AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Sicilia

Prot. n. 1138.11-07-2025

AVVISO DI GARA

per la concessione di valorizzazione – ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, in L. n. 410/2001 – di n° 3 beni immobili di proprietà dello Stato situati in Sicilia

PREMESSO CHE

- L'Agenzia del Demanio, nell'ambito della missione istituzionale e in linea con l'Atto di indirizzo per il conseguimento degli obiettivi di politica fiscale per gli anni 2025-2027, ha il compito di curare e generare valore attraverso il patrimonio immobiliare pubblico di propria competenza, applicando modelli sostenibili e innovativi che attraggano gli investimenti privati e facilitino soluzioni per la modernizzazione dei servizi resi alle Pubbliche Amministrazioni Centrali (PAC) e ai cittadini. Nell'ottica della valorizzazione degli immobili pubblici e di rigenerazione dei territori, all'Agenzia si richiedono progetti innovativi con azioni mirate, puntuali e a rete, finalizzati anche alla valorizzazione sociale e ambientale degli immobili in gestione, che favoriscano la rigenerazione dei territori e una pronta risposta anche al fabbisogno di infrastrutture per uso sociale;
- Tra gli obiettivi dell'Agenzia vi è anche la promozione di iniziative innovative di valorizzazione di immobili pubblici di proprietà dello Stato dismessi, da affidare ai privati e agli enti del terzo settore in grado di farsi carico del recupero e riuso dei beni e della loro gestione, nonché l'apertura alla pubblica fruizione e la migliore valorizzazione, con attività turistiche, culturali, sociali, eventi, iniziative connesse alla tutela dell'ambiente, alla promozione del territorio e alla mobilità dolce, ed altre nuove funzioni in coerenza con quanto previsto dagli strumenti di tutela e di governo del territorio vigenti;
- Il recupero del patrimonio di pregio, di proprietà dello Stato e di altri Enti Pubblici, è inteso in una logica di partenariato pubblico-privato, ha la possibilità di essere letto 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 a iniziative che coinvolgano attivamente i cittadini, le imprese e le istituzioni, trovando nuove soluzioni e nuove aree di investimento anche secondo un sistema a rete.
- 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;

VISTO

- l'art. 3-bis del 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* del D.L. n. 351/2001, alla concessione in lotti dei beni indicati al punto 2.1 del presente Avviso, pubblicato, per estratto, su due quotidiani a diffusione nazionale e due a diffusione locale e sul sito www.agenziademanio.it unitamente alla ulteriore documentazione di gara, salve ulteriori forme di pubblicità.

1. INFORMAZIONI GENERALI

1.1 Nell'ottica di valorizzare gli immobili pubblici, non strumentali, di valore culturale, identitario e paesaggistico, a fini sociali, culturali, turistici, per eventi e attività connesse alla scoperta del territorio, alla tutela ambientale e alla mobilità dolce ed altre nuove funzioni in coerenza con quanto previsto dagli strumenti di tutela e di governo del territorio vigenti, l'Agenzia del Demanio promuove l'affidamento in concessione di valorizzazione a terzi in grado di farsi carico del loro recupero e riuso e della loro gestione.

1.2 Alla concessione 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. 36/2023, 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.

1.4 Ai sensi dell'art. 3-*bis* co. 5 lett. b) D.L. n. 351/2001, è ammessa la subconcessione delle attività economiche o di servizio al cittadino da instaurare sul bene.

1.5 La durata della concessione va da un minimo di anni 6 (sei) ad un massimo di anni 50 (cinquanta).

1.6 La concessione decorre dalla stipula del relativo atto.

1.7 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.

1.8 L'offerente è vincolato alla propria offerta per il periodo di 240 (duecentoquaranta) giorni dalla scadenza del termine ultimo previsto per la relativa presentazione (**11.12.2025**). In caso di mancata stipula dell'atto di concessione 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. Se del caso, la predetta richiesta di proroga sarà rivolta anche al secondo concorrente in graduatoria. Resta inteso che ove non si addivenisse alla sottoscrizione della concessione nulla sarà dovuto all'Aggiudicatario.

1.9 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 l'ing. **Pietro Ciolino**, reperibile al seguente indirizzo di posta elettronica: ***Pietro.Ciolino@agenziademanio.it***.

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA CONCESSIONE

2.1 Elenco dei beni oggetto della concessione, costituenti ciascuno un singolo lotto.

LOTTO	DENOMINAZIONE	PROVINCIA	COMUNE
1	Hangar e Parco Dirigibili	SR	Augusta
2	Porzione dell'ex Caserma Verdinois	TP	Trapani
3	Padiglione A/1 di Borgo Filaga	PA	Prizzi

Gli elementi specifici degli immobili sono descritti nell'**Allegato I** e negli ulteriori documenti pubblicati sul sito 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 dei beni per i quali presenta offerta, alternativamente:

► previa esecuzione di un **sopralluogo** da effettuarsi fino al **20.11.2025**, 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 13.11.2025**, dovrà trasmettere al referente, a mezzo di posta elettronica, una richiesta di sopralluogo nella quale specificare – mediante indicazione del numero dei lotti - i beni 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 indicano di seguito i referenti regionali ai quali trasmettere la predetta richiesta di sopralluogo, a seconda dei lotti per i quali si intende partecipare:

LOTTI	REFERENTE	E-MAIL
1	**Ing. Laura Amato Cotogno**	**lauravirginiateresa.amatocotogno@agenziademanio.it**
2	**Geom. Gabriele Caruso**	**gabriele.caruso@agenziademanio.it**
3	**Arch. Luca Di Carlo**	**luca.dicarlo@agenziademanio.it**

► mediante presentazione di una **dichiarazione** – da rendere in conformità **all'Allegato III** - attestante la conoscenza dello stato dei luoghi in relazione al bene per il quale 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 La partecipazione, alla gara per un lotto, di concorrenti in più di un raggruppamento o consorzio ordinario, ovvero in forma individuale qualora abbiano partecipato al lotto medesimo in raggruppamento o consorzio ordinario, determina l'esclusione dei medesimi in caso di sussistenza di rilevanti indizi tali da far ritenere che le offerte siano imputabili ad un unico centro decisionale, sempre che il concorrente non dimostri che

la circostanza non ha influito sulla gara, né è idonea a incidere sulla capacità di rispettare gli obblighi contrattuali.

4. TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

4.1 Per partecipare alla procedura è necessario far pervenire un plico sigillato[1] contenente la documentazione indicata al punto **4.3**, entro il termine perentorio del giorno **11.12.2025, ore 12:00.**

RIEPILOGO SCADENZE PROCEDURA	
Termine ultimo presentazione offerte	11 Dicembre 2025 ore 12:00
Termine ultimo prenotazione sopralluogo	13 Novembre 2025
Termine ultimo effettuazione sopralluogo	20 Novembre 2025
Termine ultimo inoltro quesiti	27 Novembre 2025
Termine ultimo risposte quesiti	4 Dicembre 2025

4.2 Il plico (formato max A3), dovrà essere trasmesso all'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Sicilia, piazza Marina, salita Intendenza n. 2 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. **1138.11-07-2025** per la concessione di valorizzazione, di n. 3 beni immobili di proprietà dello Stato - Lotto/i ……" (così specificando il lotto ovvero i lotti per i quali si intende concorrere) e dovranno essere riportati i seguenti contatti del concorrente:

- denominazione o ragione sociale,
- indirizzo,
- numero di telefono,

[1] L'onere di sigillatura dei plichi deve ritenersi assolto con qualsiasi modalità che ne impedisca l'apertura senza lasciare manomissioni evidenti.

- 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 1° lotto e l'altra quella relativa al 2° lotto);

- 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 1° lotto e l'altra quella relativa al 2° lotto);

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[2] 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:

[2] 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.

- 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 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 lotto (o i lotti) 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[3];

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 dei lotti relativo ai beni ai quali 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 dichiari:

I. di non trovarsi nelle cause di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 del D.Lgs. n. 36/2023;

[3] 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 nella Proposta progettuale (Allegato VI) le parti coperte da segreto tecnico/commerciale.

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 rispondono ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività;

- da un intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolge in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, che è sottoposto a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58; e che abbia i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

I concorrenti, prima di procedere alla sottoscrizione della garanzia, 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.ivass.it/ivass/imprese_jsp/HomePage.jsp

N.B.: Si raccomanda di prendere visione del documento denominato https://www.anticorruzione.it/-/garanzie-finanziarie

La garanzia fideiussoria deve essere emessa e firmata da un soggetto in possesso dei poteri necessari per impegnare il garante.

La fideiussione deve:

a) contenere espressa menzione dell'oggetto della gara e del soggetto garantito (Agenzia del demanio, Direzione Regionale Sicilia);

b) 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;

2) bonifico, da effettuare in favore di

Banca d'Italia – Tesoreria di Palermo

IBAN: IT23L0100003245515400000001

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. **il codice IPA dell'amministrazione cauzionata,** su un numero massimo di 6 caratteri: **QU8B9H;**

III. **il numero di protocollo: 1138.11-07-2025,** 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.

La cauzione provvisoria è posta a garanzia della corretta partecipazione alla gara e garantisce anche la mancata sottoscrizione dell'atto concessorio 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 per fatto non imputabile all'Ente concedente, 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 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.

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 conforme all'originale dell'atto di procura. Non è necessario allegare la procura se dalla visura camerale del concorrente risulti l'indicazione espressa dei poteri rappresentativi conferiti al procuratore copia dell'atto di procura.

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 incluso 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, Consorzio tra imprese artigiane 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……**", *(indicando il lotto a cui afferisce l'offerta)* 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. Ritorno per il territorio
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 secondo il format proposto nell'Allegato VI.

Essa dovrà essere debitamente sottoscritta.

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
5. ESG (cfr. Tab ESG allegato B)

Gli elaborati elencati dovranno essere tutti presentati, **a pena di esclusione.**

Essi dovranno essere 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 Economica – Temporale e, pertanto, **l'indicazione negli stessi del canone e/o 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/Consorzio tra imprese artigiane: 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** ……" *(indicando il lotto a cui afferisce l'offerta)* dovrà contenere:

a) **a pena di esclusione, il Format di cui all'Allegato VII "Offerta Economico-Temporale"***,* da compilare in 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, che, **a pena di esclusione**, non dovrà essere inferiore al canone minimo pari a € 248,98, ai sensi del D.L. 546/1981, DM 258/1998, art. 10 c. 2 della L. 537/1993;
- la **Durata** proposta per la concessione - 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).

L'offerta (Allegato VII) dovrà essere debitamente sottoscritta.

b) **a pena di esclusione,** un Piano Economico Finanziario (PEF) di copertura degli investimenti previsti.

Ai fini della redazione del PEF, che dovrà essere debitamente sottoscritto, 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 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, il canone annuo sarà pari al 10% del canone proposto **e comunque non inferiore al canone minimo di € 248,98**. Successivamente, e per tutta la

residua durata della concessione, 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 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.

N.B.: in caso di partecipazione in forma di:

- Raggruppamento temporaneo o Consorzio ordinario tutti i documenti 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.

4.4. SOCCORSO ISTRUTTORIO

Ad eccezione di quanto previsto "a pena di esclusione", per favorire la massima partecipazione potranno essere richiesti chiarimenti e integrazioni a sanatoria di ogni documento/elemento mancante, inclusa la sottoscrizione, da fornire entro il termine di sette giorni che sarà a tal fine assegnato.

Si precisa che i chiarimenti relativi alle offerte tecnico-illustrativa (proposta progettuale) ed economico-temporale non dovranno modificarne il contenuto e che in caso di mancata presentazione degli stessi, nel termine assegnato, l'offerta sarà valutata così come presentata.

In tutti gli altri casi di soccorso istruttorio, l'inutile decorso del termine assegnato determinerà l'esclusione dell'operatore.

5. VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

La concessione sarà aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base degli elementi indicati nella tabella sotto riportata.

La concessione verrà aggiudicata anche in presenza di una sola offerta formalmente valida purché ritenuta adeguata da parte dell'Amministrazione.

ELEMENTI DI VALUTAZIONE			RIFERIMENTO	FATTORI PONDERALI	PUNTEGGIO
ELEMENTI QUALITATIVI	1)	IPOTESI DI RECUPERO E RIUSO	Proposta progettuale	P1 = 35	**80**
	2)	RITORNO PER IL TERRITORIO	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 di conservazione e valorizzazione del patrimonio pubblico, e con il contesto di riferimento. La scelta delle nuove funzioni e delle modalità di intervento previste, dovrà rispettare natura del bene, della presenza o meno di un vincolo e del grado di vincolo ai fini della tutela del carattere storico, artistico, archeologico, paesaggistico identitario e dell'autenticità del bene, nonché al fine di garantire l'integrazione con il sistema territoriale, ambientale, e con la storia, la cultura, l'identità locale e il tessuto socio-economico, favorendo l'accessibilità alla struttura anche attraverso l'abbattimento delle barriere architettoniche.

5.2 RITORNO PER IL TERRITORIO – max 25 punti

Descrizione delle attività che il proponente intende sviluppare per la valorizzazione del bene. La proposta sarà valutata in termini di beneficio economico e sociale per il territorio coinvolto, ma anche di contributo allo sviluppo di nuove attività in risposta alle esigenze emergenti, turistiche, culturali, sociali, eventi, iniziative connesse alla tutela dell'ambiente, alla promozione del territorio e alla mobilità dolce, ed altre nuove funzioni in coerenza con quanto previsto dagli strumenti di tutela e di governo del territorio attraverso una progettualità che favorisca l'inclusività, l'apertura dell'immobile alla comunità locale, lo sviluppo dell'attrattività del territorio e dell'occupazione, secondo modalità rispettose dell'ambiente e del contesto circostante. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: Innovatività dei servizi/prodotti offerti, fruibilità pubblica; networking; 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 dispostivi 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 e che, **a pena di esclusione,** non potrà essere inferiore al canone minimo di € 248,98, 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 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[4].

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.

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.

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

---

[4] L'attribuzione dei punteggi ai singoli concorrenti avverrà applicando la seguente formula:

$$\boldsymbol{P(a)} = \sum_{\boldsymbol{n}} (\boldsymbol{Pi} * \boldsymbol{V(a)\ i})$$

dove:

$\boldsymbol{P(a)}$	*Valutazione in punti dell'offerta (a)*
$\boldsymbol{n}$	*Numero totale degli elementi di valutazione*
$\boldsymbol{Pi}$	*Peso in punti attribuito all'elemento di valutazione (i)*
$\boldsymbol{V(a)\ i}$	*Coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto all'elemento di valutazione (i) variabile tra 0 e 1*
$\sum$	*Sommatoria*

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	da 0,10 a 0,19
Elementi esigui	da 0,20 a 0,29
Elementi non rilevanti	da 0,30 a 0,39
Elementi di scarsa rilevanza	da 0,40 a 0,49
Elementi di discreta rilevanza	da 0,50 a 0,59
Elementi adeguati	da 0,60 a 0,69
Elementi più che adeguati	da 0,70 a 0,79
Elementi più che adeguati e con caratteristiche di interesse	da 0,80 a 0,89
Elementi con caratteristiche particolarmente apprezzabili	da 0,9 a 0,99
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:

$$\boldsymbol{P(a)C = PC * V(a)C = 10 * \frac{C(a)}{C(max)}}$$

Dove:

$\boldsymbol{P(a)C}$ = Punteggio dell'offerta $\boldsymbol{a}$ relativo al Canone

$\boldsymbol{PC}$ = Peso in punti attribuito al Canone, ovvero 10

$\boldsymbol{V(a)C}$ = Coefficiente della prestazione dell'offerta $\boldsymbol{a}$ rispetto al Canone, variabile tra 0 e 1

$\boldsymbol{C(a)}$ = Canone offerto dal concorrente $\boldsymbol{a}$

$\boldsymbol{C(max)}$ = 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:

$$\boldsymbol{P(a)D = PD * V(a)D = 10 * \frac{D(min)}{D(a)}}$$

Dove:

$\boldsymbol{P(a)D}$ = Punteggio dell'offerta $\boldsymbol{a}$ relativo alla Durata

$\boldsymbol{PD}$ = Peso in punti attribuito alla Durata, ovvero 10

$\boldsymbol{V(a)D}$ = Coefficiente della prestazione dell'offerta $\boldsymbol{a}$ rispetto alla Durata, variabile tra 0 e 1

$\boldsymbol{D(a)}$ = Durata offerta dal concorrente $\boldsymbol{a}$

$\boldsymbol{D(min)}$ = Durata minima offerta nell'ambito della gara

La somma di questi due punteggi, $\boldsymbol{P(a)C}$ e $\boldsymbol{P(a)D}$, 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 **12.12.2025 dalle ore 10:00** presso la sede della Direzione Regionale Sicilia dell'Agenzia del Demanio, in Piazza Marina, Salita Intendenza n. 2 a Palermo, la 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 di attivare il soccorso istruttorio secondo quanto previsto al paragrafo 4.4.

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 di attivare il soccorso istruttorio secondo quanto previsto al paragrafo 4.4. Successivamente, in seduta riservata, la Commissione esaminerà i progetti e, di seguito attribuirà 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 eventuali esclusioni e a dare lettura dei punteggi attribuiti; in seduta pubblica, la Commissione aprirà la Busta C "Offerta economico-temporale", verificherà la presenza e la completezza del relativo contenuto e, salve le ipotesi di soccorso istruttorio, 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.** 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 per l'offerta economico-temporale, sarà collocato precedente 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 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, da società iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'articolo 106 del decreto legislativo 1º settembre 1993, n. 385, da una società di revisione o da un revisore legale persona fisica.**

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 adeguata;
- 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 di € 248,98 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;
  - sussistenza di cause di esclusione di cui agli art. 94 e 95 del D.Lgs. n. 36/2023.

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

7.1 Ai fini della corretta individuazione dei contenuti minimi dell'atto di concessione si rinvia alla lettura dell'**Allegato X.**

7.2 Si riportano di seguito alcuni elementi essenziali del rapporto concessorio:

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 agli artt. 94 e 95 D. Lgs. n. 36/2023. Tale facoltà potrà essere esercitata prima della stipula dell'atto concessorio - 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 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, e in ogni altra ipotesi di mancata stipula per fatto dell'aggiudicatario, quest'ultimo decadrà da ogni diritto e subirà l'incameramento della cauzione provvisoria 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, 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** della durata di 48 mesi dalla sottoscrizione della concessione, salvo eventuali proroghe, nella misura del 10% della somma: 1) 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; 2) dell'importo corrispondente ai canoni dovuti per il periodo garantito (48 mesi). La

suddetta garanzia potrà essere oggetto di una o più cauzioni che, saranno svincolate solo alla data di emissione della seconda cauzione definitiva;

- **contestualmente alla stipula ovvero entro trenta giorni dalla stipula dell'atto di concessione**,

b) adeguate garanzie, per tutta la durata dell'esecuzione degli Interventi, per la copertura dei rischi di: a) Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) per eventuali danni a persone e a cose, ivi compreso lo Stato proprietario e l'Agenzia quale soggetto concedente; b) Responsabilità Civile verso Prestatori d'Opera (RCO); c) 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 ovvero al valore indicato dall'autorità preposta alla tutela;

- **alla scadenza del periodo di 48 mesi dalla sottoscrizione della concessione salvo eventuali proroghe e, comunque, una volta conclusi gli interventi laddove la fine lavori dovesse intervenire prima dei termini previsti:**

c) la seconda cauzione definitiva, che potrà, alternativamente:

- avere una validità pari alla durata residua della concessione e un importo pari al 10% dei canoni dovuti per la durata residua della concessione. 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. Il rinnovo o la proroga dovranno essere effettuati, a pena di decadenza della concessione, almeno 90 (novanta) giorni prima della scadenza, anche con altro istituto di credito o assicurativo.

- **Entro 30 giorni dalla fine lavori degli Interventi**,

d) adeguate garanzie, per tutta la residua durata della concessione, per la copertura dei rischi di: a) Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) per eventuali danni a persone e a cose, ivi compreso lo Stato proprietario e l'Agenzia quale soggetto concedente, b) Responsabilità Civile verso Prestatori d'Opera (RCO); c) 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 rifunzionalizzato ovvero al valore indicato dall'autorità preposta alla tutela. 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.

Con specifico riferimento alla cauzione definitiva, si precisa che la stessa potrà essere prestata a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata dai medesimi soggetti indicati per la cauzione provvisoria e dovrà contenere le stesse clausole previste per quest'ultima.

IV. il contraente si impegna ad eseguire gli interventi entro il termine di 48 mesi dalla sottoscrizione dell'atto di concessione, 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. sono posti a carico del contraente il pagamento di tutte le tasse, imposte di esercizio della gestione, nonché l'IMU e le ulteriori tasse e imposte locali e nazionali di qualsiasi natura gravanti sull'Immobile. Di tale onere, l'offerente dichiara espressamente di aver tenuto conto nella formulazione della propria offerta economica temporale;

VI. il contraente si impegna a sottoscrivere le polizze assicurative previste nell'**Allegato X;**

VII. il contraente si impegna, ove richiesto dall'Agenzia del Demanio e senza alcun onere in capo a quest'ultima, ad eseguire la progettazione degli interventi, in fase successiva all'ottenimento dei beni in affidamento, per gli immobili oggetto del presente bando **al Lotto 1** 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 **04.12.2025**, potranno essere inoltrati fino al **27.11.2025.** I quesiti dovranno pervenire, esclusivamente per iscritto ed in lingua italiana, all'indirizzo di posta elettronica certificata **dre_sicilia@pce.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 regolati dalla legge italiana.

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**);
- *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 sono a carico del Concessionario.

9. PROCEDURE DI RICORSO

Eventuali ricorsi potranno essere presentati innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale per la Sicilia di Palermo, nel termine di 60 giorni dalla data di pubblicazione sul sito web

dell'Agenzia del Demanio 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.

Palermo, 11 luglio 2025

ARCAMONE SILVANO
2025.07.11 09:58:16
CN=ARCAMONE SILVANO
C=IT
O=AGENZIA DEL DEMANIO
2.5.4.97=VATIT-06340981007
RSA/2048 bits

Il Direttore Regionale
Arch. Silvano Arcamone