

## **DISCIPLINARE DELLA GARA**

***suddivisa in otto lotti per la valorizzazione - ex art. 535 del D.Lgs. 66/2010 come modificato dall'art. 1, co. 380, della legge 23 dicembre 2014, n. 190, dei fari e segnalamenti della Marina Militare, come da Convenzione datata 2 febbraio 2015, e relativo atto aggiuntivo, stipulata con la Direzione dei Lavori e del Demanio e lo Stato Maggiore della Marina del Ministero della Difesa.***

### **PREMESSO CHE**

- Difesa Servizi S.p.A. (Difesa Servizi), società *in house* del Ministero della Difesa, può esercitare ogni attività strumentale, connessa o accessoria ai compiti istituzionali dell'amministrazione della Difesa e non direttamente correlate all'attività operativa delle Forze armate, compresa l'Arma dei Carabinieri. Nel perseguimento di detti fini Difesa Servizi è interessata a realizzare un'attività di gestione economica per finalità turistico-ricettive, attraverso la concessione in uso a terzi, a fronte della corresponsione di un canone annuo quale corrispettivo, dei compendi immobiliari del servizio Fari e segnalamenti della Marina Militare.
- In collaborazione con l'Agenzia del Demanio ha avviato "Valore Paese – ITALIA": iniziativa diffusa su scala nazionale per la valorizzazione del patrimonio pubblico di pregio storico, artistico, paesaggistico a fini turistico - culturali, con l'obiettivo di potenziare lo sviluppo dei territori e di promuovere l'eccellenza italiana (paesaggio, arte, storia, musica, moda, design, industria creativa, innovazione, enogastronomia); il progetto interessa una rete di fari da valorizzare secondo un modello di *Lighthouse accommodation*, rispettoso del paesaggio e dell'ambiente, che nei contesti costieri prescelti emergono per assoluta bellezza e massima fragilità. In coerenza con i principi dell'iniziativa, i fari potranno accogliere attività turistiche, ricettive, ristorative, ricreative, promozionali, insieme ad iniziative ed eventi di tipo culturale, sociale, sportivo e per la scoperta del territorio;
- Difesa Servizi, in collaborazione con le diverse amministrazioni interessate sta provvedendo a promuovere le iniziative necessarie e preliminari al rilascio delle previste autorizzazioni;

### **VISTO**

- l'art. 535 del D.Lgs. 66/2010, come modificato dall'art. 1, co. 380, della legge 23 dicembre 2014, n. 190, recante "*Codice dell'ordinamento militare*";

**DIFESA SERVIZI S.p.A.**

Società *in house*, costituita ai fini della valorizzazione e gestione economica degli immobili militari con il citato art. 535 del D.Lgs. 66/2010 e regolata dal decreto interministeriale 10 febbraio 2011, recante lo Statuto della Società, ha stipulato apposita Convenzione datata 2 febbraio 2015, con la Direzione dei Lavori e del Demanio e lo Stato Maggiore della Marina del Ministero della Difesa e relativo atto aggiuntivo, per la concessione in uso dei fari oggetto della presente procedura di gara, ai fini della loro valorizzazione.

### **RENDE NOTO**

che intende procedere alla concessione in uso a terzi in lotti dei beni descritti al successivo art. 2 del presente disciplinare, ai sensi del citato 535 del D.Lgs. 66/2010 e ss.mm.ii.

### **ART. 1 - INFORMAZIONI GENERALI**

La concessione non comporta alcuna traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche; il rapporto di concessione, che verrà ad instaurarsi ai sensi e per gli effetti della richiamata disposizione, sarà disciplinato dal contratto di concessione, dal presente disciplinare, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati.

Alla concessione non si applicano le disposizioni di cui al D.P.R. 13 settembre 2005, n. 296, contenente il Regolamento concernente i criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione dei beni immobili appartenenti allo Stato, mentre trovano applicazione i principi contenuti nel D.Lgs. n. 50 del 18 aprile 2016, recante il Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/CE.

La procedura è divisa in lotti. È possibile presentare offerta per uno o più lotti.

Difesa Servizi si riserva di individuare il contraente sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa (secondo il rapporto qualità/canone offerto), secondo quanto illustrato all'art. 5 del presente disciplinare.

La concessione avrà durata fino al 31.07.2039, entro due anni dal termine della medesima, qualora continuino a sussistere le condizioni per un utilizzo duale dell'immobile, su espressa previsione della Marina Militare, si avvierà una nuova procedura di gara riconoscendo un titolo premiale per la pregressa e qualificata gestione dell'immobile. Potranno essere valutate proroghe per periodi limitati in ragione di eventi sopravvenuti e comunque nel limite del recupero dell'investimento esposto nel Piano Economico Finanziario di cui al successivo punto C.1.

Il rapporto concessorio decorrerà dalla stipula del relativo contratto.

Non è prevista una base d'asta.

L'offerente è vincolato alla propria offerta per un periodo di 180 giorni decorrenti dalla scadenza del termine di presentazione della stessa. In caso di mancata stipula del contratto di concessione entro il predetto periodo, Difesa Servizi potrà richiedere all'Aggiudicatario la proroga/rinnovo della validità dell'offerta e della cauzione provvisoria, a condizioni invariate, per il tempo che Difesa Servizi riterrà necessario alla formalizzazione del citato contratto. Resta inteso che ove non si addivenga alla sottoscrizione del contratto di concessione nulla sarà dovuto all'Aggiudicatario.

Il Responsabile del Procedimento è il Direttore Generale di Difesa Servizi.

## **ART. 2 - INDIVIDUAZIONE DEI FARI OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

I fari oggetto della concessione costituiscono ciascuno un singolo lotto e sono descritti nelle schede dedicate e negli ulteriori documenti, pubblicati sul sito [www.difesaservizi.it](http://www.difesaservizi.it).

Di seguito l'elenco dei siti:

Lotto 1: Faro di Capel Rosso, Isola di Giannutri (GR);

Lotto 2: Faro di Capo Rizzuto, Isola di Capo Rizzuto (KR);

Lotto 3: Faro di Capo Rossello, Realmonte (AG);

Lotto 4: Faro Caderini, Siracusa;

Lotto 5: Faro Isola di S. Eufemia, Vieste (FG);

Lotto 6: Faro di Punta Alice, Cirò Marina (KR);

Lotto 7: Faro di Punta Stilo, Monasterace (RC);

Lotto 8: Faro di Capo Rasocolmo, Messina.

Il valore complessivo del contratto di concessione, per ogni singolo lotto, sarà determinato dal valore offerto in sede di gara per gli anni di concessione.

Il canone complessivo per ciascun lotto si intenderà al netto di ogni eventuale imposta e tassa aggiuntiva, che graverà comunque ed eventualmente sul titolare del contratto.

La documentazione di gara, unitamente alla documentazione tecnica disponibile, è reperibile sul sito [www.difesaservizi.it](http://www.difesaservizi.it), area gare, ed è altresì disponibile presso Difesa Servizi Spa, Via Flaminia 335 – 00196 Roma.

## **ART. 3 - SOGGETTI AMMESSI**

Possono partecipare alla procedura, fermo restando il possesso dei requisiti di cui al successivo art. 4, punti A.3, A.4 e A5, i soggetti di cui all'art. 45 del D.Lgs. 50/2016.

È ammessa la partecipazione in forma singola o in raggruppamento.

Nell'ambito di ogni singolo Lotto:

- è fatto divieto ai concorrenti di partecipare in più di un raggruppamento o consorzio, ovvero di partecipare anche in forma individuale in caso di partecipazione in forma associata;
- è fatto divieto ai consorziati per i quali eventualmente concorra il consorzio stabile/consorzio tra società cooperative di partecipare in qualsiasi altra forma. In caso di inosservanza di tale divieto saranno esclusi dalla procedura sia il consorzio che i consorziati e troverà applicazione l'art. 353 del codice penale;
- in caso di partecipazione in forma associata (RTI/consorzi) almeno il capogruppo deve possedere il requisito di cui al successivo art. 4, punto A.3;
- è fatto divieto di ricorrere all'avvalimento.

#### **ART.4 - TERMINI, REQUISITI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Il plico contenente la documentazione richiesta, redatta in lingua italiana, dovrà pervenire sigillato (con qualsiasi modalità che ne impedisca l'apertura senza lasciare manomissioni evidenti) a mezzo raccomandata del servizio postale o mediante agenzia di recapito autorizzata, ovvero consegnato a mano, entro il termine perentorio delle ore **12:00 del giorno 30.04.2021** al seguente indirizzo: *Difesa Servizi Spa, Via Flaminia 335 – 00196 Roma.*

Farà fede il timbro della data di ricevuta e l'ora apposta da Difesa Servizi sul plico consegnato. Difesa Servizi non risponderà delle offerte inviate per raccomandata o a mezzo terze persone che non siano pervenute o che siano pervenute in ritardo, rimanendo a carico del mittente il rischio del mancato tempestivo recapito.

Il plico ricevuto oltre il predetto termine sarà considerato come non pervenuto, quindi non verrà aperto e potrà essere riconsegnato al mittente, previa richiesta scritta.

Il plico contenente la documentazione di seguito indicata dovrà riportare la dicitura **“Gara per la valorizzazione nell'ambito del progetto “Valore Paese – ITALIA - 2020” – Lotto/i .....”** (così specificando il lotto ovvero i lotti per i quali si intende concorrere) e recare esternamente i seguenti dati del concorrente: denominazione o ragione sociale, Partita IVA, sede, telefono, indirizzo mail PEC e ordinario.

In caso di partecipazione in forma associata le comunicazioni relative alla presente procedura saranno inviate esclusivamente al capogruppo.

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

- una busta con dicitura **“A - Documentazione amministrativa”**;
- per quanti sono i lotti prescelti, altrettante **buste con dicitura “B - Offerta tecnica – Lotto.....”** (indicando il lotto a cui afferisce l'offerta);
- per quanti sono i lotti prescelti, altrettante **buste con dicitura “C - Offerta economica – Lotto.....”** (indicando il lotto a cui afferisce l'offerta).

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

La documentazione di gara dovrà essere sottoscritta dalla persona che ha il potere giuridico di impegnare il concorrente.

Nel caso in cui il sottoscrittore sia un procuratore, dovrà essere prodotta copia dell'atto di procura con autentica notarile.

Nella **BUSTA A “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”** dovranno essere inseriti, a pena di esclusione, i seguenti atti e documenti:

**A.1 domanda di partecipazione** alla procedura di gara su modello conforme all'**Allegato 2**, corredata da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore e dall'eventuale procura, nella quale specificare, con espresso riferimento alla concessione oggetto del presente disciplinare, il/i lotto/i per cui si intende concorrere e la forma di partecipazione alla procedura.

Nel caso di consorzi stabili/consorzi tra società cooperative/consorzi tra imprese artigiane che non intendano partecipare in proprio, devono essere indicati i consorziati per i quali il consorzio concorre, specificando per ciascuno la denominazione sociale, la forma giuridica, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA.

Nel caso di RTI/consorzi ordinari costituendi o costituiti, occorre riportare, per ciascun componente:

- se persona fisica: nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale e indirizzo di residenza;
- se persona giuridica: denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, codice fiscale e partita IVA.

Nel caso di RT o Consorzio occorre, altresì, allegare:

- se costituito l'atto costitutivo contenente il mandato collettivo speciale con rappresentanza conferito da tutti i componenti all'unico soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti;
- se costituendo una dichiarazione, sottoscritta da tutti i componenti, contenente l'impegno, in caso di aggiudicazione, a costituirsi giuridicamente mediante atto pubblico conferendo mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti.

La domanda di partecipazione di cui al presente punto dovrà essere sottoscritta:

- dal legale rappresentante pro-tempore dell'operatore economico partecipante munito di poteri di firma o di eventuale procura;
- dal legale rappresentante della capogruppo, munito di poteri di firma o di eventuale procura, in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero dai legali rappresentanti, muniti dei poteri di firma o di eventuale procura, di tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo;
- dal legale rappresentante del consorzio in caso di Consorzio stabile.

**A.2 attestato di visita dei luoghi** rilasciato durante il sopralluogo obbligatorio *(uno per ogni lotto prescelto)*  
ovvero, *in alternativa*

una dichiarazione, conforme all'**Allegato 3**, attestante la piena conoscenza dello stato dei luoghi, specificando il faro/i all/ai quale/i tale attestazione afferisce.

A tale riguardo, si specifica che in caso di:

- Raggruppamento temporaneo o Consorzio ordinario **non ancora costituito**, l'attestato di visita dei luoghi ovvero, in alternativa, la dichiarazione di conoscenza dello stato dei luoghi di cui al presente punto potrà essere presentato da un solo componente con allegate le deleghe al sopralluogo sottoscritte dai legali rappresentanti degli altri componenti dell'RTI;
- Raggruppamento temporaneo o Consorzio ordinario **costituito**, l'attestato di visita dei luoghi ovvero, in alternativa, la dichiarazione di conoscenza dello stato dei luoghi di cui al presente punto potrà essere presentato da un solo componente anche in nome e per conto degli altri soggetti facenti parte del raggruppamento;
- Consorzio stabile l'attestato di visita dei luoghi ovvero, in alternativa, la dichiarazione di conoscenza dello stato dei luoghi di cui al presente punto potrà essere presentato dal Consorzio, ovvero da uno dei consorziati per i quali il Consorzio eventualmente concorre.

La richiesta di sopralluogo presso il Faro di interesse dovrà essere inviata al seguente indirizzo mail: [progettofari2020@difesaservizi.it](mailto:progettofari2020@difesaservizi.it) o [risorseimmobiliari@difesaservizi.it](mailto:risorseimmobiliari@difesaservizi.it) entro e non oltre il **15.04.2021**, e sarà eseguita secondo tempi e le modalità (correlate anche allo stato

di conservazione del bene) indicati dai referenti di Difesa Servizi, reperibili al medesimo indirizzo di posta elettronica. Si specifica che Difesa Servizi si riserva la facoltà di prorogare il termine per l'effettuazione del sopralluogo nel proprio esclusivo interesse.

A tal fine, l'interessato dovrà fornire al referente, con congruo preavviso, i nominativi delle persone e dei relativi documenti di identificazione che parteciperanno al sopralluogo (con i rispettivi dati anagrafici e telefonici).

Al soggetto che avrà effettuato il sopralluogo sarà rilasciato l'attestato di visita dei luoghi di cui al presente punto, di cui Difesa Servizi conserverà ricevuta.

L'attestato in questione, come esposto nel presente punto, dovrà essere allegato dal concorrente per la partecipazione alla gara unitamente agli altri documenti richiesti. La mancata presentazione dell'attestato non comprometterà l'ammissione del concorrente alla successiva fase della procedura nei limiti in cui la relativa copia agli atti di Difesa Servizi risulti effettivamente sottoscritta dal soggetto munito di delega da parte dell'operatore economico, diversamente il concorrente sarà escluso dalla procedura.

In alternativa sarà consentito al concorrente di presentare una dichiarazione attestante la conoscenza dello stato dei luoghi in relazione all/i faro/i per il/i quale/i si concorre, anche senza aver effettuato lo specifico sopralluogo per la partecipazione alla gara, con piena assunzione di responsabilità circa lo stato di fatto del bene.

**A.3 dichiarazione sostitutiva di certificazione** su modello conforme all'**Allegato 4**, rilasciata dal legale rappresentante ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e corredata da copia fotostatica di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore, attestante:

a. l'iscrizione all'Ufficio del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio avente ad oggetto sociale lo svolgimento di attività di tipo turistico-ricettiva, con indicazione del numero e data di iscrizione, durata e forma giuridica dell'Impresa;

*ovvero, in alternativa, potrà essere presentato*

il certificato della Camera di Commercio, in originale o in copia, di data non anteriore a sei mesi da quella di presentazione dell'offerta, corredato dalla composizione societaria;

b. di non incorrere nei motivi di esclusione di cui all'articolo 80 del D.lgs. n. 50 del 2016 secondo quanto autodichiarato ed indicato nel citato **allegato 4**;

Si specifica che i requisiti professionali di cui al presente punto dovranno essere posseduti, in caso di partecipazione in forma associata, dalla Capogruppo, mentre i requisiti di cui all'articolo 80 del D.lgs. n. 50 del 2016 dovranno essere riferiti ad ogni singolo componente.

**A.4 idonee referenze bancarie** rilasciate **da almeno due istituti** di credito attestanti la solidità economica e finanziaria del soggetto interessato a partecipare alla selezione

*ovvero, in alternativa,*

➤ una dichiarazione sostitutiva di certificazione, rilasciata dal legale rappresentante ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e corredata da copia fotostatica di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore, attestante il possesso di un patrimonio netto non inferiore a € 300.000,00 (euro trecentomila). Per *patrimonio netto* deve intendersi la somma di tutti i mezzi propri del soggetto/i economico/i (capitale conferito dal socio/soci, apporti ed autofinanziamento). Il possesso del patrimonio

netto deve essere dimostrato alla data di scadenza del termine di presentazione delle offerte di cui all'art. 4), a tal proposito ai fini della verifica del possesso del presente requisito finanziario non verranno prese in considerazione forme di patrimonializzazione o apporti successivi alla data di scadenza del termine per la presentazione di offerta.

#### **A.5 dichiarazione del concorrente relativa ai requisiti tecnico-professionali ed economico-finanziari attestante.**

##### **Il Concorrente anche in forma associata dovrà dimostrare:**

- a. di aver conseguito, nell'ultimo triennio antecedente alla pubblicazione dell'Avviso di gara, un fatturato specifico annuo nei settori turistico-ricettivo e/o di ristorazione, richiesti per la gestione dell'immobile, non inferiore a € 200.000,00 (euro duecentomila);
- b. di aver maturato una esperienza triennale nel settore turistico-ricettivo e/o di ristorazione, comprovata da un elenco delle attività di gestione utilmente svolte dal concorrente in tale periodo. Tale elenco dovrà essere espresso attraverso una scheda descrittiva sintetica che fornisca le seguenti informazioni:

- 1) estremi dell'attività svolta;
- 2) localizzazione della struttura turistico ricettiva;
- 3) descrizione dell'immobile gestito.

Si specifica che i requisiti di cui alle precedenti lettere a) e b) potranno essere posseduti anche cumulativamente dai partecipanti in forma associata, mentre il requisito di cui alla precedente lettera A.3 dovrà essere posseduto necessariamente dalla Capogruppo.

##### **A.6 dichiarazione** su modello conforme all'**Allegato 5**, contenente l'impegno a:

- a. redigere un progetto tecnico a firma di un professionista abilitato (architetto/ingegnere) iscritto al relativo Ordine Professionale;
- b. effettuare gli interventi di recupero, restauro e ristrutturazione, esclusivamente con l'impiego di qualificate imprese nell'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 della serie UNI EN ISO 9000, rilasciata da organismi accreditati ai sensi delle norme europee della serie UNI CEI EN 45000 e della serie UNI CEI EN ISO/IEC.

L'impegno di cui al presente punto dovrà essere dichiarato dal:

- Capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito e da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo;
- dal consorzio in caso di Consorzio stabile.

##### **A.7 cauzione provvisoria**, per ogni singolo Lotto, pari a € 10.000,00 (euro diecimila), da prestarsi secondo le modalità indicate nel successivo articolo 7.

La cauzione provvisoria è posta a garanzia della corretta partecipazione alla gara e della serietà dell'offerta e garantisce anche la mancata sottoscrizione del contratto di concessione per fatto dell'aggiudicatario; essa sarà svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del citato contratto. Ai concorrenti non aggiudicatari sarà restituita subito dopo la stipula del contratto di concessione.

##### **A.8 Attestazione** contenente la dimostrazione dell'avvenuto pagamento della quota di partecipazione di € 100,00 (euro cento/00), quale

rimborso forfettario per le spese sostenute da Difesa Servizi S.p.A. per la procedura di gara. La quota dovrà essere versata per ogni Lotto per il quale si presenta offerta. Dovrà essere tassativamente corrisposta mediante bonifico bancario sulle seguenti coordinate:

- IBAN: IT87L0306905020100000064355 - intestato a Difesa Servizi S.p.A., - Banca Intesa Sanpaolo Causale: “*Quota di partecipazione “Valore Paese – ITALIA 2020 – Lotto n.....”*”.

Contestualmente al bonifico dovrà essere inviata all’indirizzo di posta elettronica: *progettofari2020@difesaservizi.it* la **scheda notizie**, conforme all’**Allegato 6**, indicante gli estremi del soggetto che ha provveduto al citato bonifico.

**B.1** La **BUSTA B “OFFERTA TECNICA”** dovrà, a pena di esclusione, contenere:

**La proposta progettuale**, redatta secondo le indicazioni e lo schema contenuto nell’**Allegato 7**, debitamente sottoscritta dal legale rappresentante dell’operatore economico, ovvero dal legale rappresentate del Capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito o da tutti i legali rappresentanti dei componenti del RT/Consorzio costituendo, unitamente ad un professionista abilitato (architetto/ingegnere), contenente i seguenti documenti:

- 1) Relazione sintetica;
- 2) Programma di valorizzazione;
- 3) Piano di gestione;
- 4) Cronoprogramma.

Anche i predetti documenti dovranno altresì essere sottoscritti dal legale rappresentante dell’operatore economico, ovvero dal legale rappresentate del Capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito o da tutti i legali rappresentanti dei componenti del RT/Consorzio costituendo.

**C.1** Nella **BUSTA C “OFFERTA ECONOMICA”** si dovrà inserire, a pena di esclusione, l’offerta redatta su modello conforme all’**Allegato 8**, debitamente sottoscritta dal legale rappresentante dell’operatore economico, ovvero dal legale rappresentate del Capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito o da tutti i legali rappresentanti dei componenti del RT/Consorzio costituendo, corredata da una marca da bollo da € 16,00. Nella citata offerta dovrà essere indicato:

- a. la misura del **canone annuo** che il concorrente si impegna a corrispondere annualmente;
- b. un Piano Economico Finanziario (P.E.F.) di copertura degli investimenti previsti che dovrà essere asseverato da parte di primario istituto di credito.

Al riguardo, si precisa che:

- l’importo offerto dovrà essere riferito al **canone annuo** e non al valore complessivo dello stesso, riferito all’intera durata della concessione;
- 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 ed impiegati, riferita all’anno precedente;
- in caso di discordanza tra l’importo indicato in cifre e lettere sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per Difesa Servizi;

- non saranno ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un'altra offerta propria o di altri

In caso di partecipazione di Consorzio fra società cooperative si richiamano le indicazioni relative ai consorzi stabili, ad eccezione della previsione riferita alle referenze di cui al punto A.4 che dovranno essere presentate solo dal consorzio.

#### **ART.5 - VALUTAZIONE DELLE OFFERTE**

La concessione sarà aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, corrispondente al più alto valore ottenuto sommando i valori relativi agli "Elementi Qualitativi" e degli "Elementi Quantitativi", riferiti a ciascuna offerta, come da procedimento di seguito descritto e sulla base degli elementi indicati nella tabella sotto riportata.

**Tabella 1**

ELEMENTI DI VALUTAZIONE		RIFERIMENTO	FATTORI PONDERALI
<b>ELEMENTI QUALITATIVI (5) P(a) = 70 Pt</b>	a)	Fruibilità pubblica della struttura e contributo allo sviluppo locale sostenibile	Pa = 16
	b)	Attività di networking	Pb = 13
	c)	Soluzioni di recupero	Pc = 26
	d)	Spazi o periodi temporali riservati ad iniziative ed eventi, di carattere istituzionale diretti alla promozione della "Marineria" ovvero alla Marina Militare ed alla Difesa	Pd = 10
	e)	Condizioni di fruibilità dedicate alla Marina Militare ed alla Difesa di carattere non istituzionale	Pe = 5

<b>ELEMENTI QUANTITATIVI (1) VAN(a)=30 Pt</b>	f)	Canone annuo	Offerta economica	Pf = 30
---	----	--------------	-------------------	---------

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

**a) Fruibilità pubblica della struttura e contributo allo sviluppo locale sostenibile: massimo punti 16**

La proposta contenuta nell'offerta tecnica dovrà prevedere un intervento di elevato valore culturale legato, ad esempio, alla ricerca scientifica e/o ambientale e/o alla didattica, soprattutto in relazione al contesto storico-militare e paesaggistico, nonché una gestione privatistica che garantisca anche l'accessibilità e fruibilità pubblica del faro e delle aree esterne di pertinenza: permanente o temporanea, in determinati periodi o fasce orarie, in occasione di eventi o attività culturali, ricreative, sportive, sociali e di scoperta del territorio che tengano conto del contesto e dei fabbisogni locali.

Saranno in particolare valutate le soluzioni proposte e rappresentate, tese a favorire un duraturo processo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto in cui il faro è inserito e ad attivare iniziative che favoriscano la destagionalizzazione con il coinvolgimento del territorio (utilizzo di risorse e prodotti locali, ricadute occupazionali, ed altro); ciò nell'ottica di sviluppare prodotti turistici con proprie specificità, in grado di attrarre nuovi segmenti di domanda, anche fuori stagione, e di valorizzare il capitale socio-economico e culturale delle comunità locali.

**b) Attività di networking: massimo punti 13**

Data la connotazione "a rete" del progetto "Valore Paese – ITALIA", la proposta dovrà prevedere modalità di comunicazione, condivisione e promozione atte a favorire: la creazione di reti funzionali all'attività prevista, lo scambio di informazioni e di buone pratiche, la condivisione di attività tra i soggetti del network e/o del territorio, il mantenimento delle relazioni tra le imprese al fine di trasferire le conoscenze di ciascun gestore. Potranno essere coinvolti nello sviluppo dell'iniziativa di networking anche altri beni immobili di proprietà pubblica o privata di valore storico-artistico, paesaggistico, eventualmente in aree territoriali diverse. L'attività di networking si intende amplificata e, come tale, positivamente valutabile dalla Commissione nel caso di progetto di gestione che consideri contestualmente più fari.

**c) Soluzioni di recupero: massimo punti 26**

Il concorrente dovrà rappresentare, anche attraverso elaborati progettuali, le modalità di intervento prescelte per il recupero del faro, in coerenza con i principi di minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità, nel rispetto della tutela dei caratteri storico-artistici, morfologici, tipologici, strutturali, distributivi e prospettici del bene, nonché della salvaguardia del paesaggio e dell'ambiente in cui il faro è inserito. Dovrà essere presentata una sintetica descrizione dell'attività turistico-ricettiva che si intende instaurare sul bene, corredata da eventuali progetti di massima, al fine di valutare la qualità progettuale.

**Si specifica che in caso vengano illustrate soluzioni di recupero non consentite o comunque non compatibili con la natura del bene immobile da un punto di vista paesaggistico o storico-culturale, la Commissione per la valutazione dell'offerta tecnica non procederà alla valutazione dell'offerta tecnica e proporrà l'esclusione del concorrente dalla procedura di gara.**

**d) Spazi o periodi temporali riservati ad iniziative ed eventi, di carattere istituzionale diretti alla promozione della "Marineria" ovvero della Marina Militare e della Difesa: massimo punti 10.**

Il concorrente dovrà rendere disponibili un numero minimo di quattro giorni al semestre (anche non consecutivi) dedicati a campagne, eventi e iniziative che promuovano lo spirito della marineria e degli sport ad essa connessi, ovvero riservati alla Marina Militare e alla Difesa. A tal proposito l'operatore economico dovrà indicare il numero di giorni a semestre messi a disposizione della Difesa e della Marina Militare, che si riserveranno il diritto di scelta relativamente alle date.

**e) Condizioni di fruibilità dedicate alla Marina ed alla Difesa di carattere non istituzionale: massimo punti 5**

Saranno valutate positivamente condizioni di accessibilità alla struttura dedicate al personale della Difesa.

In particolare verranno valutati:

- periodi temporali dedicati (indicazione del periodo stagionale);
- condizioni economiche praticate;
- eventuali ulteriori agevolazioni;
- ulteriori iniziative tese alla fruizione da parte del personale della Difesa.

### 5.1. Metodo per l'attribuzione dei punteggi

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

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

dove:

$P(a)$	Valutazione in punti dell'offerta (a)
$n$	Numero totale degli elementi di valutazione (5)
$P_i$	Peso in punti attribuito all'elemento di valutazione (i)
$V(a)_i$	Coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto all'elemento di valutazione (i) variabile tra 0 e 1
$\sum$	Sommatoria

### 5.2. Metodo di calcolo dei coefficienti qualitativi delle offerte

I coefficienti  $V(a)_i$ , relativi agli elementi di valutazione di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) della tabella 1, sono determinati mediante la media dei coefficienti, variabili tra zero e uno, attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari in base alla seguente tabella:

**Tabella 2**

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

Si procederà, quindi, a trasformare la media dei coefficienti attribuiti ad ogni elemento da parte di tutti i commissari, in coefficienti definitivi, riportando ad 1 (uno) la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate. Le citate medie saranno calcolate alla seconda cifra decimale arrotondata (es. 0,543 a 0,54 e 0,546 a 0,55).

### 5.3. Metodo di calcolo del coefficiente quantitativo delle offerte

La valutazione di natura quantitativa di cui alla lettera f) della tabella 1, è effettuata attraverso la seguente formula:

$$VAN(a) = 30 * \frac{C(a)}{C(max)}$$

dove:

$VAN(a)$  Valore della prestazione dell'offerta (a) per gli aspetti quantitativi  
 $C$  Canone dell'offerta (a) e dell'offerta massima (max)

#### **ART.6 - INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE**

Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, verrà fissato il giorno, l'ora in cui, presso la Difesa Servizi Spa, via Flaminia 335, Roma, la Commissione di gara, appositamente costituita procederà, in seduta pubblica, all'apertura dei plichi ed alla verifica, con riferimento alla "BUSTA A "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA", della presenza della documentazione richiesta all'art. 4.

Successivamente la Commissione di gara, formata da tre membri di cui uno anche con funzioni di segretario, in una o più sedute riservate, procederà alla verifica della correttezza formale e sostanziale della documentazione contenuta nella Busta A "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA", fermo restando che potranno essere richiesti ai concorrenti chiarimenti e/o integrazioni in relazione alla documentazione presentata, senza che ciò possa comportare la possibilità di modificare la stessa.

La medesima Commissione di gara, una volta terminate le attività relative alla verifica della documentazione amministrativa, in seduta pubblica:

- comunicherà l'elenco dei partecipanti ammessi, per ciascun Lotto, al proseguimento della gara;
- provvederà, nella medesima seduta pubblica, all'apertura della busta B "Offerta tecnica" dei predetti partecipanti ammessi in relazione a ciascun lotto;

Successivamente, in una o più sedute riservate, apposita Commissione tecnica formata da almeno tre membri di cui almeno uno con funzioni anche di segretario, all'uopo costituita, esaminerà le offerte tecniche verificando preliminarmente, a pena di esclusione, la coerenza del programma di valorizzazione proposto con gli indirizzi e le linee guida del progetto "Valore Paese – ITALIA", richiamati e illustrati negli *Information Memorandum* ed in coerenza con le prescrizioni poste sul bene da parte dei competenti enti pubblici in tema di tutela ambientale, paesaggistica e culturale.

Successivamente, in seduta riservata, la predetta Commissione attribuirà i punteggi, secondo quanto indicato al paragrafo 5.1.

La Commissione tecnica si riserva di richiedere chiarimenti/integrazione ai fini della valutazione dell'offerta tecnica.

La Commissione di gara, terminata l'attribuzione dei punteggi da parte della Commissione tecnica, procederà, dunque, in seduta pubblica, a rendere note le eventuali esclusioni dei concorrenti la cui offerta tecnica è risultata incoerente con l'iniziativa e a dare lettura dei punteggi attribuiti agli ammessi. L'offerta tecnica dovrà raggiungere, a pena di esclusione, un punteggio minimo **di 40 punti**.

A tal proposito, si evidenzia che la Commissione di gara non procederà all'apertura dell'offerta economica, dei partecipanti la cui offerta tecnica sia risultata non firmata, come previsto all'articolo 4 punto B.1, incoerente con l'iniziativa ovvero non abbia raggiunto il predetto punteggio minimo di 40 punti, dichiarando l'esclusione degli stessi.

La Commissione di gara procederà successivamente ad aprire la Busta C "Offerta economica".

In caso di Lotti con unico concorrente, la predetta Commissione di gara:

- con riferimento all'offerta tecnica, procederà all'apertura della Busta C "Offerta economica" solo nel caso in cui la predetta offerta tecnica abbia raggiunto il punteggio minimo di **40** punti;
- con riferimento all'offerta economica, aprirà la busta al solo fine di determinare il prezzo offerto e non procederà ad attribuire un punteggio ma l'offerta sarà sottoposta ad una verifica di congruità da parte di specifica Commissione incaricata della valutazione economica, appositamente nominata e che sarà convocata laddove si verifichi l'evenienza dell'unico offerente.

Il punteggio relativo all'offerta economica sarà calcolato dalla Commissione di gara in una o più sedute riservate, secondo quanto indicato al punto 5.3 del presente Avviso; detto punteggio sarà reso noto dalla citata Commissione nel corso di una successiva seduta pubblica, nella quale saranno, altresì, comunicati i punteggi complessivi ed individuata la migliore offerta per ogni Lotto.

Ai fini dell'aggiudicazione, l'offerta economica, salvo quanto previsto nell'eventualità di Lotto con unico offerente, dovrà raggiungere un punteggio minimo di **15 punti**; in caso contrario l'offerta, al fine di essere considerata economicamente conveniente, verrà sottoposta al giudizio della Commissione di congruità di cui al presente articolo, laddove ciò si renda necessario in relazione all'esigenza di scorrimento della graduatoria.

Si precisa che in caso di parità di punteggio sarà privilegiata l'offerta che avrà riportato un punteggio dell'offerta tecnica più alto.

Ove il P.E.F. dovesse risultare assente o non asseverato, ovvero incongruente con il progetto presentato, se ne richiederà l'integrazione/rimodulazione, assegnando al concorrente un termine perentorio, a pena di esclusione.

In seduta pubblica il seggio di gara procederà alla lettura del punteggio complessivo attribuito ai singoli concorrenti, ad individuare la migliore offerta per ciascun lotto e, quindi, a comunicare le relative aggiudicazioni provvisorie.

Tutte le sedute pubbliche potranno essere presenziate da un notaio designato da Difesa Servizi S.p.A.

Le date delle sedute pubbliche non consecutive verranno pubblicate sul sito istituzionale [www.difesaservizi.it](http://www.difesaservizi.it)

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

## **ART. 7 – MODALITA' DI COSTITUZIONE DELLA GARANZIA PROVVISORIA E DEFINITIVA E DELLA POLIZZA ASSICURATIVA PER RESPONSABILITA' CIVILE**

Gli operatori economici all'atto della presentazione dell'offerta ed al momento della sottoscrizione del contratto, saranno tenuti rispettivamente alla presentazione di una garanzia provvisoria ed una garanzia definitiva secondo le caratteristiche di seguito indicate.

**Garanzia provvisoria:** all'atto della presentazione dell'offerta è richiesta, a pena di esclusione, la costituzione di una garanzia provvisoria il cui valore dovrà essere pari ad € 10.000,00. La garanzia, posta a corredo dell'offerta, potrà essere costituita alternativamente sotto forma di fideiussione o di cauzione.

**Fideiussione.** La garanzia dovrà essere costituita secondo le seguenti modalità:

- *fideiussione bancaria* (rilasciata da Istituti di Credito autorizzati di cui al Testo Unico Bancario approvato con il D.Lgs. 385/93);
- *polizza assicurativa* (rilasciata da impresa di assicurazioni, debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, ai sensi del D.P.R.

13.02.1959, n. 449).

La fideiussione dovrà avere validità almeno pari a 180 giorni, decorrente dal giorno fissato quale termine ultimo per la presentazione delle offerte.

La fideiussione dovrà avere quale beneficiario Difesa Servizi S.p.A., essere intestata all'impresa offerente ed essere sottoscritta dal legale rappresentante della stessa.

In caso di raggruppamento temporaneo/consorzio dovrà essere costituita una sola garanzia, ma la fideiussione dovrà essere intestata a ciascun componente il raggruppamento/consorzio e, in caso di raggruppamento/consorzio non ancora costituito, essere sottoscritta da tutti i legali rappresentanti degli operatori economici o, in caso di raggruppamento/consorzio formalmente costituito, dal legale rappresentante dell'impresa capogruppo.

La fideiussione dovrà prevedere espressamente:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile;
- la sua operatività entro 15 (quindici) giorni, a semplice richiesta scritta di Difesa Servizi S.p.A.;
- l'impegno del fideiussore a rilasciare la cauzione definitiva, qualora l'offerente risultasse aggiudicatario.

In caso di raggruppamenti temporanei/consorzi ordinari di imprese non ancora costituiti, è necessario presentare una autocertificazione, resa sotto forma di "dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà", ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445, secondo le modalità dell'art. 38 dello stesso D.P.R. n. 445/2000, con la quale il legale rappresentante di ogni soggetto concorrente che farà parte del raggruppamento o del consorzio ordinario attesta di aver autorizzato l'azienda capogruppo a sottoscrivere la polizza sotto tale forma, aderendo al contenuto stesso.

La garanzia provvisoria potrà essere costituita, a scelta del concorrente, anche in denaro mediante strumenti che comunque ne garantiscano la tracciabilità, con le modalità di seguito specificate. **Anche in caso di presentazione di una garanzia in denaro, dovrà comunque essere prodotto, contestualmente e a pena di esclusione, l'impegno di un fideiussore a rilasciare la garanzia fideiussoria per l'esecuzione del contratto.**

Nel caso di costituzione della garanzia sotto forma di cauzione in contanti al fine di garantire la tracciabilità dei flussi finanziari saranno ammesse esclusivamente le seguenti forme:

- a) **in via prioritaria**, bonifico bancario avente come beneficiario Difesa Servizi S.p.A., da effettuarsi presso: Banca Intesa Sanpaolo IT87L0306905020100000064355 con la seguente causale: "*deposito cauzionale provvisorio per partecipazione alla gara per la valorizzazione - ex art. 535 del D.Lgs. 66/2010, dei fari e segnalamenti della Marina Militare – Lotto \_\_\_\_*". Il bonifico bancario relativo alla cauzione provvisoria prestata dovrà essere tassativamente effettuato entro il termine previsto per la presentazione dell'offerta. Ai

fini della verifica si prenderà in considerazione la data indicata sulla comunicazione dell'Istituto di credito riportante il codice di riferimento dell'avvenuta operazione di bonifico bancario (CRO).

b) **in via residuale**, assegno circolare intestato a Difesa Servizi S.p.A..

Le somme incassate (sia con il bonifico che a seguito di emissione di assegno circolare) verranno custodite su conto corrente di Difesa Servizi e verranno restituite senza interessi al momento dello svincolo della garanzia.

In caso di imprese associate/consorziate, la cauzione in contanti dovrà essere presentata dalla capogruppo in nome e per conto di tutte le aziende associate o in caso si Consorzio stabile dovrà essere intestata al Consorzio.

Ulteriori informazioni relative alla garanzia provvisoria.

Laddove, durante l'espletamento della procedura, vengano riaperti/prorogati i termini di presentazione delle offerte ed in caso di prolungamento delle procedure di gara, Difesa Servizi S.p.A. richiederà di adeguare il periodo di validità del documento di garanzia.

Lo svincolo delle garanzie presentate dai concorrenti non aggiudicatari sarà effettuato all'atto della sottoscrizione del contratto con il soggetto aggiudicatario.

Nel caso di versamento sul c/c intestato a Difesa Servizi S.p.A., per facilitare lo svincolo della cauzione provvisoria prestata, sarà necessario indicare il numero di conto corrente e gli estremi della banca presso cui Difesa Servizi S.p.A. dovrà effettuare il mandato di pagamento.

La garanzia prestata dal concorrente aggiudicatario resterà vincolata e dovrà essere valida fino alla costituzione della cauzione definitiva. Tale garanzia provvisoria sarà svincolata a seguito della presentazione di quella definitiva.

**Garanzia Definitiva.** 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 cauzione definitiva nella misura del 10% del valore dell'atto di concessione e pari a tutta la durata della concessione stessa;
- alternativamente, una cauzione mediante dazione a titolo di caparra confirmatoria (salvo il maggiore ed ulteriore danno in caso di inadempimento) di una somma dell'importo pari al 5% del valore dell'atto di concessione.

Le suddette cauzioni potranno essere costituite alternativamente a mezzo di:

- fideiussione bancaria;
- polizza assicurativa;

rilasciate da Istituto Bancario, ovvero, imprese di Assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge n. 348 del 10 giugno 1982 di cui all'elenco pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 30 del 6 febbraio 2003 compilato dall'ISVAP (allegato 3) e dovranno prevedere espressamente:

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

Trattandosi di garanzia relativa ad un contratto attivo, non si applica quanto disposto dall'articolo 103, comma 5, del D.Lgs. 50/2016.

**Polizze Assicurative R.C.** Il contraente, prima di dare avvio agli interventi, dovrà sottoscrivere, a proprie spese e a pena di decadenza, adeguata polizza assicurativa con primaria compagnia assicuratrice, da trasmettere a Difesa Servizi S.p.A., 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 all'ammontare degli investimenti previsti per l'esecuzione degli interventi, come risultati dal piano economico finanziario.

Il contraente, conclusi gli interventi e prima di dare avvio alle attività economiche, dovrà sostituire, a pena di decadenza, la predetta polizza assicurativa con altre analoghe, connesse alle medesime attività economiche, 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, che sarà determinato da Difesa Servizi S.p.A.. Detto massimale sarà incrementato dal contraente, ogni 5 anni, per una percentuale pari alla somma degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per ciascuno degli anni trascorsi.

## **ART.8 - ELEMENTI ESSENZIALI DEL RAPPORTO CONCESSORIO**

**1.** 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 sostituisce l'aggiudicatario in tutti i rapporti attivi e passivi con Difesa Servizi.

Dopo l'aggiudicazione, prima della costituzione della eventuale società di scopo o di cambio di un componente dell'RTI, l'aggiudicatario dovrà comunicare i motivi della variazione e i dati del nuovo soggetto; in caso di società di scopo o del nuovo componente dell'RTI in caso di variazione della composizione dovranno essere preventivamente comunicati a Difesa Servizi, che dovrà concedere il proprio "bene stare" subordinato alla verifica del permanere dei requisiti richiesti per la partecipazione alla procedura selettiva. La capogruppo dovrà necessariamente partecipare alla società di scopo e garantire il buon adempimento degli obblighi del concessionario fino al primo bilancio della società stessa relativo all'attività economica instaurata sul bene.

**2.** Dal momento della sottoscrizione dell'atto di concessione decorreranno 180 gg. di franchigia (non computabili ai fini della corresponsione del canone) durante i quali il concessionario potrà richiedere il rilascio di tutte le autorizzazioni prescritte. Allo spirare del 180mo giorno dalla sottoscrizione comincerà, in ogni caso, la decorrenza dei termini utili ai fini del pagamento del canone.

La concessione decadrà nel caso di mancato ottenimento delle autorizzazioni previste nei termini di legge; in caso di ritardo, non imputabile al concessionario, questi potrà motivatamente chiedere una o più proroghe entro il termine del periodo di franchigia.

**3.** In caso di rinuncia o mancata presentazione nel giorno fissato per la stipula dell'atto, ovvero in caso di mancato possesso e/o di falsa dichiarazione dei requisiti necessari per contrarre, il contraente designato decadrà da ogni diritto. In tale evenienza, così come nelle altre

ipotesi di decadenza, Difesa Servizi si riserva la facoltà di designare, quale contraente, chi ha presentato la seconda migliore offerta o di attivare una nuova procedura ad evidenza pubblica.

**4.** La stipula dell'atto di concessione è a cura di Difesa Servizi. Salvo che risulti non più sussistente l'interesse pubblico a contrarre, l'aggiudicatario sarà convocato per la sottoscrizione dell'atto e contestualmente invitato a produrre la documentazione necessaria alla stipula; solo dopo che tale documentazione sarà acquisita, e previa, in ogni caso, verifica del possesso dei requisiti dichiarati, si procederà alla sottoscrizione dell'atto. 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.

**5.** L'atto di concessione per l'utilizzo del bene sarà disciplinato dall'art. 535 del D.Lgs. 66/2010 e dalla normativa vigente in materia. In particolare si precisa che:

- la concessione avrà la durata fino al 31/07/2039;
- il contraente accetta che la concessione dell'immobile avvenga nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, come verificato in occasione del sopralluogo effettuato per la partecipazione alla procedura, senza nulla a che pretendere da Difesa Servizi;
- il contraente, prima dell'inizio dei lavori, dovrà procedere, attraverso tecnico abilitato, alla verifica dell'idoneità statica dei fabbricati/manufatti e valutazione della sicurezza, nonché a farsi rilasciare una certificazione di collaudo statico;
- ogni variazione di consistenza dell'immobile o porzioni di esso dovrà preventivamente essere autorizzata dagli enti militari e civili competenti; in ogni caso si dovranno mantenere le colorazioni atte a garantire la funzione diurna dei segnalamenti;
- il contraente si impegna a: 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 d'uso, in conformità alla proposta progettuale presentata in sede di offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché 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 della serie UNI EN ISO 9000, rilasciata da organismi accreditati ai sensi delle norme europee della serie UNI CEI EN 45000 e della serie UNI CEI EN ISO/IEC;
- il contraente dovrà riservare l'accesso ai locali al personale della Marina Militare per assicurare la sicurezza del comprensorio militare nonché ai fini del controllo/manutenzione del segnalamento. Il contraente si impegna, altresì, ad eliminare, con oneri interamente a suo carico, ogni forma di interferenza con le attività militari;
- il contraente si impegna a garantire l'accessibilità e la fruibilità pubblica dell'immobile, in considerazione del pregio storico - artistico e paesaggistico - ambientale, nonché del valore identitario e simbolico dei fari, come indicato negli *Information Memorandum* e nelle prescrizioni per la valorizzazione espresse dagli organi competenti in materia di tutela e pianificazione urbana e territoriale;
- il contraente si impegna ad assumere a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento dell'approvazione di eventuali autorizzazioni, varianti urbanistiche, ovvero piani attuativi, che dovessero rendersi necessari in funzione del progetto presentato, del progetto definitivo/esecutivo, nonché di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli

interventi e per l'esercizio delle attività di gestione previste nel piano presentato in sede di offerta; pertanto, in caso di impossibilità ad ottenere le autorizzazioni necessarie alla realizzazione delle iniziative di gestione economica e agli interventi infrastrutturali necessari, il rapporto sarà considerato risolto di diritto senza alcun onere, indennizzo/risarcimento, di qualsiasi natura a carico del concessionario;

- il contraente si impegna a conseguire la Certificazione della Qualità della Gestione del Patrimonio Culturale- GES Herity, su richiesta di Difesa Servizi, ove compatibile con l'attività economica avviata sull'immobile;
- il contraente dichiara che i lavori e le opere saranno conformi alle norme e disposizioni previste in materia, nonché preventivamente sottoposti, laddove necessario, alle procedure autorizzative previste, tra le quali (a titolo esemplificativo e non esaustivo) quelle di cui all'art. 57 bis del D. Lgs. 42/2004 e quelle dettate dalle certificazioni di destinazione urbanistica;
- il contraente si impegna a 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;
- il contraente si impegna a 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;
- il contraente si impegna ad installare utenze autonome o contatori a defalco per la contabilizzazione dei consumi da rifondere all'Amministrazione della Difesa, per quanto riguarda la fornitura di energia elettrica, acqua e quanto possa essere necessario alla gestione delle porzioni di immobili, in modo da assicurare la piena autonomia rispetto agli impianti e alle utenze della Marina Militare;
- il contraente si assume l'obbligo di stipulare, a proprie spese, un'adeguata polizza assicurativa contro incendi, scoppi, fulmini, crolli, atti vandalici nonché per danni a terzi (persone, animali, cose) dei manufatti e degli impianti e di ogni altra pertinenza esistente da presentarsi all'atto della stipula;
- il contraente si impegna ad eseguire gli interventi entro prestabiliti termini temporali, risultanti dalla proposta progettuale che sarà parte integrante del contratto di concessione o suo allegato e a fornire a Difesa Servizi la documentazione attestante l'avvenuta ultimazione degli stessi;
- il contraente si impegna a utilizzare e valorizzare i beni e le opere pertinenti l'attività della Marina, caratterizzando l'opera finale in relazione al ruolo storico-culturale del faro;
- il contraente dovrà rendere disponibili un numero minimo di 4 giorni al semestre dedicati a campagne, eventi ed iniziative che promuovano lo spirito della marineria e degli sport ad essa connessi, ovvero riservati alla Marina Militare e alla Difesa.
- la mancata realizzazione degli interventi nei termini stabiliti di cui al punto precedente potrà determinare la risoluzione del contratto di concessione, a tal proposito si specifica che:
  - la bozza di progetto di recupero dell'immobile secondo quanto esposto nell'offerta tecnica dovrà essere condivisa, durante la fase di redazione o all'esito della stessa, con gli organi tecnici di Difesa Servizi S.p.A.;
  - una volta avuto il nulla contro da parte dei citati organi tecnici di Difesa Servizi S.p.A. o all'esito delle modifiche richieste il progetto definitivo/esecutivo potrà essere inoltrato alle competenti autorità preposte al rilascio di autorizzazioni e/o nulla osta di carattere edilizio, paesaggistico e culturale;

- durante la fase realizzativa degli interventi previsti nel progetto autorizzato e durante la fase di cantierizzazione rimane salvo ed impregiudicato il diritto dei rappresentanti degli organi tecnici di Difesa Servizi S.p.A. e/o della Difesa di accedere all'area dei lavori al fine di verificare l'avanzamento dell'intervento;
- il contraente si impegna a provvedere, a propria esclusiva cura e spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile pre e post realizzazione degli interventi e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso delle aree, delle opere e dei manufatti comunque compresi nel rapporto concessorio, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi, sulla base del programma delle manutenzioni di cui al piano di gestione presentato in sede di offerta;
  - il contraente si impegna a manlevare l'Amministrazione titolare del bene 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;
  - il contraente si impegna a pagare il canone nella misura offerta in sede di procedura e con cadenza trimestrale anticipata con le modalità previste dal contratto di concessione;
  - il contraente si impegna a realizzare ed affiggere la targa "Valore Paese – ITALIA" secondo le indicazioni vincolanti dettate da Difesa Servizi, ad utilizzare il marchio e gli emblemi della Marina Militare per iniziative connesse con l'attività svolta e a corrispondere le royalties pari al 2% sul fatturato dell'attività realizzata;
  - il contraente si impegna, ove richiesto da Difesa Servizi S.p.A. a costituire o far parte di una "rete di imprese" di operatori economici gestori di strutture turistico-ricettive della Difesa o a quelle di altre amministrazioni dello Stato;
  - la concessione, oltre che dal presente avviso, dall'art. 535 del D.Lgs. 66/2010 e dalla normativa richiamata nello stipulando contratto, sarà subordinata al rispetto delle norme e dei regolamenti del Comune ove è ubicato l'immobile e le eventuali variazioni d'uso o di destinazione urbanistica seguiranno le ordinarie procedure previste dalla legge;
  - al termine della concessione, le migliorie e le addizioni eseguite dal concessionario resteranno acquisite allo Stato senza obbligo di corrispettivo alcuno, in espressa deroga agli artt. 1592 e 1593 c.c. e il concessionario non potrà vantare alcuna pretesa nei confronti dello Stato;
  - al termine della concessione il bene dovrà essere restituito all'Amministrazione della Difesa in buono stato, che ne consenta il suo normale utilizzo;
  - l'Amministrazione titolare del bene resta esonerata da ogni e qualsiasi controversia o responsabilità per danni che possano derivare a persone, animali e/o cose in dipendenza della concessione dello stesso;
  - il contraente si impegnerà ad attenersi alle prescrizioni impartite dai competenti organi preposti alla tutela storico-artistica-paesaggistica ai sensi del decreto legislativo n. 42/2004;
  - per sopravvenute inderogabili esigenze istituzionali connesse all'efficienza operativa del servizio di segnalamento, incompatibili con l'attività di gestione economica, Difesa Servizi S.p.A. si riserva la facoltà di risolvere il presente atto, con un preavviso di 90 giorni, senza diritto ad alcuna forma di indennizzo/risarcimento;

- l'Amministrazione concedente si riserva la revoca della concessione ex art. 21-quinquies L. 241/1990, con un preavviso di almeno 30 giorni mediante comunicazione via pec all'indirizzo fornito in contratto dal concessionario; qualora la revoca avvenga per sopravvenute inderogabili esigenze istituzionali connesse all'efficienza operativa del servizio di segnalamento, corrisponderà una delle seguenti prestazioni, da considerarsi compensative di ogni forma di pregiudizio derivato:
- individuazione, ove possibile, di immobili aventi caratteristiche equivalenti a quelle oggetto di revoca;
  - riconoscimento di un indennizzo, parametrato al solo danno emergente, ai sensi dell'art. 21-quinquies, co. 1-bis della L. 241/1990.
- 6.** La concessione sarà costituita con la sottoscrizione di un atto pubblico a cura di un notaio incaricato. Le spese notarili saranno suddivise in parti uguali tra i contraenti.
- 7.** Tutte le spese contrattuali, inerenti e conseguenti l'atto, di registrazione e bollo, sono interamente a carico del concessionario.
- 8.** Eventuali e più specifiche informazioni sull'immobile oggetto della presente procedura potranno essere richieste a Difesa Servizi S.p.A. Ulteriori informazioni potranno essere reperite consultando il sito internet [www.difesaservizi.it](http://www.difesaservizi.it), sul quale è data pubblicità dell'avviso di gara.
- 9.** Il Responsabile del Procedimento risponderà, entro la data del **15/04/2021** a mezzo di posta elettronica, a tutti i quesiti che dovessero essere posti dai concorrenti, improrogabilmente entro il termine del **20/04/2021**. I quesiti dovranno pervenire, esclusivamente per iscritto ed in lingua italiana, all'indirizzo di posta elettronica: [risorseimmobiliari@difesaservizi.it](mailto:risorseimmobiliari@difesaservizi.it) o [progettofari2020@difesaservizi.it](mailto:progettofari2020@difesaservizi.it).
- 10.** Ai sensi e per gli effetti della legge n. 196/2003 si dichiara che i dati personali acquisiti con la presente procedura verranno utilizzati unicamente per gli adempimenti ad essa connessi.
- 11.** Il presente disciplinare e l'intera procedura sono regolate dalla legge italiana e per ogni eventuale controversia ad essi attinente sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Roma.
- 12.** In caso di discordanza tra i documenti di cui alla presente procedura, si osserverà il seguente ordine di prevalenza:
- Disciplinare di gara;
  - Information Memorandum;
- e in caso di discordanze rilevate nell'ambito di uno stesso elaborato/documento, prevarrà quella più vantaggiosa per Difesa Servizi S.p.A.

Roma, 16.12.2020

**L'amministratore Delegato  
Avv. Fausto Recchia  
(originale agli atti)**

Originale firmato e custodito agli atti di questo Ufficio, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa"