



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Allegato B

Direzione Regionale Emilia Romagna

Procedura aperta per l'affidamento della concessione d'uso temporanea dell'immobile denominato "Ex Ospedale San Salvatore – Ex Caserma Boldrini" sito a Bologna in Via Frassinago n. 6

CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA DI GARA



Piazza Malpighi n. 19, 40123 Bologna Tel.0516400311 faxmail 06.50516078
e-mail: dre.emiliaromagna@agenziademanio.it
pec: dre_emiliaromagna@pce.agenziademanio.it

1. CONDIZIONI GENERALI

- 1.1 La presente procedura sarà espletata mediante offerte segrete, libere, incondizionate e vincolanti per l'offerente fino all'eventuale designazione del contraente. L'Agenzia del demanio si riserva la più ampia facoltà di non accettare l'offerta e di non procedere all'individuazione del contraente. Pertanto, la ricezione delle offerte non comporta alcun obbligo o impegno per l'Agenzia del demanio nei confronti degli interessati alla concessione e, per questi ultimi, alcun diritto o pretesa nei confronti dell'Agenzia del demanio a qualsivoglia titolo.
- 1.2 Il compendio demaniale in oggetto denominato "Ex Ospedale San Salvatore – Ex Caserma Boldrini" si trova a Bologna in Via Frassinago n. 6. L'area, dove sorge l'immobile, era un tempo destinata ad uso militare.
- 1.3 Il compendio, inutilizzato da diversi anni, si estende su un lotto di terreno di circa 3200 mq disposto all'incrocio tra via Ca' Selvatica e via Frassinago su cui presenta i due accessi principali, l'uno al civico 10, e l'altro al civico 10/A, dedicato alle auto di servizio. Dal primo si accede all'ampio androne e dal secondo invece al vasto cortile interno pavimentato con diverse alberature di alto fusto, già disponibile per il parcheggio di veicoli. L'impianto planimetrico del compendio vede gli edifici principali disposti a T, con una stecca principale lungo via Frassinago e una palazzina, a questa ortogonale, rientrante verso l'interno del lotto, che viene così tagliato in due aree cortilive scoperte; l'una con accesso da via Frassinago, l'altra da via Ca Selvatica. Tali fabbricati principali si elevano su tre livelli fuori terra, l'ultimo solo parzialmente agibile in quanto dotato di ampio sottotetto non praticabile, oltre piano interrato, già destinato a magazzini. Completano il compendio una stecca di edifici, ad un piano fuori terra sul confine sud del lotto, già utilizzati quali alloggi di servizio, e un locale magazzino, a questo ortogonale, in corrispondenza del confine orientale del lotto.
- 1.4 La procedura si compone di un unico lotto.
- 1.5 Per ulteriori dettagli, riguardo al bene oggetto del presente bando, si rinvia all'allegato A – "scheda immobile".
- 1.6 La concessione temporanea non comporta alcuna traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche; il rapporto di concessione, che verrà ad instaurarsi ai sensi e per gli effetti delle richiamate disposizioni, sarà disciplinato dall'atto di concessione, dal presente Documento, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati.
- 1.7 Alla concessione 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. 50/2016, salvo per le disposizioni normative espressamente richiamate negli atti di gara.
- 1.8 Nella domanda di partecipazione il concorrente dovrà indicare una proposta di uso temporaneo specificando l'attività che intende svolgere.
- Si precisa sin d'ora che restano inoltre a carico del concessionario: l'attivazione e il pagamento delle utenze, la presentazione della SCIA antincendio ex D.P.R. 151/2011 in relazione alla proposta progettuale, nonché tutte le attività finalizzate al corretto mantenimento della porzione di immobile concessa.
- 1.9 È fatto espresso divieto di realizzare eventi che possano comportare serio rischio per la sicurezza e l'incolumità delle persone che vi partecipino, ovvero eventi che, a insindacabile giudizio dell'Agenzia del Demanio, siano ritenuti lesivi dell'immagine e del decoro dello Stato.

- 1.10 Non è ammesso un utilizzo diverso da quello per il quale la concessione sia stata aggiudicata salvo che ciò non sia stato preventivamente ed espressamente autorizzato dall'Agenzia. In caso di mancata preventiva autorizzazione, l'Agenzia dichiarerà la decadenza dalla concessione.
- 1.11 È fatto divieto al Concessionario di cedere l'atto di concessione e/o di subconcedere l'immobile anche parzialmente. È fatta salva la possibilità per il Concessionario di stipulare con terzi contratti di utilizzo di spazi attrezzati e servizi collegati per la realizzazione e la gestione di Eventi e/o di altre attività.
- 1.12 La concessione potrà essere assentita per una durata complessiva di 300 giorni potenzialmente rinnovabile e si intenderà definitivamente risolta alla scadenza senza bisogno di alcuna disdetta, anche in considerazione della procedura di affidamento della progettazione esecutiva, affidamento ed esecuzione degli interventi di restauro e risanamento conservativo dell'immobile già avviata ed in fase di definizione.
- 1.13 La concessione decorre dalla stipula del relativo atto.
- 1.14 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 pari ad € 248,98 (euro duecentoquarantotto/98);
- 1.15 L'offerente è vincolato alla propria offerta per il periodo di 1 (un) mese dalla scadenza del termine ultimo previsto per la relativa presentazione (29 aprile 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, a condizioni invariate, per il tempo necessario alla formalizzazione dell'atto. 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 nulla sarà dovuto all'Aggiudicatario.
- 1.16 L'immobile oggetto della presente procedura è l'intero compendio immobiliare denominato "Ex Ospedale San Salvatore - Ex Caserma Boldrini" sito a Bologna in Via Frassinago n.6 dichiarato di interesse culturale con provvedimento del 31.01.1978 dell'allora Ministro Segretario di Stato per i beni culturali e ambientali emesso ai sensi della Legge 1089/39 e pertanto è soggetto alla disciplina del decreto legislativo 22/01/2004, n. 42 e ss.mm.ii.
- 1.17 La Direzione Regionale Emilia Romagna con nota prot.n. 4929 del 02.04.2025 ha richiesto il prescritto N.O. alla stipula della concessione demaniale in ottemperanza agli artt.57 bis e 106 comma 2bis del Codice dei Beni Culturali. All'attualità non è pervenuto il succitato N.O. che fornirà, tra l'altro, prescrizioni e puntuali indicazioni di utilizzo e tutela del Complesso. La procedura di scelta del contraente, pertanto, è da intendersi condizionata al parere invocato della Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara che risulterà indispensabile per la formalizzazione del titolo concessorio.
- 1.18 L'efficacia dell'aggiudicazione è condizionata all'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, e le prescrizioni dettate verranno riportate nell'atto di concessione e dovranno essere rispettate dal soggetto affidatario.
- 1.19 Per partecipare alla procedura è necessario che il concorrente sia a conoscenza dello stato del bene per il quale presenta l'offerta; a tal fine, come previsto al **punto A.2** del presente Documento è obbligatorio, alternativamente:
 - eseguire un sopralluogo da effettuarsi su richiesta, secondo i tempi e le modalità (correlate anche allo stato di conservazione del bene), da concordare con il Responsabile del procedimento mediante richiesta scritta in lingua italiana che dovrà essere trasmessa via e-mail con congruo preavviso all'indirizzo di posta elettronica indicato al **punto 1.25**. Nella richiesta di sopralluogo il concorrente dovrà indicare 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 la Direzione Regionale Emilia Romagna conserverà una copia debitamente sottoscritta dallo stesso, che dovrà essere presentato dal concorrente per la partecipazione alla gara unitamente agli altri documenti richiesti. La mancata presentazione dell’attestato non comprometterà l’ammissione del concorrente alla successiva fase della procedura nei limiti in cui la relativa copia agli atti dell’Agenzia risulti effettivamente sottoscritta dal soggetto che ha effettuato il sopralluogo; diversamente, il concorrente sarà escluso dalla procedura;

- presentare una dichiarazione – da rendere in conformità all’**Allegato II** - attestante la conoscenza dello stato dei luoghi in relazione al bene per il quale si concorre.
- 1.20 La documentazione di gara, unitamente alla documentazione tecnica allegata, è reperibile sul sito istituzionale dell’Agenzia <https://www.agenziademanio.it> mediante il percorso “Gare e Aste-Immobiliare” ed è altresì in visione presso la Direzione Regionale Emilia Romagna sita in Piazza Malpighi n. 19 a Bologna.
- 1.21 La gara sarà dichiarata deserta se non sarà presentata almeno un’offerta.
- 1.22 L’Agenzia, si riserva, a suo insindacabile giudizio e in qualsiasi momento, la facoltà di non dare seguito alla presente procedura.
- 1.23 Il Responsabile del procedimento è la dott.ssa Emilia Tesauro reperibile al seguente indirizzo di posta elettronica emilia.tesauro@agenziademanio.it e dre.emiliaromagna@agenziademanio.it

2. SOGGETTI AMMESSI

- 2.1 Può partecipare alla procedura chiunque sia in possesso dei requisiti da comprovare con la presentazione della documentazione amministrativa prevista al **punto 3.4** del presente Documento.
- 2.2 È ammessa la partecipazione in forma singola o in raggruppamento.
- 2.3 Si precisa che:
- 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 eventualmente concorra il consorzio stabile/consorzio tra società cooperative/consorzio tra imprese artigiane 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..

3. TERMINI, REQUISITI E MODALITA’ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- 3.1 Per partecipare alla procedura è necessario far pervenire il plico indicato al **punto 3.2** all’indirizzo “Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Emilia Romagna, Piazza Malpighi n. 19 – 40123 Bologna”, entro il **termine perentorio** del giorno **29 aprile 2025, alle ore 12:00.**

Il plico potrà essere trasmesso con raccomandata del servizio postale, ovvero agenzia di recapito autorizzata, ovvero consegnato a mano.

Ai fini del rispetto del termine indicato, 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 Documento.

I plichi ricevuti oltre il predetto termine saranno considerati come non pervenuti.

- 3.2 Il plico (formato max A3) contenente le buste di cui al **punto 3.3**, dovrà essere sigillato (con qualsiasi modalità che ne impedisca l'apertura senza lasciare manomissioni evidenti) e riportare, **a pena di esclusione**, la dicitura «**Procedura aperta per l'affidamento del Temporary Use del compendio "Ex Ospedale San Salvatore – Ex Caserma Boldrini", sito a Bologna, in via Frassinago n. 6**», nonché i seguenti dati del concorrente: denominazione o ragione sociale, sede, telefono, indirizzo PEC o di telefax al quale saranno trasmesse le comunicazioni relative alla procedura.

In caso di raggruppamento/consorzio ordinario, dovrà essere specificata sul plico la denominazione/ragione sociale di tutti i componenti, fermo restando che in relazione al capogruppo dovranno essere forniti anche gli ulteriori dati sopra indicati e che le comunicazioni relative alla procedura saranno inviate esclusivamente a quest'ultimo.

- 3.3 Il plico dovrà contenere al suo interno, **a pena di esclusione**:

- a) una BUSTA con dicitura **"A - Documentazione amministrativa"**;
- b) una BUSTA con dicitura **"B - Offerta tecnica"**;
- c) una BUSTA con dicitura **"C - Offerta economica"**.

Tutte le buste dovranno essere sigillate sui lembi di chiusura e recare, oltre alle predette diciture, anche l'intestazione del mittente.

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.

3.4 BUSTA A - "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"

La BUSTA A - "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" dovrà contenere i seguenti atti e documenti:

A.1 la domanda di partecipazione alla procedura, redatta in conformità all'**Allegato I** del presente Documento, corredata da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore e dall'eventuale procura, nella quale:

- **indicare** l'Attività che si intende svolgere e la forma di partecipazione alla procedura, con le seguenti eventuali precisazioni:
 - nel caso di consorzi stabili/consorzi tra società cooperative/consorzi tra imprese artigiane 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;

- nel caso di RT/consorzi ordinari costituenti o costituiti, occorre riportare, per ciascun componente:
 - ✓ se persona fisica diversa dall'imprenditore individuale: nome, cognome, data e luogo di nascita, indirizzo di residenza e codice fiscale (ovvero dato anagrafico equivalente);
 - ✓ per tutte le altre tipologie soggettive: denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, codice fiscale e partita IVA (ovvero dati anagrafici equivalenti);
- **dichiarare** di autorizzare l'Agenzia, qualora un partecipante alla gara eserciti, ai sensi della L. n. 241/1990 ovvero del D.Lgs. n. 33/2013, il diritto di "accesso agli atti", a rilasciare copia di tutta la documentazione presentata per la partecipazione alla procedura.

A.2 dichiarazione - in conformità all'**Allegato II** - dell'avvenuto **svolgimento del sopralluogo**, ovvero attestazione della **conoscenza dello stato dei luoghi**, in relazione al bene per il quale si concorre.

A.3 una dichiarazione sostitutiva di certificazione, in conformità all'**Allegato III**, 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 di non trovarsi nelle cause di esclusione di cui agli artt. 94 e seguenti del D.Lgs. n. 36/2023.

Per consentire l'avvio delle verifiche propedeutiche all'efficacia dell'aggiudicazione definitiva, l'aggiudicatario dovrà compilare e sottoscrivere il modello (**Allegato III** al presente Documento) relativo al possesso dei requisiti di cui agli artt. 94 e seguenti del D.Lgs. n. 36/2023, dichiarati in sede di gara.

A.4 l'informativa sulla privacy di cui all'**allegato IV**, sottoscritta per presa visione.

N.B.: 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;
- la domanda di partecipazione di cui al **punto A.1 (Allegato I)** del presente Documento) dovrà essere sottoscritta dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo;

- la dichiarazione di avvenuta di visita dei luoghi, ovvero la dichiarazione di conoscenza dello stato dei luoghi di cui al **punto A.2 (Allegato II)** del presente Documento) potrà essere presentata da un solo componente;
- la dichiarazione di cui al **punto A.3 (Allegato III)** del presente Documento) dovrà essere presentata da ciascun componente;
- **l’informativa sulla privacy** di cui all’**allegato IV**, sottoscritta per presa visione.

Consorzio Stabile/Consorzio tra società cooperative:

- la domanda di partecipazione di cui al **punto A.1 (Allegato I)** 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 A.2 (Allegato II)** del presente Documento potrà essere presentato dal consorzio, ovvero da uno dei consorziati per i quali il consorzio eventualmente concorre;
- la dichiarazione di cui al **punto A.3 (Allegato III)** dovrà essere presentata sia dal consorzio che dai consorziati per i quali eventualmente lo stesso concorre.
- **l’informativa sulla privacy** di cui all’**allegato IV**, sottoscritta per presa visione.

3.5. BUSTA B - “OFFERTA TECNICA”

La Busta B “Offerta tecnica”, dovrà contenere, a pena di esclusione:

a) **Relazione Tecnico-Illustrativa (Allegato V)**, articolata in:

Premesse

1. Intenti progettuali.
2. Conformità con gli strumenti vigenti.

Elementi valutativi

1. **Esperienza maturata**
2. **Valore sociale del progetto**
3. **Vantaggio economico del progetto ai fini delle successive destinazioni dell’immobile**

La **Relazione tecnico-illustrativa** dovrà, a pena di esclusione, essere compilata in tutte le sue parti secondo le istruzioni proposto nell’**Allegato V** e dovrà essere debitamente sottoscritta.

In ogni caso la Relazione non potrà contenere più di 14000 caratteri, comprensivi di spazi e segni di punteggiatura. Gli eventuali caratteri in eccesso non saranno presi in considerazione dalla Commissione di cui al successivo punto 5.1.

b) **Materiali Illustrativi**, da elaborare secondo le specifiche indicate nell’**Allegato V** e da inserire nella BUSTA B a corredo della Relazione Tecnico-Illustrativa, che consistono in:

Elaborati:

1. **Inquadramento e concept progettuale** di recupero del bene;

2. **Layout** con nuovi usi temporanei e relazioni spaziali;
3. **Vision** per attuare il progetto di valorizzazione.

Ciascuno degli elaborati elencati dovrà essere contenuto al massimo in un foglio di formato A3. Gli eventuali fogli in eccesso non saranno presi in considerazione dalla Commissione di cui al successivo punto 5.1.

Negli elaborati di cui sopra si consiglia di limitare al massimo gli elementi descrittivi testuali, dando risalto ed evidenza ad altre forme rappresentative, quali disegni, tabelle, diagrammi, infografiche, etc.

Essi dovranno essere debitamente sottoscritti.

Si precisa che tutti i documenti costituenti l'**offerta tecnica**, da inserire nella **Busta B**:

- **non dovranno contenere alcun elemento riguardante l'Offerta Economica** 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/Consorzio tra imprese artigiane: i documenti costituenti la Proposta progettuale, da inserire nella Busta B, dovranno essere sottoscritti dal legale rappresentante del consorzio.

3.6. BUSTA C - "OFFERTA ECONOMICA"

La BUSTA C - "OFFERTA ECONOMICA" dovrà contenere **a pena di esclusione**:

- a) **L'Allegato VI - Offerta Economica**, indicando i seguenti dati (elementi di valutazione):

1. Canone della concessione per l'intera durata espresso in Euro;

L'Allegato VI - Offerta Economica dovrà essere compilato in tutte le sue parti secondo il format proposto e debitamente sottoscritto.

All'elemento di valutazione dell'Offerta Economica (Canone) sarà attribuito un punteggio, come dettagliato al punto **4.1** del presente Documento.

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;
- il canone offerto non dovrà essere, a pena di esclusione, inferiore al canone minimo ricognitorio ai sensi del D.L. 546/1981, DM 258/1998, art. 10, c. 2 della L. 537/1993 pari ad € 248,98 (euro duecentoquarantotto/98);
- il canone offerto dovrà essere determinato dal concorrente tenendo conto di tutti gli oneri necessari alla gestione e all'utilizzo del bene, posti a carico dello stesso;

- la mancata indicazione del canone costituirà **causa di esclusione**. In caso di discordanza tra il canone espressi in cifre e quelli espressi in lettere sarà ritenuta valida l'offerta più conveniente per l'Agenzia.

L'Agenzia si riserva di individuare il contraente sulla base della migliore offerta valida pervenuta, individuata sulla base dei punteggi indicati al **punto 4.1** del presente Documento.

N.B.: Si precisa che tutti i documenti costituenti l'Offerta Economica, da inserire nella BUSTA C:

- in caso di partecipazione in forma di Raggruppamento temporaneo o Consorzio ordinario, 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, dovranno essere sottoscritti dal legale rappresentante del consorzio.

3.7 - 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 tecniche ed economiche 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.

4. VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

4.1 La concessione sarà aggiudicata sulla base della migliore offerta valida pervenuta, individuata in funzione dei punteggi indicati nella tabella sotto riportata:

1. **Esperienza maturata**
2. **Valore sociale del progetto**
3. **Vantaggio economico del progetto ai fini delle successive destinazioni dell'immobile**

ELEMENTI DI VALUTAZIONE		RIFERIMENTO	FATTORI PONDERALI	PUNTEGGIO
ELEMENTI QUALITATIVI	1)	Esperienza maturata	Offerta tecnica	P1 = 10
	2)	Valore sociale del progetto.	Offerta tecnica	P3 = 50
				80

	3)	Vantaggio economico del progetto ai fini delle successive destinazioni dell'immobile .	Offerta tecnica	P2 = 20	
ELEMENTI QUANTITATIVI	6)	CANONE	Offerta Economica	P4 = 20	20

4.2 Si riporta di seguito la descrizione degli elementi valutativi:

4.2.1 ESPERIENZA MATURATA – max 10 punti

Descrizione dell'esperienza maturata preferibilmente in iniziative di usi temporanei di immobili pubblici o privati che abbiano prodotto valore sociale e valorizzazione del bene o esperienza maturata anche nell'utilizzo, non ad uso temporaneo, di spazi di immobili pubblici o privati che abbiano prodotto valore sociale e valorizzazione del bene

4.2.2 VALORE SOCIALE DEL PROGETTO – max 50 punti

La proposta sarà valutata in termini di valore del progetto proposto in relazione al contributo offerto per la valorizzazione dell'immobile mediante la piena fruibilità (durante l'intera durata contrattuale) e conoscibilità dello stesso da parte della cittadinanza ed in relazione al contributo sociale offerto per mezzo di occasioni di intrattenimento culturali, artistiche e ricreative

4.2.3 VANTAGGIO ECONOMICO DEL PROGETTO AI FINI DELLE SUCCESSIVE DESTINAZIONI DELL'IMMOBILE – max 20 punti

Interventi di sistemazione e ripristino proposti sull'immobile e sulle aree esterne per consentire la realizzazione del progetto sociale e che risultino anche utili per la successiva destinazione dell'immobile ad uffici pubblici.

4.2.4 CANONE – max 20 punti

Il **canone** è l'importo (sia in cifre che in lettere), da esprimersi in euro, che si intende corrispondere per la l'intera durata della concessione e che, **a pena di esclusione**, non potrà essere inferiore al minimo ricognitorio ai sensi del D.L. 546/1981, DM 258/1998, art. 10, c. 2 della L. 537/1993 pari ad € 248,98 (euro duecentoquarantotto/98). Il punteggio sarà attribuito in rapporto al canone maggiore offerto.

4.3. METODO PER L'ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO TOTALE

I punteggi saranno attribuiti in base al metodo aggregativo compensatore¹.

¹ 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	<i>Peso in punti attribuito all'elemento di valutazione (i)</i>
$V(a)_i$	<i>Coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto all'elemento di valutazione (i) variabile tra 0 e 1</i>
Σ	<i>Sommatoria</i>

4.3.1 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 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

4.3.2 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:

$$P(a)C = PC * V(a)C = 20 * \frac{C(a)}{C(max)}$$

Dove:

$P(a)C$ = Punteggio dell'offerta a relativo al Canone

PC = Peso in punti attribuito al Canone, ovvero 20

$V(a)C$ = 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

5. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA INVERSIONE PROCEDIMENTALE E INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE

5.1 Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, il giorno **29 aprile 2025**, alle **ore 15,00** presso la sede della Direzione Regionale Emilia Romagna dell'Agenzia del demanio, in Piazza Malpighi n. 19 - 40123 Bologna, una Commissione, appositamente costituita, procederà in seduta pubblica all'apertura dei plichi, all'esame e alla verifica della correttezza formale della documentazione di gara.

5.2 L'Agenzia, in relazione alla presente procedura, procede prima alla valutazione delle offerte tecniche e delle offerte economiche, quindi delle **buste B e C**, e successivamente all'esame della documentazione amministrativa.

5.3 La Commissione procederà, in seduta pubblica, all'apertura della **Busta B** dei concorrenti, 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 3.7**. Successivamente, in seduta riservata (anche su piattaforma Teams o similare), la Commissione esaminerà le offerte tecniche e, di seguito, attribuirà i punteggi, secondo quanto indicato al **paragrafo 4** del presente Avviso, ed in particolare, al **punto 4.3**.

5.4 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 economica", verificherà la presenza e la completezza del relativo contenuto e, salve le ipotesi di soccorso istruttorio, darà in ogni caso lettura dell'Offerta Economica di cui **all'Allegato VI**.

5.5 Seguirà il calcolo del punteggio relativo all'Offerta Economica secondo quanto indicato al **punto 4** del presente Avviso, ed in particolare al **punto 4.3.2**. Il punteggio in questione sarà reso noto dalla Commissione in seduta pubblica, con contestuale comunicazione dei punteggi complessivi ed individuazione della migliore offerta.

5.6 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 economica, sarà collocato primo in graduatoria il concorrente che avrà ottenuto il miglior punteggio sugli elementi qualitativi.

5.7 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 economica, si procederà mediante sorteggio in seduta pubblica, previo avviso agli interessati.

5.8 Individuata la migliore offerta, la Commissione procederà, in relazione al soggetto che ha presentato la migliore offerta a:

- a) controllare la completezza della documentazione amministrativa presentata;
- b) verificare la conformità della documentazione amministrativa a quanto richiesto nel presente avviso e negli allegati;
- c) redigere apposito verbale.

Sono sottoposti alla verifica della documentazione amministrativa, oltre al soggetto risultato primo, anche il restante 10% dei concorrenti ammessi e comunque in un numero non inferiore a 2 ove esistenti, procedendo secondo l'ordine degli stessi in graduatoria.

In caso di esito positivo della verifica sulla documentazione amministrativa, si provvederà a confermare la graduatoria precedentemente redatta; in caso di esito negativo, la Commissione procederà alla rideterminazione della classifica, fermi restando i coefficienti già attribuiti alle singole offerte, ricalcolando il totale dei punteggi dati, al netto dei punti

assegnati ai concorrenti esclusi, non potendo ritenersi la graduatoria cristallizzata sino al termine della fase di aggiudicazione.

Il Responsabile del Procedimento provvede a:

- a) attivare la procedura di soccorso istruttorio;
- b) proporre all'Agenzia di adottare il provvedimento che determina le esclusioni dalla procedura con la conseguenziale pubblicazione sul sito dell'Agenzia del Demanio, nell'apposita pagina dedicata alla presente procedura www.agenziademanio.it mediante il seguente percorso: Gare e Aste - immobiliare e alla sua comunicazione immediata e comunque entro un termine non superiore a cinque giorni.

È fatta salva la possibilità di chiedere agli offerenti, in qualsiasi momento nel corso della procedura, di presentare tutti i documenti complementari o parte di essi, qualora questo sia necessario per assicurare il corretto svolgimento della procedura.

5.9 l'Agenzia, successivamente al **buon esito della verifica del possesso dei requisiti** dichiarati dall'aggiudicatario in sede di gara, formalizzerà la **determina di aggiudicazione**.

5.10 In caso di unico concorrente:

- non si procederà all'attribuzione di alcun punteggio; tuttavia, l'offerta tecnica sarà comunque valutata nel suo insieme, al fine di accertarne la buona qualità, la congruità e la convenienza a stipulare. Ove ritenuta complessivamente non adeguata, non sarà proposta l'aggiudicazione;

- 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 V**) di cui al punto **3.5**;
- mancata indicazione, nell'ambito dell'Offerta economica di cui all'**Allegato VI**, del canone;
- indicazione, nell'ambito dell'Offerta economica di cui all'**Allegato VI**, di un canone inferiore al canone minimo ricognitorio ai sensi del D.L. 546/1981, DM 258/1998, art. 10, c. 2 della L. 537/1993 pari ad € 248,98 (euro duecentoquarantotto/98);

5.11 Le date delle sedute pubbliche non consecutive verranno pubblicate sul sito e mediante il percorso indicato al **punto 1.22** del presente Avviso. Il concorrente potrà assistere alle sedute pubbliche direttamente ovvero tramite un incaricato munito di delega.

6. ELEMENTI ESSENZIALI DEL RAPPORTO CONCESSORIO/LOCATIVO

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

Si riportano di seguito alcuni elementi essenziali del rapporto concessorio:

6.1 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. 94 e ss. del 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 – ovvero dopo la stipula;

6.2 Il pagamento del canone dovrà essere corrisposto per intero prima della sottoscrizione dell'atto presentando la relativa quietanza di pagamento;

- 6.3** il contraente è impegnato a sottoscrivere le polizze assicurative previste **all'art. 8** dell'**Allegato VII.**;
- 6.4** tutti gli oneri necessari per l'utilizzo e la gestione del bene ivi compresi tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria dello stesso saranno interamente a carico del concessionario;
- 6.5** il concessionario si assumerà l'onere di richiedere agli Enti/Uffici competenti eventuali autorizzazioni necessarie per l'utilizzo del bene secondo l'uso cui è destinato;
- 6.6** tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti all'atto di concessione temporanea sono a carico del Concessionario e saranno calcolate a cura del competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate;
- 6.7** il rapporto di concessione sarà disciplinato dall'atto (**Allegato VII**) e, per quanto non espressamente previsto, dal R.D. 827/1924 e dal R.D. 2440/1923, dalla Legge n. 241/1990 e dalle norme del Codice Civile.

7. ULTERIORI INFORMAZIONI

Eventuali e più specifiche informazioni sull'immobile oggetto della presente procedura potranno essere richieste esclusivamente alla Direzione Regionale Emilia Romagna.

Il Responsabile del procedimento risponderà, entro la data del 24 aprile 2025 a mezzo di posta elettronica, a tutti i quesiti che dovessero essere posti dai concorrenti, improrogabilmente entro il termine del 24 aprile 2025 ore 10:00. I quesiti dovranno pervenire, esclusivamente per iscritto ed in lingua italiana, agli indirizzi di posta elettronica dre.emiliaromagna@agenziademanio.it e emilia.tesauro@agenziademanio.it.

L'Agenzia del Demanio, quale Titolare del trattamento, tratterà i dati personali forniti in conformità al Regolamento UE 2016/679 come indicato nell'allegato IV "Informativa privacy".

Il presente Documento e l'intera procedura sono regolati dalla legge italiana e per ogni eventuale controversia ad essi attinente sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Bologna

AVVERTENZE:

Si procederà a termini degli 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 gara, 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.

Bologna, 14.04.2025

**Il Direttore Regionale
Cristian Torretta**