



Decreto Dirigenziale n. 429 del 08/06/2022

Dipartimento 60 - Uffici Speciali

Direzione Generale 6 - Grandi Opere

Oggetto dell'Atto:

Proc. n. 3386/A/2022 - Avviso pubblico per la concessione di valorizzazione, ai sensi dell'art 3 bis del DL n. 351/2001 nonchè dell'art 58 comma 6 del DL n. 112/2008, del complesso immobiliare "Casina reale" sito in Borgo Licola - Pozzuoli (NA). Decreto di indizione.

Premesso che:

- a) la Regione Campania è proprietaria, ai sensi del D.P.R. 31/03/1979 a seguito della devoluzione del patrimonio della soppressa Opera Nazionale Combattenti (O.N.C.), del complesso immobiliare "Casina reale" sito in Borgo Licola, Pozzuoli (Na) alla Via dei Platani, che è stato inserito nel Piano delle Valorizzazioni approvato in allegato alla Legge regionale n. 39/2020;
- b) al fine del completamento delle procedure finalizzate alla predisposizione del bando di gara la Direzione Generale per le Risorse Strumentali ha provveduto ad attivare il procedimento di cui all'art. 12 del D.Lgs. 42/04, mediante richiesta di "verifica dell'interesse culturale" del complesso immobiliare "Casina Reale" e che il complesso immobiliare de quo è stato dichiarato di "interesse storico artistico ai sensi dell'art. 10, comma 1, D.Lgs. 42/04", giusto Decreto MIBACT n. 554 del 27/06/2019;
- c) successivamente la stessa Direzione ha provveduto ad attivare il procedimento di richiesta di autorizzazione ai sensi dell'art. 57-bis del D.Lgs. 42/04 ed il MIBAC, Soprintendenza Area metropolitana di Napoli, con nota prot. 0171136 del 30/03/21 ha trasmesso l'autorizzazione alla concessione per il complesso "Casina reale" di Licola, le cui prescrizioni devono essere recepite e riportate negli atti di gara (Decreto MIBACT n. 65 del 05/11/20);
- d) con Decreto Dirigenziale n. 83 del 07/12/2021 la Direzione Generale per le Risorse Strumentali, per il tramite della UOD 50.15.01 "Demanio Regionale", ha incaricato l'Ufficio Speciale Grandi Opere - UOD 60.06.01 "Centrale Acquisti" di indire una procedura ad evidenza pubblica finalizzata all'*Affidamento in concessione di valorizzazione, ai sensi dell'art. 3 bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351 convertito nella legge 23 novembre 2001 n. 410 nonché dell'art. 58 comma 6 del D.L. 112/2008 convertito nella Legge n. 133/2008, del complesso immobiliare "Casina reale" sito in Borgo Licola - Pozzuoli (NA);*
- e) con medesimo decreto ha:
- approvato lo schema di Avviso di gara ed i relativi allegati tecnici;
 - precisato che alla concessione di valorizzazione ai sensi dell'art. 3 bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351 convertito nella legge 23 novembre 2001 n. 410 nonché dell'art. 58, comma 6, del D.L. 112/2008 convertito nella Legge n. 133/2008, non si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. 50/2016 né le norme sulla locazione di immobili ad uso commerciale, salvo quanto previsto per analogia negli atti di gara;
 - previsto, quale criterio di aggiudicazione, in analogia alle disposizioni di cui al D.Lgs. 50/2016, quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa, i cui criteri sono individuati nello schema di Avviso di gara allegato al suddetto decreto;
- f) con successiva nota prot. n. 0166493 del 28/03/2022, il Dirigente della UOD 50.15.01 ha comunicato che il Responsabile del Procedimento ai sensi della Legge 241/1990 è la dott.ssa Fiorella Imperiale, mentre il referente per gli aspetti tecnici e i sopralluoghi è il dott. Giuseppe d'Errico;

Ritenuto, pertanto:

- a) di dover indire una procedura ad evidenza pubblica, da svolgere in modalità telematica, finalizzata all'*Affidamento in concessione di valorizzazione, ai sensi dell'art. 3 bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351 convertito nella legge 23 novembre 2001 n. 410 nonché dell'art. 58 comma 6 del D.L. 112/2008 convertito nella Legge n. 133/2008, del complesso immobiliare "Casina reale" sito in Borgo Licola - Pozzuoli (NA)* da aggiudicarsi con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa in analogia alle disposizioni di cui al D.Lgs. 50/2016;
- b) di assegnare alla procedura in parola il numero **3386/A/2022;**
- c) di dover nominare Responsabile della procedura di gara la dott.ssa Anna Belfiore dell'Ufficio Speciale Grandi Opere;

Visti:

- a) lo Statuto della Regione Campania;
- b) la Legge n. 133/2008;
- c) la Legge n. 410/2001;
- d) la Legge Regionale n. 39/2020;

- e) il D.Lgs. 42/2004;
- f) il D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i.,
- g) la DGR n. 498 del 16.10.2019 con la quale è stata approvata l'articolazione della Struttura "Grandi Opere";
- h) la DGR n. 469 del 27.10.2021 con la quale è stato prorogato all'ing. Sergio Negro l'incarico di Responsabile ad interim dell'Ufficio Speciale Grandi Opere;
- i) la DGR n. 556 del 30.11.2021 con la quale è stato prorogato al dott. Giovanni Diodato l'incarico di Responsabile ad interim della U.O.D. 01 "Centrale Acquisti e Procedure di Finanziamento di Progetti relativi ad Infrastrutture" presso l'Ufficio Speciale Grandi Opere;
- j) la DGR n. 148 del 30.03.2022 relativa alla modifica ordinamentale della UOD 60.06.01 in STAFF 60.06.92 - Centrale Acquisti e Ufficio Gare - Procedure di Appalto PNRR;

Alla stregua dell'istruttoria compiuta dallo STAFF 60.06.92 dell'Ufficio Speciale Grandi Opere nonché dell'espressa dichiarazione di regolarità resa con il presente provvedimento dal funzionario dott.ssa Anna Belfiore del medesimo Staff;

Per le motivazioni esposte in narrativa, che s'intendono integralmente ripetute e trascritte nel presente dispositivo

DECRETA

1. di indire una procedura aperta telematica (**proc. n. 3386/A/2022**) finalizzata all'*Affidamento in concessione di valorizzazione, ai sensi dell'art. 3 bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351 convertito nella legge 23 novembre 2001 n. 410 nonché dell'art. 58 comma 6 del D.L. 112/2008 convertito nella Legge n. 133/2008, del complesso immobiliare "Casina reale" sito in Borgo Licola - Pozzuoli (NA)* da aggiudicarsi con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa in analogia alle disposizioni di cui al D.Lgs. 50/2016;
2. di nominare Responsabile della procedura di gara la dott.ssa Anna Belfiore, in servizio presso lo STAFF 60.06.92 dell'Ufficio Speciale Grandi Opere;
3. di prendere atto che la documentazione di gara è costituita, oltre che dall'Avviso di gara, dalla seguente documentazione:
 - Allegato 1 – Mod. A1 Istanza di partecipazione
 - Allegato 2 – Mod. A2 Scheda identificativa
 - Allegato 3 – Mod. A3 Dichiarazioni
 - Allegato 4 – Mod. A4 Dichiarazione di impegno
 - Allegato 5 – Mod. A5 Dichiarazioni Protocollo di legalità
 - Allegato 6 – Mod. A6 Dichiarazione familiari conviventi
 - Allegato 7 – Mod. A7 Offerta tecnica
 - Allegato 8 – Mod. A8 Offerta economico temporale
 - Allegato 9 – Mod. A9 Scheda CIR
 - Allegato 10 – Modello PEF
 - Allegato 11 – Certificato Destinazione Urbanistica
 - Allegato 12 – Scheda tecnica riepilogativa
 - Allegato 12 bis – Foto
 - Allegato 13 – Planimetrie
 - Allegato 14 – Linee guida valorizzazione
 - Allegato 15 – Schema di concessione
 - Allegato 16 – Nota di vincolo
 - Allegato 17 – Autorizzazione alla concessione
4. che tale documentazione, anche se non materialmente allegata, fa parte del presente decreto;
5. di inviare il presente atto, ai sensi delle vigenti disposizioni amministrative:
 - Alla UOD Bollettino Ufficiale - Ufficio Relazioni col pubblico (URP) per la pubblicazione sul BURC;
 - All'UDCP Segreteria di Giunta per i successivi adempimenti;
 - Alla Direzione Generale per le Risorse Strumentali - UOD 50.15.01 "Demanio Regionale";
 - Al Responsabile del Procedimento dott.ssa Fiorella Imperiale.

Documento firmato da:
GIOVANNI DIODATO
09.06.2022 14:00:51 UTC

AVVISO PUBBLICO

PER LA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE (AI SENSI DELL'ART. 3-BIS DEL D.L. 25 SETTEMBRE 2001 N. 351, CONVERTITO DALLA LEGGE 23 NOVEMBRE 2001 N. 410, E AI SENSI DELL'ART. 58 DEL D.L. 25 GIUGNO 2008 N. 112, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 6 AGOSTO 2008 N. 133) DEL COMPLESSO DI PROPRIETA' REGIONALE IMMOBILIARE ex O.N.C "CASINA REALE" SITO IN BORGO LICOLA – POZZUOLI (NA)

PREMESSO

- che la Regione Campania è proprietaria, per gli effetti della Legge n. 183/76 art. 6 del D.P.R. 218/78 art. 139 e 148 e della L.R. 16/88 art. 1, del complesso immobiliare "Casina reale" sito in Borgo Licola, Pozzuoli (Na) alla Via dei Platani;
- che il complesso è stato inserito nel Piano delle Valorizzazioni approvato in allegato alla Legge regionale n.39/20;
- che con Decreto n. 45 del 22/03/2018, di questa Direzione 50.15.00 è stato indetto, allo scopo di verificare l'interesse da parte di soggetti terzi, un preventivo *"Avviso esplorativo di manifestazione di interesse per l'affidamento in concessione di valorizzazione, ex art. 3 bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351 convertito nella legge 23 novembre 2001 n. 410 nonché ex art. 58 del D.L. 112/2008 convertito nella Legge n. 133/2008, del complesso immobiliare "Casina reale" sito in Borgo Licola, Pozzuoli (Na) alla Via dei Platani"*, pubblicato sul B.U.R.C. nr. 28 del 09/04/18;
- che con successivo Decreto n.118 del 21/05/18 della stessa Direzione si è preso atto dell'esito positivo dell' *Avviso esplorativo e dell'interesse esistente, da parte di terzi, alla gestione del complesso immobiliare "Casina reale" sito in Borgo Licola, Pozzuoli (Na) alla Via dei Platani, mediante lo strumento della concessione di valorizzazione, ex art. 3 bis della D.L. 25 settembre 2001 n. 351 convertito con Legge 23 novembre 2001 n. 410 nonché ex art. 58 del D.L. 112/2008 convertito con Legge n. 133/2008* e si è stabilito di procedere al completamento di tutte le procedure necessarie alla predisposizione di un Bando di gara ad evidenza pubblica;
- che il complesso immobiliare "Casina Reale" è stato dichiarato di *"interesse storico artistico ai sensi dell'art 10, comma 1, D.Lgs 42/04"*, giusto Decreto MIBACT nr. 554 del 27/06/2019;
- che con Decreto nr. 65 del 05/11/20 le autorità preposte alla tutela ex D.Lgs 42/04 hanno concesso l'autorizzazione alla concessione del complesso "Casina reale" di Licola, esprimendo delle indicazioni e prescrizioni che sono state recepite e riportate nel presente atto;
- che la Regione Campania intende procedere, ravvisato anche l'esito positivo emerso in seguito all'avviso esplorativo su citato, all'affidamento in concessione di valorizzazione per un periodo non inferiore ad anni 6 (sei) e non superiore ad anni 50 (cinquanta) del complesso ex "Casina Reale" sito in Licola - Pozzuoli (NA);

VISTI

- l'art. 3bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351, convertito dalla legge 23 novembre 2001 n. 410, e l'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008 n. 112, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2008 n. 133;
- il parere dell'Ufficio Speciale Avvocatura acquisito con nr. Prot. 0516447/2016;
- il Decreto Mibact nr. 554/2019;
- l'autorizzazione Mibact nr.65/2020;

LA REGIONE CAMPANIA

con il presente Avviso rende noto che intende procedere alla concessione del complesso ex "Casina Reale" sito in Borgo Licola - Pozzuoli (NA), ai sensi dell'art 3-bis del DL 25 settembre 2001 n. 351.

Art. 1 – INFORMAZIONI GENERALI

Le finalità che con il presente Avviso si intendono perseguire sono sia quella di valorizzare il patrimonio immobiliare regionale, sia quella di contribuire, mediante le iniziative che si andranno a realizzare, allo sviluppo del contesto locale.

La valorizzazione del complesso avverrà attraverso lo strumento della concessione di valorizzazione, ai sensi dell'art. 3 bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351, convertito dalla legge 23 novembre 2001 n. 410, ed ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008 n. 112, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2008 n. 133.

Tale concessione non comporta traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche; il rapporto di concessione, che verrà ad instaurarsi, sarà disciplinato dall'atto di concessione (Allegato 15), predisposto in relazione ai contenuti del presente Avviso, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati.

La valorizzazione del complesso dovrà avvenire, altresì, nel rispetto delle prescrizioni di cui al D.lgs 42/04.

Alla concessione non si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs 50/2016, né le norme sulla locazione di immobili ad uso commerciale, salvo quanto previsto per analogia negli atti di gara.

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

La procedura è articolata in un unico lotto.

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

La concessione decorre dalla stipula del relativo atto.

Non è prevista una base d'asta.

L'offerente è vincolato alla propria offerta per il periodo di 180 (centottanta) giorni dalla scadenza del termine ultimo previsto per la relativa presentazione. In caso di mancata stipula dell'atto di concessione entro il predetto periodo, la Regione Campania richiederà all'Aggiudicatario di prorogare la validità dell'offerta e della cauzione provvisoria, a condizioni invariate, per il tempo che la Regione Campania riterrà 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.

L'affidamento verrà esperimento mediante procedura aperta telematica.

La documentazione di gara è costituita, oltre che dal presente Avviso, dalla seguente documentazione:

ALLEGATO 1	MODELLO A1 ISTANZA DI PARTECIPAZIONE
ALLEGATO 2	MODELLO A2 SCHEDA IDENTIFICATIVA
ALLEGATO 3	MODELLO A3 DICHIARAZIONI
ALLEGATO 4	MODELLO A4 DICH. IMPEGNO

ALLEGATO 5	MODELLO A5 DICH. PROTOCOLLO LEGALITA'
ALLEGATO 6	MODELLO A6 DICH. CONVIVENTI
ALLEGATO 7	MODELLO A7 OFFERTA TECNICA
ALLEGATO 8	MODELLO A8 OFFERTA ECONOMICO TEMPORALE
ALLEGATO 9	MODELLO A9 SCHEDA COSTI
ALLEGATO 10	MODELLO PEF
ALLEGATO 11	CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA
ALLEGATO 12 e 12 BIS	SCHEDA RIEPILOGATIVA CON FOTOGRAFIE
ALLEGATO 13	PLANIMETRIE
ALLEGATO 14	LINEE GUIDA VALORIZZAZIONE
ALLEGATO 15	SCHEMA CONCESSIONE
ALLEGATO 16	NOTA DI VINCOLO
ALLEGATO 17	AUTORIZZAZIONE ALLA CONCESSIONE
INFORMATIVA PER IL TRATTAMENTO DATI PERSONALI	

La Stazione Appaltante (di seguito S.A.) è la Giunta Regionale della Campania, con sede in Napoli alla Via S.Lucia n. 81.

La procedura di gara è affidata all'Ufficio Speciale Grandi Opere – UOD 01 “Centrale Acquisti e Procedure di Finanziamento di Progetti relativi ad Infrastrutture” (tel. 081/7964558 - PEC: centraleacquisti@pec.regione.campania.it).

Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 5 della Legge n. 241/90, è la dott.ssa Fiorella Imperiale, e-mail: fiorella.imperiale@regione.campania.it

Referente tecnico è il dott. Giuseppe d'Errico, e-mail: giuseppe.derrico2@regione.campania.it

Responsabile della procedura di gara è la dott.ssa Anna Belfiore, e-mail: anna.belfiore@regione.campania.it (Ref Dott Umberto Scalo umberto.scalo@regione.campania.it).

La documentazione di gara è disponibile sul “Portale Gare” cui si ha accesso tramite l'home page del sito istituzionale della Regione Campania (www.regione.campania.it – link “Bandi e Gare”).

Art. 2 – INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DELL'AVVISO

Il complesso oggetto del presente Avviso è il complesso immobiliare ex O.N.C. “Casina Reale” sito in Borgo Licola - Pozzuoli (NA).

Ubicazione e descrizione:

Il complesso si trova nel Comune di Pozzuoli, località Borgo Licola, in un contesto dalla forte vocazione naturalistica e turistica.

Allo stato il complesso si presenta in condizioni di disuso, richiedendo interventi di recupero, risanamento, valorizzazione e manutenzione.

Identificazione catastale:

L'area su cui insiste l'impianto, è censita al catasto terreni del comune di Pozzuoli al foglio 91. Per una maggiore descrizione si rimanda alla scheda tecnica allegata al presente Avviso (Allegato 12). Tutte le necessarie procedure catastali ed ipocatastali saranno realizzate dal Concessionario, senza oneri a carico della Regione Campania.

Destinazioni e previsioni urbanistiche:

Per le destinazioni e le previsioni urbanistiche si rimanda al Certificato rilasciato dal Comune di Pozzuoli ed allegato al presente Avviso (Allegato 11).

Vincolo Storico- artistico:

Il complesso “ex Casina reale di caccia” di Borgo Licola Pozzuoli è stato dichiarato di “interesse storico artistico ai sensi dell'art 10, comma 1 del D.Lgs 42/04” e pertanto è sottoposto a tutte le disposizioni di tutela di cui allo stesso D.Lgs 42/04 (Decreto Mibac n. 554/2019).

Ulteriori e dettagliate informazioni sono riportate nella Scheda tecnica riepilogativa (Allegato 12) e negli atti emessi dalle autorità preposte alla Tutela ai sensi del D.Lgs 42/04 (Allegati 16 e 17).

In allegato al presente Avviso sono riportate anche delle planimetrie (Allegato 13) con la precisazione che trattasi di planimetrie da considerarsi meramente consultative.

Art. 3 – MODALITA' DELLA GESTIONE DELLA CONCESSIONE: DURATA E CANONE

Il complesso, come identificato all'Art. 2, verrà affidato in gestione attraverso lo strumento della "concessione di valorizzazione" ai sensi della normativa anzidetta.

Le proposte presentate ai sensi del presente Avviso dovranno essere indirizzate verso **interventi coerenti, pena esclusione, con le Linee guida Valorizzazione di cui all'Allegato 14.**

La durata della "concessione di valorizzazione" sarà commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario del progetto presentato e, comunque, non potrà eccedere i 50 (cinquanta) anni.

Sarà in ogni caso richiesta la sottoscrizione di fideiussione a garanzia del regolare adempimento degli obblighi economici e contrattuali assunti.

In merito al canone di concessione si precisa che:

- all'inizio del secondo anno il canone offerto sarà annualmente adeguato in misura pari al 100% della variazione accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatosi nell'anno precedente. L'aggiornamento di cui sopra sarà annualmente operato dall'Amministrazione Regionale, senza necessità di ulteriori comunicazioni al concessionario;

- per ogni eventuale ritardo nella corresponsione del suddetto canone saranno applicati gli interessi moratori in misura pari al tasso di interesse del principale strumento di rifinanziamento della B.C.E. maggiorato di 7 punti rispetto allo stesso, ai sensi dell'art. 5, comma 2, del D.Lgs. n. 231 del 9/10/2002; in deroga espressa all'art. 1282, Il comma c.c. le parti concordano che i suddetti interessi moratori decorreranno, senza necessità di costituzione in mora da parte della Regione Campania, dal giorno successivo al termine per il pagamento suindicato;

- il canone annuo verrà proposto dal concorrente in sede di presentazione dell'Offerta economico-temporale in considerazione dell'importo dei lavori di recupero e restyling da eseguire al fine di assicurare al Concessionario il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione. Sempre a tal fine è previsto che il Concessionario inizi a corrispondere il canone dopo il decorso di sei mesi dalla sottoscrizione della concessione e che, per i primi tre anni dalla sottoscrizione della stessa, corrisponda un canone pari al 40% (oltre IVA di legge) di quello proposto in sede di Offerta. Dal quarto anno in poi il canone verrà corrisposto nella misura piena.

Art. 4 – REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Sono ammessi a partecipare alla gara, singolarmente oppure in Raggruppamento Temporaneo, gli operatori economici (così come definiti all'art. 3 lettera p del D.Lgs. n. 50/2016, qui richiamato per analogia) in possesso dei seguenti requisiti:

a) assenza di cause di esclusione previste dall'art. 80 del D.Lgs n. 50/2016;

b) iscrizione alla C.C.I.A.A;

In caso di mancanza, incompletezza e di ogni altra irregolarità essenziale degli elementi di gara, con esclusione di quelle afferenti all'Offerta economica e all'Offerta tecnica, la stazione appaltante assegna al concorrente un termine, non superiore a dieci giorni, perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicandone il contenuto e i soggetti che le devono rendere. In caso di inutile decorso del termine di regolarizzazione, il concorrente è escluso dalla gara. Costituiscono irregolarità essenziali non sanabili le carenze della documentazione che non consentono l'individuazione del contenuto o del soggetto.

Art. 5 – GARANZIA PROVVISORIA

A copertura della mancata sottoscrizione del contratto l'Offerta è corredata da una garanzia per un importo pari ad Euro 2.000,00 (duemila/00) per una durata di 180 giorni dalla data di scadenza di presentazione delle offerte, prestata sotto forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, rilasciata da intermediari finanziari, aziende di credito, in possesso dei requisiti previsti dalla Legge n. 248 del 10 giugno 1982 ed in possesso dei requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente

normativa in materia. La Regione Campania si riserva di chiedere la proroga della fideiussione secondo quanto disposto dall'art 1 del presente Avviso.

La garanzia dovrà prevedere espressamente:

- una validità di almeno 180 giorni dalla data di scadenza 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, comma 2 cc.;
- la sua operatività entro 15 giorni su semplice richiesta scritta della S.A.;
- l'impegno del garante a rinnovare la garanzia su richiesta della S.A nel corso della presente procedura, nel caso in cui al momento della sua scadenza non sia ancora intervenuta l'aggiudicazione;
- l'impegno del garante a rilasciare, qualora l'offerente risultasse affidatario, la cauzione definitiva di cui all'art. 18 del presente Avviso;

Qualora si riferisca a raggruppamenti temporanei, aggregazioni di imprese di rete o consorzi ordinari o GEIE, a partecipanti con idoneità plurisoggettiva non ancora costituiti, la garanzia deve essere tassativamente intestata a tutti gli operatori che costituiranno il raggruppamento, l'aggregazione di imprese di rete, il consorzio o GEIE.

La garanzia è svincolata per l'aggiudicatario automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto; per gli altri concorrenti all'atto in cui la S.A. comunica l'aggiudicazione e comunque entro un termine non superiore a trenta giorni dall'aggiudicazione.

Art. 6 – PROTOCOLLO DI LEGALITA'

La S.A., nell'espletamento della presente procedura di gara, si conforma alle disposizioni contenute nel "Protocollo di legalità in materia di appalti", siglato tra il Prefetto della Provincia di Napoli e la Regione Campania in data 1 agosto 2007 ed approvato con delibera di Giunta Regionale del 08.09.07. Pertanto, l'adesione al citato Protocollo, da parte dei soggetti concorrenti, costituisce condizione di partecipazione alla presente procedura.

Art. 7 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per poter partecipare alla gara, l'operatore economico **deve essere registrato al portale** delle gare della Regione Campania e disporre della terna di valori (codice d'accesso, nome utente e password) necessaria per l'accesso all'area privata e per l'utilizzo delle funzionalità del portale medesimo.

Salvo che non risulti già in possesso delle credenziali d'accesso in virtù di una precedente registrazione, l'operatore economico deve effettuare la registrazione al portale delle gare mediante l'apposito link "Registrazione Operatori Economici" presente in homepage, per ottenere le tre credenziali d'accesso che gli saranno recapitate - entro le successive 6 (sei) ore - all'indirizzo PEC indicato, oppure, solo per gli operatori economici aventi sede in altri Stati membri, all'indirizzo di posta elettronica indicato.

Si raccomanda di effettuare la registrazione almeno 48 (quarantotto) ore prima del termine di scadenza per la presentazione delle offerte, al fine di ottenere in tempo utile le suddette tre credenziali di accesso.

La mancata ricezione della terna di valori, che consente la partecipazione alla gara, è ad esclusivo rischio del concorrente se la registrazione al portale delle gare è effettuata successivamente al termine temporale sopra indicato.

In caso di smarrimento, è sempre possibile recuperare le citate credenziali attraverso le apposite funzioni "Hai dimenticato Codice di Accesso e Nome Utente?" e/o "Hai dimenticato la password?" presenti sulla home page del portale. Il codice d'accesso ed il nome utente attribuiti dal sistema sono imm modificabili; la password invece può essere modificata in qualunque momento tramite l'apposito link "Cambio Password". La lunghezza massima della password è di 12 caratteri.

È possibile ricevere assistenza in merito all'attività di registrazione chiamando il Numero Verde 800

098 759, dal lunedì al venerdì, dalle ore 09.00 alle 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 o inviare una e-mail a helpdesk@afsoluzioni.it

Il concorrente è tenuto a custodire diligentemente, assumendo tutte le opportune cautele, il proprio "codice di accesso" e "nome utente", a mezzo dei quali verrà identificato, e la propria password, senza comunicarla o diffonderla a terzi o consentire, comunque, che terzi possano entrarne in possesso. L'utilizzo degli identificativi per la partecipazione alla gara on-line è consentito unicamente ai soggetti che abbiano il potere di rappresentare il concorrente.

Tutte le comunicazioni tra stazione appaltante e operatori economici si intendono validamente ed efficacemente effettuate tramite il portale delle gare. Pertanto, è onere degli operatori economici verificare il portale delle gare fino alla scadenza del termine di presentazione delle offerte e durante tutto l'espletamento della gara.

Ad eccezione di quelle rese sul portale delle gare in forma pubblica, le restanti comunicazioni saranno visibili accedendo alla propria area privata, previo avviso all'indirizzo PEC oppure, solo per i concorrenti aventi sede in altri Stati membri, all'indirizzo di posta elettronica che i concorrenti sono tenuti ad indicare in sede di registrazione al portale/adesione alla procedura di gara.

Eventuali modifiche o problemi temporanei di funzionamento dell'indirizzo PEC/posta elettronica ovvero problemi di accessibilità/utilizzo della propria area privata, dovranno essere tempestivamente segnalati alla stazione appaltante; diversamente la medesima declina ogni responsabilità per il tardivo o mancato recapito delle comunicazioni.

In caso di raggruppamenti temporanei, GEIE, aggregazioni di imprese di rete o consorzi ordinari, anche se non ancora costituiti formalmente, la comunicazione recapitata al mandatario si intende validamente resa a tutti gli operatori economici raggruppati, aggregati o consorziati.

In caso di consorzi, la comunicazione recapitata al consorzio si intende validamente resa a tutte le consorziate.

In caso di avvalimento, la comunicazione recapitata all'offerente si intende validamente resa a tutti gli operatori economici ausiliari.

Le **richieste di chiarimenti e/o di informazioni** complementari devono essere inoltrate, esclusivamente, attraverso il Portale Gare, nella sezione dedicata alla presente procedura di gara, almeno 10 (dieci) giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte. Le richieste di chiarimenti e/o di informazioni complementari devono essere formulate, esclusivamente, in lingua italiana.

Non saranno prese in considerazione le richieste di chiarimenti pervenute fuori tempo utile oppure generiche oppure non pertinenti oppure caratterizzate da assoluta incertezza sulla provenienza.

Le risposte alle richieste pervenute saranno pubblicate, in forma anonima, nella sezione "chiarimenti" dedicata alla presente procedura sul portale delle gare, almeno 6 (sei) giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte.

Non sono ammessi chiarimenti telefonici.

Le offerte telematiche devono essere inviate entro e non oltre le ore 13.00 del 30/09/2022 tramite il Portale Gare della Regione Campania (<http://gare.regione.campania.it/>) secondo la seguente procedura:

1. accedere all'AREA PRIVATA del portale, previa registrazione come su indicato, mediante inserimento delle credenziali e cliccando su "ACCEDI";
2. **Cliccare** sul menu "**Avvisi / Bandi**" e poi sulla voce "**Bandi Pubblicati**": si aprirà l'elenco di tutti i bandi pubblicati;
3. cliccare sulla lente "VEDI", situata nella Colonna "DETTAGLIO" in corrispondenza del bando di gara oggetto della procedura;
4. visualizzare gli atti di gara con gli eventuali allegati (presenti nella sezione "Documentazione") e gli eventuali chiarimenti pubblicati;
5. cliccare sul pulsante "PARTECIPA" per creare la propria offerta (tale link scomparirà automaticamente al raggiungimento del termine di scadenza previsto per la presentazione delle offerte);

6. compilare la sezione **“BUSTA DOCUMENTAZIONE”**, allegando la documentazione amministrativa come richiesta all'art. 8 del presente disciplinare;
7. Compilare la sezione **“Prodotti”** inserendo le informazioni dell'offerta tecnica (redatta con le indicazioni di cui all'art. 9 del presente disciplinare) e offerta economica (redatta con le indicazioni di cui all'art. 10 del presente disciplinare). Verificare il corretto inserimento attraverso il comando **“Verifica Informazioni”**.
8. Posizionarsi nella sezione **“Busta Tecnica / Conformità”** generare il pdf (comando **“Genera pdf”**), riepilogativo di quanto inserito nella busta tecnica. Il file pdf dovrà essere **firmato digitalmente**, dal Legale Rappresentante o da procuratore munito degli opportuni poteri di delega e caricato a sistema attraverso il comando **“Allega pdf firmato”**.
9. Posizionarsi nella sezione **“Busta Economica”** generare il pdf (comando **“Genera pdf”**), riepilogativo di quanto inserito nella busta economica. Il file pdf dovrà essere **firmato digitalmente**, dal Legale Rappresentante o da procuratore munito degli opportuni poteri di delega e caricato a sistema attraverso il comando **“Allega pdf firmato”**.
10. Cliccare su **INVIA**, il sistema informerà del corretto invio eseguito e l'offerta sarà completata dal registro di sistema generato automaticamente.

È inoltre sempre possibile verificare direttamente sul Portale il corretto invio della propria offerta seguendo la seguente procedura:

Inserire i propri codici di accesso;

Cliccare sul link **“Avvisi / Bandi”** e poi su **BANDI PUBBLICATI**;

Cliccare sulla lente **“VEDI”** situata nella colonna **“DETTAGLIO”** in corrispondenza del bando di gara oggetto della procedura;

Cliccare su **“DOCUMENTI COLLEGATI”**;

Cliccare sulla riga dove è riportata la scritta **“OFFERTE”**;

Visualizzare la propria **OFFERTA**. Dalla stessa maschera è possibile visualizzare se l'offerta è solo salvata o anche inviata (in tale ultimo caso si potrà visualizzare anche il numero di protocollo assegnato).

Per i concorrenti aventi sede legale in Italia o in uno dei Paesi dell'Unione europea, le dichiarazioni sostitutive si redigono ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.p.r. 445/2000; per i concorrenti non aventi sede legale in uno dei Paesi dell'Unione europea, le dichiarazioni sostitutive sono rese mediante documentazione idonea equivalente secondo la legislazione dello Stato di appartenenza.

Tutte le dichiarazioni sostitutive rese ai sensi degli art. 46 e 47 del D.p.r. 445/2000, ivi compreso il DGUE, la domanda di partecipazione, l'offerta tecnica e l'offerta economica devono essere sottoscritte digitalmente dal rappresentante legale del concorrente o suo procuratore.

Il dichiarante allega copia fotostatica di un documento di riconoscimento, in corso di validità (per ciascun dichiarante è sufficiente una sola copia del documento di riconoscimento anche in presenza di più dichiarazioni su più fogli distinti).

La documentazione potrà essere prodotta in copia autentica o in copia conforme ai sensi, rispettivamente, degli art. 18 e 19 del D.p.r. 445/2000. Ove non diversamente specificato è ammessa la copia semplice.

In caso di concorrenti non stabiliti in Italia, la documentazione dovrà essere prodotta in modalità idonea equivalente secondo la legislazione dello Stato di appartenenza; si applicano gli articoli 83, comma 3, 86 e 90 del Codice.

Tutta la documentazione da produrre deve essere in lingua italiana o, se redatta in lingua straniera, deve essere corredata da traduzione giurata in lingua italiana. In caso di contrasto tra testo in lingua straniera e testo in lingua italiana, prevarrà la versione in lingua italiana, essendo a rischio del concorrente assicurare la fedeltà della traduzione.

In caso di mancanza, incompletezza o irregolarità della traduzione dei documenti contenuti nella BUSTA DOCUMENTAZIONE, si applica l'art. 83, comma 9, del Codice.

L'offerta vincolerà il concorrente per 240 (duecentoquaranta) giorni dalla scadenza del termine

indicato per la presentazione dell'offerta.

Nel caso in cui, alla data di scadenza della validità delle offerte, le operazioni di gara siano ancora in corso, la stazione appaltante potrà richiedere agli offerenti di confermare la validità dell'offerta sino alla data che sarà indicata e di produrre un apposito documento attestante la validità della garanzia prestata in sede di gara fino alla medesima data.

Il mancato riscontro alla richiesta della stazione appaltante sarà considerato come rinuncia del concorrente alla partecipazione alla gara.

Si precisa che l'offerta economica, espressa nel modello, deve essere uguale a quella inserita nel campo "Valore offerto". In caso di discordanza tra l'offerta presentata direttamente attraverso il Portale e la dichiarazione d'offerta sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante **prevale quest'ultima**.

Si precisa, infine, che l'offerta economica sarà dichiarata inammissibile, determinando conseguentemente l'esclusione dalla gara:

- se parziale;
- se condizionata;
- se indeterminata;
- se mancante della firma digitale.

Tutti i documenti e modelli allegati al Portale dovranno essere sottoscritti con firma digitale dai soggetti legittimati.

Art. 8 – BUSTA A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

Nella **BUSTA A - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA** devono essere contenuti, i seguenti atti e documenti:

ISTANZA DI PARTECIPAZIONE, redatta in bollo da 16 euro, firmata digitalmente dal legale rappresentante del soggetto concorrente con la quale si chiede di partecipare alla procedura di gara e si forniscono tutti i dati richiesti dalla S.A. secondo il "Modello A1" allegato al presente Avviso e con le modalità ivi indicate (All.1).

SCHEDA IDENTIFICATIVA DEL SOGGETTO CONCORRENTE, firmata digitalmente dal legale rappresentante del soggetto concorrente. In essa, con le modalità previste dal D.P.R. 28.12.2000 n.445, devono essere indicati tutti i dati relativi al soggetto concorrente necessari per lo svolgimento della procedura di gara secondo il "Modello A2" allegato al presente Avviso e con le modalità ivi indicate (All.2).

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DEL SOGGETTO CONCORRENTE, firmata digitalmente dal legale rappresentante del soggetto concorrente. In essa, con le modalità previste dal D.P.R. 28.12.2000 n. 445, devono essere rese tutte le dichiarazioni previste dal "Modello A3" allegato al presente Avviso e con le modalità ivi indicate (All.3). In tale dichiarazione devono essere indicate le esperienze gestionali acquisite, preferibilmente in attività analoghe a quelle compatibili con la destinazione d'uso del bene; deve essere indicata la volontà eventuale di sub concedere ai sensi dell'art 3-bis, comma 5, lettera b) del DL 351/2001 parte delle attività; in caso di nuova costituzione, e di partecipazione di eventuali soggetti terzi non capogruppo (siano essi persona giuridica o fisica), con esperienze pregresse nella gestione di strutture simili o assimilabili a quelle proposte, questi dovranno dichiarare la propria collaborazione in affiancamento/supporto dell'organizzazione delineata dall'offerente per almeno i primi cinque anni di concessione.

DICHIARAZIONE D'IMPEGNO, firmata digitalmente dal legale rappresentante del soggetto concorrente. In essa, con le modalità previste dal D.P.R. 28.12.2000 n. 445, devono essere rese tutte le dichiarazioni previste dal "Modello A4" allegato al presente Avviso e con le modalità ivi indicate (All.4).

DICHIARAZIONE RELATIVA AL PROTOCOLLO DI LEGALITÀ, firmata digitalmente dal legale rappresentante del soggetto concorrente. In essa, con le modalità previste dal D.P.R. 28.12.2000

n. 445, devono essere rese tutte le dichiarazioni previste dal “Modello A5” allegato al presente Avviso e con le modalità ivi indicate (All.5).

DICHIARAZIONE FAMILIARI CONVIVENTI, da compilare secondo il “Modello A6” allegato al presente Avviso (All.6).

GARANZIA PROVVISORIA con le modalità e gli impegni di cui al precedente art. 5, incluso l'impegno del garante a costituire la garanzia fideiussoria secondo quanto previsto dall'art. 18 del presente Avviso.

IDONEA REFERENZA BANCARIA rilasciata da un istituto di credito attestante la solidità economica e finanziaria del concorrente (se il concorrente non è in grado, per giustificati motivi, di presentare le referenze richieste, può provare la propria capacità economica e finanziaria mediante altri documenti da rimettere all'esame dell'ente concedente).

In caso di R.T. o Consorzio costituito: STATUTO E 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 R.T. o Consorzio costituendo: DICHIARAZIONE, sottoscritta da tutti i componenti, contenente l'indicazione delle quote di partecipazione di tutti i componenti e 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 documentazione deve essere trasformata in pdf e sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante e dai mandanti del soggetto concorrente.

ATTESTATO DI VISITA DEI LUOGHI rilasciato durante il sopralluogo obbligatorio, ovvero, in alternativa, una dichiarazione attestante la piena conoscenza dello stato dei luoghi.

Tutte le dichiarazioni ed i documenti di cui al presente articolo devono essere trasformati in PDF e firmati digitalmente dal legale rappresentante del soggetto proponente. Per i raggruppamenti le firme sono apposte anche ai sensi del successivo art 11.

Art. 9 - BUSTA B – OFFERTA TECNICA

L'offerta tecnica è costituita dalla **Proposta progettuale** che deve essere redatta, in conformità alle indicazioni contenute nel Modello **Offerta Tecnica** allegato al presente Avviso (Allegato 7) e comprendere, pena esclusione, i seguenti documenti:

- **RELAZIONE TECNICA**, articolata in:

1_Elementi generali - Descrizione

1a. Descrizione del progetto di utilizzazione del bene per cui si richiede la concessione di valorizzazione in uso, con relazione descrittiva delle attività che si intendono realizzare, piano degli interventi ed obiettivi (senza che vengano riportati i relativi importi economici, che dovranno essere indicati esclusivamente nell'offerta economica);

1b. Conformità con gli strumenti vigenti;

2_Elementi di valutazione – Programma di valorizzazione

2a. Soluzione di recupero e manutenzione del complesso;

2b. Piano di gestione e contributo allo sviluppo locale;

2c. Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica;

3_Cronoprogramma

La Relazione Tecnica dovrà, essere trasformata in PDF e, **a pena di esclusione**, essere **compilata in tutte le sue parti e digitalmente sottoscritta**, secondo il format proposto nell'Allegato 7. Ad ogni elemento di valutazione sarà attribuito un punteggio, secondo quanto dettagliato nell' Art.13 del presente Avviso.

- **MATERIALI ILLUSTRATIVI**, da elaborare secondo le specifiche di seguito indicate e da inserire nella BUSTA B a corredo della Relazione Tecnica, consistenti in:

Elaborati

- 1_Inquadramento
- 2_Nuovi usi
- 3_Interventi
- 4_Vision

Gli elaborati elencati al punto b) dovranno essere **tutti presentati, a pena di esclusione, trasformati in PDF e digitalmente sottoscritti**, fermo restando che, in caso di omessa sottoscrizione di questi ultimi, si procederà a richiederne l'integrazione al concorrente entro un termine perentorio (non superiore a dieci giorni), decorso inutilmente il quale l'operatore sarà escluso dalla procedura.

La proposta progettuale dovrà essere, a pena di esclusione, coerente con gli indirizzi e le linee guida per la redazione del Programma di valorizzazione richiamati ed illustrati nell'Allegato 14. Solo subordinatamente all'accertamento della predetta coerenza, sarà attribuito un punteggio a ciascuno dei relativi elementi di valutazione (Soluzione di recupero e manutenzione del complesso, Piano di gestione e contributo allo sviluppo locale, Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica) secondo le modalità indicate all'art. 13 del presente Avviso.

Si precisa che tutti i documenti costituenti la Proposta Progettuale, da inserire nella BUSTA B non dovranno contenere alcun elemento riguardante l'Offerta Economico-Temporale e, pertanto, **sarà causa di esclusione l'indicazione nella Proposta Progettuale del canone e della durata offerti.**

Art. 10 - BUSTA C – OFFERTA ECONOMICO TEMPORALE

L'offerta economico temporale deve contenere, **pena esclusione**, i seguenti documenti:

- a) l'**offerta** redatta in conformità al "Modello A8" allegato al presente Avviso, nel quale indicare:
- la misura del canone annuo fisso che il concorrente si impegna a corrispondere per la durata proposta per la concessione, che, **a pena di esclusione**, dovrà essere diverso da zero;
 - la durata proposta per la concessione che, **a pena di esclusione**, dovrà essere compresa tra un minimo di anni 6 (sei) ed un massimo di anni 50 (cinquanta);

b) aspetti economici e finanziari della proposta contenenti:

Scheda di dettaglio dei costi, ricavi e investimenti secondo le indicazioni contenute nel "Modello A9" (Allegato 9). Il calcolo della spesa è effettuato, per quanto concerne le opere o i lavori, facendo riferimento a valori parametrici dedotti dai costi standardizzati determinati dall'Osservatorio dei lavori pubblici. In assenza di costi standardizzati, si farà riferimento a valori e parametri desunti da interventi simili realizzati.

Piano Economico Finanziario (PEF) di copertura degli investimenti previsti. Ai fini della redazione del PEF si fornisce il modello di cui all'**Allegato 10**, non vincolante; è facoltà, infatti, del singolo proponente compilare l'Allegato 10 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 8 ed essere sviluppato per l'intera durata della concessione proposta nell'ambito della medesima Offerta Economico-Temporale.

Tutte le dichiarazioni ed i documenti di cui al presente articolo devono essere trasformati in PDF e firmati digitalmente dal legale rappresentante del soggetto proponente.

Si precisa che:

- il valore degli investimenti previsti per la realizzazione degli interventi sarà, tra l'altro, parametro per la quantificazione della cauzione definitiva;
- il canone offerto 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 e di impiegati, verificatasi nell'anno precedente;

- in caso di discordanza tra l'importo indicato in cifre e lettere sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per la Regione;

- 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 all'Art. 13 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 **PEF** è finalizzato a rappresentare a quali condizioni in termini di canone, durata e investimenti è raggiunto l'equilibrio economico-finanziario dell'operazione **e non è oggetto di attribuzione di punteggio**;

- in caso di omessa sottoscrizione del PEF, si procederà a richiederne l'integrazione al concorrente entro un termine perentorio (non superiore a dieci giorni), decorso inutilmente il quale l'operatore **sarà escluso** dalla procedura;

- la "**Scheda di dettaglio costi, ricavi e investimenti**" di cui all'Allegato 9 è finalizzata a fornire una descrizione qualitativa e analitica dei dati contenuti nel PEF, utile ad una migliore conoscenza della Proposta progettuale presentata, e **non è oggetto di attribuzione di punteggio**; in caso di mancata presentazione della Scheda in questione, ovvero di omessa compilazione dei relativi campi, inclusa la sottoscrizione, si procederà a richiederne l'integrazione al concorrente entro un termine perentorio (non superiore a dieci giorni), decorso inutilmente il quale l'operatore **sarà escluso** dalla procedura.

Art. 11 – RAGGRUPPAMENTI - CONSORZI

Salvo quanto disposto dal successivo comma 3, è ammessa la partecipazione di imprese appositamente e temporaneamente raggruppate. In tal caso dovranno essere osservate le prescrizioni di cui all'art. 48 del D.Lgs n. 50/2016.

Non è ammesso che un'impresa partecipi singolarmente e quale componente di altro Raggruppamento, né come facente parte di più raggruppamenti, pena l'esclusione dalla gara sia dell'impresa, sia del/i raggruppamento/i cui partecipa.

Non è ammessa la partecipazione di raggruppamenti in cui un'impresa concorrente si trovi in una situazione di controllo e/o collegamento ai sensi dell'articolo 2359 del codice civile o in una qualsiasi relazione, anche di fatto, con altre imprese che partecipino singolarmente o quali componenti di altri raggruppamenti, tranne che non dimostri che le offerte presentate non sono imputabili ad un unico centro decisionale.

Il soggetto concorrente capogruppo dovrà assicurare non meno del **50%** dell'espletamento delle attività.

Per quanto riguarda i **requisiti** (di cui all'art. 4 del presente Avviso) devono essere posseduti da tutte le imprese raggruppate.

Per quanto riguarda l'**istanza di partecipazione** di cui all'art. 8 (**Busta amministrativa**):

in caso di Raggruppamento non ancora costituito: deve essere sottoscritta dai legali rappresentanti di tutte le imprese concorrenti che costituiranno il Raggruppamento Temporaneo e deve contenere l'indicazione delle quote di partecipazione di tutte le imprese concorrenti nonché l'impegno, in caso di aggiudicazione della gara, a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza a quella designata come mandataria - capogruppo (la quale stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e delle mandanti);

in caso di Raggruppamento già costituito: può essere sottoscritta dal titolare o legale rappresentante della mandataria; ad essa vanno allegati mandato collettivo speciale conferito dalle mandanti risultante da scrittura privata autenticata, o copia di essa autenticata, dovranno, poi, essere specificate, nell'istanza di partecipazione, le parti del servizio che saranno eseguite dalle singole imprese (sia nel caso di imprese raggruppate o raggruppande);

in caso di Consorzio stabile: dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del Consorzio e bisognerà indicare per quali consorziati il consorzio concorre e da chi saranno eseguite le attività;

Per quanto riguarda la **restante documentazione** di cui all'art. 8 (**Busta amministrativa**):

- la scheda identificativa, le dichiarazioni sostitutive, le dichiarazioni sul Protocollo di legalità, le idonee referenze bancarie, l'elenco dei servizi e le dichiarazioni familiari vanno prodotti da ogni singolo soggetto concorrente; in caso di consorzio costituito dovranno essere presentate sia dal Consorzio che dai consorziati per i quali eventualmente lo stesso concorre;
- la Dichiarazione di impegno dovrà essere compilata e sottoscritta dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito e da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo;
- la cauzione provvisoria in caso di raggruppamento non ancora costituito deve essere intestata a tutte le imprese concorrenti associate;
- l'attestato di visita dei luoghi, ovvero, in alternativa, la dichiarazione di conoscenza dello stato dei luoghi, in caso di raggruppamento non ancora costituito deve essere sottoscritta da tutte le imprese concorrenti associate; in caso di Consorzio stabile anche da uno dei consorziati per i quali il Consorzio eventualmente concorre;

Per quanto riguarda l'**Offerta economico-temporale e l'Offerta tecnica**:

- nel caso di Raggruppamento non ancora costituito devono essere sottoscritte dai titolari o legali rappresentanti di tutte le imprese concorrenti raggruppande;
- nel caso di Raggruppamento già costituito può essere sottoscritta anche solo dal titolare o legale rappresentante dell'impresa concorrente mandataria;
- nel caso di Consorzio costituito devono essere sottoscritte dal legale rappresentante del Consorzio;

In caso di Consorzio fra società cooperative si richiamano le superiori indicazioni relative ai Consorzi stabili, ad eccezione della previsione riferita alle referenze bancarie che dovranno essere presentate solo dal Consorzio.

Art. 12 – SOPRALLUOGO

È obbligatorio eseguire un sopralluogo presso l'immobile oggetto del presente Avviso.

Il sopralluogo dovrà essere eseguito dal Legale Rappresentante ovvero da incaricati, muniti di apposita delega del soggetto interessato a partecipare alla presente procedura. Nella richiesta di sopralluogo dovranno essere specificati i nominativi delle persone (massimo quattro) che parteciperanno alla visita con rispettivi dati anagrafici e telefonici. A seguito del sopralluogo sarà rilasciato un attestato di visita dei luoghi, che dovrà essere allegato alla documentazione da presentare in sede di gara. Copia del predetto attestato, debitamente sottoscritto dal soggetto che ha effettuato il sopralluogo sarà conservato presso la Regione. 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 della Regione risulti effettivamente sottoscritta dal soggetto che ha effettuato il sopralluogo; diversamente il concorrente sarà escluso dalla procedura.

È possibile, ai soli soggetti che abbiano effettuato il sopralluogo di cui sopra, consentire un'ulteriore visita finalizzata alla predisposizione degli elaborati progettuali, sempre previa richiesta scritta.

Le richieste di sopralluogo dovranno pervenire entro massimo 7 giorni dalla scadenza per la presentazione delle istanze, esclusivamente secondo la seguente modalità:

via mail all'indirizzo giuseppe.derrico2@regione.campania.it specificando nell'oggetto della mail: *Avviso di valorizzazione per il complesso ex "Casina Reale" sita in Borgo Licola – Pozzuoli (NA) - Richiesta sopralluogo.*

Art. 13 – VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

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

TAB. 1 - TABELLA DI VALUTAZIONE

ELEMENTI OGGETTO DI VALUTAZIONE					
CRITERI DI NATURA QUALITATIVA OFFERTA TECNICA (MAX 70 punti)	Criterio 1	Punteggio MAX			Punteggi discrezionali
	Soluzioni di recupero e manutenzione <i>Descrizione dell'ipotesi di recupero, riuso e manutenzione che il proponente intende sviluppare per la valorizzazione del bene</i>	30	Sub criterio	Sub punti	P1
			1.a Valorizzazione tecnica	15	
			1.b Modalità di intervento	8	
			1.c Manutenzione e conservazione	7	
	Criterio 2	Punteggio MAX			Punteggi discrezionali
	Piano di gestione e contributo allo sviluppo locale <i>Descrizione dell'attività che si intende sviluppare per il riuso dell'immobile</i>	20	Sub criterio	Sub punti	P2
			2.a Piano di gestione	10	
			2.b Fruibilità pubblica	5	
			2.c Networking/sviluppo locale	5	
	Criterio 3	Punteggio MAX			Punteggi discrezionali
	Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica <i>Descrizione degli elementi caratterizzanti la proposta secondo i principi di sostenibilità nonché specifiche azioni "green friendly"</i>	20	Sub criterio	Sub punti	P3
			3.a Utilizzo di materiali bio eco compatibili, tecniche e dispositivi bioclimatici	8	
			3.b Gestione sostenibile del cantiere	3	
			3.c Miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile ed utilizzo di dispositivi a basso consumo	7	
			3.d Altre eventuali azioni green friendly	2	
CRITERI DI NATURA QUANTITATIVA OFFERTA ECONOMICO-TEMPORALE (MAX 30 punti)	Criterio 4	Punteggio MAX			Punteggi discrezionali
	Canone	20			P4
	Criterio 5	Punteggio MAX			Punteggi discrezionali
	Durata	10			P5

Si riporta di seguito la descrizione degli elementi valutativi:

1. Soluzione di recupero e manutenzione – max 30 punti totali

Descrizione dell'ipotesi di recupero e riuso che il proponente intende sviluppare per la valorizzazione del bene. La proposta dovrà essere in linea con i principi generali del progetto e con il contesto di riferimento e rappresentare le nuove funzioni che si andranno ad insediare e le modalità di intervento previste, a seconda della natura del bene, della presenza o meno di un vincolo e del grado di tutela. Saranno anche valutate le specifiche azioni che i partecipanti intendono intraprendere ai fini della tutela e della conservazione del carattere identitario e dell'autenticità del bene, nonché al fine di garantire l'integrazione con il sistema territoriale, ambientale, paesaggistico e con la storia, la cultura, l'identità locale e il tessuto socio-economico.

1.a Valorizzazione tecnica: descrizione generale del progetto di recupero e degli interventi previsti (max 15 sub punti);

1.b Modalità di intervento: descrizione delle modalità di intervento, dei materiali e delle tecniche in relazione ai caratteri storico-artistici, architettonici ed identitari del bene ed alle prescrizioni di tutela (max 8 sub punti);

1.c Manutenzione e conservazione: descrizione del Piano previsto per la manutenzione ordinaria e straordinaria del complesso, con particolare attenzione agli aspetti vincolistici (max 7 sub punti);

2. Piano di gestione e contributo allo sviluppo locale – max 20 punti totali

Descrizione dell'attività che s'intende sviluppare per il riuso dell'immobile. La proposta sarà valutata in termini di opportunità di sviluppo locale, valutando quindi sia il beneficio economico e/o sociale per il territorio coinvolto, sia i benefici in termini di sviluppo sostenibile. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: fruibilità pubblica; networking; beneficio sociale.

2.a Piano di gestione: descrizione delle attività che si andranno a gestire evidenziando l'innovatività dei servizi/prodotti offerti in relazione al contesto ed al tema dello sviluppo sociale sostenibile – filosofia generale e specifiche azioni; indicazione dei ruoli e competenze del soggetto partecipante, con specifica per ciascun componente nel caso di RT/Consorzio; indicazione di eventuale affidamento a terzi di aspetti specialistici con indicazione delle modalità e dei limiti di tale affidamento (max 10 sub punti);

2.b Fruibilità pubblica: descrizione degli utenti cui è rivolto il servizio e delle azioni tese a favorire la fruizione pubblica del bene e l'accessibilità, con particolare attenzione alle disabilità (max 5 sub punti);

2.c Networking e sviluppo locale: descrizione dell'approccio di partnership e di collaborazione con altre realtà (popolazione, associazioni, Enti Locali...), già in essere o che s'intende attivare; descrizione del contributo dell'iniziativa proposta allo sviluppo sociale del territorio, rispetto al miglioramento della visibilità e conoscenza del contesto di riferimento e/o rispetto alle interazioni con il tessuto locale e/o rispetto allo svolgimento di attività/servizi ad oggi non svolti o svolti in maniera inadeguata rispetto alle esigenze/ricieste (max 5 sub punti);

3. Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica – max 20 punti totali

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

3.a Utilizzo di materiali bio-eco compatibili, tecniche e dispositivi bioclimatici: es. materiali locali, di origine naturale, riciclati, recupero delle acque piovane, dispositivi per il soleggiamento/ombreggiamento naturale, per la coibentazione, per il raffrescamento/riscaldamento passivo etc., anche attraverso l'uso del verde (max 8 sub punti);

3.b Gestione sostenibile del cantiere: es. utilizzo di tecnologie a secco, riuso dei materiali di risulta, contenimento dell'inquinamento acustico e atmosferico etc. (max 3 sub punti);

3.c Miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile e utilizzo di dispositivi a basso consumo: con particolare riguardo alla normativa vigente e all'installazione di sistemi per la produzione di energia da fonti rinnovabili e di risparmio energetico (es. lampade LED, sistemi domotici etc.) (max 7 sub punti);

3.d Altre eventuali azioni "green friendly": descrizione di eventuali altre azioni green friendly da mettere in campo, con attenzione anche ai servizi per la mobilità dolce (es. attivazione di iniziative a piedi, in bicicletta etc.) (max 2 sub punti);

4. Canone – max 20 punti

Il canone annuo fisso che si intende corrispondere per la durata proposta della concessione non potrà essere pari a zero, **a pena di esclusione**.

Il punteggio sarà attribuito in rapporto al canone maggiore offerto.

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 in funzione del raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'operazione.

La Commissione di gara provvederà all'attribuzione dei punteggi attraverso la valutazione dei documenti e degli elaborati richiesti dal presente Avviso, e presentati dai concorrenti, secondo il metodo di seguito descritto.

1.1 Metodo per l'attribuzione dei punteggi

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

$$V_{an} = \left(\sum_{i=1}^n \frac{C_{oi}}{(1+r)^i} \right) + \frac{V_{immobile}}{(1+r)^n}$$

dove:

P(a) = Valutazione in punti dell'offerta (a)

n= numero totale degli elementi di valutazione

P (i) = peso in punti attribuito all'elemento di valutazione

V(a)i = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto all'elemento di valutazione (i) variabile

tra 0 e 1

Σ = sommatoria

1.2 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, a ciascun elemento/criterio di valutazione. Successivamente si procederà a calcolare le medie dei coefficienti attribuiti dai commissari e a trasformarle in coefficienti definitivi riportando ad uno la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate. A seguire si procederà a moltiplicare ciascun coefficiente definitivo per il relativo fattore ponderale attribuendo così un punteggio a ciascun elemento di valutazione. Infine, verranno sommati tutti i punteggi attribuiti agli elementi di valutazione in riferimento a ciascun concorrente.

GRIGLIA DI VALORI	
ELEMENTI FORNITI PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI	COEFFICIENTI
Nessun elemento fornito	0
Elementi insufficienti	0.1
Elementi esigui	0.2
Elementi non rilevanti	0.3
Elementi di scarsa rilevanza	0.4
Elementi di discreta rilevanza	0.5
Elementi adeguati	0.6
Elementi più che adeguati	0.7
Elementi più che adeguati e con caratteristiche di interesse	0.8
Elementi con caratteristiche particolarmente apprezzabili	0.9
Elementi con caratteristiche di eccellenza	1

1.3 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:

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

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

Analogamente, per l'attribuzione del punteggio all'elemento di valutazione relativo alla Durata offerta dal singolo concorrente, si considererà:

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

Dove:

P (a) D = Punteggio dell'offerta (a) relativo alla Durata

PD = Peso in punti attribuito alla Durata, ovvero 10

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

D (a) = Durata offerta dal concorrente (a)

D (min) = Durata minima offerta nell'ambito della gara

La somma di questi due punteggi, P (a) C e P (a) D, rappresenterà il punteggio relativo all'Offerta Economico-Temporale in riferimento a ciascun concorrente.

Art. 14 – MODALITA' ESPLETAMENTO DELLA GARA

La valutazione delle offerte sarà effettuata da una Commissione di gara, all'uopo nominata.

L'Ufficio Speciale Grandi Opere UOD 01 "Centrale Acquisti" della Giunta Regionale trasmetterà l'elenco dei concorrenti che hanno presentato offerta telematica al Presidente della Commissione. La Commissione sarà nominata successivamente alla data di scadenza del termine di presentazione delle offerte e procederà, previo insediamento e accertamento dell'assenza di situazioni di incompatibilità con i soggetti partecipanti, all'avvio delle operazioni di gara.

Tutte le operazioni della Commissione verranno descritte in apposito verbale, redatto da un Segretario.

L'apertura delle buste telematiche avverrà in seduta pubblica, alla quale potranno partecipare i legali rappresentanti dei concorrenti, ovvero soggetti da questi delegati, muniti di atto di delega, cui dovrà essere allegata copia del documento di riconoscimento sia del delegante che del delegato. I requisiti di gara saranno verificati mediante l'applicazione delle disposizioni di legge in materia.

La Commissione procederà in seduta pubblica all'apertura delle buste telematiche "*Documentazione Amministrativa*", per prendere atto del relativo contenuto e per verificare l'effettiva presenza dei documenti richiesti nel presente bando di gara.

La Commissione, dopo aver verificato la documentazione amministrativa, procederà in seduta pubblica all'apertura delle buste telematiche "*Offerta tecnica*", per prendere atto del relativo contenuto e per verificare l'effettiva presenza dei documenti richiesti nel presente bando di gara.

La Commissione, in una o più sedute riservate ed al massimo entro 30 giorni dall'apertura delle **Offerte tecniche**, procederà ad esaminare e valutare il contenuto delle offerte tecniche, verificando per prima cosa, a pena di esclusione, la coerenza della Proposta progettuale con gli indirizzi e le Linee guida Valorizzazione di cui all'Allegato 14 del presente Avviso. Di seguito, la Commissione passerà ad attribuire i punteggi, secondo quanto previsto dall'Avviso, alle offerte che abbiano superato il predetto vaglio di coerenza. Per la valutazione tecnica delle offerte la Commissione potrà a suo insindacabile giudizio avvalersi di figure professionali particolarmente esperte in campi specifici.

Terminata l'attribuzione dei punteggi, la Commissione procederà, in seduta pubblica, a rendere note le eventuali esclusioni delle Offerte tecniche per incoerenza con l'iniziativa e a dare lettura dei punteggi attribuiti; nella medesima seduta pubblica procederà all'apertura delle buste telematiche dell' "**Offerta economico-temporale**", verificherà la presenza e la completezza del relativo contenuto e, salve le ipotesi previste di integrazione, darà in ogni caso lettura dell'Offerta Economico – Temporale.

Il punteggio relativo all'Offerta economica sarà calcolato in una o più sedute riservate dalla

Commissione, fermo restando che, in caso di richieste di integrazione, detto punteggio potrà essere calcolato per tutti i concorrenti solo a valle della definizione della posizione degli operatori destinatari delle stesse richieste di integrazione.

Il punteggio in questione sarà reso noto dalla Commissione in seduta pubblica, con contestuale comunicazione dei punteggi complessivi ed individuazione della migliore offerta.

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio, complessivo, ma punteggi differenti per la proposta progettuale e l'offerta economico-temporale, sarà collocato primo in graduatoria il concorrente che avrà ottenuto il miglior punteggio sulla proposta progettuale.

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo e gli stessi punteggi parziali per la proposta progettuale e l'offerta economico-temporale, si procederà mediante sorteggio in seduta pubblica.

Il miglior offerente individuato, per accedere alla fase di aggiudicazione, dovrà, **a pena di esclusione**, presentare all'Ente concedente, che gli formulerà apposita richiesta assegnandogli un termine perentorio di 60 (sessanta) giorni, l'**asseverazione del Piano Economico Finanziario** prodotto per la partecipazione alla gara, rilasciata da un istituto di credito o da società iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, o da una società di revisione.

Solo dopo il conseguimento della predetta asseverazione, la Commissione trasmetterà la proposta di aggiudicazione alla S.A. organo competente per l'aggiudicazione e saranno avviate le verifiche di legge nei confronti dell'operatore.

N.B: i punteggi saranno elaborati dalla commissione giudicatrice in seduta riservata, eventualmente senza l'ausilio della piattaforma telematica, nel caso in cui questa non consenta l'applicazione delle formule come sopra riportate.

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 coerente con le Linee Guida di cui all'Allegato 14 e non valida dal punto di vista progettuale;

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 di cui all'Art. 9 del presente Avviso;
- riscontrata incoerenza della proposta progettuale rispetto agli indirizzi e le linee guida di cui all'Allegato 14;
- mancata indicazione, nell'ambito dell'Offerta economico-temporale di cui all'Art. 10 del presente Avviso, del canone e/o della durata;
- indicazione, nell'ambito dell'Offerta economico-temporale di cui all'Art.10 del presente Avviso, di un canone pari a zero;
- indicazione, nell'ambito dell'Offerta economico-temporale di cui all'Art. 10 del presente Avviso, di una durata non compresa tra 6 e 50 anni;
- mancata presentazione dell'asseverazione del PEF prevista al presente articolo;

Le date delle sedute pubbliche non consecutive verranno pubblicate sul Portale.

Il concorrente potrà assistere alle sedute pubbliche direttamente ovvero tramite un incaricato munito di delega.

Art. 15 – AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione avverrà all'esito delle verifiche dei requisiti dichiarati dai concorrenti mediante

l'acquisizione d'ufficio dei certificati attestanti il possesso degli stati, fatti e qualità dei soggetti dichiaranti, nonché della verifica della sussistenza di tutti gli elementi e i presupposti richiesti dalla normativa vigente. Nel caso in cui la verifica non dia esito positivo, si procederà all'esclusione del soggetto concorrente dalla gara ed allo scorrimento della graduatoria.

Si precisa che le verifiche di legge sul possesso dei requisiti indicati nel presente Avviso saranno condotte anche nei confronti di tutti gli eventuali procuratori generali/speciali dell'aggiudicatario, e non solo di quello che abbia eventualmente sottoscritto la documentazione di gara; l'elenco completo dei procuratori sarà acquisito a conclusione delle operazioni di gara.

All'esito favorevole delle suddette verifiche, nonché di quelle relative alle dichiarazioni rese in sede di gara, sarà adottato il provvedimento di aggiudicazione.

Prima della stipula del contratto di concessione con l'aggiudicatario, la S.A. acquisisce le informazioni antimafia ai sensi del Protocollo di legalità.

La S.A. si riserva la facoltà di non stipulare il contratto, ovvero, se il contratto sia stato già stipulato, di procedere alla risoluzione del vincolo contrattuale, qualora le verifiche effettuate dessero risultati non conformi alle dichiarazioni rese in sede di presentazione delle offerte o venissero acquisiti elementi o indicazioni rilevanti ai fini delle valutazioni discrezionali ammesse dalla legge, ex D.Lgs. 159/2011 e s.m.i.

La S.A. potrà procedere a nuove verifiche antimafia nel corso dello svolgimento del rapporto contrattuale; pertanto, ove le informazioni antimafia dal valore interdittivo dovessero sopraggiungere in un momento successivo, la S.A. si riserva la facoltà di procedere alla risoluzione del vincolo contrattuale.

L'aggiudicatario resta impegnato per effetto della presentazione della propria offerta.

Art. 16 – STIPULA DEL CONTRATTO E ADEMPIMENTI A CARICO DEL SOGGETTO AGGIUDICATARIO

Con il provvedimento di aggiudicazione, che conclude il procedimento, l'aggiudicatario sarà invitato a presentare la documentazione occorrente per la stipula del contratto.

L'aggiudicatario ha la facoltà, dopo l'aggiudicazione di costituire una società di scopo in forma di società per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile. Dal momento della costituzione, la società di scopo diventa la concessionaria, subentrando nel rapporto di concessione all'aggiudicatario senza necessità di approvazione o autorizzazione. Per effetto di tale subentro, che non costituisce cessione dell'atto, la società diventa la concessionaria a titolo originario e sostituisce l'aggiudicatario in tutti i rapporti con la S.A.

La cessione delle quote societarie o l'ingresso di nuovi soci potrà avvenire, previo benestare da parte della S.A., subordinato alla verifica del permanere dei requisiti richiesti per la partecipazione alla procedura selettiva, purché la capogruppo partecipi alla società di scopo e garantisca il buon adempimento degli obblighi del concessionario fino al primo bilancio della società stessa relativo all'attività instaurata sul bene.

L'aggiudicatario dovrà presentarsi per la stipulazione del contratto entro il termine indicato dalla S.A., pena la revoca dell'aggiudicazione, l'incameramento della cauzione provvisoria e l'affidamento dell'appalto al soggetto concorrente che segue in graduatoria.

All'atto della stipula del contratto l'aggiudicatario deve prestare garanzia definitiva, con le modalità indicate nel successivo Articolo 18 del presente Avviso.

Le spese relative alla pubblicazione del bando sui quotidiani, secondo le modalità di cui all'art. 216, comma 11, secondo periodo, del D.Lgs n. 50/2016 sono a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere rimborsate alla stazione appaltante entro il termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione. Sono a carico del soggetto aggiudicatario tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione del contratto, comprese le spese di bollo e di registro, ad eccezione dell'Imposta sul Valore Aggiunto, che resta a carico dell'Amministrazione Regionale.

Nel caso in cui venisse dichiarata la decadenza del contraente, così come previsto nello schema di concessione di cui all'Allegato 15 la Regione Campania si riserva la facoltà di designare, quale contraente chi ha presentato la seconda migliore offerta o di attivare una nuova procedura ad

evidenza pubblica.

Art. 17 – ELEMENTI ESSENZIALI DEL RAPPORTO CONCESSORIO

La sottoscrizione dell'atto concessorio comporterà l'impegno del Concessionario a:

- rispettare le prescrizioni emanate dalle autorità preposte alla Tutela ex D.Lgs 42/04, richiamate anche nel presente Avviso;
- versare regolarmente il canone concessorio nella misura offerta in sede di procedura di gara e con le modalità previste dall'atto di concessione;
- accettare che la concessione dei locali avvenga nello stato di fatto e di diritto in cui trovasi, così come verificato in occasione del sopralluogo, inclusa la situazione in cui versa l'immobile dal punto di vista energetico nonché dello stato degli impianti, che provvederà a propria cura e spese a rendere conformi a quanto previsto dalla vigente legislazione in materia, senza nulla a pretendere dalla Regione Campania;
- assicurare, **pena decadenza della concessione**, idonee condizioni per la conservazione, l'accessibilità e la fruizione pubblica del bene concesso in uso ai sensi e per gli effetti dell'art 57-bis del D.lgs 42/2004 e s.m.i, attenendosi alle prescrizioni impartite dal Decreto Mibac 65/21;
- manlevare l'amministrazione regionale rispetto a pretese vantate da terzi in relazione a danni che fossero eventualmente cagionati dall'immobile, anche ai sensi dell'art. 2051 c.c., e da ogni altra responsabilità derivante dalla sua gestione per effetto della concessione;
- stipulare a proprie spese adeguata polizza assicurativa contro incendi, scoppi, fulmini, crolli atti vandalici nonché per danni a terzi (persone, animali, cose), ai manufatti, impianti e ogni altra pertinenza esistente, da presentarsi **all'atto della stipula**; tale polizza sarà in corso d'opera integrata e/o sostituita secondo le prescrizioni indicate nel presente atto e nello schema di concessione allegato al presente atto;
- assumere a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento dell'approvazione del Progetto definitivo/esecutivo da parte delle autorità competenti, dell'approvazione di eventuali varianti urbanistiche, ovvero piani attuativi, che dovessero rendersi necessari in funzione della proposta progettuale presentata in sede di offerta, del progetto definitivo/esecutivo, nonché dell'ottenimento di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi e per l'esercizio delle attività di gestione previste nel Piano presentato in sede di offerta, incluso quanto previsto ai sensi del D.lgs 42/2004 e s.m.i, restando in ogni caso inibita al futuro concessionario la possibilità di iniziare i lavori e/o le attività di gestione, se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni. Laddove le richiamate autorizzazioni e/o nullaosta e/o permessi contengano prescrizioni e condizioni atte a limitare o modificare l'esecuzione degli interventi tali prescrizioni dovranno essere rispettate ed attuate dal contraente;
- predisporre nei tempi e modi previsti dalla normativa vigente, gli aggiornamenti catastali che si rendessero necessari al bene affidato in concessione in ragione della realizzazione della proposta progettuale presentata, provvedendo altresì all'aggiornamento della mappa catastale per le parti non conformi, ed al deposito della stessa a propria cura e spese, previa verifica da parte della Regione Campania, presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate territorialmente competente, fornendone copia alla Regione stessa in formato cartaceo e digitale. Nel contempo il concessionario dovrà provvedere anche alla rettifica delle incoerenze presenti negli atti catastali già depositati al momento della sottoscrizione della concessione;
- trasmettere alla Regione Campania copia su supporto cartaceo e digitale dei progetti definitivo ed esecutivo approvati dagli organi competenti, nonché di tutte le eventuali varianti e modifiche che dovessero rendersi necessarie in corso d'opera;
- accettare che eventuali varianti che si dovessero rendere necessarie nella progettazione ed esecuzione degli interventi, anche al fine della migliore riuscita degli stessi, potranno essere introdotte previo consenso della Regione e non potranno determinare, ad alcun titolo, variazioni nella durata e nell'ammontare del canone. Resta inteso che le predette varianti e modifiche potranno essere realizzate solo ad esito del conseguimento da parte

del contraente delle approvazioni ed autorizzazioni necessarie da parte degli Organi competenti;

- realizzare, nel rispetto delle norme vigenti, gli interventi di recupero ammessi, necessari per la valorizzazione dell'immobile, eventualmente anche con l'introduzione di nuove destinazioni di uso, in conformità alla proposta progettuale presentata in sede di Offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché ogni responsabilità giuridica al riguardo; inoltre, si dovrà avvalere esclusivamente di imprese qualificate all'esecuzione degli interventi, in linea con le vigenti normative in materia di lavori pubblici e dotate di attestato di certificazione del sistema di qualità conforme alle norme europee;
- garantire che le imprese esecutrici degli interventi di recupero ammessi, necessari per la valorizzazione dell'immobile siano in possesso dei requisiti stabiliti dalle vigenti disposizioni di legge in materia;
- eseguire gli interventi entro prestabiliti termini temporali, risultanti dalla proposta progettuale, che sarà parte integrante dell'atto o suo allegato e a fornire alla Regione la documentazione attestante l'avvenuta ultimazione degli stessi;
- obbligarsi, manlevando espressamente la Regione Campania da ogni onere e/o responsabilità al riguardo, direttamente ed in proprio, a pena di decadenza, ad osservare e/o a far osservare all'impresa esecutrice degli interventi (ove diversa dal Concessionario), tutte le norme e le disposizioni vigenti, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari, in materia di esecuzione e collaudo dei lavori, comprese quelle in materia ambientale e di sicurezza, tenuto conto della situazione dei luoghi interessati dai lavori stessi. La Regione rimarrà comunque estranea ad ogni rapporto giuridico e di fatto intercorrente tra il Concessionario ed i terzi a qualsiasi titolo ed in particolare ai rapporti con l'impresa esecutrice degli interventi, con obbligo, a carico del Concessionario, di manlevare e tenere integralmente indenne la stessa Regione da qualsiasi pretesa e/o richiesta da parte dalla stessa impresa esecutrice e/o di terzi.
- assumersi la piena, esclusiva e diretta responsabilità circa gli eventi dannosi a cose e/o persone che dovessero eventualmente verificarsi nel corso dell'esecuzione degli interventi, rimanendo, in ogni caso, la Regione Campania sollevata da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo;
- provvedere, in caso di verifica in corso d'opera, da parte della Regione, di non conformità al progetto esecutivo approvato, a quanto necessario per la conformità entro il termine stabilito dalla Regione, **pena la decadenza della concessione**, con incameramento integrale delle cauzioni, oltre all'eventuale ulteriore risarcimento del danno;
- trasmettere alla Regione Campania, ad ultimazione degli Interventi, comprese le eventuali varianti e modifiche, la documentazione attestante l'avvenuta ultimazione degli interventi e le certificazioni necessarie (es. collaudo statico, agibilità, conformità impiantistica ed energetica etc.);
- utilizzare, eseguiti gli interventi, l'immobile, fino alla scadenza e/o cessazione della concessione, ai soli fini dello svolgimento delle attività descritte nella Proposta progettuale;
- svolgere, a proprio rischio, profitto e responsabilità, le attività economiche di cui al Piano di gestione presentato in sede di Offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo e a far osservare dai terzi tutte le norme e le disposizioni comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari, **ivi comprese le disposizioni specifiche ex D.Lgs 42/04 e s.m.i**;
- provvedere a propria esclusiva cura e spese e sotto la propria responsabilità, a manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile pre e post realizzazione degli interventi e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso delle aree, delle opere e dei manufatti comunque compresi nel rapporto concessorio, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi, sulla base del programma delle manutenzioni di cui al Piano di gestione presentato in sede di offerta;
- provvedere, a propria cura e spese, alla sottoscrizione dei contratti di somministrazione di energia elettrica, acqua, gas, raccolta rifiuti, servizio telefonico e quant'altro occorrente in ragione delle tecnologie disponibili, sia per la realizzazione degli interventi, che per il successivo svolgimento delle Attività di cui al Piano di Gestione, tenendo indenne la Regione da ogni spesa, responsabilità o adempimento connesso. Alla scadenza della

concessione, il Concessionario dovrà provvedere alla disdetta dei medesimi contratti, fatta salva la facoltà della Regione di richiederne il subentro.

- **Rispettare ulteriori prescrizioni e condizioni riportate nell'allegato schema di concessione che forma parte integrante del presente Avviso;**

Si precisa che:

- La mancata acquisizione delle autorizzazioni, permessi, licenze e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi o la mancata realizzazione degli interventi nei termini stabiliti di cui al punto precedente potrà determinare la decadenza "ipso iure" della concessione;
- Al progressivo realizzarsi degli interventi, l'oggetto della concessione, automaticamente e senza eccezioni, riguarderà anch'essi e pertanto ogni opera, addizione o miglioria realizzata o introdotta dal contraente si intenderà oggetto della concessione;
- L'amministrazione regionale è esonerata da ogni e qualsiasi responsabilità per danni che possano derivare a persone, animali e/o cose in dipendenza della concessione del bene oggetto del presente Avviso.

- Ai sensi dell'art 3 bis comma 5 lettera b) del D.L. 351/2001 è ammessa la subconcessione delle attività economiche/di servizio al cittadino instaurate sul bene, previa autorizzazione della Regione, subordinata al buon esito delle verifiche sul possesso dei requisiti previsti nel presente Avviso in capo al subconcessionario.

La subconcessione può essere disposta esclusivamente previa richiesta scritta e motivata da parte del concessionario titolare del rapporto, controfirmata dal subconcessionario. In caso di subconcessione, il contraente resta in ogni caso responsabile nei confronti della Regione per tutte le obbligazioni e gli impegni relativi all'attività economica subconcessa, sollevando la Regione medesima da ogni pretesa del subconcessionario o da richieste di risarcimento danni avanzate da terzi in conseguenza all'esecuzione delle attività subconcesse. L'eventuale subconcessionario, a pena di decadenza della concessione, è tenuto ad osservare integralmente e/o a far osservare dai terzi, oltre alle obbligazioni assunte dal contraente, tutte le norme e le disposizioni vigenti per l'attività economica esercitata, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari, ivi comprese le disposizioni e prescrizioni di cui all'autorizzazione ex art. 57 bis del D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i.

- Tutti gli oneri derivanti dal recupero, restauro e ristrutturazione dell'immobile concesso, inclusa la progettazione nonché gli eventuali oneri di adeguamento catastale, rimarranno a totale ed esclusivo carico del concessionario. La progettazione dovrà essere preventivamente sottoposta all'Amministrazione regionale. La Regione si riserva, in qualsiasi momento, durante l'esecuzione dei lavori, la facoltà di operare, dietro semplice richiesta, le necessarie verifiche relative alla corretta esecuzione degli stessi ed il concessionario sarà tenuto a fornire ogni documentazione idonea a tal fine.

Il Concessionario non avrà nulla a pretendere dalla Regione Campania nel caso in cui l'immobile concessionato non fosse pienamente rispondente o non potesse essere, per qualsiasi motivo, adeguato e reso funzionale al progetto di valorizzazione dal medesimo proposto.

- Alla scadenza e, comunque, alla cessazione a qualsiasi titolo della presente concessione, ivi comprese le ipotesi di decadenza, revoca e recesso, di cui allo schema di Concessione allegato al presente atto, l'immobile concesso in uso ritornerà automaticamente nella giuridica disponibilità della Regione Campania, con ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad esso apportate, senza obbligo di corrispettivo alcuno, in espressa deroga agli artt. 1592 e 1593 c.c. ed il contraente non potrà vantare alcuna pretesa nei confronti della Regione stessa. A tale momento l'immobile, sotto la responsabilità e l'obbligo del contraente, dovrà risultare libero da persone e/o cose e in buono stato di manutenzione e di messa a norma. Si intendono esclusi dalla riconsegna dell'immobile e potranno, pertanto, tornare nella piena disponibilità del Contraente, esclusivamente i beni mobili strettamente connessi alla gestione delle attività economiche/di servizio per il cittadino oggetto della concessione, come elencati in apposito verbale da redigere in contraddittorio tra le parti. Nel caso di ritardata riconsegna dell'immobile alla scadenza naturale o anticipata è dovuta un'indennità di occupazione in misura pari al canone corrente alla data medesima, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno e fermo restando il diritto della Regione di procedere

giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

Art. 18 - CAUZIONE DEFINITIVA E POLIZZA ASSICURATIVA

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:

- **una prima cauzione definitiva** per il periodo di 36 mesi dalla sottoscrizione della concessione, nella misura del 10% della somma risultante dall'ammontare degli investimenti previsti per l'esecuzione degli interventi, come riportati nel Piano economico-finanziario, e dal valore dei canoni dovuti per tale periodo di riferimento (36 mesi);

- **l'impegno all'emissione della seconda cauzione definitiva**, resa da parte del medesimo garante che ha rilasciato la cauzione provvisoria e la prima cauzione definitiva, ovvero da un nuovo garante.

Alla scadenza del periodo di 36 mesi dalla sottoscrizione della concessione:

- una **seconda cauzione definitiva** nella misura del 10% del canone offerto moltiplicato per la durata residua della concessione, a copertura degli oneri assunti con la sottoscrizione dalla presente concessione, ivi compreso il regolare pagamento del canone;

Tale seconda cauzione potrà alternativamente:

- essere unitaria con validità pari all'intera durata residua della concessione e sarà progressivamente svincolata, nel corso degli anni, in funzione della progressiva riduzione del valore complessivo dei canoni dovuti

ovvero

- avere una durata pari a cinque (5) anni ed essere prorogata o rinnovata per un pari periodo fino alla conclusione della concessione, fermo restando che il rinnovo o la proroga dovranno essere effettuati, a pena di decadenza, almeno 90 (novanta) giorni prima della scadenza, anche con altro istituto di credito o assicurativo. Successivamente ai primi cinque anni, l'importo della cauzione sarà computato, di volta in volta, in relazione al valore complessivo dei canoni dovuti.

Le suddette cauzioni devono essere costituite a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, rilasciata da intermediari finanziari, aziende di credito, in possesso dei requisiti previsti dalla Legge n. 248 del 10 giugno 1982 ed in possesso dei requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa in materia.

Devono, altresì, contenere:

- 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, comma 2 cc.;
- l'espressa condizione di operatività entro 15 gg su semplice richiesta scritta della Regione;

Il Concessionario, **prima di dare avvio ai lavori**, dovrà sottoscrivere, a proprie spese e a pena di decadenza, **adeguate polizze assicurative** con primaria compagnia assicuratrice, da trasmettere alla Regione, a copertura, durante l'esecuzione degli interventi stessi, di ogni rischio da responsabilità civile nei confronti dei propri dipendenti e dei terzi, nonché di perimento totale o parziale – compreso incendio – dell'immobile oggetto di concessione, con massimale non inferiore al valore attuale dell'immobile.

Il Concessionario, conclusi gli interventi e prima di dare avvio alle attività gestionali **dovrà sostituire, a pena di decadenza**, le predette polizze con altre analoghe connesse alle predette attività, a copertura, per tutta la residua durata della concessione, dei rischi connessi ad eventuali sinistri a carico dei propri dipendenti e dei terzi frequentatori dell'immobile, nonché di perimento totale o parziale – compreso incendio – dello stesso immobile, con massimale non inferiore al

valore dell'immobile rifunzionalizzato. Detto massimale sarà incrementato dal Concessionario ogni 5 anni, per una percentuale pari alla somma degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per ciascuno degli anni trascorsi.

Art. 19 - INFORMATIVA E TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi dell'art 13 del Regolamento UE n. 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché della libera circolazione di tali dati, l'Amministrazione fornisce le informazioni sul trattamento dei dati nell' "*Informativa per il trattamento dei dati personali*" che sarà allegata alla documentazione di gara.

Art. 20 - DISPOSIZIONI FINALI

Nel caso di mancata stipulazione del contratto con l'aggiudicatario, è facoltà della S.A. procedere all'aggiudicazione al soggetto che segue in graduatoria alle condizioni della relativa offerta.

Tutta la documentazione inviata dai soggetti concorrenti, ad eccezione della garanzia provvisoria, resta acquisita agli atti della S.A. e non verrà restituita.

Al presente Avviso viene data la massima diffusione mediante pubblicazione per estratto sui principali quotidiani locali. L'Amministrazione si riserva altresì di procedere anche con altre forme di pubblicità ritenute più idonee.

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
- e, in caso di discordanze rilevate nell'ambito di uno stesso elaborato/documento, prevarrà quello più vantaggioso per la Regione.

Per tutto quanto non previsto specificatamente nell'Avviso e nei relativi allegati, si fa espresso rinvio a quanto previsto in materia dalla vigente normativa, comunitaria, nazionale e regionale.

Documento firmato da:
GIOVANNI DIODATO
09.06.2022 14:01:22 UTC