



DISCIPLINARE DI GARA

suddivisa in 10 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., 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-ricettivo, attraverso la concessione in uso a terzi a fronte della corresponsione di un congruo corrispettivo dei compendi immobiliari del servizio Fari e segnalamenti della Marina Militare.
- In collaborazione con l'Agenzia del Demanio ha avviato "Valore Paese – DIMORE": iniziativa diffusa a 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

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 ministeriale 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, per la concessione in uso dei fari oggetto del presente bando, 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 s.m.i.

ART. 1 - INFORMAZIONI GENERALI

Tale 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 dall'atto 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, né quelle di cui al D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, 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. E' 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 quanto illustrato all'art.5 del presente disciplinare, fermo restando che la migliore offerta dovrà risultare economicamente conveniente.

La durata della concessione sarà fino al 02.02.2034. Entro due anni dal termine della concessione, qualora continuino a sussistere le condizioni per un utilizzo duale dell'immobile, su espressa previsione della Marina Militare, si avvierà una nuova procedura concorsuale riconoscendo un titolo premiale per la pregressa e qualificata gestione dell'immobile.

La concessione decorre dalla stipula del relativo contratto.

Non è prevista una base d'asta.

L'offerente è vincolato alla propria offerta per il periodo di 180 giorni dalla scadenza del termine ultimo previsto per la relativa presentazione (19/12/2016). In caso di mancata stipula dell'atto di concessione entro il predetto periodo, Difesa Servizi e l'Aggiudicatario potranno convenire di prorogare la validità dell'offerta e della cauzione provvisoria, a condizioni invariate, per il tempo che Difesa Servizi riterrà necessario alla formalizzazione dell'atto. Resta inteso che ove non si addivenga alla sottoscrizione della concessione nulla sarà dovuto all'Aggiudicatario.

Il Responsabile del procedimento è l'Avvocato Fausto Recchia.

ART. 2 - INDIVIDUAZIONE DEI FARI OGGETTO DELLA CONCESSIONE

I fari oggetto della concessione costituiscono ciascuno un singolo lotto e sono descritti nelle schede tecniche e negli ulteriori documenti pubblicati sul sito www.difesaservizi.it.

Di seguito l'elenco dei siti:

Lotto 1: Fanale Formiche Grosseto (Scoglio Formica Maggiore – GR);

Lotto 2: Faro di Capo Rizzuto (Isola di Capo Rizzuto – Kr);

Lotto 3: Faro della Guardia (Isola di Ponza – LT);

Lotto 4: Faro di Torre Preposti (Vieste – FG);

Lotto 5: Faro di Punta Polveraia (Marciana - LI);

Lotto 6: Faro di Punta Libeccio (Favignana – TP);

Lotto 7: Faro di Punta Spadillo (Pantelleria – TP);

Lotto 8: Faro di Capo Mulini (Acireale – CT);

Lotto 9: Faro di Capo Milazzo (Milazzo – ME);

Lotto 10: Faro di Capo Faro (Santa Maria di Salina - ME);

Il corrispettivo della concessione 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.

In merito al sopralluogo, come richiesto al punto A.1 dell'art.4 del presente disciplinare, è obbligatorio, alternativamente:

- a) eseguire un sopralluogo presso il/i faro/i di interesse, da effettuarsi fino al 25/11/2016, secondo tempi e le modalità (correlate anche allo stato di conservazione del bene), da concordare con i referenti di Difesa Servizi, reperibili agli indirizzi di posta elettronica di seguito indicato:

Tabella 1

COMPETENZA	E-MAIL/TELEFONO
Difesa Servizi – Area Gare, contratti e centrali di committenza	fari2016@difesaservizi.it

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

Al soggetto che avrà effettuato il sopralluogo sarà rilasciato un attestato di visita dei luoghi, di cui Difesa Servizi conserverà una copia debitamente sottoscritta dallo stesso.

L'attestato in questione dovrà essere presentato dal concorrente per la partecipazione alla gara unitamente agli altri documenti richiesti. La mancata presentazione dell'attestato non comprometterà l'ammissione del concorrente alla successiva fase della procedura nei limiti in cui la relativa copia agli atti di Difesa Servizi risulti effettivamente sottoscritta dal soggetto che ha effettuato il sopralluogo; diversamente, il concorrente sarà escluso dalla procedura.

- b) presentare una dichiarazione attestante la conoscenza dello stato dei luoghi in relazione al/i foro/i per il/i quale/i si concorre anche senza aver effettuato lo specifico sopralluogo per la partecipazione alla gara.

La documentazione di gara, unitamente alla documentazione tecnica disponibile, è reperibile sul sito www.difesaservizi.it ed è altresì disponibile presso Difesa Servizi Spa, via Flaminia 335 – 00196 Roma.

ART. 3 - SOGGETTI AMMESSI

Può partecipare alla procedura chiunque sia in possesso dei requisiti di cui al successivo art.4, punti A.3 e A.4. A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, è ammessa la partecipazione di soli soggetti economici quali: ditte imprese individuali, società commerciali, società cooperative, consorzi ordinari di concorrenti di cui all'art. 2602 c.c. costituiti o costituendi, consorzi stabili costituiti anche in forma di società consortili ai sensi dell'art. 2615-ter c.c., consorzi fra società cooperative di produzione e lavoro costituiti a norma della legge 25 giugno 1909 n. 422 e del decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 14 dicembre 1947 n. 1577.

E' 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 (consorzi) almeno il capogruppo deve possedere la qualifica di *soggetto economico*;
- è fatto divieto di ricorrere all'avvalimento.

ART.4 – FACOLTA' RISERVATE ALL'ENTE CONCEDENTE

Difesa Servizi S.p.A. si riserva la facoltà insindacabile di interrompere la procedura di gara in qualsiasi momento ovvero di prorogarne la durata, senza che i concorrenti possano vantare alcuna pretesa al riguardo, nonché l'applicazione dei principi normativi di cui all'articolo 95, comma 12 del Codice dei Contratti.

ART.5 - TERMINI, REQUISITI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Il plico contenente la documentazione e l'offerta, come indicate nel prosieguo e redatte in lingua italiana, dovrà pervenire sigillato (con qualsiasi modalità che ne impedisca l'apertura senza lasciare manomissioni evidenti) a mezzo raccomandata del servizio postale, mediante agenzia di recapito autorizzata, ovvero consegnato a mano, entro il termine perentorio delle ore **12:00 del giorno 19/12/2016** al seguente indirizzo: Difesa Servizi Spa, via Flaminia 335 – 00196 Roma.

Farà fede il timbro della data di ricevuta e l'ora apposta dall'Ufficio ricevente sul plico consegnato. Difesa Servizi non risponde 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.

I plichi ricevuti oltre il predetto termine saranno considerati come non pervenuti, quindi non verranno aperti e potranno essere riconsegnati 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 – FARI” – 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, sede, telefono, indirizzo di PEC.

In assenza di un indirizzo PEC, dovranno essere indicati un numero di fax ed un indirizzo di posta elettronica ordinaria.

In caso di raggruppamento le comunicazioni relative alla 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 prodotto copia dell'atto di procura.

Nella **BUSTA A “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”** dovranno essere inseriti i seguenti atti e documenti:

A.1 in conformità all'**Allegato II**, domanda di partecipazione alla procedura, 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, con le seguenti eventuali precisazioni:

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

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

una dichiarazione attestante la piena conoscenza dello stato dei luoghi, specificando il faro/i al/ai quale/i tale attestazione afferisce, in conformità all'**Allegato III**;

A.3 in conformità al modello di cui all'**Allegato IV**, 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:

- a. l'iscrizione all'Ufficio del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio per l'attività da instaurare sull'immobile, 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 *(per tutte le forme giuridiche di partecipazione)*, del titolare e dei direttori tecnici *(in caso di impresa individuale)*, dei soci e dei direttori tecnici *(in caso di società in nome collettivo)*, dei soci accomandatari e dei direttori tecnici *(in caso di società in accomandita semplice)*, degli amministratori muniti di poteri di rappresentanza e dei direttori tecnici *(in caso di altro tipo di società o consorzio)*, del socio unico o del socio di maggioranza *(in caso di società con meno di quattro soci)*;
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 corredata, qualora la società abbia meno di quattro soci e dal certificato camerale non risulti l'indicazione del socio unico o del socio di maggioranza, dalla dichiarazione del legale rappresentante che indichi i nominativi dei predetti soggetti;

- b. di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, salvo il caso di cui all'art. 186-bis del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e di non avere in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- c. che non è pendente alcun procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione o di una delle cause ostative previste dagli artt. 6 e 67 del D.Lgs. 159/2011 nei propri confronti e, in caso di partecipazione in forma societaria, nei confronti dei seguenti soggetti, dei quali devono essere indicati nome, cognome, luogo e data di nascita, indirizzo di residenza e specifica carica rivestita: titolare e direttori tecnici (*in caso di impresa individuale*), soci e direttori tecnici (*in caso di società in nome collettivo*), soci accomandatari e direttori tecnici (*in caso di società in accomandita semplice*), amministratori muniti di poteri di rappresentanza e direttori tecnici o socio unico persona fisica o socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci (*in caso di altro tipo di società o consorzio*) o soci ciascuno in possesso del cinquanta per cento della partecipazione azionaria (*nel caso di società diverse dalle società in nome collettivo e dalle società in accomandita semplice*)
- d. che non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale o per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'articolo 45, paragrafo 1 della direttiva CE 2004/18 nei propri confronti e, in caso di partecipazione in forma societaria, nei confronti dei soggetti di cui alla lettera c).
N.B. La dichiarazione deve riguardare anche i soggetti di cui alla lettera c) cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione del presente Avviso ovvero il concorrente deve dimostrare di avere adottato atti o misure di completa dissociazione dalla condotta penalmente sanzionata¹;
- e. di essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili secondo le disposizioni di cui alla legge 68/99 indicando l'Ufficio Provinciale competente al rilascio del certificato di ottemperanza
ovvero, in alternativa,
di non essere assoggettato agli obblighi in materia di assunzioni obbligatorie;
- f. di essere in regola, al momento della presentazione dell'offerta, con la normativa vigente in materia di regolarità contributiva (*se del caso*) e:
- di essere in possesso dei requisiti per il rilascio del DURC (Documento Unico di Regolarità Contributiva) regolare

¹ Il concorrente non è tenuto ad indicare le condanne quando il reato è stato depenalizzato ovvero per le quali è intervenuta la riabilitazione ovvero quando il reato è stato dichiarato estinto dopo la condanna ovvero in caso di revoca della medesima.

ovvero, in caso di iscrizione ad enti diversi da quelli preposti al rilascio del DURC

- di indicare il soggetto preposto ad attestare la regolarità contributiva;
- g. di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui si ha sede se del caso indicando, ai fini delle successive verifiche, l'Ufficio Tributario competente al rilascio del certificato di regolarità fiscale;
- h. di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi previsti in materia di contributi previdenziali e assistenziali secondo la legislazione italiana (o dello Stato in cui si ha sede);
- i. che nei propri confronti non è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c), del decreto legislativo dell'8 giugno 2001 n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'articolo 14 del d.lgs. n. 81 del 2008;
- j. di non aver violato il divieto di intestazione fiduciaria posto all'articolo 17 della legge 19 marzo 1990, n. 55;
- k. *in caso di partecipazione in forma societaria:*
 di non essere in una situazione di controllo e/o collegamento di cui all'articolo 2359 del codice civile con nessun'altra impresa che concorre per il/i medesimo/i lotto/i e di aver formulato l'offerta autonomamente;
ovvero
 di non essere a conoscenza della partecipazione per il/i medesimo/i lotto/i di soggetti con cui si trova in una situazione di controllo e/o collegamento di cui all'articolo 2359 del codice civile e di aver formulato l'offerta autonomamente;
ovvero
 di essere a conoscenza della partecipazione per il/i medesimo/i lotto/i di soggetti con cui si trova in una situazione di controllo e/o collegamento di cui all'articolo 2359 del codice civile e di aver formulato l'offerta autonomamente;
- l. *(in caso di partecipazione in forma societaria)* di essere in regola con le norme in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro di cui al D.Lgs 81/08;
- m. di autorizzare, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 196/03, il trattamento dei propri dati, anche personali, ai fini connessi all'espletamento della presente procedura;
- n. *(se del caso)* ai sensi dell'art. 3-bis, comma 5 lettera b) del D. L. n. 351/2001, di voler subconcedere parte delle attività economiche/di servizio al cittadino da instaurare sul bene, indicando quali;
- o. di accettare il contenuto del presente Avviso con particolare riferimento alle previsioni di cui al paragrafo 7 "Elementi essenziali del rapporto concessorio";

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

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 successivi ed autofinanziamento).

A.5 una presentazione attestante:

- a. di aver conseguito, nell'ultimo triennio antecedente alla pubblicazione dell'Avviso di gara, un fatturato specifico annuo in settori analoghi o connessi all'attività prescelta per la gestione dell'immobile, non inferiore a € 100.000,00 (euro centomila)
- b. di aver maturato una esperienza triennale nel settore specifico dell'attività prescelta per l'uso dell'immobile, comprovata da un elenco delle principali 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:
 - i. estremi dell'iniziativa;
 - ii. localizzazione;
 - iii. descrizione dell'immobile gestito.

A.6 in conformità al modello di cui all'**Allegato V**, il duplice impegno a:

1. redigere un progetto tecnico a firma di un professionista di comprovata esperienza in interventi analoghi;
2. 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.

A.7 cauzione/i provvisoria/e, per ogni singolo Lotto, pari a € 10.000 (euro diecimila) da prestarsi a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da 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), che dovrà prevedere espressamente:

- una validità di almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta;
- 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 sua operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta di Difesa Servizi;
- l'impegno a rilasciare, qualora l'offerente risultasse affidatario, la cauzione definitiva di cui all'art.7 ELEMENTI ESSENZIALI DEL RAPPORTO CONCESSIONARIO" punto 6.a del presente Avviso, alle stesse condizioni di quella provvisoria.

La cauzione provvisoria è posta a garanzia della corretta partecipazione alla gara e garantisce anche la mancata sottoscrizione dell'atto

concessorio per fatto dell'aggiudicatario; essa è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione dell'atto. Ai non aggiudicatari sarà restituita subito dopo la stipula dell'atto di concessione.

A.8 Dimostrazione dell'avvenuto pagamento della quota di partecipazione di € 100,00 (cento/00), quale rimborso per le spese di gara. La quota dovrà essere versata per ogni Lotto per il quale si presenta offerta. Dovrà essere tassativamente corrisposta mediante bonifico bancario avente come beneficiario Difesa Servizi s.p.a. da appoggiare a:

BCC – Banca di Credito Cooperativo di Roma, Ag.1 Piazza Roselle, 18 - Roma

IT86J0832703201000000042001

Causale “Quota di partecipazione Gara per la valorizzazione nell'ambito del progetto “Valore Paese – FARI – Lotto n.”

B. 1. Nella **BUSTA B “OFFERTA TECNICA”** andrà inserita, a pena di esclusione, la proposta progettuale redatta in conformità al modello di cui all'**Allegato VI** e debitamente sottoscritta, che dovrà comprendere i seguenti documenti:

- A) Relazione sintetica;
- B) Programma di valorizzazione;
- C) Piano di gestione;
- D) Cronoprogramma.

Nella **BUSTA C “OFFERTA ECONOMICA”** si dovrà inserire, a pena di esclusione:

C.1. l'offerta redatta in conformità al modello di cui all'**Allegato VII**, debitamente sottoscritta, corredata da una marca da bollo da € 16,00, nella quale indicare:

C.1.A. la misura del canone annuo che il concorrente si impegna a corrispondere, in rialzo rispetto a quello a base d'asta;

C.2. un piano economico finanziario di copertura degli investimenti previsti che dovrà essere asseverato da parte di primario istituto di credito.

Si precisa che:

- 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, verificatasi nell'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 a ribasso, condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un'altra offerta propria o di altri;

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

➤ Raggruppamento temporaneo o Consorzio ordinario:

- nell'ambito della Busta A "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" oltre a quanto suindicato, da presentare secondo le modalità di seguito descritte, dovrà essere inserito:
 - in caso di RT o Consorzio costituito: l'atto costitutivo 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;
 - in caso di RT o Consorzio costituendo: una dichiarazione, 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 punto A.1 dovrà essere sottoscritta dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo;
- l'attestato di visita dei luoghi ovvero, in alternativa, la dichiarazione di conoscenza dello stato dei luoghi di cui al punto A.2 del presente Avviso potrà essere presentato da un solo componente;
- le dichiarazioni di cui al punto A.3 dovranno essere presentate almeno dal capogruppo del raggruppamento;
- le referenze di cui al punto A.4 dovranno essere considerate complessivamente per tutto il raggruppamento (non è necessario che siano possedute da ciascun componente);
- l'impegno di cui al punto A.5 dovrà essere dichiarato dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito e da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo;
- la cauzione di cui al punto A.6 dovrà essere intestata: in caso di RT/Consorzio costituito, al capogruppo, con indicazione che il soggetto garantito è il RT/Consorzio; in caso di RT/Consorzio costituendo, a ciascun componente;
- i documenti da inserire nelle buste B e C dovranno essere sottoscritti dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo.

➤ Consorzio Stabile:

- la domanda di partecipazione di cui al punto A.1 dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del consorzio;
- l'attestato di visita dei luoghi ovvero, in alternativa, la dichiarazione di conoscenza dello stato dei luoghi di cui al punto A.2 del presente Avviso potrà essere presentato dal consorzio, ovvero da uno dei consorziati per i quali il consorzio eventualmente concorre;
- le dichiarazioni di cui al punto A.3 dovranno essere presentate almeno dal capogruppo del raggruppamento;

- le referenze di cui al punto A.4 dovranno essere presentate complessivamente per tutto il raggruppamento (non è necessario che siano possedute da ciascun componente);
 - l'impegno di cui al punto A.5 dovrà essere dichiarato dal consorzio;
 - la cauzione di cui al punto A.6 dovrà essere intestata al consorzio;
 - i documenti da inserire nelle buste B e C dovranno essere sottoscritti dal legale rappresentante del consorzio.
- Consorzio fra società cooperative:
- si richiamano le superiori 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.6- VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

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

Tabella 2

ELEMENTI DI VALUTAZIONE		RIFERIMENTO	FATTORI PONDERALI
ELEMENTI QUALITATIVI	a)	Fruibilità pubblica della struttura e contributo allo sviluppo locale sostenibile	Pa = 14
	b)	Attività di networking	Pb = 10
	c)	Soluzioni di recupero	Pc = 25
	d)	Spazi o periodi temporali riservati ad iniziative ed eventi a promozione della "Marineria" ovvero alla Marina militare ed alla Difesa	Pd = 7
	e)	Condizioni di fruibilità dedicate alla Marina ed alla Difesa	Pe = 4
ELEMENTI QUANTITATIVI	f)	Canone	Pf = 40

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

a) Fruibilità pubblica della struttura e contributo allo sviluppo locale sostenibile: massimo punti 14

La proposta 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.

Il concorrente dovrà rappresentare in che modo intende innescare un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto in cui il faro è inserito e ad attivare iniziative che favoriscano la destagionalizzazione con il coinvolgimento del territorio (utilizzo di risorse e prodotti locali, ricadute occupazionali, etc); ciò nell'ottica di sviluppare 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 10

Data la connotazione "a rete" del progetto "Valore Paese – FARI", la proposta dovrà prevedere modalità di comunicazione, condivisione e promozione atte a favorire: la creazione di reti funzionali all'attività prevista, lo scambio di informazioni e di buone pratiche, la condivisione di attività tra i soggetti del network e/o del territorio, il mantenimento delle relazioni tra le imprese al fine di trasferire le conoscenze di ciascun gestore. Potranno essere coinvolti nello sviluppo dell'iniziativa anche altri beni (pubblici – Statali e di altri Enti – e privati) di valore storico-artistico, paesaggistico, eventualmente in aree territoriali diverse. 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 25

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 in relazione alla quantità dell'investimento proposto.

d) Spazi o periodi temporali riservati ad iniziative ed eventi a promozione della "Marineria" ovvero della Marina militare e della Difesa: massimo punti 7

Il concorrente dovrà rendere disponibili un numero minimo di quattro giorni al semestre (anche non consecutivi) 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. Saranno valutate positivamente iniziative volte in tal senso. (non è facilmente valutabile qualitativamente, in quanto non prevedibili fin d'ora)

e) Condizioni di fruibilità dedicate alla Marina ed alla Difesa: massimo punti 4

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.

6.1. 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:

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

6.2. 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 2, sono determinati mediante la media dei coefficienti, variabili tra zero e uno, attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari in base alla seguente tabella:

Tabella 3

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

Successivamente, si procederà a trasformare la media dei coefficienti attribuiti ad ogni elemento da parte di tutti i commissari in coefficienti definitivi, riportando ad uno la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate.

6.3. Metodo di calcolo del coefficiente quantitativo delle offerte

La valutazione di natura quantitativa di cui alla lettera f) della tabella 2, è effettuata attraverso la seguente formula:

$$VAN(a) = 40 * V(a) \quad i = 40 * \frac{C(a)}{C(max)}$$

dove:

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

ART.7 - INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE

Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, **il giorno 20/12/2016, alle ore 11:00** presso la Difesa Servizi Spa, via Flaminia 335, Roma, il seggio di gara, appositamente costituito, procederà in seduta pubblica all'apertura dei plichi, all'esame ed alla verifica della correttezza formale 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.

Il medesimo seggio di gara procederà, in seduta pubblica, all'apertura della busta B "Offerta tecnica" in relazione a ciascun lotto in cui sia stata definita l'ammissione o meno alla successiva fase della procedura di tutti i partecipanti.

Successivamente, in una o più sedute riservate, un'apposita Commissione Tecnica, all'uopo costituita, esaminerà le offerte tecniche verificando per prima cosa, a pena di esclusione, la coerenza del programma di valorizzazione proposto con gli indirizzi e le linee guida del progetto "Valore Paese – FARI", richiamati e illustrati negli *Information Memorandum*.

Sempre in seduta riservata, la predetta Commissione Tecnica 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.

Il seggio di gara si riserva di verificare, in contraddittorio con il concorrente, profili di manifesta incongruità dell'offerta tecnica.

Terminata per tutti i lotti l'attribuzione dei punteggi, il seggio di gara procederà, dunque, in seduta pubblica, a rendere note le eventuali esclusioni delle offerte tecniche per incoerenza con l'iniziativa e a dare lettura dei punteggi attribuiti. L'offerta tecnica dovrà raggiungere a pena di esclusione un punteggio minimo **di 35 punti**. In caso di punteggio inferiore, il seggio di gara non procederà all'apertura dell'Offerta economica, dichiarando l'esclusione del concorrente.

Il Seggio di gara procederà, successivamente ad aprire la Busta C "Offerta economica".

Il punteggio relativo all'offerta economica sarà calcolato in una o più sedute riservate dalla Commissione Tecnica, secondo quanto indicato al punto 5.3 del presente Avviso; detto punteggio sarà reso noto dal seggio di gara nel corso di una successiva seduta pubblica, nella quale saranno altresì comunicati i punteggi complessivi attribuiti ai singoli concorrenti e sarà individuata la migliore offerta per ciascun lotto.

Ai fini dell'aggiudicazione, l'offerta economica dovrà raggiungere un punteggio minimo di **20 punti**.

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

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

In caso di unico concorrente:

- con riferimento all'offerta tecnica, la Commissione Tecnica effettuerà comunque, preliminarmente, la suindicata verifica, ai fini della validità dell'offerta, circa la coerenza con gli indirizzi forniti e, in caso di esito positivo, procederà all'attribuzione dei punteggi; tale punteggio dovrà raggiungere, a pena di esclusione, un minimo di **35 punti**;
- con riferimento all'offerta economica, il seggio di gara:

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 una Commissione incaricata della valutazione economica, cd. "Commissione di congruità", appositamente nominata, convocabile laddove si verifichi l'evenienza dell'unico offerente.

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

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

ART.8 - ELEMENTI ESSENZIALI DEL RAPPORTO CONCESSIONARIO

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 a titolo originario e sostituisce l'aggiudicatario in tutti i rapporti con Difesa Servizi.

La cessione delle quote societarie o l'ingresso di nuovi soci potrà avvenire, previo benestare da parte di Difesa Servizi, 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 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 (es. da parte del MIBACT ai sensi e per gli effetti dell'art. 57- bis del citato decreto legislativo n. 42 del 2004). Allo spirare del 180mo giorno dalla sottoscrizione, il concessionario dovrà, in ogni caso, versare il canone previsto, salva la proroga del termine di franchigia che verrà concessa ai richiedenti, esclusivamente, per documentate cause di forza maggiore.

La concessione decadrà nel caso di mancato ottenimento delle autorizzazioni previste nei termini di legge.

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 durata fino al 02.02.2034;
- 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 pretendere Difesa Servizi;
- il contraente, prima dell'inizio dei lavori, dovrà procedere alla verifica dell'idoneità statica dei fabbricati/manufatti e valutazione della sicurezza, nonché al rilascio di una certificazione di collaudo statico da parte di un professionista abilitato;
- 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 necessarie 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 dell'ente 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 (si cita a titolo esemplificativo e non esaustivo) quelle di cui all'art. 57 bis del D. Lgs. 42/2001 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 dell'atto o suo allegato, ed 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 2 giorni al trimestre 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 dell'atto concessorio ovvero la decadenza dalla concessione;
- 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 dall'atto di concessione;
- il contraente si impegna a realizzare ed affiggere la targa "Valore Paese – FARI" secondo le indicazioni vincolanti dettate da Difesa Servizi; si impegna, altresì, ad utilizzare il marchio e gli emblemi della Marina Militare ed a corrispondere le relative royalties pari al 2% del fatturato dell'attività realizzata;
- la concessione, oltre che dal presente avviso, dall'art. 535 del D.Lgs. 66/2010 e dalla normativa richiamata nello stipulando atto, 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. ed 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;
- 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 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, l'Ente concedente 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; 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:
 - consegna, 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. 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:

6.a. una cauzione definitiva nella misura del 10% del valore dell'atto di concessione e pari a tutta la durata della concessione stessa;

6.b 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 a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da 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.

7. Il contraente, prima di dare avvio agli interventi, dovrà sottoscrivere, a proprie spese e a pena di decadenza, adeguate polizze assicurative con primaria compagnia assicuratrice, da trasmettere a Difesa Servizi Spa, 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, le predette polizze 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. 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.

8. 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.

9. Tutte le spese contrattuali, inerenti e conseguenti l'atto, di registrazione e bollo, sono interamente a carico del concessionario.

10. Eventuali e più specifiche informazioni sull'immobile oggetto della presente procedura potranno essere richieste a Difesa Servizi Spa. Ulteriori informazioni potranno essere reperite consultando il sito internet www.difesaservizi.it, sul quale è data pubblicità dell'avviso di gara.

11. Il Responsabile del procedimento risponderà, entro la data del **25/11/2016** a mezzo di posta elettronica, a tutti i quesiti che dovessero essere posti dai concorrenti, improrogabilmente entro il termine del **21/11/2016**. I quesiti dovranno pervenire, esclusivamente per iscritto ed in lingua italiana, all'indirizzo di posta elettronica fari2016@difesaservizi.it

12. 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.

13. Il presente avviso e l'intera procedura sono regolate dalla legge italiana e per ogni eventuale controversia ad essi attinente sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Roma.

14. In caso di discordanza tra i documenti di cui alla presente procedura, si osserverà il seguente ordine di prevalenza:

- Avviso di gara;
- Information Memorandum;

e in caso di discordanze rilevate nell'ambito di uno stesso elaborato/documento, prevarrà quella più vantaggiosa per Difesa Servizi Spa.

AVVERTENZE

Si applicano gli artt. 353 e 354 del vigente Codice Penale contro chiunque, con violenza o minaccia o con doni, promesse, collusioni o altri mezzi fraudolenti, impedisse o turbasse la procedura, ovvero ne allontanasse gli offerenti e contro chiunque si astenesse dal concorrere per denaro o per altra utilità a lui o ad altri data o promessa.

Roma, 15/09/2016

**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"