro economico di cui il progetto definitivo riportato al precedente punto 3, restano da realizzare nei locali oggetto di concessione, e quindi a cura e carico del concessionario, lavori per un ammontare di 330.000,00; di questi ca. 90.000,00 euro riguardano le opere strutturali del corpo novecentesco, ca. 140.000,00 euro le opere architettoniche (demolizioni, sottofondi e pavimenti, intonaci e tinteggiature,



infissi), ca. 100.000,00 euro gli impianti (idrico sanitario e scarichi, termo meccanici, elettrici, e predisposizioni impianti speciali), ai quali aggiungere il completamento del restauro e la ricollocazione degli arredi storici dell'ex drogheria stimato in 45.000,00 euro. A questi lavori di restauro e di adeguamento strutturale ed impiantistico "di base", gli spazi posti a concessione necessiteranno di ulteriori interventi "di allestimento" dipendenti l'attività che in concessionario intende svolgervi.



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



## **SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI - SERVIZIO PATRIMONIO**

**Determinazione n. DD-2017-142 esecutiva dal 01/02/2017**

**Protocollo Generale n. PG-2017-11307 del 27/01/2017**

Proposta n.:P05.1.0.0-2017-29

Il Dirigente del Servizio SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI - SERVIZIO PATRIMONIO ha adottato la Determina Dirigenziale di seguito riportata:

OGGETTO: APPROVAZIONE DELL'AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DEI LOCALI SITI NELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE DENOMINATO "BAZZI COLONIALI" UBICATI IN PIAZZA MUNICIPALE CC. NN. 18 22

IMPEGNO DI SPESA

01/02/2017

PIERINA PELLEGRINI

*Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente*

Piazza Municipale, 2 - 44121 Ferrara  
Centralino: +39 0532 419111 - Fax: +39 0532 419389  
Codice fiscale: 00297110389

PEC: [comune.ferrara@cert.comune.fe.it](mailto:comune.ferrara@cert.comune.fe.it) \* Sito web: <http://www.comune.fe.it>



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



## SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI - SERVIZIO PATRIMONIO

### Proposta Determinazione Dirigenziale n. P05.1.0.0-2017-29

#### OGGETTO:

**APPROVAZIONE DELL'AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DEI LOCALI SITI NELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE DENOMINATO "BAZZI COLONIALI" UBICATI IN PIAZZA MUNICIPALE CC. NN. 18 22**

#### IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

#### PREMESSO:

- che il Comune di Ferrara è proprietario del seguente immobile composto da:

locali denominati ex Bazzi-Coloniali, siti in Piazza Municipale cc.nn. 18-22, posti a piano terra ed ammezzato nell'ala Nord del complesso di Palazzo Municipale che si affaccia sull'omonima piazza, corrispondente alla cosiddetta ala Sud del Giardino delle Duchesse.

I locali in oggetto sono catastalmente individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara come segue:

- Foglio 385 particella 184 sub 51 P.zza del Municipio n. 18/20 piano T., z.c. 1, categoria C/1, classe 17, consistenza 107 mq e R.C. € 4.210,88;
- Foglio 385 particella 184 sub 52 P.zza del Municipio n. 22 piano T., z.c. 1, categoria C/2, classe 9, consistenza 44 mq e R.C. € 124,98;
- Foglio 385 particella 184 sub 55 P.zza del Municipio n. 20/A piano 1°, z.c. 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani e R.C. € 906,38;
- Foglio 385 particella 184 sub 58 (B.C.N.C. – ingresso e vano scala);

con una superficie utile netta a piano terra di mq 209,30 e al piano ammezzato di mq. 174,20, e una superficie totale netta di mq. 383,50.

**Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente**

Si precisa che il sub 55, in Catasto censito come piano primo, di fatto rappresenta un piano ammezzato.

- che l'Amministrazione Comunale di Ferrara intende affidare in concessione di valorizzazione per un periodo non superiore ad anni 20 i locali sopramenzionati e che la valorizzazione dei locali avverrà attraverso lo strumento della concessione di valorizzazione, ai sensi dell'art. 3- bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351, convertito dalla legge 23 novembre 2001 n. 410, e ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008 n. 112, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2008 n. 133. Tale concessione non comporta traslazione di potestà pubbliche; il rapporto di concessione sarà disciplinato dalla concessione stessa (allegato A), predisposta in relazione ai contenuti del presente Avviso, nonché in conformità alle norme sopra richiamate. Alla stessa non si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. 18 Aprile 2016 n. 50 (Codice dei contratti pubblici) salvo per via analogica quanto espressamente richiamato negli atti di gara, né le norme sulla locazione di immobili ad uso commerciale;

- che le finalità che con la concessione s'intendono perseguire sono sia quella di valorizzare il patrimonio immobiliare di proprietà del Comune, ma anche quella di acquisire proposte progettuali finalizzate all'utilizzazione del medesimo a fini economici attraverso la realizzazione di attività gestionali che valorizzino un immobile di grande pregio in coerenza con la valorizzazione del centro storico e creando un punto qualificato sotto il profilo turistico ricettivo e culturale di incontro e ritrovo, anche nelle ore serali;

- che l'immobile "ex Bazzi" è riconosciuto d'interesse culturale storico-architettonico con Decreto del Ministro per i Beni Culturali e Ambientali del 23.07.1988 e ne è stata autorizzata la concessione con atto n. 2706 del 05.03.2012 del Direttore Regionale per i Beni e le Attività Culturali dell'Emilia-Romagna, ai sensi dell'art. 57 bis.

- che il RUE prevede per l'immobile le seguenti destinazioni:

Uso: NST nuclei storici - NTA art. 105-1.1. Destinazione: Insediamenti storici e tessuti pianificati  
- NTA art. 102-1.1. Interventi su edifici storici: Classe 1 - NTA art. 110 Edifici di rilevante importanza per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici - Immobile con vincoli monumentali: Palazzo Comunale - Palazzo Municipale Vincoli monumentali NTA art. 107-2.1.

Il Concessionario si dovrà impegnare ad assicurare la fruizione pubblica dell'immobile concesso, in conformità alla destinazione di RUE e secondo le proposte e modalità indicate in sede di offerta, nel rispetto di quanto previsto nelle Linee Guida e di quanto previsto nell'autorizzazione rilasciata dalla Direzione Regionale per i Beni e le Attività Culturali dell'Emilia-Romagna;

**Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente**

- che gli interventi sulla porzione di fabbricato oggetto di valorizzazione sono lavori di recupero funzionale e di adeguamento impiantistico e strutturale e sono quelli rimanenti dopo l'intervento di restauro da parte dell'Amministrazione comunale illustrati nelle Linee Guida alla progettazione;
- che qualora, per necessità dipendenti dall'attività che il concessionario intende svolgere, lo stesso debba provvedere ad una variante al progetto definitivo previsto dall'Amministrazione comunale, discostandosi dalle autorizzazioni già ottenute, lo stesso dovrà farsi carico di sottoporre nuovamente agli enti competenti gli elaborati oggetto di variante;
- che tutti gli oneri derivanti dal recupero funzionale e dal restauro dell'immobile concesso, inclusa la progettazione nonché gli eventuali oneri di adeguamento catastale, rimarranno a totale ed esclusivo carico del Concessionario. La progettazione dovrà essere preventivamente sottoposta all'Amministrazione Comunale e alla competente Soprintendenza. Al termine dei lavori l'Amministrazione Comunale verificherà la conformità dei lavori eseguiti rispetto al progetto approvato ed eventuali varianti. Il Comune si riserva, in qualsiasi momento, durante l'esecuzione dei lavori, la facoltà di operare, dietro semplice richiesta, le necessarie verifiche relative alla corretta esecuzione degli stessi ed il Concessionario sarà tenuto a fornire ogni documentazione idonea a tal fine;
- che la durata della "concessione di valorizzazione" sarà commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e, comunque, non potrà eccedere i 20 anni. In ogni caso, prima della stipula dell'atto di concessione, a garanzia del regolare adempimento degli obblighi economici e contrattuali assunti sarà richiesta la sottoscrizione di fideiussione in misura pari al 10% del canone annuo offerto complessivamente per tutta la durata della concessione come emergente dalla proposta tecnico-gestionale e dall'offerta economica presentata dall'aggiudicatario;
- che il contratto di Concessione verrà sottoscritto dalle parti entro 30 giorni dalla comunicazione da parte del Servizio Contratti del Comune di Ferrara con l'avvertenza che in caso contrario l'Amministrazione Comunale potrà procedere alla decadenza dell'aggiudicazione ed all'affidamento del contratto all'eventuale concorrente che segue in graduatoria salvo il risarcimento del danno. L'aggiudicatario potrà attivarsi per il progetto di recupero funzionale già dalla data di aggiudicazione del bando, da farsi mediante determina dirigenziale. Il Concessionario entrerà in possesso dell'immobile nello stato di fatto in cui si troverà al termine dei lavori commissionati dall'Amministrazione Comunale e sarà redatto apposito verbale di consegna;
- che con provvedimento P.G. 2017-9335 del 24.01.2017, la Giunta Comunale ha deliberato:
  - di approvare, in esecuzione di quanto previsto dal Consiglio Comunale con la delibera PG

**Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente**

11981/16, la valorizzazione dei locali siti nell'immobile di proprietà comunale denominato "Bazzi – Coloniali" ubicati in piazza Municipale cc.nn. 18-22, attraverso lo strumento della Concessione di valorizzazione, ai sensi dell'art. 3- bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351, convertito dalla legge 23 novembre 2001 n. 410, e ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008 n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008 n. 133;

- di dare corso alla valorizzazione predetta tramite apposita procedura di selezione mediante pubblicazione di un bando;
- di prendere atto che l'aggiudicazione avverrà con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, secondo le indicazioni date in premessa;
- di dare atto che al momento della sottoscrizione del contratto di Concessione, il Concessionario verserà all'Amministrazione comunale la somma di € 45.000,00, dovuta per il restauro dei beni mobili presenti nei locali, da accertare al Titolo 4 Tipologia 0200 categoria 04 Cap./Art. 0155400596 "CONTRIBUTO DA TERZI PER INTERVENTI NEL CAMPO DEI BENI MONUMENTALI", e che, qualora tale somma versata risultasse eccedente alla finalità del restauro, l'Amministrazione Comunale provvederà a restituire il relativo valore al Concessionario;
- di approvare come canone a corpo di Concessione annuale crescente da porre a base d'asta gli importi di seguito indicati + IVA di legge (che saranno aggiornati con l'adeguamento ISTAT in aumento a decorrere dalla seconda annualità contrattuale) da determinarsi in applicazione di un'unica percentuale in rialzo calcolata sugli importi a base d'asta progressivi:

CANONI ANNUALI DI CONCESSIONE A BASE D'ASTA (oltre IVA):

€ 26.200,00 per il primo anno di Concessione  
€ 26.700,00 per il secondo anno di Concessione  
€ 27.200,00 per il terzo anno di Concessione  
€ 27.600,00 per il quarto anno di Concessione  
€ 28.100,00 per il quinto anno di Concessione  
€ 28.600,00 per il sesto anno di Concessione  
€ 29.100,00 per il settimo anno di Concessione  
€ 29.600,00 per l'ottavo anno di Concessione  
€ 30.100,00 per il nono anno di Concessione  
€ 30.600,00 per il decimo anno di Concessione  
€ 31.100,00 per l'undicesimo anno di Concessione  
€ 31.600,00 per il dodicesimo anno di Concessione  
€ 32.100,00 per il tredicesimo anno di Concessione

**Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente**

- € 32.600,00 per il quattordicesimo anno di Concessione
- € 33.100,00 per il quindicesimo anno di Concessione
- € 33.600,00 per il sedicesimo anno di Concessione
- € 34.200,00 per il diciassettesimo anno di Concessione
- € 34.700,00 per il diciottesimo anno di Concessione
- € 35.300,00 per il diciannovesimo anno di Concessione
- € 35.800,00 per il ventesimo anno di Concessione

- che si precisa che:

- a) All'inizio del secondo anno il canone offerto sarà annualmente adeguato in misura pari al 100% della variazione in aumento accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatosi nell'anno precedente. L'aggiornamento di cui sopra sarà annualmente operato dall'Amministrazione Comunale senza necessità di ulteriori comunicazioni al Concessionario.

Per ogni eventuale ritardo nella corresponsione del suddetto canone saranno applicati gli interessi moratori in misura pari all'interesse legale (ai sensi dell'art. 1 comma 1 lett. e) D.Lgs 192/2012).

In deroga espressa all'art. 1282 II comma C.C., nella Concessione le parti concorderanno che i suddetti interessi moratori decorreranno, senza necessità di costituzione in mora da parte del Comune di Ferrara, dal giorno successivo al termine per il pagamento suindicato.

- b) A fine di assicurare al Concessionario il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione, il canone verrà corrisposto dopo il decorso di 10 mesi dalla sottoscrizione della Concessione ovvero dalla data di apertura dell'esercizio se precedente;

- che è stato redatto apposito bando per la Concessione di valorizzazione dei locali in oggetto e l'aggiudicazione avverrà con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa. La proposta progettuale dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

1. valorizzare adeguatamente l'immobile comunale ultimandone i lavori;
2. prevedere una destinazione congrua al contesto monumentale;
3. garantire la fattibilità economica del progetto gestionale;
4. salvaguardare la presenza di aspetti culturali (ad esempio, a titolo esemplificativo e non esaustivo, espositivi, di arte espressiva, librari, ecc.);
5. prevedere un aspetto di socializzazione di questi spazi e una fruibilità pubblica;

**Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente**

In sede di valutazione, la Commissione giudicatrice potrà assegnare all'offerta tecnica/proposta progettuale fino ad un massimo di 70 punti, così ripartiti secondo i seguenti sub-criteri:

SUB-CRITERI DI VALUTAZIONE	PUNTEGGIO MAX	SUB-PUNTI ( $w_i$ )
<b>A) Offerta tecnica/Proposta progettuale (i)</b>	<b>70</b>	
A.1) Destinazione d'uso funzionale nell'ambito delle categorie previste sopra (verranno valutati le modalità di gestione delle attività, gli aspetti identitari e caratterizzanti del progetto, la vocazione turistica anche rispetto a prodotti del territorio, gli elementi di integrazione stagionale inverno/estate, gli elementi di integrazione oraria diurna/serale, la capacità di contribuire allo sviluppo locale)		15
A.2) Progetto: Relazione illustrativa delle scelte progettuali, delle modalità di intervento, degli elementi progettuali qualificanti o innovativi dal punto di vista del risparmio energetico e della sostenibilità ambientale del progetto, delle modalità di realizzazione del cantiere		10
A.3) Ammontare dei lavori: Relazione illustrativa dell'ammontare dei lavori da realizzare con quantificazione dei medesimi e con programma delle attività manutentive ordinarie e straordinarie per tutta la durata della gestione		10
A.4) Tempi di realizzazione dei lavori e degli allestimenti da specificare con apposito cronoprogramma (verranno valutati la rapidità dell'intervento compresi i tempi di allestimento)		5
A.5) Piano economico-finanziario: Verranno valutati la possibilità di rapida implementazione del progetto gestionale, la riconoscibilità di una strategia imprenditoriale, le modalità di copertura degli investimenti e della connessa gestione per la durata della Concessione, dalle quali si evinca l'equilibrio economico finanziario dell'operazione con l'indicazione del piano di ammortamento dei costi ed indicazione dei flussi di cassa e del rendimento atteso		15
A.6) Durata della Concessione		10
A.7) Orientamento alla socializzazione e alla fruibilità pubblica (verranno valutati la capacità di costruire occasione di socializzazione, sia per la comunità che per i turisti, l'originalità di eventuali servizi integrativi ai fini di incrementare la fruibilità pubblica)		5

**Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente**



<b>B) Offerta economica</b>	<b>30</b>	
B.1) I partecipanti alla procedura dovranno offrire un'unica percentuale in rialzo che verrà applicata, al fine di quantificare il canone di Concessione annuo dovuto, sulle basi d'asta quantificate secondo un importo progressivo: all'offerta (in termini di rialzo percentuale) più alta, verrà attribuito il punteggio massimo		30

La Commissione di gara provvederà alla valutazione dei documenti e degli elaborati richiesti dal 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, ai relativi contenuti dell'offerta. Si procederà valutando prima gli aspetti tecnico-progettuali (A) e poi quelli economici (B). La somma dei punteggi conseguiti determinerà il punteggio complessivo dell'offerta che determinerà la graduatoria finale.

Il calcolo dell'offerta economicamente più vantaggiosa sarà effettuato utilizzando la seguente formula:

$$C_{(a)} = \sum_n [ W_i * V_{(a)_i} ]$$

dove:

$C_{(a)}$  = indice di valutazione dell'offerta (a);

n = numero totale dei requisiti (da A.1 a A.7);

$W_i$  = punteggio attribuito al requisito (i);

$V_{(a)_i}$  = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisiti (i) variabile tra zero e uno;

$\sum_n$  = sommatoria

I coefficienti \*  $V_{(a)_i}$  sono determinati, per quanto riguarda gli elementi di natura tecnico-progettuali (A), attraverso la media dei coefficienti, variabili tra zero ed uno, attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari. Si assumerà la seguente scala di valori:

GIUDIZIO	COEFFICIENTE	CRITERIO DI GIUDIZIO DELLA PROPOSTA
Ottimo	1,0	è ragionevolmente esclusa la possibilità di soluzioni migliori
Distinto	0,9	aspetti positivi elevati di natura tecnico-progettuali ma inferiori a soluzioni ottimali
Buono	0,8	aspetti positivi di una certa evidenza
Discreto	0,7	aspetti positivi apprezzabilmente di qualche pregio
Sufficiente	0,6	aspetti positivi ritenuti appena rilevanti
Insufficiente	0,5	aspetti positivi non ritenuti rilevanti

**Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente**

Gravemente insufficiente	0,3	aspetti positivi ritenuti scarsamente rilevanti
Assente/irrelevante	0,0	nessun aspetto positivo

Una volta terminata la procedura di attribuzione discrezionale dei coefficienti, si procederà a trasformare la media dei coefficienti attribuiti ad ogni offerta da parte di tutti i commissari in coefficienti definitivi, riportando ad uno la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate.

Si procederà alla valutazione degli aspetti economici (B) solo qualora il punteggio complessivo attribuito agli aspetti tecnico-progettuali (A) superi il valore soglia di 42 (quarantadue) rispetto al punteggio massimo di 70 (settanta). Al di sotto di tale valore soglia l'offerta verrà considerata non adeguata sotto il profilo tecnico-progettuale, con conseguente esclusione del concorrente.

In relazione all'aspetto economico (B) di cui alla precedente tabella "Sub-criteri di valutazione" i punteggi saranno attribuiti facendo ricorso alla seguente formula matematica:

$$P_{Ri} = R_i / R_{max} * 30$$

dove:

$P_{ci}$  = Punteggio per il rialzo percentuale offerto dal singolo concorrente

$R_i$  = rialzo percentuale offerto dal singolo concorrente

$R_{max}$  = rialzo percentuale massimo offerto

La Commissione procederà poi alla definizione della graduatoria complessiva, sommando i punteggi relativi all'offerta economica a quelli già assegnati all'offerta tecnica. L'aggiudicazione sarà effettuata a favore dell'offerta che presenterà il punteggio complessivo più elevato secondo la formula  $A + B$ .

#### **TENUTO CONTO:**

- che per l'immobile è stata redatta apposita perizia di stima del canone, agli atti, come sopra determinato;
- che, trattandosi d'immobile ubicato nella città di Ferrara e vista la finalità del Comune, la procedura di assegnazione dello stesso è volta non solo a ricercare sul mercato operatori commerciali che offrano canoni adeguati, ma è anche tesa a rivitalizzare il centro storico ed a promuovere l'immagine della città, in prospettiva di un aumento della frequentazione turistica e lavorativa, per cui l'Amministrazione, a suo insindacabile giudizio, avrà la facoltà di dichiarare decaduta immediatamente la concessione in oggetto in una qualsiasi delle seguenti ipotesi:
  - a. qualora l'immobile sia utilizzato per attività per le quali si ravvisi un possibile pregiudizio o danno all'immagine dell'Ente o alle proprie iniziative;

**Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente**

- b. qualora l'immobile venga utilizzato per attività che contengano messaggi offensivi incluse espressioni di fanatismo, razzismo, odio minaccia, o a sfondo sessuale, compresa la produzione e distribuzione di materiale pornografico e armi;
  - c. qualora l'immobile venga utilizzato per attività illecite e immorali o attività ritenute non accettabili per motivi d'inopportunità generale (a titolo esemplificativo e non esaustivo: sexy shop, phone center, centri scommesse e sale giochi, nonché attività inerenti l'utilizzo di slot machine e altri giochi d'azzardo elettronici di qualsiasi tipo; money transfer);
- che le suddette attività di cui ai punti a), b), c), non dovranno essere esercitate per tutta la durata della concessione dell'immobile a pena della decadenza della stessa;
  - che il Comune di Ferrara si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non aggiudicare l'immobile ai partecipanti che versino in situazioni di morosità verso il Comune di Ferrara;

**CONSIDERATO:**

- che, al fine di garantire i principi generali di trasparenza, economicità e libera concorrenza, si è ritenuto opportuno provvedere alla scelta dei contraenti, mediante ricorso all'avviso pubblico di gara, ai sensi del R.D. n. 827/1924, con aggiudicazione in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, di cui al bando di gara in allegato (allegato A), facente parte integrante del presente provvedimento;
- che il Concessionario entrerà in possesso dell'immobile nello stato di fatto in cui si troverà al termine dei lavori commissionati dall'Amministrazione Comunale;
- che restano a carico dell'aggiudicatario i lavori ulteriori, rispetto allo stato predetto e comunque tutti i lavori di recupero funzionale, di adeguamento, nonché quelli necessitati dal particolare tipo di attività svolta nei locali, sempre compatibilmente con i vincoli relativi all'immobile;
- che sarà prevista, in capo al Concessionario, anche la manutenzione ordinaria e quella straordinaria dei locali oggetto di concessione, *ante* e *post* realizzazione degli interventi, ed a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso dei locali, opere e manufatti comunque compresi nel rapporto concessorio, per il periodo di durata della stessa;
- che per i lavori di manutenzione straordinaria da eseguire dopo il recupero dell'immobile, il Concessionario dovrà preventivamente, sottoporre il progetto degli interventi al Comune proprietario ed alla Soprintendenza;

- che rimangono altresì a carico dell'aggiudicatario, oltre agli oneri per l'esecuzione dei lavori su indicati, le connesse spese di progettazione e Direzione Lavori, inclusi eventuali oneri urbanistici, di adeguamento catastale ed ogni altro onere connesso e la durata della concessione comprende il periodo di tempo necessario per la progettazione e l'esecuzione dei sopraccitati interventi, nonché per l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni di legge allo svolgimento dei medesimi;

**Valutata positivamente** la proposta della valorizzazione della parte di complesso in oggetto tramite l'istituto della Concessione, ai sensi dell'art. 3- bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351, convertito dalla legge 23 novembre 2001 n. 410, e ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008 n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008 n. 133.

**Considerato** che alla Concessione di valorizzazione non si applicano le disposizioni di cui al D.L. 18 Aprile 2016 n. 50, né le norme sulla locazione di immobili ad uso commerciale, salvo quelle espressamente richiamate;

**Datto atto** che la Concessione di valorizzazione dell'immobile ex Bazzi è stata approvata dal Consiglio Comunale con l'approvazione della delibera PG 11981/2016 del 21.03.2016 "Approvazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni 2016-2018" per l'anno 2016;

**Dato altresì atto** che il Consiglio Comunale ha demandato alla Giunta l'attuazione del Piano Alienazioni sopraccitato;

**Vista** l'autorizzazione alla Concessione da parte della competente Direzione Regionale per i Beni Culturali n. 2706 del 05.03.2012 e sopra richiamata;

**Vista** la delibera di Giunta P.G. 2017-9335 del 24.01.2017;

**Visto** l'art. 151 – 4° comma – del T.U. n. 267 del 18 agosto 2001;

**Ritenuto** pertanto opportuno procedere come in premessa esposto;

## **DETERMINA**

1. **DI PROCEDERE** all'approvazione dello schema di bando di cui in allegato (allegato A), parte integrante e sostanziale di questo provvedimento dirigenziale, nel quale sono riportate le caratteristiche dell'immobile oggetto dell'avviso pubblico stesso, i rispettivi canoni annuali di concessione a base d'asta, le modalità di partecipazione all'assegnazione in concessione di valorizzazione, le condizioni di ammissioni e le cause di esclusione;

**Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente**

2. **DI PROCEDERE** all'approvazione dello schema di comodato d'uso dei mobili (allegato B) da restaurare a spese del concessionario e collocare nei locali a piano terra secondo quanto previsto nelle Linee guida alla progettazione;
3. **DI DARE ATTO** che il contratto di concessione di valorizzazione é regolato dalle norme dell'allegato bando ed é stato approvato con la Delibera di G.M. citata in premessa del 24.01.2017 P.G. 2017-9335;
4. **DI DISPORRE** che, in ossequio al principio d'integrità del Bilancio, il Servizio Patrimonio provvederà ad adeguare il valore patrimoniale, ad avvenuta verifica dei lavori da parte dei Servizi comunali competenti, svolti presso il complesso immobiliare in oggetto;
5. **DI DARE ATTO** che, con successive determinazioni, il Dirigente competente provvederà alle prenotazioni di entrata e di spesa sul bilancio ad avvenuta aggiudicazione, previa variazione di Bilancio e Piano Opere;
6. **DI PRENDERE ATTO** che l'Avviso pubblico sarà diffuso sia sull'Albo pretorio on-line sia attraverso altre forme di evidenza pubblica e che resterà pubblico almeno 45 giorni dalla data pubblicazione;
7. **DI TRASMETTERE** il presente atto al Responsabile del Servizio finanziario per l'apposizione del visto di regolarità contabile, ai sensi del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;
8. **DI DARE ATTO** che, con l'apposizione del predetto visto, il presente provvedimento diviene esecutivo;
9. **DI PRECISARE** che Responsabile del procedimento è la Dirigente del Servizio Patrimonio, dott.ssa Alessandra Genesini;
10. **DI RISERVARSI** di apportare all'allegato bando modifiche ed integrazioni come ad esempio la correzione di errori materiali, una più precisa indicazione di mappali, etc. ...;
11. **DI TRASMETTERE** il presente provvedimento, divenuto esecutivo, al Servizio Contratti ed Appalti per gli adempimenti di competenza, compresa la diffusione dell'avviso pubblico sia sull'Albo pretorio on-line sia attraverso altre forme di evidenza pubblica per almeno 45 giorni dalla data pubblicazione, come indicato al precedente punto 3).

Ferrara, lì \_\_\_\_\_

**Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente**

---

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO PATRIMONIO  
dott.ssa Alessandra Genesini

***Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente***

Piazza Municipale, 2 - 44121 Ferrara \* Centralino: +39 0532 419111 - Fax: +39 0532 419389 \* Codice fiscale: 00297110389  
PEC: [comune.ferrara@cert.comune.fe.it](mailto:comune.ferrara@cert.comune.fe.it) \* Sito web: <http://www.comune.fe.it>



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



**Allegato A**

**Area del Territorio e dello Sviluppo Economico  
Settore Attività Interfunzionali  
Servizio Patrimonio**

**AVVISO PUBBLICO**

PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE (AI SENSI DELL'ART. 3- BIS DEL D.L. 25 SETTEMBRE 2001 N. 351, CONVERTITO DALLA LEGGE 23 NOVEMBRE 2001 N. 410, E AI SENSI DELL'ART. 58 DEL D.L. 25 GIUGNO 2008 N. 112, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 6 AGOSTO 2008 N. 133) DEI LOCALI SITI NELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE DENOMINATO "BAZZI-COLONIALI" UBICATI IN PIAZZA MUNICIPALE CC.NN. 18-22.

**BANDO DI GARA**

Area del Territorio e dello Sviluppo Economico.....	13
Servizio Patrimonio.....	13
REPUBBLICA ITALIANA.....	37

L'Amministrazione Comunale di Ferrara intende affidare in concessione di valorizzazione per un periodo non superiore ad anni 20 i locali denominati ex Bazzi- Coloniali, siti in Piazza Municipale cc.nn. 18-22, inseriti nella parte del complesso del Palazzo Municipale che si affaccia sull'omonima piazza.

I locali di grande pregio, posti al piano terra e al piano ammezzato, necessitano di interventi di recupero e di adeguamento edilizio - impiantistico.

La valorizzazione dei locali avverrà attraverso lo strumento della concessione di valorizzazione, ai sensi dell'art. 3- bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351, convertito dalla legge 23 novembre 2001 n. 410, e ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008 n. 112, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2008 n. 133. Tale concessione non comporta traslazione di potestà pubbliche; il rapporto di concessione sarà disciplinato dalla concessione stessa (allegato A), predisposta in relazione ai contenuti del presente Avviso, nonché in conformità alle norme sopra richiamate. Alla stessa non si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. 18 Aprile 2016 n. 50 (Codice dei contratti

**Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente**

Piazza Municipale, 2 - 44121 Ferrara \* Centralino: +39 0532 419111 - Fax: +39 0532 419389 \* Codice fiscale: 00297110389  
PEC: comune.ferrara@cert.comune.fe.it \* Sito web: <http://www.comune.fe.it>

pubblici) salvo per via analogica quanto espressamente richiamato negli atti di gara, né le norme sulla locazione di immobili ad uso commerciale.

Le finalità che con la concessione si intendono perseguire sono sia quella di valorizzare il patrimonio immobiliare di proprietà del Comune, ma anche quella di acquisire proposte progettuali finalizzate all'utilizzazione del medesimo a fini economici attraverso la realizzazione di attività gestionali che valorizzino un immobile di grande pregio in coerenza con la valorizzazione del centro storico e creando un punto qualificato sotto il profilo turistico ricettivo e culturale di incontro e ritrovo, anche nelle ore serali.

## **OGGETTO DELL'AVVISO**

### **1. Oggetto della concessione**

Attualmente i locali, situati al piano terra ed al piano ammezzato, si presentano in un cattivo stato di manutenzione, salvo quanto previsto per l'esecuzione delle opere di cui al paragrafo 1e). Gli stessi sono posti in un contesto di particolare pregio della città, che è bene inquadrare per poter procedere alla giusta proposta di restauro e valorizzazione. I locali sono collocati geograficamente nel cuore della città, su Piazza Municipale, oggetto di un progetto d'intervento che vede la creazione di un Sistema delle Piazze del centro storico, mediante la realizzazione di un percorso che colleghi Piazza del Municipio a Piazza Castello e Piazza della Repubblica attraverso il Giardino delle Duchesse e la sistemazione delle Aree Mercatali del centro.

Coloro che si proporranno per la concessione dovranno valutare, nell'ambito della gestione dei locali, anche il target dei "beneficiari" rappresentato dai residenti del centro storico, oltre che al bacino di utenza dei non residenti, in relazione alle abitudini rilevate di fruizione del Centro storico, alla sua attrattività, rispetto alle varie tipologie dei potenziali utenti/clienti (turisti, studenti etc...), alla propensione agli spostamenti da e verso il Centro storico nelle diverse ore della giornata, nonché nei diversi periodi dell'anno, in occasione di eventi prestigiosi come il "Buskers Festival", "Internazionale", la Festa di Capodanno, il Palio, il Baloon Festival, le mostre, i concerti etc..

I locali oggetto della presente bando di concessione di valorizzazione sono catastalmente individuati come segue:

- Foglio 385 particella 184 sub 51 P.zza del Municipio n. 18/20 piano T., z.c. 1, categoria C/1, classe 17, consistenza 107 mq e R.C. € 4.210,88;
- Foglio 385 particella 184 sub 52 P.zza del Municipio n. 22 piano T., z.c. 1, categoria C/2, classe 9, consistenza 44 mq e R.C. € 124,98;
- Foglio 385 particella 184 sub 55 P.zza del Municipio n. 20/A piano 1°, z.c. 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani e R.C. € 906,38;
- Foglio 385 particella 184 sub 58 (B.C.N.C. – ingresso e vano scala);

**Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente**



per una superficie utile netta al piano terra di mq. 209,30 e al piano ammezzato di mq. 174,20, e una superficie totale netta di mq. 383,50.

Si precisa che il sub 55, in Catasto censito come piano primo, di fatto rappresenta un piano ammezzato.

Per una descrizione dettagliata dei locali si rinvia alle Linee Guida alla progettazione (allegato C) che forma parte integrante del presente Bando.

1A) VINCOLI SOPRINTENDENZA

L'immobile, appartenente al patrimonio demaniale del Comune, è tutelato ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., per cui il concessionario dovrà esercitare la facoltà d'uso e di godimento dello stesso assicurando idonee condizioni per la conservazione e fruizione pubblica dei beni concessi in uso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 57-bis e 106, comma 2-bis del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.. (Codice dei Beni Culturali).

L'immobile "ex Bazzi" è riconosciuto d'interesse culturale storico-architettonico con Decreto del Ministro per i Beni Culturali e Ambientali del 23.07.1988, e ne è stata autorizzata la concessione con atto n. 2706 del 05.03.2012 del Direttore Regionale per i Beni e le Attività Culturali dell'Emilia-Romagna, ai sensi dell'art. 57 bis. Le prescrizioni dell'autorizzazione sono le seguenti:

- *L'esecuzione di lavori e opere di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21, comma 4 e 5 del D.lgs 42/2004 e s.m.i.;*
- *Tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso, si prescrive la fruizione pubblica del piano terra della parte di immobile;*
- *L'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, comma 4 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.*

1B) DESTINAZIONI E PREVISIONI URBANISTICHE

il RUE prevede per l'immobile le seguenti destinazioni: Uso: NST nuclei storici - nta art. 105-1.1. Destinazione: Insediamenti storici e tessuti pianificati - nta art. 102-1.1. Interventi su edifici storici: Classe 1 - art. NTA 110 edifici di rilevante importanza per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici - Immobile con vincoli monumentali: Palazzo Comunale - Palazzo Municipale Vincoli monumentali art NTA 107-2.1.

Il Concessionario si dovrà impegnare ad assicurare la fruizione pubblica dell'immobile concesso, in conformità alla destinazione di RUE e secondo le proposte e modalità indicate in sede di offerta, nel rispetto di quanto previsto nelle Linee Guida e di quanto previsto nell'autorizzazione rilasciata dalla Direzione Regionale per i Beni e le Attività Culturali dell'Emilia-Romagna.

1c) PARERI ACQUISITI SUL PROGETTO DEFINITIVO PER L'ALA SUD - EX BAZZI PREDISPOSTO DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Il Comune di Ferrara nel 2015 ha predisposto il progetto definitivo - volto alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione di tutti gli spazi della fabbrica ex Bazzi (ala Sud del Giardino delle Duchesse) - che prevede:

- interventi strutturali finalizzati a conseguire un miglioramento sismico attraverso consolidamenti compatibili al manufatto storico;
- interventi architettonici, impiantistici e di restauro specialistico delle superfici decorate, volti ad un recupero funzionale rispettoso dei caratteri costruttivi, materici e storico artistici.

Il progetto definitivo per l'ala Sud – ex Bazzi ha ottenuto le seguenti autorizzazioni:

- Parere della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le province di Bologna, Modena, Reggio Emilia e Ferrara del 28.05.2015 n. 4852;
- Accoglimento dell'istanza di autorizzazione sismica rilasciata dalla Struttura Tecnica competente per Territorio con DD 2016-1591 esecutiva dal 02.09.2016 PG. 2016-97900 del 02.09.2016;
- Documentazione per Autorizzazione allo scarico PG. 202015 del 17.02.2016 recapitata ad HERA S.p.a. con Posta Certificata il giorno 18.02.2016 - silenzio-assenso.

1d) OPERE CHE VERRANNO REALIZZATE DAL CONCESSIONARIO

Si precisa che se i successivi interventi a cura ed a carico del Concessionario si configureranno come completamento di quanto previsto dal progetto generale definitivo predisposto dall'Amministrazione Comunale, le autorizzazioni sopraccitate restano valide nei termini e con le prescrizioni in ciascuna di queste contenute. Viceversa, qualora, per necessità dipendenti dall'attività che il Concessionario intende svolgervi, lo stesso debba provvedere ad una variante al progetto definitivo previsto dall'Amministrazione comunale, discostandosi dalle autorizzazioni già ottenute dalla Soprintendenza o da altri Enti, sarà cura ed obbligo del Concessionario medesimo sottoporre la variante di progetto all'Amministrazione Comunale, nonché alla competente Sovrintendenza e a tutti gli altri Enti per le autorizzazioni necessarie, nonché predisporre tutta la documentazione atta ad ottenere l'autorizzazione sismica, se necessaria. Al termine dei lavori, l'Amministrazione Comunale verificherà la conformità dei lavori eseguiti rispetto al progetto approvato ed eventuali varianti. Il Comune si riserva, in qualsiasi momento, durante l'esecuzione dei lavori, la facoltà di operare, dietro semplice richiesta, le necessarie verifiche relative alla

corretta esecuzione degli stessi ed il Concessionario sarà tenuto a fornire ogni documentazione idonea a tal fine.

1E) OPERE CHE VERRANNO REALIZZATE DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Sulla scorta del progetto definitivo per l'ala Sud - ex Bazzi e nel rispetto delle autorizzazioni acquisite, è stato predisposto uno stralcio esecutivo che prevede:

- tutte le opere strutturali di rafforzamento che permettono di ottenere un miglioramento della risposta sismica locale e globale dell'ala Sud, ad eccezione di quelle previste per i locali del corpo novecentesco (Unità Strutturale 2) oggetto di concessione;
- gli interventi di restauro specialistico definiti nella precedente fase progettuale, esclusi quelli relativi alla cosiddetta "stanza azzurra" ed agli elementi lapidei superstiti del camino monumentale posto nella "stanza dorata";
- lavori edili riguardanti solo i locali oggetto di concessione quali rimozioni/demolizioni (controsoffitti, tramezze, rivestimenti, pavimenti e sottofondi, intonaci) e successiva realizzazione di vespaio/soletta in cls/sottofondo nei vani al piano terra, delle pareti divisorie in muratura di mattoni per definire gli spazi dei servizi igienici e del nuovo vano scala, di riprese di intonaco e rasature negli ambienti dell'ammezzato;
- predisposizioni dei circuiti per il riscaldamento e climatizzazione, per l'adduzione idrica e per gli scarichi - nel rispetto delle soluzioni impiantistiche determinate nel progetto definitivo - sia per quanto riguarda i locali da porre in concessione che per quelli ad ampliamento degli spazi istituzionali. Le reti distributive interne sono demandate ad un successivo stralcio, ad eccezione di quelle parti la cui esecuzione è finalizzata a consentire correttamente tutti gli interventi strutturali (quali ad esempio scassi murari in corrispondenza di colonne montanti o di attraversamenti di tubature).

Il Comune di Ferrara ha pubblicato, in data 29.09.2016 e con scadenza 3.11.2016, un bando di gara per l'appalto di una parte dei lavori di restauro e valorizzazione dell'immobile, per un importo a base d'appalto di € 468.475,90 oltre IVA, con aggiudicazione degli stessi e sottoscrizione del contratto entro 60 giorni. Il tempo previsto di realizzazione dei lavori è di 304 giorni dal Verbale di consegna lavori con ultimazione prevista entro il 31/12/2017 (salvo imprevisti che non possono dar luogo a contestazioni da parte dell'aggiudicatario).

## **2. Modalità della concessione in gestione: durata - canone - penali**

I locali, come identificati al punto 1 verranno affidati in gestione attraverso lo strumento della "concessione di valorizzazione" ai sensi della normativa anzidetta.

La durata della "concessione di valorizzazione" sarà commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e, comunque, non potrà eccedere i 20 anni.

***Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente***

Sarà in ogni caso richiesta la sottoscrizione di fideiussione a garanzia del regolare adempimento degli obblighi economici e contrattuali assunti (vedi punto 8).

2A) CANONE E SUA DECORRENZA

Si precisa che:

- Il concessionario dovrà corrispondere un canone annuo a corpo di concessione (oltre IVA) da determinarsi in applicazione di un'unica percentuale in rialzo calcolata sugli importi a base d'asta progressivi, di seguito indicati.

CANONI ANNUALI DI CONCESSIONE A BASE D'ASTA (oltre IVA):

€ 26.200,00 per il primo anno di Concessione  
€ 26.700,00 per il secondo anno di Concessione  
€ 27.200,00 per il terzo anno di Concessione  
€ 27.600,00 per il quarto anno di Concessione  
€ 28.100,00 per il quinto anno di Concessione  
€ 28.600,00 per il sesto anno di Concessione  
€ 29.100,00 per il settimo anno di Concessione  
€ 29.600,00 per l'ottavo anno di Concessione  
€ 30.100,00 per il nono anno di Concessione  
€ 30.600,00 per il decimo anno di Concessione  
€ 31.100,00 per l'undicesimo anno di Concessione  
€ 31.600,00 per il dodicesimo anno di Concessione  
€ 32.100,00 per il tredicesimo anno di Concessione  
€ 32.600,00 per il quattordicesimo anno di Concessione  
€ 33.100,00 per il quindicesimo anno di Concessione  
€ 33.600,00 per il sedicesimo anno di Concessione  
€ 34.200,00 per il diciassettesimo anno di Concessione  
€ 34.700,00 per il diciottesimo anno di Concessione  
€ 35.300,00 per il diciannovesimo anno di Concessione  
€ 35.800,00 per il ventesimo anno di Concessione

- All'inizio del secondo anno il canone offerto sarà annualmente adeguato in aumento in misura pari al 100% della variazione accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatosi nell'anno precedente.  
L'aggiornamento di cui sopra sarà annualmente operato dall'Amministrazione Comunale senza necessità di ulteriori comunicazioni al concessionario.

**Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente**

Per ogni eventuale ritardo nella corresponsione del suddetto canone saranno applicati gli interessi moratori in misura pari all'interesse legale (ai sensi dell'art. 1 comma 1 lett. e) D.Lgs 192/2012).

In deroga espressa all'art. 1282 II comma C.C. le parti concordano che i suddetti interessi moratori decorreranno, senza necessità di costituzione in mora da parte del Comune di Ferrara, dal giorno successivo al termine per il pagamento suindicato.

- A fine di assicurare al Concessionario il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione, il canone verrà corrisposto dopo il decorso di 10 mesi dalla sottoscrizione della Concessione ovvero dalla data di apertura dell'esercizio se precedente.
- Il canone annuo è crescente oltre a IVA di legge. Detto canone è stato così determinato tenendo in considerazione l'importo dei lavori di recupero e restauro dell'immobile al fine di assicurare al Concessionario il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione.

#### 2B) SOTTOSCRIZIONE DELLA CONCESSIONE

Il contratto di concessione dovrà essere sottoscritto dalle parti entro 30 giorni dalla comunicazione scritta effettuata dal Servizio Contratti del Comune di Ferrara con l'avvertenza che in caso contrario l'Amministrazione Comunale potrà procedere alla decadenza dell'aggiudicazione ed all'affidamento del contratto all'eventuale concorrente che segue in graduatoria salvo il risarcimento del danno.

#### 2C) PROGETTO

L'aggiudicatario potrà attivarsi per il progetto di recupero funzionale già dalla data di aggiudicazione del bando, da farsi mediante determina dirigenziale.

#### 2D) POSSESSO

Il Concessionario entrerà in possesso dell'immobile nello stato di fatto in cui si troverà al termine dei lavori commissionati dall'Amministrazione Comunale e sarà redatto apposito verbale di consegna;

Penali: Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale riscontri, dopo la firma della concessione, eventuali irregolarità e/o inadempienze rispetto agli obblighi posti in capo al concessionario (art 8 dello schema di concessione), fatta salva la decadenza dalla concessione (art 10 del medesimo schema), ne fa formale contestazione al concessionario mediante raccomandata A.R., intimando l'eliminazione di dette irregolarità e/o inadempienze ed il ripristino della situazione di regolarità e di adempimento.

***Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente***

Nei seguenti casi in cui si riscontri il permanere delle inadempienze, l'Amministrazione Comunale potrà provvedere all'applicazione delle seguenti penali:

- a) mancata esecuzione dei lavori (art. 4 schema della concessione) nei termini nello stesso previsti: euro 100,00 per ogni giorno di ritardo.
- b) mancata effettuazione della manutenzione ordinaria e straordinaria post esecuzione dei lavori (art. 5): euro 10.000,00.

Tutte le opere realizzate, presenti all'interno dei locali concessi, saranno acquisite al patrimonio comunale, senza diritto a rimborsi o indennizzo alcuno, salvo quanto previsto in materia di revoca (art. 10 schema contrattuale).

### **3. Condizioni per la gestione dei locali**

La gestione dei locali implicherà l'impegno del gestore ad eseguire i lavori di recupero funzionale e di adeguamento impiantistico e strutturale rimanenti dopo l'intervento dell'Amministrazione Comunale. In linea generale restano da realizzare nei locali oggetto di Concessione, e quindi a cura e carico del Concessionario, lavori determinati a titolo indicativo per un ammontare (IVA esclusa) di € 330.000,00; di questi ca. € 90.000,00 euro riguardano le opere strutturali del corpo novecentesco, ca. €140.000,00 euro le opere architettoniche (demolizioni, sottofondi e pavimenti, intonaci e tinteggiature, infissi), ca. € 100.000,00 euro gli impianti (idrico sanitario e scarichi, termo meccanici, elettrici, e predisposizioni impianti speciali). A questi lavori di restauro e di adeguamento strutturale ed impiantistico da considerare "di base", gli spazi posti a Concessione necessiteranno di ulteriori interventi "di allestimento" dipendenti dall'attività che il Concessionario intende svolgere.

La gestione dei locali implicherà l'impegno del gestore a:

- esercitare la facoltà d'uso e di godimento degli immobili per la durata della concessione in conformità alle rispettive destinazioni d'uso e nel rispetto della natura e qualità dei medesimi, nonché ad assicurare idonee condizioni per la conservazione e fruizione pubblica dei beni concessi in uso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 57-bis e 106, comma 2-bis del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. (Codice dei Beni Culturali);
- custodire e conservare i locali oggetto della presente concessione. A tal fine il Concessionario si obbliga ad effettuare la custodia dei locali, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2051 C.C. per cui è tenuto ad adottare ogni misura preventiva atta a garantire la salvaguardia dell'immobile da qualunque manomissione da parte di terzi tale da alterarne la qualità e la consistenza, anche economica e la funzionalità pubblica che lo caratterizza;
- rispettare le prescrizioni e condizioni che sono riportate nella concessione che forma parte integrante del presente Avviso;

**Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente**

- osservare, nell'impiego dell'immobile, le vigenti norme in materia di sicurezza;
- non concedere, in tutto o in parte, a qualsiasi titolo, a terzi il godimento dei locali, senza previa autorizzazione scritta del Comune;
- pagare un canone concessorio il cui importo è stato definito in modo crescente da € \_\_\_\_\_, rispettandone le scadenze indicate nello schema concessorio;
- assumere a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento dell'approvazione dell'eventuale progetto esecutivo di variante 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 e restauro finalizzati all'esercizio delle attività di gestione previste nel relativo piano presentato in sede di gara, restando in ogni caso inibita al futuro concessionario la possibilità di iniziare i lavori e/o le attività di gestione, se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni;
- realizzare gli interventi, in conformità al progetto tecnico presentato, assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché responsabilità giuridica al riguardo;
- far redigere da tecnico abilitato l'attestazione di prestazione energetica (APE) dell'immobile alla fine dei lavori di recupero funzionale, ai sensi dell'art. 25-ter, comma 1, della L.R. 23 dicembre 2004 n. 26 e della Delibera della Giunta Regionale dell'Emilia-Romagna n. 237/2015, e di consegnarne copia al Comune;
- svolgere, a proprio rischio, profitto e responsabilità, le attività economiche di cui al Progetto gestionale;
- non utilizzare l'immobile per attività illecite e immorali o attività ritenute non accettabili per motivi d'inopportunità generale (a titolo esemplificativo e non esaustivo: sexy shop, phone center, centri scommesse e sale giochi, nonché attività inerenti l'utilizzo di slot machine e altri giochi d'azzardo elettronici di qualsiasi tipo; money transfer)
- provvedere, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali *ante* e *post* realizzazione degli interventi, ed a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso dei locali, opere e manufatti comunque compresi nel rapporto concessorio;
- assumere a proprio carico gli oneri accessori (allacciamenti per consumi di acqua, luce, gas, riscaldamento), nonché spese telefoniche, e altre eventuali spese condominiali comuni inerenti alla presente concessione. Per quanto riguarda la tassa sui rifiuti – TARI – od altri oneri assimilati – gli stessi rimangono in capo al Concessionario;
- utilizzare obbligatoriamente nei locali concessi gli arredi di proprietà comunale, così come presenti nei locali ai tempi dell'esercizio dell'attività commerciale "Bazzi e Coloniali", ed a provvedere alla manutenzione degli stessi per tutta la durata della concessione; detti arredi

**Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente**

sono concessi dal Comune al concessionario in comodato gratuito per la durata della concessione di valorizzazione. L'impegno economico per il restauro degli stessi ammonta a € 45.000,00 oltre IVA e verrà posto in carico al concessionario che dovrà pertanto versare la somma medesima all'Amministrazione Comunale al momento della sottoscrizione della concessione; qualora tale somma risultasse eccedente alla finalità del restauro, l'Amministrazione Comunale provvederà a restituire il relativo valore al Concessionario.

Per garantire la sicurezza minima dei locali e la funzionalità, anche limitata, degli immobili sono necessari, ed il concessionario si impegna ad eseguire, i lavori di restauro e di adeguamento strutturale ed impiantistico "di base" restanti dopo l'intervento dell'Amministrazione Comunale.

Gli interventi dovranno essere ultimati entro e non oltre 8 mesi dalla sottoscrizione della Concessione ovvero nel minor termine previsto nell'offerta tecnica. L'utilizzo dei locali per i fini di cui all'offerta gestionale sarà subordinato alla messa a norma nel limite temporale massimo predetto (l'aggiudicatario è infatti obbligato alla presentazione di un cronoprogramma degli interventi su indicati). Si precisa che qualora, per necessità dipendenti dall'attività che il Concessionario intende svolgere, lo stesso debba provvedere ad una variante al progetto definitivo previsto dall'Amministrazione comunale, discostandosi dalle autorizzazioni già ottenute, dovrà farsi carico di sottoporre nuovamente agli enti competenti gli elaborati oggetto di variante: in tal caso gli 8 mesi decorreranno dal rilascio di tutte le necessarie autorizzazioni (ad esempio Sovrintendenza, Comune, ASL ...). Si precisa, inoltre, che se i successivi interventi a cura ed a carico del Concessionario si configureranno come completamento di quanto previsto dal progetto generale definitivo predisposto dall'Amministrazione Comunale, le autorizzazioni rilasciate restano valide nei termini e con le prescrizioni in ciascuna di queste contenute. Diversamente, se il Concessionario prevederà modifiche rispetto al suddetto progetto definitivo, sarà necessario sottoporre nuovamente agli enti competenti gli elaborati oggetto di variante. Pertanto i costi relativi a varianti sostanziali rispetto a lavori appaltati rimarranno a carico del Concessionario medesimo

Tutti gli oneri derivanti dal recupero e restauro dell'immobile concesso, inclusa la progettazione nonché gli eventuali oneri di adeguamento catastale, rimarranno a totale ed esclusivo carico del concessionario. La progettazione dovrà essere preventivamente sottoposta all'Amministrazione Comunale e alla competente Sovrintendenza. Al termine dei lavori, l'Amministrazione Comunale verificherà la conformità dei lavori eseguiti rispetto al progetto approvato ed eventuali varianti. Il Comune si riserva, in qualsiasi momento, durante l'esecuzione dei lavori, la facoltà di operare, dietro semplice richiesta, le necessarie verifiche relative alla corretta esecuzione degli stessi ed il concessionario sarà tenuto a fornire ogni documentazione idonea a tal fine.

**Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente**



Il Concessionario non avrà nulla a pretendere dal Comune di Ferrara nel caso in cui l'immobile concessionato non fosse pienamente rispondente o non potesse essere, per qualsiasi motivo, adeguato e reso funzionale al progetto di valorizzazione dal medesimo proposto.

In relazione a quanto disposto dal D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 il Concedente (o Concessore) dichiara ed il Concessionario ne prende atto, dichiarandosene edotto, che gli impianti di cui all'art. 1 del citato D.M. n. 37/2008 posti al servizio della consistenza immobiliare oggetto del presente atto non sono conformi alle normative in materia di sicurezza ad essi applicabile e quindi non ne garantisce la perfetta efficienza ed il regolare funzionamento.

Le parti, inoltre, convengono che sul Comune non grava alcun obbligo di adeguamento dei impianti di cui sopra alle normative in materia di sicurezza e che, pertanto, resterà ad esclusivo carico del concessionario ogni onere e spesa per gli eventuali adeguamenti che si rendessero necessari.

#### **4. Procedura di selezione del concessionario**

L'aggiudicazione avverrà con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, sulla base dei seguenti criteri:

**A) Offerta tecnica/Proposta progettuale: max 70 punti**, suddivisi secondo quanto di seguito indicato: la proposta progettuale deve rispettare le seguenti prescrizioni:

1. valorizzare adeguatamente l'immobile comunale ultimandone i lavori;
2. prevedere una destinazione congrua al contesto monumentale;
3. garantire la fattibilità economica del progetto gestionale;
4. salvaguardare la presenza di aspetti culturali (ad esempio, a titolo esemplificativo e non esaustivo, espositivi, di arte espressiva, librari, ecc.);
5. prevedere un aspetto di socializzazione di questi spazi e una fruibilità pubblica;

**B) Offerta economica: max 30 punti**

L'aggiudicazione della concessione verrà effettuata nei confronti dell'impresa la cui offerta avrà conseguito il punteggio più elevato secondo la formula  $A + B$ . Per il punteggio si rinvia al paragrafo 7.

#### **5. Soggetti ammessi**

Possono partecipare al presente bando tutte le imprese singole, i consorzi, i raggruppamenti temporanei di imprese (RTI) – costituiti o costituendi, in possesso dei requisiti economico finanziari previsti dal presente Avviso.

***Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente***

I soggetti interessati dovranno presentare l'offerta, redatta in lingua italiana, sottoscritta dal Legale Rappresentante, con la quale, sotto la propria responsabilità, dichiarino ex art. n. 46 del DPR n. 445 del 28/12/2000, il possesso dei seguenti requisiti:

- 1) di essere in regola sotto il profilo contributivo, fiscale e assistenziale; a tal fine indicare che l'impresa rappresentata applica ai propri lavoratori dipendenti i seguenti Contratti Collettivi: <indicare categoria di riferimento e data del contratto in vigore> e che è iscritta all'INPS: <indicare sede e matricola>, all'INAIL: <indicare sede, numero di posizione assicurativa e codice ditta> e se, con eventuale iscrizione alla CASSA EDILE <indicare sede e matricola>;
- 2) di non trovarsi in condizioni di liquidazione, fallimento, cessazione di attività, concordato preventivo o in qualunque altra situazione equivalente, e che non ricorrono i motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016;
- 3) di non essere stati interessati da provvedimenti interdittivi ai sensi del D.Lgs n. 159/2011 (lotta contro la delinquenza mafiosa);
- 4) di non avere subito rescissioni/revoche contrattuali da parte dell'Amministrazione Comunale;
- 5) per i soli RTI costituiti o costituendi idonea dichiarazione sottoscritta dai legali rappresentanti di tutti i soggetti raggruppati dalla quale risulti la ripartizione percentuale della partecipazione all'interno del raggruppamento.
- 6) autorizzazione al trattamento dei dati personali per le finalità di gestione del presente Avviso ex art. 13 del D.Lgs. n. 196 del 30/06/2003 ;
- 7) dichiarazione di aver maturato un'esperienza ultraquinquennale nel settore specifico dell'attività prescelta per l'uso dei locali oggetto del presente Avviso;
- 8) dichiarazione di essere consapevole e di accettare che i locali verranno affidati in concessione nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al termine dei lavori commissionati dall'Amministrazione comunale; di avere preso visione della documentazione tecnica; di accettare lo stato di fatto e di manutenzione in cui i beni attualmente si trovano nonché di ritenerli idonei per l'attività che intende svolgervi, previo loro recupero funzionale;
- 9) dichiarazione di essere consapevole e di accettare tutte le clausole del presente Avviso, con particolare riguardo agli oneri a carico del concessionario previsti dal punto 3, nonché di aver preso visione dello schema di concessione e di accettarne il contenuto;
- 10) dichiarazione di essere consapevole e di accettare di eseguire le attività di recupero funzionale e restauro dei locali, al fine di adibire i medesimi all'attività conforme a quella che sarà presentata con apposito Progetto gestionale, e che sarà a carico e ad esclusiva responsabilità del concessionario;
- 11) dichiarazione di essere consapevole che l'immobile è riconosciuto di interesse culturale storico-architettonico con Decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali del 23.07.1988;

**Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente**

- 12) dichiarazione di essere consapevole che il bene è sottoposto a tutela secondo le disposizioni del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui al D.Lgs. n. 42/2004 s.m.i. di cui al Decreto del Direttore Regionale per i Beni e le Attività Culturali dell'Emilia-Romagna in data n. 2706 del 05.03.2012 che vincola i locali ai sensi dell'art. 57 bis, e di accettare espressamente le prescrizioni dell'autorizzazione alla concessione;
- 13) dichiarazione di impegno ad avvalersi per la redazione del progetto tecnico di un Architetto professionista ovvero di un gruppo di progettazione con capogruppo Architetto professionista dotato di capacità progettuale multidisciplinare ed integrata nell'architettura, nell'urbanistica, con comprovata esperienza in interventi di recupero, restauro effettivamente realizzati su immobili di pregio comparabili, per rilievo storico architettonico e/o destinazione d'uso, ai locali del presente Avviso. Il progettista dovrà dimostrare di disporre di idonea copertura assicurativa (ai sensi art. 269 del DPR n. 207/2010);
- 14) che nei propri confronti non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale; (é comunque causa di esclusione la condanna, con sentenza passata in giudicato per uno o più reati di partecipazione a una organizzazione criminale, corruzione frode, riciclaggio quali definiti dagli atti comunitari citati all'art. 45, paragrafo 1, Direttiva CE 2004/18);
- 15) dichiarazione sulla regolarità alle norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili ai sensi dell'art. 17 della legge 12/03/1999 n. 68;
- 16) dichiarazione di non trovarsi in condizione di morosità nei confronti dell'Amministrazione comunale;

All'offerta dovranno inoltre essere allegati:

- a) copia del documento di identità in corso di validità del/dei sottoscrittore/i;
- b) copia dello Statuto sociale e dell'Atto costitutivo;
- c) i soli RTI costituiti dovranno allegare la documentazione relativa al mandato collettivo speciale di rappresentanza in favore della Capogruppo, mentre i RTI costituendi dovranno allegare l'indicazione della società capogruppo cui sarà conferito il mandato collettivo di rappresentanza; (per quest'ultima ipotesi si veda il modello predisposto dall'Amministrazione).
- d) elenco dei principali attività svolta nell'ultimo triennio. L'esperienza è descritta con un elenco delle principali attività di gestione svolte dal concorrente. Tale elenco dovrà essere espresso attraverso una scheda descrittiva sintetica (max 1 cartella A4 per ciascuna esperienza) che fornisca le seguenti informazioni: sintetica descrizione dell'attività – localizzazione – valore del fatturato medio annuo – dimensioni dell'immobile gestito;

**Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente**

e) attestato di sopralluogo (si veda l'art. 11 del presente bando)

I Raggruppamenti Temporanei e consorzi ordinari di concorrenti: sono ammessi anche se non ancora costituiti. In tal caso il progetto gestionale di cui al successivo art. 7 busta B), dovrà essere sottoscritto da tutti gli operatori economici che costituiranno il raggruppamento o consorzio. In caso di raggruppamento o consorzio di cui all'art 45 Dlgs 50/2016, le dichiarazioni di cui agli artt. 5 e 7 sono richieste anche per le imprese mandanti o firmatarie dell'offerta.

Le dichiarazioni di cui ai precedenti punti 3 e 14 devono essere prodotte anche da ciascuno dei soggetti ivi indicati e specificamente: per le imprese individuali: dal **titolare e dai direttori tecnici** dell'impresa qualora questi ultimi siano persone diverse dal titolare; per le società commerciali, le cooperative e loro consorzi: **dai direttori tecnici e da tutti i soci**, se si tratta di s.n.c.; **dai direttori tecnici e da tutti i soci accomandatari**, se si tratta di s.a.s.; **dai direttori tecnici e dagli amministratori muniti di poteri di rappresentanza, o il socio unico, ovvero il socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci** per ogni altro tipo di società o consorzio (si veda il modello predisposto dall'Amministrazione);

## **6. Contenuto della proposta progettuale**

La proposta dovrà essere volta alla creazione di un punto qualificato di incontro e ristoro, sosta ed animazione, che faccia dei locali il cuore della Piazza Municipale e ne incarni l'attrattività. La previsione di un lungo orario di apertura dei locali, dalle ore antimeridiane in cui si intensifica la presenza di cittadini e turisti consentendo di ideare una proposta gestionale diversificata anche nelle ore serali. Essa, indicativamente, può comprendere attività turistiche, ristorative, culturali, ricreative e didattiche. Intrattenimenti culturali di diverso tipo, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, incontri artistico-letterari, musicali, che si potrebbero integrare con le attività su indicate. La proposta dovrà tenere conto della vocazione turistica e dell'importanza storica della città, richiamando, con uno sforzo ideativo, la memoria del vecchio negozio di Bazzi (drogheria). In questo senso si potrebbe anche prevedere la vendita di prodotti esotici o comunque "internazionali" che richiamino alla memoria l'antica funzione, integrata magari da quella di prodotti tipici enogastronomici del territorio ferrarese della nostra o di altre Regioni e la commercializzazione di prodotti del nostro artigianato artistico.

I soggetti interessati dovranno presentare la proposta, di cui in appresso, redatta in lingua italiana, sottoscritta dal legale rappresentante, allegando una **relazione illustrativa del progetto gestionale dei locali** con evidenziate le destinazioni che si intendono attuare.

In analogia a quanto disposto dall'art. 20 comma 2 del D.Lgs. n. 50/2016, l'Amministrazione, prima della stipula della concessione, valuterà che il progetto delle opere da eseguire con l'indicazione

del tempo massimo in cui devono essere completate, sulla base del crono programma, e degli schemi dei relativi contratti di appalto presentati dalla controparte, dopo l'aggiudicazione, siano rispondenti alla realizzazione dell'opera.

## **7. Termine ultimo e modalità di presentazione**

I soggetti interessati a partecipare al presente avviso pubblico devono far pervenire entro e non oltre il giorno \_\_\_\_\_ 2016 **ore 13** dello stesso giorno a mezzo raccomandata a.r., consegna diretta a mano, a mezzo Corriere, o posta celere, un plico sigillato con nastro adesivo o altro mezzo idoneo a garantirne l'integrità, controfirmato sui lembi di chiusura, e riportante all'esterno l'indicazione del mittente unitamente all'indirizzo, numero di telefono e fax, con la dicitura: **“AVVISO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DEI LOCALI SITI NELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATO “BAZZI-COLONIALI” UBICATI IN PIAZZA MUNICIPALE CC.NN. 18-22”** al seguente indirizzo:

Comune di Ferrara -U.O. Contratti ed Appalti- c/o Protocollo Centrale, Piazza del Municipio n. 2 - 44121 Ferrara - nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e il martedì e giovedì anche dalle ore 15,00 alle ore 17,00. Sabato escluso.

Per il termine perentorio farà fede il timbro apposto all'arrivo dall'Ufficio Protocollo Centrale del Comune di Ferrara.

Non saranno prese in considerazione domande pervenute oltre il termine indicato, né sostitutive o aggiuntive a quelle già inoltrate.

Il mancato o ritardato recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Il plico principale (Busta A) deve contenere al suo interno 2 (due) buste a loro volta chiuse, come sopra, recanti l'indicazione del mittente, l'oggetto dell'avviso pubblico e rispettivamente la dicitura:

**BUSTA A – Plico principale: DOCUMENTAZIONE** dove devono essere contenuti, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

1. Istanza di partecipazione e dichiarazione sostitutiva ex artt. 46 e 47 DPR 445/2000, redatta preferibilmente sul modello predisposto dall'Amministrazione (All. D) in lingua italiana, datata e a pena di esclusione, sottoscritta dall'offerente corredata da fotocopia di documento di riconoscimento in corso di validità, con la quale si dichiara:

- le proprie generalità (nome, cognome o ragione sociale, c.f./p.iva, iscrizione alla camera di commercio, residenza o sede sociale, tel, fax, e.mail, qualifica dell'offerente)
- le dichiarazioni accertanti il possesso dei requisiti richiesti al paragrafo “soggetti ammessi” punto 5, unitamente agli allegati ivi previsti

2. Originale della quietanza di versamento del deposito cauzionale provvisorio infruttifero pari al 10% dell'importo del canone della prima annualità posto a base d'asta, con versamento in

**Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente**

contanti presso la Cassa di Risparmio di Ferrara -Tesoreria Comunale- agenzia n.1 - Corso Martiri della Libertà, oppure, mediante polizza fideiussoria di pari importo, bancaria o assicurativa. In caso di partecipazione congiunta, la garanzia fideiussoria deve essere intestata a tutti gli operatori.

**BUSTA B: PROPOSTA PROGETTUALE** - relazione sintetica (max 5 facciate, carattere Time New Roman 12) sottoscritta dall'offerente nella quale viene presentato il progetto dell'attività che verrà svolta all'interno dei beni posti in concessione.

L'Offerta tecnica/Proposta progettuale (max 70 punti) dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

1. valorizzare adeguatamente l'immobile comunale ultimandone i lavori;
2. prevedere una destinazione congrua al contesto monumentale;
3. garantire la fattibilità economica del progetto gestionale;
4. salvaguardare la presenza di aspetti culturali (ad esempio, a titolo esemplificativo e non esaustivo, espositivi, di arte espressiva, librari, ecc.);
5. prevedere un aspetto di socializzazione di questi spazi e una fruibilità pubblica.

In sede di valutazione, la Commissione giudicatrice potrà assegnare all'offerta tecnica/proposta progettuale fino ad un massimo di 70 punti, così ripartiti secondo i seguenti sub-criteri:

SUB-CRITERI DI VALUTAZIONE	PUNTEGGIO MAX	SUB-PUNTI ( $w_i$ )
<b>A) Offerta tecnica/Proposta progettuale (i)</b>	<b>70</b>	
A.1) Destinazione d'uso funzionale nell'ambito delle categorie previste sopra (verranno valutati le modalità di gestione delle attività, gli aspetti identitari e caratterizzanti del progetto, la vocazione turistica anche rispetto a prodotti del territorio, gli elementi di integrazione stagionale inverno/estate, gli elementi di integrazione oraria diurna/serale, la capacità di contribuire allo sviluppo locale)		15
A.2) Progetto: Relazione illustrativa delle scelte progettuali, delle modalità di intervento, degli elementi progettuali qualificanti o innovativi dal punto di vista del risparmio energetico e della sostenibilità ambientale del progetto, delle modalità di realizzazione del cantiere		10
A.3) Ammontare dei lavori: Relazione illustrativa dell'ammontare dei lavori da realizzare con quantificazione dei medesimi e con programma delle attività manutentive ordinarie e straordinarie per tutta la durata della gestione		10

**Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente**

A.4) Tempi di realizzazione dei lavori e degli allestimenti da specificare con apposito cronoprogramma (verranno valutati la rapidità dell'intervento compresi i tempi di allestimento)		5
A.5) Piano economico-finanziario: Verranno valutati la possibilità di rapida implementazione del progetto gestionale, la riconoscibilità di una strategia imprenditoriale, le modalità di copertura degli investimenti e della connessa gestione per la durata della Concessione, dalle quali si evinca l'equilibrio economico finanziario dell'operazione con l'indicazione del piano di ammortamento dei costi ed indicazione dei flussi di cassa e del rendimento atteso		15
A.6) Durata della Concessione		10
A.7) Orientamento alla socializzazione e alla fruibilità pubblica (verranno valutati la capacità di costruire occasione di socializzazione, sia per la comunità che per i turisti, l'originalità di eventuali servizi integrativi ai fini di incrementare la fruibilità pubblica)		5
<b>B) Offerta economica</b>	<b>30</b>	
B.1) I partecipanti alla procedura dovranno offrire un'unica percentuale in rialzo che verrà applicata, al fine di quantificare il canone di Concessione annuo dovuto, sulle basi d'asta quantificate secondo un importo progressivo: all'offerta (in termini di rialzo percentuale) più alta, verrà attribuito il punteggio massimo		30

Si evidenzia che nel piano economico-finanziario di cui al punto A.5) su indicato nelle voci di spesa derivanti dal canone concessorio andrà indicato lo stesso nella misura minima prevista a base d'asta in quanto ciò garantisce la segretezza dell'offerta economica nella fase di valutazione dell'Offerta tecnica/Proposta progettuale.

La Commissione di gara provvederà alla valutazione dei documenti e degli elaborati richiesti dal 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, ai relativi contenuti dell'offerta. Si procederà valutando prima gli aspetti tecnico-progettuali (A) e poi quelli economici (B). La somma dei punteggi conseguiti determinerà il punteggio complessivo dell'offerta che determinerà la graduatoria finale.

**Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente**

Il calcolo dell'offerta economicamente più vantaggiosa sarà effettuato utilizzando la seguente formula:

$$C_{(a)} = \sum_n [ W_i * V_{(a)_i} ]$$

dove:

$C_{(a)}$  = indice di valutazione dell'offerta (a);

n = numero totale dei requisiti (da A.1 a A.7);

$W_i$  = punteggio attribuito al requisito (i);

$V_{(a)_i}$  = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisiti (i) variabile tra zero e uno;

$\sum_n$  = sommatoria

I coefficienti  $V_{(a)_i}$  sono determinati, per quanto riguarda gli elementi di natura tecnico-progettuali (A), attraverso la media dei coefficienti, variabili tra zero ed uno, attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari. Si assumerà la seguente scala di valori:

GIUDIZIO	COEFFICIENTE	CRITERIO DI GIUDIZIO DELLA PROPOSTA
Ottimo	1,0	è ragionevolmente esclusa la possibilità di soluzioni migliori
Distinto	0,9	aspetti positivi elevati di natura tecnico-progettuali ma inferiori a soluzioni ottimali
Buono	0,8	aspetti positivi di una certa evidenza
Discreto	0,7	aspetti positivi apprezzabilmente di qualche pregio
Sufficiente	0,6	aspetti positivi ritenuti appena rilevanti
Insufficiente	0,5	aspetti positivi non ritenuti rilevanti
Gravemente insufficiente	0,3	aspetti positivi ritenuti scarsamente rilevanti
Assente/irrilevante	0,0	nessun aspetto positivo

Una volta terminata la procedura di attribuzione discrezionale dei coefficienti, si procederà a trasformare la media dei coefficienti attribuiti ad ogni offerta da parte di tutti i commissari in coefficienti definitivi, riportando ad uno la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate.

Si procederà alla valutazione degli aspetti economici (B) solo qualora il punteggio complessivo attribuito agli aspetti tecnico-progettuali (A) superi il valore soglia di 42 (quarantadue) rispetto al punteggio massimo di 70 (settanta). Al di sotto di tale valore soglia l'offerta verrà considerata non adeguata sotto il profilo tecnico-progettuale, con conseguente esclusione del concorrente.

In relazione all'aspetto economico (B) di cui alla precedente tabella "Sub-criteri di valutazione" i punteggi saranno attribuiti facendo ricorso alla seguente formula matematica:

$$P_{Ri} = R_i / R_{max} * 30$$

**Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente**



dove:

$P_{ci}$  = Punteggio per il rialzo percentuale offerto dal singolo concorrente

$R_i$  = rialzo percentuale offerto dal singolo concorrente

$R_{max}$  = rialzo percentuale massimo offerto

La Commissione procederà poi alla definizione della graduatoria complessiva, sommando i punteggi relativi all'offerta economica a quelli già assegnati all'offerta tecnica. L'aggiudicazione sarà effettuata a favore dell'offerta che presenterà il punteggio complessivo più elevato secondo la formula  $A + B$ .

**NB:** La proposta progettuale dovrà essere corredata, a pena d'esclusione, da una dichiarazione dell'offerente con la quale s'impegna a rispettare tutte le modalità di esecuzione della proposta stessa il cui mancato o ritardato adempimento potrà essere valutato, da parte dell'Amministrazione come causa di risoluzione del contratto (si veda il modello predisposto dall'amministrazione "**Allegato: Dichiarazione di impegno**")

Per consentire una facile comparazione tra i soggetti concorrenti la relazione dovrà avere un'articolazione interna secondo il contenuto sopradescritto.

Non sono ammesse offerte pari alla base d'asta o in diminuzione, indeterminate o condizionate.

Nel caso di discordanza tra l'indicazione della percentuale di rialzo offerto in cifre e lettere e del corrispondente prezzo per il canone annuo in cifre e lettere, sarà ritenuta valida l'offerta più conveniente per il Comune.

In caso di offerte uguali l'Ente procederà mediante sorteggio ai sensi dell'art. 77 comma 2 del RD 827 del 1924.

Le offerte restano valide per giorni 180 (centottanta) dalla data di scadenza dei termini per la presentazione delle medesime.

L'offerta economica dovrà essere presentata preferibilmente sul modello predisposto dall'Amministrazione e allegato al presente bando (**Allegato: Modello Offerta Economica**).

**In caso di partecipazione congiunta, l'offerta economica dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti, a pena di esclusione, che resteranno solidalmente obbligati e dovranno singolarmente possedere i requisiti richiesti per la partecipazione alla gara.**

## **8. Fase di valutazione offerte**

Un'apposita Commissione, nominata ai sensi dell'art.77 del D.Lgs. 50/2016 successivamente alla scadenza del termine per la ricezione delle istanze di partecipazione, procederà nella seduta pubblica all'apertura delle buste pervenute. I lavori della Commissione inizieranno il giorno \_\_\_\_\_ alle ore \_\_\_\_\_ presso la sala \_\_\_\_\_ della

**Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente**

Residenza Municipale, posta in Piazza del Municipio n. 2 – 44121 Ferrara. Qualora i lavori della Commissione non si esaurissero nel corso della giornata, ulteriori sedute si svolgeranno, presso la suddetta sede o in altra sede comunale a tal fine individuata, con calendario reso noto ai concorrenti tramite apposita comunicazione.

La procedura sarà la seguente:

1) ESECUZIONE DELL'AMMISSIONE AMMINISTRATIVA IN SEDUTA PUBBLICA

La Commissione verificherà, in primo luogo, che le buste pervenute siano conformi alle modalità indicate nel presente Avviso e si procederà all'esclusione di quelle non conformi. Successivamente la Commissione procederà 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. Il Comune, in ogni caso, pone espressa riserva di interrompere o sospendere in qualunque momento, a suo insindacabile giudizio, la procedura di valutazione delle offerte.

2) VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE PROGETTUALI ED ASSEGNAZIONE DEI PUNTEGGI IN SEDUTA RISERVATA

Esaurita la fase di ammissione delle offerte, la Commissione, in seduta privata, valuterà le offerte tecniche ed economiche (Proposta Tecnico-economica) sulla base degli elementi indicati nel presente bando.

Trattandosi d'immobile ubicato nel cuore della città di Ferrara e vista la finalità del Comune, la procedura di assegnazione dello stesso è volta non solo a ricercare sul mercato operatori commerciali che offrano canoni adeguati, ma è anche tesa a rivitalizzare il centro storico ed a promuovere l'immagine della città, in prospettiva di un aumento della frequentazione turistica e lavorativa, per cui l'Amministrazione, a suo insindacabile giudizio, **si riserva di rifiutare** le seguenti attività:

- a) Attività per le quali si ravvisi un possibile pregiudizio o danno all'immagine dell'Ente o alle proprie iniziative;
- b) Attività che contengano messaggi offensivi incluse espressioni di fanatismo, razzismo, odio minaccia, o a sfondo sessuale, compresa la produzione e distribuzione di materiale pornografico e armi;
- c) Attività illecite e immorali o attività ritenute non accettabili per motivi d'inopportunità generale (a titolo esemplificativo e non esaustivo: sexy shop, phone center, centri scommesse e sale giochi, nonché attività inerenti l'utilizzo di slot machine e altri giochi d'azzardo elettronici di qualsiasi tipo; money transfer);

Le suddette attività di cui ai punti a), b), c), non dovranno essere esercitate per tutta la durata della concessione dell'immobile a pena di decadenza della stessa.

3) NOTIFICA DEI PUNTEGGI ATTRIBUITI ED AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA IN SEDUTA PUBBLICA

**Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente**

Successivamente, in seduta pubblica, la Commissione:

- rende noti i punteggi attribuiti in base alla valutazione delle proposte progettuali. Saranno ammesse alla valutazione dell'offerta economica solo ed esclusivamente coloro che avranno raggiunto i punteggi minimi sopra indicati;
- procede all'apertura delle offerte economiche e prende atto della graduatoria finale;
- determina l'aggiudicazione provvisoria a favore del concorrente che ha conseguito il maggior punteggio.

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà insindacabile di non far luogo alla gara stessa o di prorogarne la data, dandone comunque avviso ai concorrenti senza che gli stessi possano accampare alcune pretese al riguardo.

## **9. Cauzione e Polizze assicurative**

CAUZIONE PROVVISORIA: In sede di offerta ciascun concorrente dovrà versare un deposito cauzionale provvisorio infruttifero pari al 10% dell'importo del canone della prima annualità posto a base d'asta, con versamento in contanti presso la Cassa di Risparmio di Ferrara -Tesoreria Comunale-agenzia n.1 - Corso Martiri della Libertà, oppure, mediante polizza fideiussoria di pari importo, bancaria o assicurativa.

In caso di partecipazione congiunta, la garanzia fideiussoria deve essere intestata a tutti gli operatori.

CAUZIONE DEFINITIVA: L'aggiudicatario della concessione, prima della stipula dell'atto di concessione, presterà una cauzione definitiva infruttifera in misura pari al 10% del canone annuo offerto complessivamente per tutta la durata della concessione come emergente dalla proposta tecnico-gestionale e dall'offerta economica allegati alla presente.

La cauzione definitiva infruttifera dovrà essere prestata mediante consegna all'U.O. Contratti ed Appalti, a mezzo di fideiussione bancaria rilasciata da parte di primario istituto di credito, con la clausola di pagamento a semplice richiesta.

La cauzione definitiva, calcolata come innanzi, è resa a garanzia di tutti gli oneri derivanti dalla concessione. Fin dall'inizio e per tutta la durata della concessione dovrà essere garantita l'integrità della proprietà comunale e contestualmente il pagamento del canone per tutta la durata della concessione.

POLIZZE: Limitatamente alla prima fase, quella della realizzazione dei lavori, la cui durata risulterà fissata dal *business plan*, dovrà essere garantita l'esecuzione degli stessi in analogia con gli appalti delle opere pubbliche. La polizza garantirà, la responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori, con un minimo di € 500.000,00. La polizza garantirà, altresì, il danneggiamento o la distruzione, parziale o totale, dell'immobile per un valore di € 500.000,00.

**Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente**

Tale polizza dovrà prevedere che la sua restituzione sia condizionata all'attivazione, dopo l'accertamento della regolare esecuzione dei lavori, di una diversa polizza, quella della fase di esercizio.

Tale polizza di esercizio dovrà garantire almeno per 2 anni la corretta esecuzione degli interventi rispetto al rischio dei vizi occulti di cui all'art. 1669 del Codice Civile, con limite di indennizzo non inferiore al 15% del valore dei lavori realizzati. La polizza dovrà, altresì, garantire, anche oltre la durata biennale e cioè per tutta la durata della concessione, la responsabilità civile per danni causati a terzi, ai sensi dell'art. 126 del DPR 207/2010, con massimale non inferiore a € 4.000.000,00, e i "rischi locativi" in genere, ai sensi degli articoli 1588, 1589 e 1611 del Codice Civile, per un massimale non inferiore a € 700.000,00.

#### **10. Sopralluogo obbligatorio**

E' obbligatorio eseguire un sopralluogo dei locali oggetto di manifestazione di interesse. Il sopralluogo dovrà essere eseguito dal Legale Rappresentante ovvero da incaricati muniti di apposita delega, del soggetto interessato a partecipare. A seguito del sopralluogo sarà rilasciato un attestato di visita dei luoghi.

#### **11. Informazioni di carattere amministrativo e tecnico**

Per ulteriori informazioni o richieste di chiarimenti in ordine al presente avviso è possibile contattare i referenti di seguito indicati:

Per informazioni di carattere tecnico e per il sopralluogo contattare il Servizio Beni Monumentali, via G. Marconi n. 37 – Ferrara, Tel. 0532/41.87.01 - Fax 0532/77.13.96 - Sito web <http://servizi.comune.fe.it/8050/beni-monumentali-centro-storico> oppure il Responsabile della U.O. Tecnica geom. Gianni Squarzanti presso il Servizio Patrimonio, viale IV Novembre n. 9, Tel 0532/205283 o 0532/243077; e-mail: [serviziopatrimonio@cert.comune.fe.it](mailto:serviziopatrimonio@cert.comune.fe.it);

Per informazioni di carattere amministrativo contattare U.O. Contratti ed Appalti, Piazza del Municipio n. 13 – Ferrara, Tel. 0532/41.93.85 o 0532/41.92.84.

Nel seguente orario: dal Lunedì al Venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e nei pomeriggi di Martedì e Giovedì anche dalle ore 15.00 alle 17.00.

#### **12. Aggiudicazione**

1. La Commissione di gara provvederà alla valutazione dei documenti e degli elaborati richiesti dal presente Avviso, in relazione ai diversi contenuti delle proposte - offerte.
2. 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, e diverrà definitiva una volta adottata dal RUP la determina di aggiudicazione.
3. L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di non dare luogo alla gara o di prorogare la data di scadenza del bando senza che i concorrenti possano pretendere nulla a riguardo.

**Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente**

4. Le dichiarazioni rese in sede di gara saranno verificate in capo all'aggiudicatario provvisorio mediante idonea certificazione.

5. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di eseguire controlli a campione sulle dichiarazioni prodotte anche acquisendo la relativa documentazione.

6. L'aggiudicazione è immediatamente impegnativa per il soggetto aggiudicatario, mentre per il Comune resta subordinata alla stipulazione del contratto, che avverrà mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata a spese dell'aggiudicatario, solo dopo la definitiva aggiudicazione con provvedimento dirigenziale e l'acquisizione dei documenti atti a garantire la capacità a contrarre dell'aggiudicatario.

Pertanto detta aggiudicazione non costituisce accettazione di proposta contrattuale né, quindi, perfezionamento di negozio giuridico.

Qualora, per motivi non imputabili al Comune di Ferrara, non si pervenisse alla conclusione del contratto di concessione, il Comune stesso si riserva la facoltà di dichiarare decaduta l'aggiudicazione, di incamerare il deposito cauzionale provvisorio e di richiedere il risarcimento dei danni.

L'aggiudicatario deve sottoscrivere il contratto entro 30 gg. dalla comunicazione scritta effettuata dal Servizio Contratti del Comune con l'avvertenza che in caso contrario l'Amministrazione Comunale potrà procedere alla decadenza dell'aggiudicazione ed all'affidamento del contratto all'eventuale concorrente che segue in graduatoria salvo il risarcimento del danno.

7. Il deposito cauzionale provvisorio presentato dai non aggiudicatari sarà tempestivamente restituito dopo l'adozione della determinazione di aggiudicazione.

Nell'ipotesi in cui il miglior offerente, per qualunque motivo, non possa o non voglia essere dichiarato aggiudicatario o non sottoscriva il contratto, l'Amministrazione potrà incamerare la cauzione provvisoria prestata in sede di offerta e si prenderà in considerazione il concorrente che avrà presentato la seconda migliore offerta e così via fino all'esaurimento della graduatoria.

### **13. Trattamento dei dati personali**

I dati personali raccolti saranno trattati, con e senza l'ausilio di mezzi elettronici, per l'espletamento delle attività istituzionali relative al presente procedimento e agli eventuali procedimenti amministrativi e giurisdizionali conseguenti (compresi quelli previsti dalla L. 241/90 sul diritto di accesso alla documentazione amministrativa) in modo da garantire la sicurezza e riservatezza e comunque nel rispetto della normativa vigente. I dati giudiziari, raccolti ai sensi del DPR 445/2000 e DPR 412/2000, saranno trattati in conformità al D.Lgs. 196/2003. In relazione ai suddetti dati l'interessato può esercitare i diritti previsti dall'art.7 del citato D.Lgs.

#### **14. Responsabile del procedimento**

Responsabile del procedimento in oggetto è la Dott.ssa Alessandra Genesini, Dirigente del Servizio Patrimonio del Comune di Ferrara, sito in Ferrara, Viale IV Novembre c.n. 9.

#### **15. Pubblicità del presente Bando**

Il presente avviso verrà pubblicato integralmente unitamente agli allegati tecnici e modelli di partecipazione all'Albo Pretorio on line del Comune di Ferrara e sul sito dell'Ente. [www.comune.fe.it](http://www.comune.fe.it). Al presente Avviso verrà inoltre data la massima diffusione mediante pubblicazione per estratto sui principali quotidiani locali (La Nuova Ferrara, Il Resto del Carlino, edizione di Ferrara e edizione di Bologna).

L'amministrazione si riserva altresì di procedere anche con altre forme di pubblicità ritenute più idonee.

Tutte le spese inerenti la presentazione di domanda di partecipazione restano a carico del soggetto proponente.

Sul medesimo sito internet sono inoltre pubblicati lo schema di concessione (allegato A), lo schema di comodato d'uso dei mobili (allegato B), le Linee Guida per la progettazione (allegato C), la planimetria catastale dei locali (allegato D), il modello di istanza di partecipazione e dichiarazione sostitutiva (allegato E), il modello offerta economica (allegato F), il modello dichiarazione d'impegno (allegato G), dichiarazione vincolo ed autorizzazione (allegato H) e la Politica Integrata Qualità, Ambiente ed Eventi sostenibili del Comune di Ferrara.

La concessione di valorizzazione che si andrà a sottoscrivere tra l'Amministrazione Comunale e l'aggiudicatario dovrà avere la forma dell'atto pubblico. Le spese inerenti la redazione e registrazione dello stesso rimarranno a carico del concessionario.

P.G.: \_\_\_\_\_

Ferrara, \_\_\_\_\_

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO PATRIMONIO

dott.ssa Alessandra Genesini

REPUBBLICA ITALIANA

Repertorio n.

**CONTRATTO DI COMODATO D'USO DEI BENI MOBILI DEI LOCALI SITI NELL'IMMOBILE  
DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATO "BAZZI-COLONIALI" UBICATI IN PIAZZA  
MUNICIPALE CC.NN. 18-22.**

Ferrara, addì \_\_\_\_\_

Con la presente privata scrittura

tra

il **COMUNE DI FERRARA**, (C.F. 00297110389), (di seguito *Comodante*), nella persona del Dirigente Responsabile del Servizio Patrimonio, autorizzato con Deliberazione della Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e della Determina dirigenziale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ entrambe divenute esecutive nei modi di legge

e

il **Sig.** \_\_\_\_\_, (di seguito *Comodatario*), **in qualità di**  
\_\_\_\_\_ (ad es. **legale rappresentante della Soc.**  
\_\_\_\_\_), nato a \_\_\_\_\_ e residente a  
\_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_)

**PREMESSO CHE:**

- Il Comune di Ferrara ha indetto una selezione tramite asta pubblica al fine di ricercare il soggetto più idoneo alla gestione e valorizzazione dei locali denominati ex Bazzi-Coloniali, siti in Piazza Municipale, facenti parte del complesso dell'omonimo Palazzo;
- I locali da restaurare, situati a piano terra ed ammezzato, si affacciano su Piazza Municipale ed erano occupati, fino a fine '900, da una storica drogheria il cui nome, "Bazzi - Coloniali", è ancora visibile nelle mezzelune superiori alle quattro porte che costituivano le vetrine e gli accessi al negozio. I vani del piano terra erano rivestiti con gli arredi lignei originali dell'attività, smontati solo alcuni anni fa ai fini del loro restauro

**Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente**

e ricollocazione. Essi costituiscono una boiserie, tagliata a misura, da montare e fissare direttamente sulle pareti in muratura;

- Al momento della sottoscrizione del contratto di Concessione, il Concessionario verserà all'Amministrazione comunale la somma di € 45.000,00, dovuta per il restauro dei beni mobili. Alla fine del loro restauro, i mobili dovranno essere ricollocati nei vani a piano terra secondo quanto previsto nelle Linee guida alla progettazione di cui alla Delibera di GC PG. n. 9335 del 24.01.2017;
- L'immobile concesso resta assoggettato al regime dei beni demaniali storico-artistici ed alla disciplina di tutela e valorizzazione di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. L'immobile "ex Bazzi" è riconosciuto di interesse culturale storico-architettonico con Decreto del Ministro per i Beni Culturali e Ambientali del 23.07.1988, e ne è stata autorizzata la concessione con atto n. 2706 del 05.03.2012 del Direttore Regionale per i Beni e le Attività Culturali dell'Emilia-Romagna, ai sensi dell'art. 57 bis. Per quanto riguarda il mobilio storico le prescrizioni dell'autorizzazione sono le seguenti:
  - *Il mobilio ex Bazzi dovrà essere sempre confermato nella sua originaria sede, come descritto negli elaborati di analisi storica e progettuale (vani PTs1 e PT s2);*

## **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

### **Articolo1 Oggetto del comodato**

Il Comune di Ferrara *comodante* concede in comodato a titolo gratuito al *comodatario*, che accetta, i beni mobili di seguito indicati:

una *boiserie* in stile Impero, in legno di noce ferrarese, tagliata a misura, un tempo montata e fissata direttamente sulle pareti in muratura dei vani terreni dell'antica drogheria "Bazzi – Coloniali", come meglio e più dettagliatamente descritta nelle Linee guida alla progettazione allegata al bando per l'assegnazione in concessione di valorizzazione dei locali sopramenzionati. Si precisa che per i beni mobili sopraccitati verrà ultimato il restauro con la somma di € 45.000,00 versata dal concessionario all'atto della sottoscrizione della concessione di valorizzazione.

### **Articolo 2 Durata del comodato**

***Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente***



La durata del presente contratto è stabilita in \_\_\_\_\_ con decorrenza dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_, in quanto il presente contratto ha la medesima durata della concessione di valorizzazione sopramenzionata.

### **Articolo 3**

#### **Restituzione dei beni mobili oggetto del comodato**

Il *comodatario*, alla scadenza del termine pattuito, si obbliga alla restituzione dei beni indicati al punto 1) al *comodante* il quale, in ogni caso, nell'ipotesi di decadenza e revoca della concessione, di cui all'art. 10 della stessa, o di recesso, di cui all'art. 11 della stessa, può esigerne la restituzione immediata.

### **Articolo 4**

#### **Obblighi del comodatario**

Il *comodatario* si obbliga a conservare, custodire ed effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni affidatigli con cura e con la massima diligenza ed a non destinarli ad altri usi che non siano quelli determinati dalla natura degli stessi secondo le modalità indicate nelle Linee Guida della progettazione e secondo le indicazioni fornite dalla Soprintendenza ai Beni culturali. Egli si obbliga a mantenere e fissare i mobili alle pareti in muratura dei vani terreni oggetto della concessione di valorizzazione Rep. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ secondo le prescrizioni impartite dalla Soprintendenza Belle arti e Paesaggio per le Province di Bologna, Modena, Reggio Emilia e Ferrara con note di cui alle premesse.

### **Articolo 5**

#### **Divieti del comodatario**

Salvo il consenso scritto da parte del *comodante*, è fatto espresso divieto al *comodatario* di cedere il presente contratto, o di concedere a terzi, a qualsiasi titolo, il godimento dei beni di cui al punto 1) salvo autorizzazione del *comodante*. È inoltre fatto divieto di spostarli una volta collocati rispetto all'originaria sede, come prescritto dall'autorizzazione alla concessione della Soprintendenza Belle arti e Paesaggio per le Province di Bologna, Modena, Reggio Emilia e Ferrara Prot. n. 4852 del 28.05.2015.

### **Articolo 6**

#### **Interventi manutentivi**

Per gli interventi di manutenzione straordinaria dovrà essere acquisita l'autorizzazione del Comune e della competente Soprintendenza.

**Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente**

---

Alla scadenza del contratto, gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione effettuati dal *comodatario* resteranno acquisiti al *comodante* senza obbligo di compenso, anche se eseguite con il consenso del *comodante*.

### **Articolo 7 Responsabilità**

Il *comodatario* solleva il *comodante* da ogni responsabilità nei confronti propri e di terzi per eventuali danni derivanti dai beni di cui al punto 1) e dal loro uso. A tal fine il *comodatario* è tenuto a sottoscrivere idonea polizza di responsabilità civile o, in alternativa, di dichiarare di disporre di idonee coperture assicurative per responsabilità civile in conseguenza dell'espletamento delle proprie attività ( Polizza RCT n. \_\_\_\_\_ contratta con \_\_\_\_\_ ) valevole fino al \_\_\_\_\_. Le polizze dovranno essere previste per tutta la durata della concessione di valorizzazione.

### **Articolo 8 Clausola finale**

Per quanto non espressamente stabilito e contemplato nel presente contratto le parti fanno rinvio alle disposizioni del Codice Civile.

### **Articolo 9 Modifiche contrattuali**

A pena di nullità, qualunque modifica al presente contratto dovrà essere inderogabilmente apportata con atto scritto, sottoscritto da entrambe le parti.

### **Articolo 10 Spese di stipulazione del comodato**

Tutte le spese del presente atto, oneri di registrazione compresi, sono a carico del *comodatario*.

### **Articolo 11 Foro competente**

Per ogni controversia inerente il presente contratto è competente il Tribunale di Ferrara.

**Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente**

IL COMODANTE

---

IL COMODATARIO

---

Ai sensi ed agli effetti degli artt. 1341 e 1342 Cod. Civ., si approvano specificatamente le seguenti clausole: n.4), 5) e 6

IL COMODANTE

---

IL COMODATARIO

---

***Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente***

Piazza Municipale, 2 - 44121 Ferrara \* Centralino: +39 0532 419111 - Fax: +39 0532 419389 \* Codice fiscale: 00297110389  
PEC: [comune.ferrara@cert.comune.fe.it](mailto:comune.ferrara@cert.comune.fe.it) \* Sito web: <http://www.comune.fe.it>



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI - SERVIZIO PATRIMONIO

**MODULO CONTABILE**

Vista la Determinazione Dirigenziale n. DD-2017-142

---

Visto di regolarità contabile art. 147bis del D.Lgs del 18/08/2000 n. 267/00 e s.m.i  
attestante la copertura finanziaria

- VISTO DA UFFICIO ENTRATE
- Il presente provvedimento non comporta implicazioni né finanziarie né contabili
- Preso nota agli effetti delle registrazioni contabili per il rendiconto patrimoniale

IL DIRIGENTE DI RAGIONERIA  
Dott.ssa Pierina Pellegrini



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



**Area del Territorio e dello Sviluppo Economico**  
**Settore Attività Interfunzionali**  
**Servizio Patrimonio**

**INTEGRATO CON DETERMINA PG 36331/2017 DEL 29.03.2017**

**AVVISO PUBBLICO**

PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE (AI SENSI DELL'ART. 3- BIS DEL D.L. 25 SETTEMBRE 2001 N. 351, CONVERTITO DALLA LEGGE 23 NOVEMBRE 2001 N. 410, E AI SENSI DELL'ART. 58 DEL D.L. 25 GIUGNO 2008 N. 112, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 6 AGOSTO 2008 N. 133) DEI LOCALI SITI NELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE DENOMINATO "BAZZI-COLONIALI" UBICATI IN PIAZZA MUNICIPALE CC.NN. 18-22.

**BANDO DI GARA**

1. Oggetto della concessione.....	2
2. Modalità della concessione in gestione: durata - canone - penali.....	6
3. Condizioni per la gestione dei locali.....	8
4. Procedura di selezione del concessionario.....	11
5. Soggetti ammessi.....	12
6. Contenuto della proposta progettuale.....	15
7. Termine ultimo e modalità di presentazione.....	16
8. Fase di valutazione offerte.....	21
9. Cauzione e Polizze assicurative.....	22
10. Sopralluogo obbligatorio.....	23
11. Informazioni di carattere amministrativo e tecnico.....	24
12. Aggiudicazione.....	24
13. Trattamento dei dati personali.....	25
14. Responsabile del procedimento.....	25
15. Pubblicità del presente Bando.....	25

---

L'Amministrazione Comunale di Ferrara intende affidare in concessione di valorizzazione per un periodo non superiore ad anni 20 i locali denominati ex Bazzi- Coloniali, siti in Piazza Municipale cc.nn. 18-22, inseriti nella parte del complesso del Palazzo Municipale che si affaccia sull'omonima piazza.

I locali di grande pregio, posti al piano terra e al piano ammezzato, necessitano di interventi di recupero e di adeguamento edilizio - impiantistico.

La valorizzazione dei locali avverrà attraverso lo strumento della concessione di valorizzazione, ai sensi dell'art. 3- bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351, convertito dalla legge 23 novembre 2001 n. 410, e ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008 n. 112, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2008 n. 133. Tale concessione non comporta traslazione di potestà pubbliche; il rapporto di concessione sarà disciplinato dalla concessione stessa (allegato A), predisposta in relazione ai contenuti del presente Avviso, nonché in conformità alle norme sopra richiamate. Alla stessa non si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. 18 Aprile 2016 n. 50 (Codice dei contratti pubblici) salvo per via analogica quanto espressamente richiamato negli atti di gara, né le norme sulla locazione di immobili ad uso commerciale.

Le finalità che con la concessione si intendono perseguire sono sia quella di valorizzare il patrimonio immobiliare di proprietà del Comune, ma anche quella di acquisire proposte progettuali finalizzate all'utilizzazione del medesimo a fini economici attraverso la realizzazione di attività gestionali che valorizzino un immobile di grande pregio in coerenza con la valorizzazione del centro storico e creando un punto qualificato sotto il profilo turistico ricettivo e culturale di incontro e ritrovo, anche nelle ore serali.

## **OGGETTO DELL'AVVISO**

### **1. Oggetto della concessione**

Attualmente i locali, situati al piano terra ed al piano ammezzato, si presentano in un cattivo stato di manutenzione, salvo quanto previsto per l'esecuzione delle opere di cui al paragrafo 1e). Gli stessi sono posti in un contesto di particolare pregio della città, che è bene inquadrare per poter procedere alla giusta proposta di restauro e valorizzazione. I locali sono collocati geograficamente nel cuore della città, su Piazza Municipale, oggetto di un progetto d'intervento che vede la creazione di un Sistema delle Piazze del centro storico, mediante la realizzazione di un percorso che colleghi Piazza del Municipio a Piazza Castello e Piazza della Repubblica attraverso il Giardino delle Duchesse e la sistemazione delle Aree Mercatali del centro.

Coloro che si proporranno per la concessione dovranno valutare, nell'ambito della gestione dei locali, anche il target dei "beneficiari" rappresentato dai residenti del centro storico, oltre che al bacino di utenza dei non residenti, in relazione alle abitudini rilevate di fruizione del Centro storico,

alla sua attrattività, rispetto alle varie tipologie dei potenziali utenti/clienti (turisti, studenti etc...), alla propensione agli spostamenti da e verso il Centro storico nelle diverse ore della giornata, nonché nei diversi periodi dell'anno, in occasione di eventi prestigiosi come il "Buskers Festival", "Internazionale", la Festa di Capodanno, il Palio, il Baloon Festival, le mostre, i concerti etc..

I locali oggetto della presente bando di concessione di valorizzazione sono catastalmente individuati come segue:

- Foglio 385 particella 184 sub 51 P.zza del Municipio n. 18/20 piano T., z.c. 1, categoria C/1, classe 17, consistenza 107 mq e R.C. € 4.210,88;
- Foglio 385 particella 184 sub 52 P.zza del Municipio n. 22 piano T., z.c. 1, categoria C/2, classe 9, consistenza 44 mq e R.C. € 124,98;
- Foglio 385 particella 184 sub 55 P.zza del Municipio n. 20/A piano 1°, z.c. 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani e R.C. € 906,38;
- Foglio 385 particella 184 sub 58 (B.C.N.C. – ingresso e vano scala);

per una superficie utile netta al piano terra di mq. 209,30 e al piano ammezzato di mq. 174,20, e una superficie totale netta di mq. 383,50.

Si precisa che il sub 55, in Catasto censito come piano primo, di fatto rappresenta un piano ammezzato.

Per una descrizione dettagliata dei locali si rinvia alle Linee Guida alla progettazione (allegato C) che forma parte integrante del presente Bando.

#### 1A) VINCOLI SOPRINTENDENZA

L'immobile, appartenente al patrimonio demaniale del Comune, è tutelato ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., per cui il concessionario dovrà esercitare la facoltà d'uso e di godimento dello stesso assicurando idonee condizioni per la conservazione e fruizione pubblica dei beni concessi in uso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 57-bis e 106, comma 2-bis del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.. (Codice dei Beni Culturali).

L'immobile "ex Bazzi" è riconosciuto d'interesse culturale storico-architettonico con Decreto del Ministro per i Beni Culturali e Ambientali del 23.07.1988, e ne è stata autorizzata la concessione con atto n. 2706 del 05.03.2012 del Direttore Regionale per i Beni e le Attività Culturali dell'Emilia-Romagna, ai sensi dell'art. 57 bis. Le prescrizioni dell'autorizzazione sono le seguenti:

- *L'esecuzione di lavori e opere di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21, comma 4 e 5 del D.lgs 42/2004 e s.m.i.;*

- *Tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso, si prescrive la fruizione pubblica del piano terra della parte di immobile;*
- *L'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, comma 4 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.*

#### 1B) DESTINAZIONI E PREVISIONI URBANISTICHE

il RUE prevede per l'immobile le seguenti destinazioni: Uso: NST nuclei storici - nta art. 105-1.1. Destinazione: Insediamenti storici e tessuti pianificati - nta art. 102-1.1. Interventi su edifici storici: Classe 1 - art. NTA 110 edifici di rilevante importanza per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici - Immobile con vincoli monumentali: Palazzo Comunale - Palazzo Municipale Vincoli monumentali art NTA 107-2.1.

Il Concessionario si dovrà impegnare ad assicurare la fruizione pubblica dell'immobile concesso, in conformità alla destinazione di RUE e secondo le proposte e modalità indicate in sede di offerta, nel rispetto di quanto previsto nelle Linee Guida e di quanto previsto nell'autorizzazione rilasciata dalla Direzione Regionale per i Beni e le Attività Culturali dell'Emilia-Romagna.

#### 1C) PARERI ACQUISITI SUL PROGETTO DEFINITIVO PER L'ALA SUD - EX BAZZI PREDISPOSTO DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Il Comune di Ferrara nel 2015 ha predisposto il progetto definitivo - volto alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione di tutti gli spazi della fabbrica ex Bazzi (ala Sud del Giardino delle Duchesse) - che prevede:

- interventi strutturali finalizzati a conseguire un miglioramento sismico attraverso consolidamenti compatibili al manufatto storico;
- interventi architettonici, impiantistici e di restauro specialistico delle superfici decorate, volti ad un recupero funzionale rispettoso dei caratteri costruttivi, materici e storico artistici.

Il progetto definitivo per l'ala Sud – ex Bazzi ha ottenuto le seguenti autorizzazioni:

- Parere della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le province di Bologna, Modena, Reggio Emilia e Ferrara del 28.05.2015 n. 4852;
- Accoglimento dell'istanza di autorizzazione sismica rilasciata dalla Struttura Tecnica competente per Territorio con DD 2016-1591 esecutiva dal 02.09.2016 PG. 2016-97900 del



02.09.2016;

- Documentazione per Autorizzazione allo scarico PG. 202015 del 17.02.2016 recapitata ad HERA S.p.a. con Posta Certificata il giorno 18.02.2016 - silenzio-assenso.

#### 1D) OPERE CHE VERRANNO REALIZZATE DAL CONCESSIONARIO

Si precisa che se i successivi interventi a cura ed a carico del Concessionario si configureranno come completamento di quanto previsto dal progetto generale definitivo predisposto dall'Amministrazione Comunale, le autorizzazioni sopraccitate restano valide nei termini e con le prescrizioni in ciascuna di queste contenute. Viceversa, qualora, per necessità dipendenti dall'attività che il Concessionario intende svolgervi, lo stesso debba provvedere ad una variante al progetto definitivo previsto dall'Amministrazione comunale, discostandosi dalle autorizzazioni già ottenute dalla Soprintendenza o da altri Enti, sarà cura ed obbligo del Concessionario medesimo sottoporre la variante di progetto all'Amministrazione Comunale, nonché alla competente Soprintendenza e a tutti gli altri Enti per le autorizzazioni necessarie, nonché predisporre tutta la documentazione atta ad ottenere l'autorizzazione sismica, se necessaria. Al termine dei lavori, l'Amministrazione Comunale verificherà la conformità dei lavori eseguiti rispetto al progetto approvato ed eventuali varianti. Il Comune si riserva, in qualsiasi momento, durante l'esecuzione dei lavori, la facoltà di operare, dietro semplice richiesta, le necessarie verifiche relative alla corretta esecuzione degli stessi ed il Concessionario sarà tenuto a fornire ogni documentazione idonea a tal fine.

#### 1E) OPERE CHE VERRANNO REALIZZATE DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Sulla scorta del progetto definitivo per l'ala Sud - ex Bazzi e nel rispetto delle autorizzazioni acquisite, è stato predisposto uno stralcio esecutivo che prevede:

- tutte le opere strutturali di rafforzamento che permettono di ottenere un miglioramento della risposta sismica locale e globale dell'ala Sud, ad eccezione di quelle previste per i locali del corpo novecentesco (Unità Strutturale 2) oggetto di concessione;
- gli interventi di restauro specialistico definiti nella precedente fase progettuale, esclusi quelli relativi alla cosiddetta "stanza azzurra" ed agli elementi lapidei superstiti del camino monumentale posto nella "stanza dorata";
- lavori edili riguardanti solo i locali oggetto di concessione quali rimozioni/demolizioni (controsoffitti, tramezze, rivestimenti, pavimenti e sottofondi, intonaci) e successiva realizzazione di vespaio/soletta in cls/sottofondo nei vani al piano terra, delle pareti divisorie in muratura di mattoni per definire gli spazi dei servizi igienici e del nuovo vano scala, di riprese di intonaco e rasature negli ambienti dell'ammezzato;
- predisposizioni dei circuiti per il riscaldamento e climatizzazione, per l'adduzione idrica e per

gli scarichi - nel rispetto delle soluzioni impiantistiche determinate nel progetto definitivo - sia per quanto riguarda i locali da porre in concessione che per quelli ad ampliamento degli spazi istituzionali. Le reti distributive interne sono demandate ad un successivo stralcio, ad eccezione di quelle parti la cui esecuzione è finalizzata a consentire correttamente tutti gli interventi strutturali (quali ad esempio scassi murari in corrispondenza di colonne montanti o di attraversamenti di tubature).

Il Comune di Ferrara ha pubblicato, in data 29.09.2016 e con scadenza 3.11.2016, un bando di gara per l'appalto di una parte dei lavori di restauro e valorizzazione dell'immobile, per un importo a base d'appalto di € 468.475,90 oltre IVA, con aggiudicazione degli stessi e sottoscrizione del contratto entro 60 giorni. Il tempo previsto di realizzazione dei lavori è di 304 giorni dal Verbale di consegna lavori con ultimazione prevista entro il 31/12/2017 (salvo imprevisti che non possono dar luogo a contestazioni da parte dell'aggiudicatario).

## **2. Modalità della concessione in gestione: durata - canone - penali**

I locali, come identificati al punto 1 verranno affidati in gestione attraverso lo strumento della "concessione di valorizzazione" ai sensi della normativa anzidetta.

La durata della "concessione di valorizzazione" sarà commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e, comunque, non potrà eccedere i 20 anni.

Sarà in ogni caso richiesta la sottoscrizione di fideiussione a garanzia del regolare adempimento degli obblighi economici e contrattuali assunti (vedi punto 8).

### 2A) CANONE E SUA DECORRENZA

Si precisa che:

- Il concessionario dovrà corrispondere un canone annuo a corpo di concessione (oltre IVA) da determinarsi in applicazione di un'unica percentuale in rialzo calcolata sugli importi a base d'asta progressivi, di seguito indicati.

#### CANONI ANNUALI DI CONCESSIONE A BASE D'ASTA (oltre IVA):

€ 26.200,00 per il primo anno di Concessione

€ 26.700,00 per il secondo anno di Concessione

€ 27.200,00 per il terzo anno di Concessione

€ 27.600,00 per il quarto anno di Concessione

€ 28.100,00 per il quinto anno di Concessione

€ 28.600,00 per il sesto anno di Concessione

€ 29.100,00 per il settimo anno di Concessione

€ 29.600,00 per l'ottavo anno di Concessione

---

€ 30.100,00 per il nono anno di Concessione  
€ 30.600,00 per il decimo anno di Concessione  
€ 31.100,00 per l'undicesimo anno di Concessione  
€ 31.600,00 per il dodicesimo anno di Concessione  
€ 32.100,00 per il tredicesimo anno di Concessione  
€ 32.600,00 per il quattordicesimo anno di Concessione  
€ 33.100,00 per il quindicesimo anno di Concessione  
€ 33.600,00 per il sedicesimo anno di Concessione  
€ 34.200,00 per il diciassettesimo anno di Concessione  
€ 34.700,00 per il diciottesimo anno di Concessione  
€ 35.300,00 per il diciannovesimo anno di Concessione  
€ 35.800,00 per il ventesimo anno di Concessione

- All'inizio del secondo anno il canone offerto sarà annualmente adeguato in aumento in misura pari al 100% della variazione accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatosi nell'anno precedente.  
L'aggiornamento di cui sopra sarà annualmente operato dall'Amministrazione Comunale senza necessità di ulteriori comunicazioni al concessionario.  
Per ogni eventuale ritardo nella corresponsione del suddetto canone saranno applicati gli interessi moratori in misura pari all'interesse legale (ai sensi dell'art. 1 comma 1 lett. e) D.Lgs 192/2012).  
In deroga espressa all'art. 1282 II comma C.C. le parti concordano che i suddetti interessi moratori decorreranno, senza necessità di costituzione in mora da parte del Comune di Ferrara, dal giorno successivo al termine per il pagamento suindicato.
- A fine di assicurare al Concessionario il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione, il canone verrà corrisposto dopo il decorso di 10 mesi dalla sottoscrizione della Concessione ovvero dalla data di apertura dell'esercizio se precedente.
- Il canone annuo è crescente oltre a IVA di legge. Detto canone è stato così determinato tenendo in considerazione l'importo dei lavori di recupero e restauro dell'immobile al fine di assicurare al Concessionario il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione.

## 2B) SOTTOSCRIZIONE DELLA CONCESSIONE

Il contratto di concessione dovrà essere sottoscritto dalle parti entro 30 giorni dalla comunicazione scritta effettuata dal Servizio Contratti del Comune di Ferrara con l'avvertenza che in caso contrario l'Amministrazione Comunale potrà procedere alla decadenza

dell'aggiudicazione ed all'affidamento del contratto all'eventuale concorrente che segue in graduatoria salvo il risarcimento del danno.

#### 2C) PROGETTO

L'aggiudicatario potrà attivarsi per il progetto di recupero funzionale già dalla data di aggiudicazione del bando, da farsi mediante determina dirigenziale.

#### 2D) POSSESSO

Il Concessionario entrerà in possesso dell'immobile nello stato di fatto in cui si troverà al termine dei lavori commissionati dall'Amministrazione Comunale e sarà redatto apposito verbale di consegna;

Penali: Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale riscontri, dopo la firma della concessione, eventuali irregolarità e/o inadempienze rispetto agli obblighi posti in capo al concessionario (art 8 dello schema di concessione), fatta salva la decadenza dalla concessione (art 10 del medesimo schema), ne fa formale contestazione al concessionario mediante raccomandata A.R., intimando l'eliminazione di dette irregolarità e/o inadempienze ed il ripristino della situazione di regolarità e di adempimento.

Nei seguenti casi in cui si riscontri il permanere delle inadempienze, l'Amministrazione Comunale potrà provvedere all'applicazione delle seguenti penali:

- a) mancata esecuzione dei lavori (art. 4 schema della concessione) nei termini nello stesso previsti: euro 100,00 per ogni giorno di ritardo.
- b) mancata effettuazione della manutenzione ordinaria e straordinaria post esecuzione dei lavori (art. 5): euro 10.000,00.

Tutte le opere realizzate, presenti all'interno dei locali concessi, saranno acquisite al patrimonio comunale, senza diritto a rimborsi o indennizzo alcuno, salvo quanto previsto in materia di revoca (art. 10 schema contrattuale).

### **3. Condizioni per la gestione dei locali**

La gestione dei locali implicherà l'impegno del gestore ad eseguire i lavori di recupero funzionale e di adeguamento impiantistico e strutturale rimanenti dopo l'intervento dell'Amministrazione Comunale. In linea generale restano da realizzare nei locali oggetto di Concessione, e quindi a cura e carico del Concessionario, lavori determinati a titolo indicativo per un ammontare (IVA esclusa) di € 330.000,00; di questi ca. € 90.000,00 euro riguardano le opere strutturali del corpo novecentesco, ca. €140.000,00 euro le opere architettoniche (demolizioni, sottofondi e pavimenti, intonaci e tinteggiature, infissi), ca. € 100.000,00 euro gli impianti (idrico sanitario e scarichi, termo meccanici, elettrici, e predisposizioni impianti speciali). A questi lavori di restauro e di

adeguamento strutturale ed impiantistico da considerare “di base”, gli spazi posti a Concessione necessiteranno di ulteriori interventi “di allestimento” dipendenti dall’attività che il Concessionario intende svolgere.

La gestione dei locali implicherà l’impegno del gestore a:

- esercitare la facoltà d’uso e di godimento degli immobili per la durata della concessione in conformità alle rispettive destinazioni d’uso e nel rispetto della natura e qualità dei medesimi, nonché ad assicurare idonee condizioni per la conservazione e fruizione pubblica dei beni concessi in uso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 57-bis e 106, comma 2-bis del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. (Codice dei Beni Culturali);
- custodire e conservare i locali oggetto della presente concessione. A tal fine il Concessionario si obbliga ad effettuare la custodia dei locali, anche ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 2051 C.C. per cui è tenuto ad adottare ogni misura preventiva atta a garantire la salvaguardia dell’immobile da qualunque manomissione da parte di terzi tale da alterarne la qualità e la consistenza, anche economica e la funzionalità pubblica che lo caratterizza;
- rispettare le prescrizioni e condizioni che sono riportate nella concessione che forma parte integrante del presente Avviso;
- osservare, nell’impiego dell’immobile, le vigenti norme in materia di sicurezza;
- non concedere, in tutto o in parte, a qualsiasi titolo, a terzi il godimento dei locali, senza previa autorizzazione scritta del Comune;
- pagare un canone concessorio il cui importo è stato definito in modo crescente da € \_\_\_\_\_, rispettandone le scadenze indicate nello schema concessorio;
- assumere a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento dell’approvazione dell’eventuale progetto esecutivo di variante 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 e restauro finalizzati all’esercizio delle attività di gestione previste nel relativo piano presentato in sede di gara, restando in ogni caso inibita al futuro concessionario la possibilità di iniziare i lavori e/o le attività di gestione, se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni;
- realizzare gli interventi, in conformità al progetto tecnico presentato, assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché responsabilità giuridica al riguardo;
- far redigere da tecnico abilitato l’attestazione di prestazione energetica (APE) dell’immobile alla fine dei lavori di recupero funzionale, ai sensi dell’art. 25-ter, comma 1, della L.R. 23 dicembre 2004 n. 26 e della Delibera della Giunta Regionale dell’Emilia-Romagna n. 237/2015, e di consegnarne copia al Comune;

- svolgere, a proprio rischio, profitto e responsabilità, le attività economiche di cui al Progetto gestionale;
- non utilizzare l'immobile per attività illecite e immorali o attività ritenute non accettabili per motivi d'inopportunità generale (a titolo esemplificativo e non esaustivo: sexy shop, phone center, centri scommesse e sale giochi, nonché attività inerenti l'utilizzo di slot machine e altri giochi d'azzardo elettronici di qualsiasi tipo; money transfer)
- provvedere, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali *ante* e *post* realizzazione degli interventi, ed a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso dei locali, opere e manufatti comunque compresi nel rapporto concessorio;
- assumere a proprio carico gli oneri accessori (allacciamenti per consumi di acqua, luce, gas, riscaldamento), nonché spese telefoniche, e altre eventuali spese condominiali comuni inerenti alla presente concessione. Per quanto riguarda la tassa sui rifiuti – TARI – od altri oneri assimilati – gli stessi rimangono in capo al Concessionario;
- utilizzare obbligatoriamente nei locali concessi gli arredi di proprietà comunale, così come presenti nei locali ai tempi dell'esercizio dell'attività commerciale "Bazzi e Coloniali", ed a provvedere alla manutenzione degli stessi per tutta la durata della concessione; detti arredi sono concessi dal Comune al concessionario in comodato gratuito per la durata della concessione di valorizzazione. L'impegno economico per il restauro degli stessi ammonta a € 45.000,00 oltre IVA e verrà posto in carico al concessionario che dovrà pertanto versare la somma medesima all'Amministrazione Comunale al momento della sottoscrizione della concessione; qualora tale somma risultasse eccedente alla finalità del restauro, l'Amministrazione Comunale provvederà a restituire il relativo valore al Concessionario.

Per garantire la sicurezza minima dei locali e la funzionalità, anche limitata, degli immobili sono necessari, ed il concessionario si impegna ad eseguire, i lavori di restauro e di adeguamento strutturale ed impiantistico "di base" restanti dopo l'intervento dell'Amministrazione Comunale.

Gli interventi dovranno essere ultimati entro e non oltre 8 mesi dalla sottoscrizione della Concessione ovvero nel minor termine previsto nell'offerta tecnica. L'utilizzo dei locali per i fini di cui all'offerta gestionale sarà subordinato alla messa a norma nel limite temporale massimo predetto (l'aggiudicatario è infatti obbligato alla presentazione di un cronoprogramma degli interventi su indicati). Si precisa che qualora, per necessità dipendenti dall'attività che il Concessionario intende svolgere, lo stesso debba provvedere ad una variante al progetto definitivo previsto dall'Amministrazione comunale, discostandosi dalle autorizzazioni già ottenute, dovrà farsi carico di sottoporre nuovamente agli enti competenti gli elaborati oggetto di variante: in tal caso gli 8 mesi decorreranno dal rilascio di tutte le necessarie autorizzazioni (ad esempio

Sovrintendenza, Comune, ASL ...). Si precisa, inoltre, che se i successivi interventi a cura ed a carico del Concessionario si configureranno come completamento di quanto previsto dal progetto generale definitivo predisposto dall'Amministrazione Comunale, le autorizzazioni rilasciate restano valide nei termini e con le prescrizioni in ciascuna di queste contenute. Diversamente, se il Concessionario prevederà modifiche rispetto al suddetto progetto definitivo, sarà necessario sottoporre nuovamente agli enti competenti gli elaborati oggetto di variante. Pertanto i costi relativi a varianti sostanziali rispetto a lavori appaltati rimarranno a carico del Concessionario medesimo

Tutti gli oneri derivanti dal recupero e restauro dell'immobile concesso, inclusa la progettazione nonché gli eventuali oneri di adeguamento catastale, rimarranno a totale ed esclusivo carico del concessionario. La progettazione dovrà essere preventivamente sottoposta all'Amministrazione Comunale e alla competente Sovrintendenza. Al termine dei lavori, l'Amministrazione Comunale verificherà la conformità dei lavori eseguiti rispetto al progetto approvato ed eventuali varianti. Il Comune si riserva, in qualsiasi momento, durante l'esecuzione dei lavori, la facoltà di operare, dietro semplice richiesta, le necessarie verifiche relative alla corretta esecuzione degli stessi ed il concessionario sarà tenuto a fornire ogni documentazione idonea a tal fine.

Il Concessionario non avrà nulla a pretendere dal Comune di Ferrara nel caso in cui l'immobile concessionato non fosse pienamente rispondente o non potesse essere, per qualsiasi motivo, adeguato e reso funzionale al progetto di valorizzazione dal medesimo proposto.

In relazione a quanto disposto dal D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 il Concedente (o Concessore) dichiara ed il Concessionario ne prende atto, dichiarandosene edotto, che gli impianti di cui all'art. 1 del citato D.M. n. 37/2008 posti al servizio della consistenza immobiliare oggetto del presente atto non sono conformi alle normative in materia di sicurezza ad essi applicabile e quindi non ne garantisce la perfetta efficienza ed il regolare funzionamento.

Le parti, inoltre, convengono che sul Comune non grava alcun obbligo di adeguamento dei impianti di cui sopra alle normative in materia di sicurezza e che, pertanto, resterà ad esclusivo carico del concessionario ogni onere e spesa per gli eventuali adeguamenti che si rendessero necessari.

#### **4. Procedura di selezione del concessionario**

L'aggiudicazione avverrà con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, sulla base dei seguenti criteri:

**A) Offerta tecnica/Proposta progettuale: max 70 punti**, suddivisi secondo quanto di seguito indicato: la proposta progettuale deve rispettare le seguenti prescrizioni:

1. valorizzare adeguatamente l'immobile comunale ultimandone i lavori;

2. prevedere una destinazione congrua al contesto monumentale;
3. garantire la fattibilità economica del progetto gestionale;
4. salvaguardare la presenza di aspetti culturali (ad esempio, a titolo esemplificativo e non esaustivo, espositivi, di arte espressiva, librari, ecc.);
5. prevedere un aspetto di socializzazione di questi spazi e una fruibilità pubblica;

#### **B) Offerta economica: max 30 punti**

L'aggiudicazione della concessione verrà effettuata nei confronti dell'impresa la cui offerta avrà conseguito il punteggio più elevato secondo la formula A + B. Per il punteggio si rinvia al paragrafo 7.

#### **5. Soggetti ammessi**

Possono partecipare al presente bando tutte le imprese singole, i consorzi, i raggruppamenti temporanei di imprese (RTI) – costituiti o costituendi, in possesso dei requisiti economico finanziari previsti dal presente Avviso.

I soggetti interessati dovranno presentare l'offerta, redatta in lingua italiana, sottoscritta dal Legale Rappresentante, con la quale, sotto la propria responsabilità, dichiarino ex art. n. 46 del DPR n. 445 del 28/12/2000, il possesso dei seguenti requisiti:

- 1) di essere in regola sotto il profilo contributivo, fiscale e assistenziale; a tal fine indicare che l'impresa rappresentata applica ai propri lavoratori dipendenti i seguenti Contratti Collettivi: <indicare categoria di riferimento e data del contratto in vigore> e che è iscritta all'INPS: <indicare sede e matricola>, all'INAIL: <indicare sede, numero di posizione assicurativa e codice ditta> e se, con eventuale iscrizione alla CASSA EDILE <indicare sede e matricola>;
- 2) di non trovarsi in condizioni di liquidazione, fallimento, cessazione di attività, concordato preventivo o in qualunque altra situazione equivalente, e che non ricorrono i motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016;
- 3) di non essere stati interessati da provvedimenti interdittivi ai sensi del D.Lgs n. 159/2011 (lotta contro la delinquenza mafiosa);
- 4) di non avere subito rescissioni/revoche contrattuali da parte dell'Amministrazione Comunale;
- 5) per i soli RTI costituiti o costituendi idonea dichiarazione sottoscritta dai legali rappresentanti di tutti i soggetti raggruppati dalla quale risulti la ripartizione percentuale della partecipazione all'interno del raggruppamento.
- 6) autorizzazione al trattamento dei dati personali per le finalità di gestione del presente Avviso ex art. 13 del D.Lgs. n. 196 del 30/06/2003 ;



- 7) dichiarazione di aver maturato un'esperienza ultraquinquennale nel settore specifico dell'attività prescelta per l'uso dei locali oggetto del presente Avviso;
- 8) dichiarazione di essere consapevole e di accettare che i locali verranno affidati in concessione nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al termine dei lavori commissionati dall'Amministrazione comunale; di avere preso visione della documentazione tecnica; di accettare lo stato di fatto e di manutenzione in cui i beni attualmente si trovano nonché di ritenerli idonei per l'attività che intende svolgervi, previo loro recupero funzionale;
- 9) dichiarazione di essere consapevole e di accettare tutte le clausole del presente Avviso, con particolare riguardo agli oneri a carico del concessionario previsti dal punto 3, nonché di aver preso visione dello schema di concessione e di accettarne il contenuto;
- 10) dichiarazione di essere consapevole e di accettare di eseguire le attività di recupero funzionale e restauro dei locali, al fine di adibire i medesimi all'attività conforme a quella che sarà presentata con apposito Progetto gestionale, e che sarà a carico e ad esclusiva responsabilità del concessionario;
- 11) dichiarazione di essere consapevole che l'immobile è riconosciuto di interesse culturale storico-architettonico con Decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali del 23.07.1988;
- 12) dichiarazione di essere consapevole che il bene è sottoposto a tutela secondo le disposizioni del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui al D.Lgs. n. 42/2004 s.m.i. di cui al Decreto del Direttore Regionale per i Beni e le Attività Culturali dell'Emilia-Romagna in data n. 2706 del 05.03.2012 che vincola i locali ai sensi dell'art. 57 bis, e di accettare espressamente le prescrizioni dell'autorizzazione alla concessione;
- 13) dichiarazione di impegno ad avvalersi per la redazione del progetto tecnico di un Architetto professionista ovvero di un gruppo di progettazione con capogruppo Architetto professionista dotato di capacità progettuale multidisciplinare ed integrata nell'architettura, nell'urbanistica, con comprovata esperienza in interventi di recupero, restauro effettivamente realizzati su immobili di pregio comparabili, per rilievo storico architettonico e/o destinazione d'uso, ai locali del presente Avviso. Il progettista dovrà dimostrare di disporre di idonea copertura assicurativa (ai sensi art. 269 del DPR n. 207/2010);
- 14) che nei propri confronti non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale; (é comunque causa di esclusione la condanna, con sentenza passata in giudicato per uno o più reati di partecipazione a una organizzazione criminale, corruzione frode, riciclaggio quali definiti dagli atti comunitari citati all'art. 45, paragrafo 1, Direttiva CE 2004/18);

- 15) dichiarazione sulla regolarità alle norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili ai sensi dell'art. 17 della legge 12/03/1999 n. 68;
- 16) dichiarazione di non trovarsi in condizione di morosità nei confronti dell'Amministrazione comunale;

All'offerta dovranno inoltre essere allegati:

- a) copia del documento di identità in corso di validità del/dei sottoscrittore/i;
- b) copia dello Statuto sociale e dell'Atto costitutivo;
- c) i soli RTI costituiti dovranno allegare la documentazione relativa al mandato collettivo speciale di rappresentanza in favore della Capogruppo, mentre i RTI costituendi dovranno allegare l'indicazione della società capogruppo cui sarà conferito il mandato collettivo di rappresentanza; (per quest'ultima ipotesi si veda il modello predisposto dall'Amministrazione).
- d) elenco dei principali attività svolta nell'ultimo triennio. L'esperienza è descritta con un elenco delle principali attività di gestione svolte dal concorrente. Tale elenco dovrà essere espresso attraverso una scheda descrittiva sintetica (max 1 cartella A4 per ciascuna esperienza) che fornisca le seguenti informazioni: sintetica descrizione dell'attività – localizzazione – valore del fatturato medio annuo – dimensioni dell'immobile gestito;
- e) attestato di sopralluogo (si veda l'art. 11 del presente bando)

I Raggruppamenti Temporanei e consorzi ordinari di concorrenti: sono ammessi anche se non ancora costituiti. In tal caso il progetto gestionale di cui al successivo art. 7 (busta A), dovrà essere sottoscritto da tutti gli operatori economici che costituiranno il raggruppamento o consorzio. In caso di raggruppamento o consorzio di cui all'art 45 Dlgs 50/2016, le dichiarazioni di cui agli artt. 5 e 7 sono richieste anche per le imprese mandanti o firmatarie dell'offerta.

Le dichiarazioni di cui ai precedenti punti 2, 3 e 14 devono essere prodotte anche da ciascuno dei soggetti ivi indicati e specificamente: per le imprese individuali: dal **titolare** e **dai direttori tecnici** dell'impresa qualora questi ultimi siano persone diverse dal titolare; per le società commerciali, le cooperative e loro consorzi: **dai direttori tecnici** e **da tutti i soci**, se si tratta di s.n.c.; **dai direttori tecnici** e **da tutti i soci accomandatari**, se si tratta di s.a.s.; **dai direttori tecnici** e **dagli amministratori muniti di poteri di rappresentanza, o il socio unico, ovvero il socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci** per ogni altro tipo di società o consorzio (si veda il modello predisposto dall'Amministrazione);

### **5.bis Ulteriori Soggetti ammessi: Società di Scopo**

Possono partecipare alla procedura anche società costituenti per la realizzazione degli interventi e per la gestione economica e funzionale dell'immobile con obbligo di costituire le stesse entro 30 gg. dall'aggiudicazione definitiva.

La Newco (nuova Società) dovrà avere oggetto sociale idoneo all'esecuzione delle attività ammissibili previste nel Bando e diventerà concessionaria a titolo originario.

I soci della nuova Società dovranno presentare offerta sottoscritta da tutti i soci della futura compagine sociale ed indicare le quote di partecipazione al capitale sociale.

Essi dovranno presentare apposita dichiarazione in cui esprimono l'intenzione di costituire la Società indicandone le quote e, inoltre, dovranno attestare singolarmente l'effettivo possesso dei requisiti di ordine generale, mentre per il requisito di cui all'art. 5 punto 7 dovrà essere posseduto da almeno uno dei soggetti partecipanti e costituenti la società di scopo.

I soci restano tuttavia solidalmente obbligati relativamente agli impegni assunti con la presentazione dell'offerta fino alla costituzione della Newco.

Ogni diversa ripartizione delle quote sociali della Società di scopo, ovvero l'ingresso nella società di nuovi soci, potrà avvenire solo successivamente all'ultimazione degli interventi edilizi previsti dal Bando ed in ogni caso previo benestare dell'Amministrazione Comunale, subordinato alla verifica dell'effettivo possesso in capo alla compagine societaria dei requisiti di ordine generale richiesti ai fini della partecipazione alla gara.

In analogia a quanto previsto sopra in caso di società già costituite, i requisiti di ordine generale dovranno essere posseduti da tutte le società mentre quello di cui all'art. 5 punto 7 dovrà essere posseduto da almeno uno dei soci della compagine sociale;

### **6. Contenuto della proposta progettuale**

La proposta dovrà essere volta alla creazione di un punto qualificato di incontro e ristoro, sosta ed animazione, che faccia dei locali il cuore della Piazza Municipale e ne incarni l'attrattività. La previsione di un lungo orario di apertura dei locali, dalle ore antimeridiane in cui si intensifica la presenza di cittadini e turisti consentendo di ideare una proposta gestionale diversificata anche nelle ore serali. Essa, indicativamente, può comprendere attività turistiche, ristorative, culturali, ricreative e didattiche. Intrattenimenti culturali di diverso tipo, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, incontri artistico-letterari, musicali, che si potrebbero integrare con le attività su indicate. La proposta dovrà tenere conto della vocazione turistica e dell'importanza storica della città, richiamando, con uno sforzo ideativo, la memoria del vecchio negozio di Bazzi (drogheria). In questo senso si potrebbe anche prevedere la vendita di prodotti esotici o comunque "internazionali" che richiamino alla memoria l'antica funzione, integrata magari da quella di prodotti

tipici enogastronomici del territorio ferrarese della nostra o di altre Regioni e la commercializzazione di prodotti del nostro artigianato artistico.

I soggetti interessati dovranno presentare la proposta, di cui in appresso, redatta in lingua italiana, sottoscritta dal legale rappresentante, allegando una **relazione illustrativa del progetto gestionale dei locali** con evidenziate le destinazioni che si intendono attuare.

In analogia a quanto disposto dall'art. 20 comma 2 del D.Lgs. n. 50/2016, l'Amministrazione, prima della stipula della concessione, valuterà che il progetto delle opere da eseguire con l'indicazione del tempo massimo in cui devono essere completate, sulla base del crono programma, e degli schemi dei relativi contratti di appalto presentati dalla controparte, dopo l'aggiudicazione, siano rispondenti alla realizzazione dell'opera.

## **7. Termine ultimo e modalità di presentazione**

I soggetti interessati a partecipare al presente avviso pubblico devono far pervenire entro e non oltre il giorno ~~14 Aprile 2017~~ **26 Aprile 2017 ore 13** dello stesso giorno a mezzo raccomandata a.r., consegna diretta a mano, a mezzo Corriere, o posta celere, un plico sigillato con nastro adesivo o altro mezzo idoneo a garantirne l'integrità, controfirmato sui lembi di chiusura, e riportante all'esterno l'indicazione del mittente unitamente all'indirizzo, numero di telefono e fax, con la dicitura: **“AVVISO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DEI LOCALI SITI NELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATO “BAZZI-COLONIALI” UBICATI IN PIAZZA MUNICIPALE CC.NN. 18-22 – scadenza ~~14/04/2017~~ 26.04.2017 ore 13.00”** al seguente indirizzo:

Comune di Ferrara -U.O. Contratti ed Appalti- c/o Protocollo Centrale, Piazza del Municipio n. 2 - 44121 Ferrara - nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e il martedì e giovedì anche dalle ore 15,00 alle ore 17,00. Sabato escluso.

Per il termine perentorio farà fede il timbro apposto all'arrivo dall'Ufficio Protocollo Centrale del Comune di Ferrara.

Non saranno prese in considerazione domande pervenute oltre il termine indicato, né sostitutive o aggiuntive a quelle già inoltrate.

Il mancato o ritardato recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Il plico principale deve contenere al suo interno 2 (due) buste a loro volta chiuse, come sopra, recanti l'indicazione del mittente, l'oggetto dell'avviso pubblico e rispettivamente la dicitura:

**BUSTA DOCUMENTAZIONE:** dove devono essere contenuti, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

1. Istanza di partecipazione e dichiarazione sostitutiva ex artt. 46 e 47 DPR 445/2000, redatta preferibilmente sul modello predisposto dall'Amministrazione (All. D) in lingua italiana, datata e a pena di esclusione, sottoscritta dall'offerente corredata da fotocopia di documento di riconoscimento in corso di validità, con la quale si dichiara:

- le proprie generalità (nome, cognome o ragione sociale, c.f./p.iva, iscrizione alla camera di commercio, residenza o sede sociale, tel, fax, e.mail, qualifica dell'offerente)

- le dichiarazioni accertanti il possesso dei requisiti richiesti al paragrafo "soggetti ammessi" punto 5, unitamente agli allegati ivi previsti

2. Originale della quietanza di versamento del deposito cauzionale provvisorio infruttifero pari al 10% dell'importo del canone della prima annualità posto a base d'asta, con versamento in contanti presso la Cassa di Risparmio di Ferrara -Tesoreria Comunale- agenzia n.1 - Corso Martiri della Libertà, oppure, mediante polizza fideiussoria di pari importo, bancaria o assicurativa.

In caso di partecipazione congiunta, la garanzia fideiussoria deve essere intestata a tutti gli operatori.

**BUSTA A: PROPOSTA PROGETTUALE** - relazione sintetica (max 5 facciate, **A4 o A3**, carattere Time New Roman 12) sottoscritta dall'offerente nella quale viene presentato il progetto dell'attività che verrà svolta all'interno dei beni posti in concessione.

**L'Offerta tecnica/Proposta progettuale (max 70 punti)** dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

1. valorizzare adeguatamente l'immobile comunale ultimandone i lavori;
2. prevedere una destinazione congrua al contesto monumentale;
3. garantire la fattibilità economica del progetto gestionale;
4. salvaguardare la presenza di aspetti culturali (ad esempio, a titolo esemplificativo e non esaustivo, espositivi, di arte espressiva, librari, ecc.);
5. prevedere un aspetto di socializzazione di questi spazi e una fruibilità pubblica.

In sede di valutazione, la Commissione giudicatrice potrà assegnare all'offerta tecnica/proposta progettuale fino ad un massimo di 70 punti, così ripartiti secondo i seguenti sub-criteri:

SUB-CRITERI DI VALUTAZIONE	PUNTEGGI O MAX	SUB-PUNTI (W <sub>i</sub> )
<b>A) Offerta tecnica/Proposta progettuale (i)</b>	<b>70</b>	
A.1) Destinazione d'uso funzionale nell'ambito delle categorie previste sopra (verranno valutati le modalità di gestione delle attività, gli aspetti identitari e caratterizzanti del progetto, la vocazione turistica anche rispetto a prodotti del territorio, gli elementi di integrazione stagionale inverno/estate, gli elementi		15

di integrazione oraria diurna/serale, la capacità di contribuire allo sviluppo locale)		
A.2) Progetto: Relazione illustrativa delle scelte progettuali, delle modalità di intervento, degli elementi progettuali qualificanti o innovativi dal punto di vista del risparmio energetico e della sostenibilità ambientale del progetto, delle modalità di realizzazione del cantiere		10
A.3) Ammontare dei lavori: Relazione illustrativa dell'ammontare dei lavori da realizzare con quantificazione dei medesimi e con programma delle attività manutentive ordinarie e straordinarie per tutta la durata della gestione		10
A.4) Tempi di realizzazione dei lavori e degli allestimenti da specificare con apposito cronoprogramma (verranno valutati la rapidità dell'intervento compresi i tempi di allestimento)		5
A.5) Piano economico-finanziario: Verranno valutati la possibilità di rapida implementazione del progetto gestionale, la riconoscibilità di una strategia imprenditoriale, le modalità di copertura degli investimenti e della connessa gestione per la durata della Concessione, dalle quali si evinca l'equilibrio economico finanziario dell'operazione con l'indicazione del piano di ammortamento dei costi ed indicazione dei flussi di cassa e del rendimento atteso		15
A.6) Durata della Concessione		10
A.7) Orientamento alla socializzazione e alla fruibilità pubblica (verranno valutati la capacità di costruire occasione di socializzazione, sia per la comunità che per i turisti, l'originalità di eventuali servizi integrativi ai fini di incrementare la fruibilità pubblica)		5

Si evidenzia che nel piano economico-finanziario di cui al punto A.5) su indicato nelle voci di spesa derivanti dal canone concessorio andrà indicato lo stesso nella misura minima prevista a base d'asta in quanto ciò garantisce la segretezza dell'offerta economica nella fase di valutazione dell'Offerta tecnica/Proposta progettuale.

La Commissione di gara provvederà alla valutazione dei documenti e degli elaborati richiesti dal 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, ai relativi contenuti dell'offerta. Si procederà valutando prima gli aspetti tecnico-progettuali (A) e poi quelli economici (B). La somma dei punteggi conseguiti determinerà il punteggio complessivo dell'offerta che determinerà la graduatoria finale.

Il calcolo dell'offerta economicamente più vantaggiosa sarà effettuato utilizzando la seguente formula:

$$C_{(a)} = \sum_n [ W_i * V_{(a) i} ]$$

dove:

$C_{(a)}$  = indice di valutazione dell'offerta (a);

n = numero totale dei requisiti (da A.1 a A.7);

$W_i$  = punteggio attribuito al requisito (i);

$V_{(a) i}$  = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisiti (i) variabile tra zero e uno;

$\sum_n$  = sommatoria

I coefficienti  $V_{(a) i}$  sono determinati, per quanto riguarda gli elementi di natura tecnico-progettuali (A), attraverso la media dei coefficienti, variabili tra zero ed uno, attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari. Si assumerà la seguente scala di valori:

GIUDIZIO	COEFFICIENTE	CRITERIO DI GIUDIZIO DELLA PROPOSTA
Ottimo	1,0	è ragionevolmente esclusa la possibilità di soluzioni migliori
Distinto	0,9	aspetti positivi elevati di natura tecnico-progettuali ma inferiori a soluzioni ottimali
Buono	0,8	aspetti positivi di una certa evidenza
Discreto	0,7	aspetti positivi apprezzabilmente di qualche pregio
Sufficiente	0,6	aspetti positivi ritenuti appena rilevanti
Insufficiente	0,5	aspetti positivi non ritenuti rilevanti
Gravemente insufficiente	0,3	aspetti positivi ritenuti scarsamente rilevanti
Assente/irrelevant e	0,0	nessun aspetto positivo

Una volta terminata la procedura di attribuzione discrezionale dei coefficienti, si procederà a trasformare la media dei coefficienti attribuiti ad ogni offerta da parte di tutti i commissari in coefficienti definitivi, riportando ad uno la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate.

Si procederà alla valutazione degli aspetti economici (B) solo qualora il punteggio complessivo attribuito agli aspetti tecnico-progettuali (A) superi il valore soglia di 42 (quarantadue) rispetto al

punteggio massimo di 70 (settanta). Al di sotto di tale valore soglia l'offerta verrà considerata non adeguata sotto il profilo tecnico-progettuale, con conseguente esclusione del concorrente.

**NB:** La proposta progettuale dovrà essere corredata, a pena d'esclusione, da una dichiarazione dell'offerente con la quale s'impegna a rispettare tutte le modalità di esecuzione della proposta stessa il cui mancato o ritardato adempimento potrà essere valutato, da parte dell'Amministrazione come causa di risoluzione del contratto (si veda il modello predisposto dall'amministrazione "**Allegato: Dichiarazione di impegno**")

Per consentire una facile comparazione tra i soggetti concorrenti la relazione dovrà avere un'articolazione interna secondo il contenuto sopradescritto.

### **BUSTA B: OFFERTA ECONOMICA**

L'offerta economica, con marca da bollo da € 16,00, dovrà essere presentata preferibilmente sul modello predisposto dall'Amministrazione e allegato al presente bando (**Allegato: Modello Offerta Economica**).

**In caso di partecipazione congiunta, l'offerta economica dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti, a pena di esclusione, che resteranno solidalmente obbligati e dovranno singolarmente possedere i requisiti richiesti per la partecipazione alla gara.**

SUB-CRITERI DI VALUTAZIONE	PUNTEGGI O MAX	SUB-PUNTI (WI)
<b>B) Offerta economica</b>	<b>30</b>	
B.1) I partecipanti alla procedura dovranno offrire un'unica percentuale in rialzo che verrà applicata, al fine di quantificare il canone di Concessione annuo dovuto, sulle basi d'asta quantificate secondo un importo progressivo: all'offerta (in termini di rialzo percentuale) più alta, verrà attribuito il punteggio massimo		30

In relazione all'aspetto economico (B) di cui alla precedente tabella "Sub-criteri di valutazione" i punteggi saranno attribuiti facendo ricorso alla seguente formula matematica:

$$P_{Ri} = R_i / R_{max} * 30$$

dove:

$P_{Ri}$  = Punteggio per il rialzo percentuale offerto dal singolo concorrente

$R_i$  = rialzo percentuale offerto dal singolo concorrente

$R_{max}$  = rialzo percentuale massimo offerto



---

La Commissione procederà poi alla definizione della graduatoria complessiva, sommando i punteggi relativi all'offerta economica a quelli già assegnati all'offerta tecnica. L'aggiudicazione sarà effettuata a favore dell'offerta che presenterà il punteggio complessivo più elevato secondo la formula  $A + B$ .

Non sono ammesse offerte pari alla base d'asta o in diminuzione, indeterminate o condizionate.

Nel caso di discordanza tra l'indicazione della percentuale di rialzo offerto in cifre e lettere e del corrispondente prezzo per il canone annuo in cifre e lettere, sarà ritenuta valida l'offerta più conveniente per il Comune.

In caso di offerte uguali l'Ente procederà mediante sorteggio ai sensi dell'art. 77 comma 2 del RD 827 del 1924.

Le offerte restano valide per giorni 180 (centottanta) dalla data di scadenza dei termini per la presentazione delle medesime.

#### **8. Fase di valutazione offerte**

Un'apposita Commissione, nominata ai sensi dell'art.77 del D.Lgs. 50/2016 successivamente alla scadenza del termine per la ricezione delle istanze di partecipazione, procederà nella seduta pubblica all'apertura delle buste pervenute. I lavori della Commissione inizieranno il **giorno venerdì 28 Aprile 2017** ~~mercoledì 19 Aprile 2017~~ alle ore 10:00 presso una sala della Residenza Municipale, posta in Piazza del Municipio n. 2 – 44121 Ferrara. Qualora i lavori della Commissione non si esaurissero nel corso della giornata, ulteriori sedute si svolgeranno, presso la suddetta sede o in altra sede comunale a tal fine individuata, con calendario reso noto ai concorrenti tramite apposita comunicazione.

La procedura sarà la seguente:

1) ESECUZIONE DELL'AMMISSIONE AMMINISTRATIVA IN SEDUTA PUBBLICA

La Commissione verificherà, in primo luogo, che le buste pervenute siano conformi alle modalità indicate nel presente Avviso e si procederà all'esclusione di quelle non conformi. Successivamente la Commissione procederà 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. Il Comune, in ogni caso, pone espressa riserva di interrompere o sospendere in qualunque momento, a suo insindacabile giudizio, la procedura di valutazione delle offerte.

2) VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE PROGETTUALI ED ASSEGNAZIONE DEI PUNTEGGI IN SEDUTA RISERVATA

Esaurita la fase di ammissione delle offerte, la Commissione, in seduta privata, valuterà le offerte tecniche ed economiche (Proposta Tecnico-economica) sulla base degli elementi indicati nel presente bando.

Trattandosi d'immobile ubicato nel cuore della città di Ferrara e vista la finalità del Comune, la procedura di assegnazione dello stesso è volta non solo a ricercare sul mercato operatori commerciali che offrano canoni adeguati, ma è anche tesa a rivitalizzare il centro storico ed a promuovere l'immagine della città, in prospettiva di un aumento della frequentazione turistica e lavorativa, per cui l'Amministrazione, a suo insindacabile giudizio, **si riserva di rifiutare** le seguenti attività:

- a) Attività per le quali si ravvisi un possibile pregiudizio o danno all'immagine dell'Ente o alle proprie iniziative;
- b) Attività che contengano messaggi offensivi incluse espressioni di fanatismo, razzismo, odio minaccia, o a sfondo sessuale, compresa la produzione e distribuzione di materiale pornografico e armi;
- c) Attività illecite e immorali o attività ritenute non accettabili per motivi d'inopportunità generale (a titolo esemplificativo e non esaustivo: sexy shop, phone center, centri scommesse e sale giochi, nonché attività inerenti l'utilizzo di slot machine e altri giochi d'azzardo elettronici di qualsiasi tipo; money transfer);

Le suddette attività di cui ai punti a), b), c), non dovranno essere esercitate per tutta la durata della concessione dell'immobile a pena di decadenza della stessa.

### 3) NOTIFICA DEI PUNTEGGI ATTRIBUITI ED AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA IN SEDUTA PUBBLICA

Successivamente, in seduta pubblica, la Commissione:

- rende noti i punteggi attribuiti in base alla valutazione delle proposte progettuali. Saranno ammesse alla valutazione dell'offerta economica solo ed esclusivamente coloro che avranno raggiunto i punteggi minimi sopra indicati;
- procede all'apertura delle offerte economiche e prende atto della graduatoria finale;
- determina l'aggiudicazione provvisoria a favore del concorrente che ha conseguito il maggior punteggio.

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà insindacabile di non far luogo alla gara stessa o di prorogarne la data, dandone comunque avviso ai concorrenti senza che gli stessi possano accampare alcune pretese al riguardo.

## 9. Cauzione e Polizze assicurative

CAUZIONE PROVVISORIA: In sede di offerta ciascun concorrente dovrà versare un deposito cauzionale provvisorio infruttifero di € 2.620,00 (pari al 10% dell'importo del canone della prima

---

annualità posto a base d'asta) con versamento in contanti presso la Cassa di Risparmio di Ferrara -Tesoreria Comunale- agenzia n.1 - Corso Martiri della Libertà, oppure, mediante polizza fideiussoria di pari importo, bancaria o assicurativa.

In caso di partecipazione congiunta, la garanzia fideiussoria deve essere intestata a tutti gli operatori.

CAUZIONE DEFINITIVA: L'aggiudicatario della concessione, prima della stipula dell'atto di concessione, presterà una cauzione definitiva infruttifera pari ad € 61.790,00 (misura pari al 10% del canone annuo offerto complessivamente per tutta la durata della concessione come emergente dalla proposta tecnico-gestionale e dall'offerta economica allegati alla presente).

La cauzione definitiva infruttifera dovrà essere prestata mediante consegna al Servizio Appalti, Provveditorato e Contratti, a mezzo di fideiussione bancaria rilasciata da parte di primario istituto di credito, con la clausola di pagamento a semplice richiesta.

La cauzione definitiva, calcolata come innanzi, è resa a garanzia di tutti gli oneri derivanti dalla concessione. Fin dall'inizio e per tutta la durata della concessione dovrà essere garantita l'integrità della proprietà comunale e contestualmente il pagamento del canone per tutta la durata della concessione.

POLIZZE: Limitatamente alla prima fase, quella della realizzazione dei lavori, la cui durata risulterà fissata dal *business plan*, dovrà essere garantita l'esecuzione degli stessi in analogia con gli appalti delle opere pubbliche. La polizza garantirà, la responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori, con un minimo di € 500.000,00. La polizza garantirà, altresì, il danneggiamento o la distruzione, parziale o totale, dell'immobile per un valore di € 500.000,00. Tale polizza dovrà prevedere che la sua restituzione sia condizionata all'attivazione, dopo l'accertamento della regolare esecuzione dei lavori, di una diversa polizza, quella della fase di esercizio.

Tale polizza di esercizio dovrà garantire almeno per 2 anni la corretta esecuzione degli interventi rispetto al rischio dei vizi occulti di cui all'art. 1669 del Codice Civile, con limite di indennizzo non inferiore al 15% del valore dei lavori realizzati. La polizza dovrà, altresì, garantire, anche oltre la durata biennale e cioè per tutta la durata della concessione, la responsabilità civile per danni causati a terzi, ai sensi dell'art. 126 del DPR 207/2010, con massimale non inferiore a € 4.000.000,00, e i "rischi locativi" in genere, ai sensi degli articoli 1588, 1589 e 1611 del Codice Civile, per un massimale non inferiore a € 700.000,00.

## **10. Sopralluogo obbligatorio**

E' obbligatorio eseguire un sopralluogo dei locali oggetto di manifestazione di interesse. Il sopralluogo dovrà essere eseguito dal Legale Rappresentante ovvero da incaricati muniti di

apposita delega, del soggetto interessato a partecipare. A seguito del sopralluogo sarà rilasciato un attestato di visita dei luoghi.

## **11. Informazioni di carattere amministrativo e tecnico**

Per ulteriori informazioni o richieste di chiarimenti in ordine al presente avviso è possibile contattare i referenti di seguito indicati:

Per informazioni di carattere tecnico e per il sopralluogo contattare il Servizio Beni Monumentali, via G. Marconi n. 37 – Ferrara, Tel. 0532/41.87.01 - Fax 0532/77.13.96 - Sito web <http://servizi.comune.fe.it/8050/beni-monumentali-centro-storico> oppure il Responsabile della U.O. Tecnica geom. Gianni Squarzanti presso il Servizio Patrimonio, viale IV Novembre n. 9, Tel 0532/205283 o 0532/243077; e-mail: [serviziopatrimonio@cert.comune.fe.it](mailto:serviziopatrimonio@cert.comune.fe.it);

Per informazioni di carattere amministrativo contattare il Servizio Appalti, Provveditorato e Contratti, Piazza del Municipio n. 13 – Ferrara, Tel. 0532/41.93.79 o 0532/41.92.84.

Nel seguente orario: dal Lunedì al Venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e nei pomeriggi di Martedì e Giovedì anche dalle ore 15.00 alle 17.00.

## **12. Aggiudicazione**

1. La Commissione di gara provvederà alla valutazione dei documenti e degli elaborati richiesti dal presente Avviso, in relazione ai diversi contenuti delle proposte - offerte.

2. 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, e diverrà definitiva una volta adottata dal RUP la determina di aggiudicazione.

3. L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di non dare luogo alla gara o di prorogare la data di scadenza del bando senza che i concorrenti possano pretendere nulla a riguardo.

4. Le dichiarazioni rese in sede di gara saranno verificate in capo all'aggiudicatario provvisorio mediante idonea certificazione.

5. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di eseguire controlli a campione sulle dichiarazioni prodotte anche acquisendo la relativa documentazione.

6. L'aggiudicazione è immediatamente impegnativa per il soggetto aggiudicatario, mentre per il Comune resta subordinata alla stipulazione del contratto, che avverrà mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata a spese dell'aggiudicatario, solo dopo la definitiva aggiudicazione con provvedimento dirigenziale e l'acquisizione dei documenti atti a garantire la capacità a contrarre dell'aggiudicatario.

Pertanto detta aggiudicazione non costituisce accettazione di proposta contrattuale né, quindi, perfezionamento di negozio giuridico.

---

Qualora, per motivi non imputabili al Comune di Ferrara, non si pervenisse alla conclusione del contratto di concessione, il Comune stesso si riserva la facoltà di dichiarare decaduta l'aggiudicazione, di incamerare il deposito cauzionale provvisorio e di richiedere il risarcimento dei danni.

L'aggiudicatario deve sottoscrivere il contratto entro 30 gg. dalla comunicazione scritta effettuata dal Servizio Contratti del Comune con l'avvertenza che in caso contrario l'Amministrazione Comunale potrà procedere alla decadenza dell'aggiudicazione ed all'affidamento del contratto all'eventuale concorrente che segue in graduatoria salvo il risarcimento del danno.

7. Il deposito cauzionale provvisorio presentato dai non aggiudicatari sarà tempestivamente restituito dopo l'adozione della determinazione di aggiudicazione.

Nell'ipotesi in cui il miglior offerente, per qualunque motivo, non possa o non voglia essere dichiarato aggiudicatario o non sottoscriva il contratto, l'Amministrazione potrà incamerare la cauzione provvisoria prestata in sede di offerta e si prenderà in considerazione il concorrente che avrà presentato la seconda migliore offerta e così via fino all'esaurimento della graduatoria.

### **13. Trattamento dei dati personali**

I dati personali raccolti saranno trattati, con e senza l'ausilio di mezzi elettronici, per l'espletamento delle attività istituzionali relative al presente procedimento e agli eventuali procedimenti amministrativi e giurisdizionali conseguenti (compresi quelli previsti dalla L. 241/90 sul diritto di accesso alla documentazione amministrativa) in modo da garantire la sicurezza e riservatezza e comunque nel rispetto della normativa vigente. I dati giudiziari, raccolti ai sensi del DPR 445/2000 e DPR 412/2000, saranno trattati in conformità al D.Lgs. 196/2003. In relazione ai suddetti dati l'interessato può esercitare i diritti previsti dall'art.7 del citato D.Lgs.

### **14. Responsabile del procedimento**

Responsabile del procedimento in oggetto è la Dott.ssa Alessandra Genesini, Dirigente del Servizio Patrimonio del Comune di Ferrara, sito in Ferrara, Viale IV Novembre c.n. 9.

### **15. Pubblicità del presente Bando**

Il presente avviso verrà pubblicato integralmente unitamente agli allegati tecnici e modelli di partecipazione all'Albo Pretorio on line del Comune di Ferrara e sul sito dell'Ente. [www.comune.fe.it](http://www.comune.fe.it). Al presente Avviso verrà inoltre data la massima diffusione mediante pubblicazione per estratto sui principali quotidiani locali (La Nuova Ferrara, Il Resto del Carlino, edizione di Ferrara).

L'amministrazione si riserva altresì di procedere anche con altre forme di pubblicità ritenute più idonee.

---

**N.B.** Le spese di pubblicità del presente avviso, ammontanti a circa € 2.000,00, sono a carico dell'aggiudicatario/i.

Tutte le spese inerenti la presentazione di domanda di partecipazione restano a carico del soggetto proponente.

Sul medesimo sito internet sono inoltre pubblicati lo schema di concessione (allegato A), lo schema di comodato d'uso dei mobili (allegato B), le Linee Guida per la progettazione (allegato C), la planimetria catastale dei locali (allegato D), il modello di istanza di partecipazione e dichiarazione sostitutiva (allegato E), il modello offerta economica (allegato F), il modello dichiarazione d'impegno (allegato G), dichiarazione soggetti in carica (allegato H), dichiarazione di impegno a conferire mandato (allegato I), dichiarazione vincolo ed autorizzazione (allegato L) e la Politica Integrata Qualità, Ambiente ed Eventi sostenibili del Comune di Ferrara.

La concessione di valorizzazione che si andrà a sottoscrivere tra l'Amministrazione Comunale e l'aggiudicatario dovrà avere la forma dell'atto pubblico. Le spese inerenti la redazione e registrazione dello stesso rimarranno a carico del concessionario.

P.G. 9335/2017

Ferrara, 14/02/2017

**INTEGRATA CON DETERMINA pg 36331/17 DEL 29.03.2017**

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO PATRIMONIO

dott.ssa Alessandra Genesini



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



## **SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI - SERVIZIO PATRIMONIO**

**Determinazione n. DD-2017-981 esecutiva dal 22/05/2017**

**Protocollo Generale n. PG-2017-59027 del 19/05/2017**

Proposta n.:P05.1.0.0-2017-83

Il Dirigente del Servizio SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI - SERVIZIO PATRIMONIO ha adottato la Determina Dirigenziale di seguito riportata:

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLE RISULTANZE DELL'ASTA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DEI LOCALI SITI NELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE DENOMINATO "BAZZI COLONIALI" UBICATI IN PIAZZA MUNICIPALE N. 18 22

IMPEGNO DI SPESA

22/05/2017

PIERINA PELLEGRINI

*Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente*

Piazza Municipale, 2 - 44121 Ferrara  
Centralino: +39 0532 419111 - Fax: +39 0532 419389  
Codice fiscale: 00297110389

PEC: [comune.ferrara@cert.comune.fe.it](mailto:comune.ferrara@cert.comune.fe.it) \* Sito web: <http://www.comune.fe.it>



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



## SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI - SERVIZIO PATRIMONIO

### Proposta Determinazione Dirigenziale n. P05.1.0.0-2017-83

#### OGGETTO:

**APPROVAZIONE DELLE RISULTANZE DELL'ASTA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DEI LOCALI SITI NELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE DENOMINATO "BAZZI COLONIALI" UBICATI IN PIAZZA MUNICIPALE N. 18 22**

#### IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

#### Premesso:

- che con provvedimento del Consiglio Comunale P.G. n. 8537/17 nella seduta del 28.02.2017 – verbale n. 4, è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (DUP) per il periodo 2017/2019 e relativi allegati;
- che con provvedimento del Consiglio Comunale P.G. n. 6795/17 nella seduta del 01.03.2017 – verbale n. 5, è stato approvato il Bilancio di Previsione del Comune di Ferrara per il triennio 2017/2019 e relativi allegati;
- che con Delibera della Giunta Municipale P.G. n. 38974/17 nella seduta del 4 aprile 2017 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione (PEG) per il periodo 2017-2019;
- che in esecuzione della Delibera approvata dalla G.M. il 24/01/2017 P.G. 9335/2017 ed in conformità alle disposizioni del R.D. n. 827/1924, del R.D. n. 2440/1923, nonché degli artt. 80 e segg. del Regolamento comunale per la disciplina dei Contratti, è stato indetto avviso pubblico per l'assegnazione in concessione di valorizzazione dei locali siti in Ferrara nell'immobile di proprietà comunale denominato "Bazzi-Coloniali" (Piazza Municipale cc.nn. 18-22);

**Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente**



- che con Determinazione dirigenziale PG-2017-36331 del 29/03/2017, esecutiva dal 29/03/2017, è stata approvata una parziale rettifica della precedente Determina n. 11307 del 27/01/2017 con proroga dei termini dal 19 aprile 2017 al 26 aprile 2017 alle ore 13.00 dell'avviso, pubblicato in data 15/02/2017;
- che la Delibera di Giunta sopraccitata ha approvato come canone a corpo di Concessione annuale crescente da porre a base d'asta gli importi di seguito indicati + IVA di legge (che saranno aggiornati con 100% adeguamento ISTAT in aumento a decorrere dalla seconda annualità contrattuale) da determinarsi in applicazione di un'unica percentuale in rialzo calcolata sugli importi a base d'asta progressivi:

**CANONI ANNUALI DI CONCESSIONE A BASE D'ASTA (oltre IVA)**

€ 26.200,00 per il primo anno di Concessione  
€ 26.700,00 per il secondo anno di Concessione  
€ 27.200,00 per il terzo anno di Concessione  
€ 27.600,00 per il quarto anno di Concessione  
€ 28.100,00 per il quinto anno di Concessione  
€ 28.600,00 per il sesto anno di Concessione  
€ 29.100,00 per il settimo anno di Concessione  
€ 29.600,00 per l'ottavo anno di Concessione  
€ 30.100,00 per il nono anno di Concessione  
€ 30.600,00 per il decimo anno di Concessione  
€ 31.100,00 per l'undicesimo anno di Concessione  
€ 31.600,00 per il dodicesimo anno di Concessione  
€ 32.100,00 per il tredicesimo anno di Concessione  
€ 32.600,00 per il quattordicesimo anno di Concessione  
€ 33.100,00 per il quindicesimo anno di Concessione  
€ 33.600,00 per il sedicesimo anno di Concessione  
€ 34.200,00 per il diciassettesimo anno di Concessione  
€ 34.700,00 per il diciottesimo anno di Concessione  
€ 35.300,00 per il diciannovesimo anno di Concessione  
€ 35.800,00 per il ventesimo anno di Concessione

- che con la Delibera di Giunta sopraccitata si è altresì stabilito di dare corso alla valorizzazione predetta tramite apposita procedura di selezione mediante pubblicazione di bando con aggiudicazione attraverso il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa;

***Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente***

- che, in esecuzione dei predetti atti, si è esperita la procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione in concessione di valorizzazione dell'immobile suddetto con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, sulla base dei seguenti criteri:

**A) Offerta tecnica/Proposta progettuale**

**max 70 punti**

ripartiti secondo i seguenti sub-criteri:

SUB-CRITERI DI VALUTAZIONE	PUNTEGGIO MAX	SUB-PUNTI ( $w_i$ )
<b>A) Offerta tecnica/Proposta progettuale (i)</b>	<b>70</b>	
A.1) Destinazione d'uso funzionale nell'ambito delle categorie previste sopra (verranno valutati le modalità di gestione delle attività, gli aspetti identitari e caratterizzanti del progetto, la vocazione turistica anche rispetto a prodotti del territorio, gli elementi di integrazione stagionale inverno/estate, gli elementi di integrazione oraria diurna/serale, la capacità di contribuire allo sviluppo locale)		15
A.2) Progetto: Relazione illustrativa delle scelte progettuali, delle modalità di intervento, degli elementi progettuali qualificanti o innovativi dal punto di vista del risparmio energetico e della sostenibilità ambientale del progetto, delle modalità di realizzazione del cantiere		10
A.3) Ammontare dei lavori: Relazione illustrativa dell'ammontare dei lavori da realizzare con quantificazione dei medesimi e con programma delle attività manutentive ordinarie e straordinarie per tutta la durata della gestione		10
A.4) Tempi di realizzazione dei lavori e degli allestimenti da specificare con apposito cronoprogramma (verranno valutati la rapidità dell'intervento compresi i tempi di allestimento)		5
A.5) Piano economico-finanziario: Verranno valutati la possibilità di rapida implementazione del progetto gestionale, la riconoscibilità di una strategia imprenditoriale, le modalità di copertura degli investimenti e della connessa gestione per la durata della Concessione, dalle quali si evinca l'equilibrio economico finanziario dell'operazione con l'indicazione del piano di ammortamento dei costi ed indicazione dei flussi di cassa e del rendimento atteso		15
A.6) Durata della Concessione		10

**Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente**

A.7) Orientamento alla socializzazione e alla fruibilità pubblica (verranno valutati la capacità di costruire occasione di socializzazione, sia per la comunità che per i turisti, l'originalità di eventuali servizi integrativi ai fini di incrementare la fruibilità pubblica)		5
---	--	---

In relazione all'aspetto tecnico- progettuale (A) i punteggi sono attribuiti facendo ricorso alla seguente formula matematica:

$$C_{(a)} = \sum_n [ W_i * V_{(a) i} ]$$

dove:

$C_{(a)}$  = indice di valutazione dell'offerta (a);

n = numero totale dei requisiti (da A.1 a A.7);

$W_i$  = punteggio attribuito al requisito (i);

$V_{(a) i}$  = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisiti (i) variabile tra zero e uno;

$\sum_n$  = sommatoria

I coefficienti  $V_{(a) i}$  sono determinati attraverso la media dei coefficienti, variabili tra zero ed uno, attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari secondo la seguente scala di valori:

GIUDIZIO	COEFFICIENTE	CRITERIO DI GIUDIZIO DELLA PROPOSTA
Ottimo	1,0	è ragionevolmente esclusa la possibilità di soluzioni migliori
Distinto	0,9	aspetti positivi elevati di natura tecnico-progettuali ma inferiori a soluzioni ottimali
Buono	0,8	aspetti positivi di una certa evidenza
Discreto	0,7	aspetti positivi apprezzabilmente di qualche pregio
Sufficiente	0,6	aspetti positivi ritenuti appena rilevanti
Insufficiente	0,5	aspetti positivi non ritenuti rilevanti
Gravemente insufficiente	0,3	aspetti positivi ritenuti scarsamente rilevanti
Assente/irrelevante	0,0	nessun aspetto positivo

Terminata la procedura di attribuzione discrezionale dei coefficienti, si passa a trasformare la media dei coefficienti attribuiti ad ogni offerta da parte di tutti i commissari in coefficienti definitivi, riportando ad uno la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate.

Al di sotto del valore soglia di 42 rispetto al punteggio massimo di 70 l'offerta è considerata non adeguata sotto il profilo tecnico-progettuale, con conseguente esclusione del concorrente.

**Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente**

**B) Offerta economica****max 30 punti**

ripartiti secondo i seguenti sub-criteri:

SUB-CRITERI DI VALUTAZIONE	PUNTEGGI O MAX	SUB-PUNTI (WI)
<b>B) Offerta economica</b>	<b>30</b>	
B.1) I partecipanti alla procedura dovranno offrire un'unica percentuale in rialzo che verrà applicata, al fine di quantificare il canone di Concessione annuo dovuto, sulle basi d'asta quantificate secondo un importo progressivo: all'offerta (in termini di rialzo percentuale) più alta, verrà attribuito il punteggio massimo		30

In relazione all'aspetto economico (B) i punteggi sono attribuiti facendo ricorso alla seguente formula matematica:

$$P_{Ri} = R_i / R_{max} * 30$$

dove:

 $P_{Ri}$  = punteggio per il rialzo percentuale offerto dal singolo concorrente $R_i$  = rialzo percentuale offerto dal singolo concorrente $R_{max}$  = rialzo percentuale massimo offerto

La graduatoria complessiva è definita sommando i punteggi relativi all'offerta economica a quelli già assegnati all'offerta tecnica: l'aggiudicazione è effettuata a favore dell'offerta che presenterà il punteggio complessivo più elevato secondo la formula A + B.

- che, con Determinazione dirigenziale PG-2017-11307 del 27/01/2017, esecutiva dal 01/02/2017, è stato approvato l'avviso pubblico per l'assegnazione in concessione di valorizzazione dei suddetti locali di proprietà comunale siti in Ferrara;
- che, con avviso pubblicato nei modi di legge all'Albo Pretorio del Comune di Ferrara dal 15/02/2017 al 14/04/2017 e successiva integrazione ivi pubblicata dal 04/04/2017 al 26/04/2017, nonché al sito internet [www.comune.fe.it/contratti](http://www.comune.fe.it/contratti) in forma integrata e per estratto sui quotidiani locali "IL RESTO DEL CARLINO" e la "NUOVA FERRARA" del 24/02/2017 e, per integrazione, sui medesimi quotidiani del 12/04/2017, si è data notizia che il giorno 28/04/2017 alle ore 10.00, nella Residenza Municipale, avrebbe avuto luogo la seduta pubblica d'apertura dei plichi sigillati pervenuti, contenenti le istanze di partecipazione ed i documenti a corredo, la Busta A (Proposta Progettuale) e la Busta B (Offerta economica);

**Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente**

- che, entro il termine prescritto sono pervenute **n. 4** offerte provenienti da:
  1. PAPPARE FOOD FOR MOOD – PAPPARE REALE s.r.l., via Cesare Battisti n. 157 - 47521 Cesena (FC)
  2. KOFLER GROUP s.r.l., via della Provvidenza n. 64 – 35030 Rubano (FC)
  3. TORREFAZIONE KRIFI s.p.a., via Bologna n. 565 – 44124 Ferrara (FE)
  4. Geom. PIETRO NUCCIO, via Orzinuovi n. 73 – 25125 Brescia (BS)
  
- che, con Determinazione dirigenziale PG-2017-48855 del 27/04/2017, esecutiva in pari data, si provvedeva alla nomina della Commissione giudicante dotata di professionalità e competenza in materia per l'esame delle offerte partecipanti all'avviso pubblico per l'assegnazione in concessione di valorizzazione dei locali sopraccitati, costituita da:
  1. Ing. Fulvio Rossi, Direttore Tecnico dell'Area del Territorio e dello Sviluppo Economico – Presidente della Commissione esaminatrice;
  2. Dott.ssa Evelina Benvenuti, Dirigente del Servizio Commercio, Attività Produttive, e Sviluppo Economico – componente esperta;
  3. Arch. Natascia Frasson, Dirigente del Servizio Beni Monumentali – componente esperta;
  4. Arch. Clara Coppini, dipendente del Servizio Beni Monumentali – componente esperta;
  5. Dott.ssa Alessandra Genesini, Dirigente del Servizio Patrimonio, esperta;
  6. Dott. Francesco Paparella, Dirigente del Servizio Appalti, Provveditorato e Contratti, Segretario Verbalizzante;
  
- che, in data **28/04/2017 alle ore 10,00**, presso la Sala Arengo della Residenza Municipale di Ferrara, si è riunita la suddetta Commissione al fine di accertare, in seduta pubblica ed in presenza degli astanti, l'ammissibilità amministrativa delle ditte che hanno presentato l'offerta e procedere all'apertura dei plichi contenenti la documentazione tecnica, rinviando la lettura, la valutazione e l'attribuzione dei relativi punteggi ad ulteriore seduta riservata, come previsto nel disciplinare di gara;
  
- che, in quella sede la Commissione ha constatato che la ditta costituenda, composta dal geom Pietro Nuccio, sig. Palermo Ernesto, sig.ra Bellelli Beatrice, sig. Perrotta Gianpiero, sig. Merendini Giovanni, sig. Carroccia Matteo, sig. Vassalli Dario, sig. Scarpato Angelo e sig. Trepiccione Marco, aveva inserito l'offerta economica nella busta della documentazione tecnica, consentendo che, in tal modo, ne fosse conosciuto il contenuto già in fase di valutazione tecnica dei progetti, difformemente dalle modalità indicate nel

**Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente**

Bando: per questo motivo, tale ditta è stata ritenuta “non conforme” e pertanto esclusa dalla gara;

- che, in data **05/05/2017 alle ore 15,00**, la Commissione giudicante si è riunita in seduta riservata per la valutazione delle offerte tecniche/proposte progettuali. Dopo ampia discussione la Commissione, confrontando e comparando i progetti tra loro in base ai criteri del Bando di gara, visto il protrarsi dei lavori che avevano consentito di attribuire solo i punteggi relativi ai primi 5 criteri, aveva deciso di rinviarne la conclusione al giorno 08/05/2017;
- che, in data **08/05/2017 alle ore 14,30**, la Commissione giudicante si è riunita in seduta riservata per l'esame conclusivo dei progetti offerti. Dopo ampia discussione la Commissione, confrontando e comparando i progetti tra loro in base ai criteri del Bando di gara, ha attribuito i seguenti punteggi relativi all'offerta tecnico/progettuale:

- PAPPÀ REALE s.r.l. – Punti 53/70
- KOFLER GROUP s.r.l. – Punti 50,5/70
- TORREFAZIONE CAFFÈ KRIFI s.p.a. – Punti 67/70

La Commissione ha rilevato che tutte le ditte hanno raggiunto la soglia di sbarramento, fissata dal Bando in 42 punti, e, pertanto, esse sono state tutte ammesse all'esame per la valutazione delle offerte economiche, da tenersi in seduta pubblica al termine degli stessi lavori di valutazione tecnico/progettuale;

- che, in data **08/05/2017 alle ore 15,30**, presso la Residenza Municipale di Ferrara, in seduta pubblica il Presidente di gara, dopo aver comunicato agli astanti i succitati esiti dei lavori di valutazione dei progetti presentati, ha proceduto all'apertura delle offerte economiche nell'ordine che precede leggendone il contenuto:
  - PAPPÀ REALE s.r.l. offre un aumento percentuale rispetto la base d'asta del 5% (cinque per cento) ovvero un canone annuo di concessione per la prima annualità pari ad € 27.510,00 (euro ventisettemila cinquecentodieci virgola zero zero);
  - KOFLER GROUP s.r.l. offre un aumento percentuale rispetto la base d'asta del 52% (cinquantadue per cento) ovvero un canone annuo di concessione per la prima annualità pari ad € 39.824,00 (euro trentanovemila ottocentoventiquattro virgola zero zero);

**Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente**

- TORREFAZIONE CAFFÈ KRIFI s.p.a. offre un aumento percentuale rispetto la base d'asta del 20% (venti per cento) ovvero un canone annuo di concessione per la prima annualità pari ad € 31.440,00 (euro trentunmila quattrocentoquaranta virgola zero zero);
- che la Commissione ha quindi proceduto ad attribuire il punteggio a ciascuna offerta economica, dopo aver effettuato la riparametrazione dei punteggi come previsto dal bando d'asta pubblica, ottenendo i seguenti risultati:
  - PAPPÀ REALE s.r.l. – Punti 2,885/30
  - KOFLEK GROUP s.r.l. – Punti 30/30
  - TORREFAZIONE CAFFÈ KRIFI s.p.a. – Punti 11,538/30
- che il Presidente di gara, infine, ha proceduto a sommare i punteggi relativi all'offerta economica a quelli già assegnati all'offerta tecnica, stilando la seguente graduatoria:
  - KOFLEK GROUP s.r.l. – Punti 80,5/100
  - TORREFAZIONE CAFFÈ KRIFI s.p.a. – Punti 78,538/100
  - PAPPÀ REALE s.r.l. – Punti 55,9/100
- che, alla luce di quanto sopra esposto, la Commissione ha proposto, quale aggiudicatario, la ditta KOFLEK GROUP srl, con sede a Rubano (PD), in via della Provvidenza n. 64, per il canone annuo di concessione offerto di € 39.824,00 per la prima annualità corrispondente alla percentuale in aumento rispetto alla base d'asta del 52%;
- che, come previsto dall'Avviso approvato con Determina P.G. n. 36331/17 del 29.03.2017, la percentuale di aumento del 52%, offerta dalla ditta KOFLEK GROUP srl, è unica ed è applicabile ad ogni annualità a base d'asta sopra indicate;
- che l'offerta della ditta KOFLEK GROUP srl prevede quindi una concessione di valorizzazione della durata di 20 anni al canone con la percentuale d'aumento a base d'asta sopra individuata;
- che la Commissione di gara, in merito al suddetto immobile, ha precisato quanto segue:
  1. Il Comune di Ferrara rimarrà vincolato solo con la stipulazione del contratto di concessione, a cui si provvederà dopo che l'Amministrazione ha approvato, in via

**Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente**

definitiva, con la presente determinazione dirigenziale, le risultanze dei verbale di aggiudicazione del 05/05/2017 e del 08/05/2017;

2. Tutte le spese ed i diritti di segreteria, nonché quelle conseguenti di pratica, sono a carico dell'aggiudicatario;

- che, come previsto nel Bando di gara al par. 12 comma 5, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di eseguire controlli a campione sulle dichiarazioni prodotte all'aggiudicatario provvisorio anche acquisendo la relativa documentazione;

**Ritenuto** pertanto necessario prendere atto dell'esito dell'asta in seguito alla quale è stata aggiudicata provvisoriamente l'assegnazione dei locali siti in Ferrara, Piazza Municipale cc.nn. 18-22, nell'immobile di proprietà comunale denominato "Bazzi-Coloniali", come sopra riportato;

**Visti** i verbali d'asta del 05/05/2017 e del 08/05/2017, regolarmente sottoscritti dal Presidente, Ing. Fulvio Rossi, dai componenti della Commissione, Dott.ssa Alessandra Genesini, Dott.ssa Evelina Benvenuti, Arch. Natascia Frasson, Arch. Clara Coppini e dal Segretario verbalizzante, Dott. Francesco Paparella, o suo delegato, Dott.ssa Simona Albani, nonché dal Segretario Generale, Dott.ssa Ornella Cavallari;

Visto l'articolo 147 bis del D. Lgs. 267/2000;

Visto l'articolo 107 del D. Lgs. 267/2000;

Visto l'articolo 27 bis del Regolamento per la concessione in uso dei beni immobili di proprietà del Comune di Ferrara a terzi, approvato con Delibera C.C. n. 11/71309/2013 del 18/02/2013;

#### **DETERMINA**

- di prendere atto delle risultanze dei verbali d'asta del 05/05/2017 e del 08/05/2017, in forza dei quali è stato assegnato **l'immobile di proprietà comunale sito in Piazza Municipale cc.nn. 18-22, denominato "Bazzi-Coloniali"**, come sopra riportato;
- di procedere all'aggiudicazione dell'immobile suddetto a favore della ditta **KOFLER GROUP srl, con sede a Rubano (PD), in via della Provvidenza n. 64**, per il **canone annuo di concessione offerto di € 39.824,00 per la prima annualità corrispondente alla percentuale in aumento rispetto alla base d'asta del 52% per la durata di anni 20**;
- di disporre che l'aggiudicazione diverrà definitiva ed efficace a seguito dell'esito positivo dei controlli che verranno eseguiti dal competente servizio dell'Amministrazione Comunale

**Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente**



- in merito alla veridicità delle dichiarazioni relative alla documentazione amministrativa ed alla sussistenza dei requisiti in capo al concorrente aggiudicatario;
- che, pertanto, il canone annuo di concessione offerto dalla ditta KOFLEER GROUP srl per la prima annualità è di € 39.824,00, corrispondente alla percentuale in aumento rispetto alla base d'asta del 52% che è unica e applicabile ad ogni annualità a base d'asta sopra indicate
  - di prendere atto che è stato accertato che l'offerta della ditta costituenda, composta dal geom. Pietro Nuccio, sig. Palermo Ernesto, sig.ra Bellelli Beatrice, sig. Perrotta Gianpiero, sig. Merendini Giovanni, sig. Carroccia Matteo, sig. Vassalli Dario, sig. Scarpato Angelo e sig. Trepiccione Marco, non è stata ritenuta conforme alle modalità di presentazione delle buste, previste nel Bando di gara, poiché tale ditta aveva inserito l'offerta economica nella busta della documentazione tecnica, facendone conoscere il contenuto già in fase di valutazione tecnica dei progetti, e, pertanto, la ditta è stata esclusa dalla gara;
  - di precisare che lo schema contrattuale relativo alla concessione è stato approvato contestualmente all'approvazione della valorizzazione dei locali in oggetto tramite apposita procedura di selezione mediante pubblicazione di un Bando, con **Deliberazione di Giunta Comunale P.G. 9335/17 del 24/01/2017**, immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134, IV comma, del D. Lgs 267/2000;
  - di introitare i canoni di concessione per l'immobile di cui in oggetto nella Classificazione di Bilancio secondo il D. Lgs 118/2011 n. **3.0100.03.0080500176 "Fitti reali di fabbricati destinati ad usi vari"**;
  - di trasmettere il presente atto al Responsabile del Servizio finanziario per l'apposizione del visto di regolarità contabile, ai sensi del Decreto Legislativo n. 267/2000 e s.m.i.;
  - di dare atto che, con l'apposizione del predetto "visto", il presente provvedimento diviene esecutivo;
  - di dare atto che il Responsabile del procedimento e delegato del Comune per la stipulazione del contratto di concessione, di cui allo schema approvato con la succitata Delibera di Giunta Comunale P.G. 9335/17 del 24/01/2017, è la Dirigente del Servizio Patrimonio, dott.ssa Alessandra Genesini;
  - di trasmettere copia della presente, per conoscenza ed adempimenti di competenza, ai seguenti destinatari:
    - Servizio Appalti, Provveditorato, Contratti
    - Settore Finanze – Ufficio Entrate;

**Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente**

- 
- Servizio Commercio;
  - Servizio Beni Monumentali;
  - KOFLER GROUP srl, con sede a Rubano (PD), in via della Provvidenza n. 64  
(Aggiudicatario)

**LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO PATRIMONIO**  
**dott.ssa ALESSANDRA GENESINI**



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI - SERVIZIO PATRIMONIO

**MODULO CONTABILE**

Impegno di spesa per la Determinazione Dirigenziale n. DD-2017-981

Impegno \_\_\_\_ / 2017

---

Visto di regolarità contabile art. 147bis del D.Lgs del 18/08/2000 n. 267/00 e s.m.i  
attestante la copertura finanziaria

- PRESO NOTA UFFICIO ENTRATE
- Il presente provvedimento non comporta implicazioni né finanziarie né contabili
- Preso nota agli effetti delle registrazioni contabili per il rendiconto patrimoniale

IL DIRIGENTE DI RAGIONERIA  
Dott.ssa Pierina Pellegrini

