
Appalti - Bandi, Concorsi e Avvisi

Appalti

COMUNE DI FASANO

Avviso di gara per la concessione di valorizzazione del compendio immobiliare sito nel comune di Fasano denominato "Trulli Bianchi e Coppolicchio".**AVVISO DI GARA**

per la concessione di valorizzazione- ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, in L. n. 410/2001- dell'immobile di proprietà del Comune di Fasano denominato "Trulli Bianchi e Coppolicchio" situato lungo cammini storico-religiosi e percorsi ciclopedonali, nell'ambito del progetto CAMMINI E PERCORSI

PREMESSO CHE

- l'Agenzia del Demanio in collaborazione con il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo e con il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti negli ultimi anni ha promosso iniziative di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, attraverso le quali attivare processi virtuosi di sviluppo territoriale e di impulso all'imprenditoria - soprattutto giovanile - e all'occupazione sociale, nel rispetto dei profili di sostenibilità ambientale, efficienza energetica, sicurezza, innovazione delle infrastrutture e valutazione delle opportunità turistico-culturali;
- nell'ambito di tali iniziative, l'Agenzia del Demanio ha condiviso il progetto a rete CAMMINI E PERCORSI per la valorizzazione di immobili dello Stato e di altri Enti Pubblici, situati lungo itinerari storico-religiosi e ciclopedonali;
- attraverso tale iniziativa - da contestualizzarsi nell'ambito del Piano Strategico di Sviluppo del Turismo 2017-2022, nonché del Sistema Nazionale delle Ciclovie Turistiche e del Piano Straordinario della Mobilità Turistica - si intendono avviare azioni congiunte volte al recupero e riuso di immobili pubblici riconducibili sia al patrimonio minore sia al patrimonio culturale di pregio e orientate al potenziamento dell'offerta turistico-culturale e alla messa a rete di siti di interesse storico e paesaggistico presenti sul territorio, attraverso l'affidamento in concessione degli immobili con procedure ad evidenza pubblica;
- l'art. 3-bis D.L. 351/2001 , conv. in L. n. 410/2001 prevede che: *"I beni immobili di proprietà dello Stato individuati ai sensi dell'articolo 1 possono essere concessi o locali a privati, a titolo oneroso, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per cittadini, ferme restando le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni"*;
- al fine di procedere alla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico selezionato nell'ambito del progetto e da affidare a privati che siano in grado di sostenere importanti costi di investimento per il recupero degli immobili, si è ritenuto che lo strumento concessorio di cui all'art. 3-bis D.L. n. 351/2001 presenti caratteristiche peculiari coerenti con le finalità di recupero e riuso del portafoglio immobiliare relativo al progetto CAMMINI E PERCORSI;

CONSIDERATO

- che la Regione Puglia, in qualità di proprietaria, ha candidato al progetto CAMMINI E PERCORSI gli immobili denominati "Colonia collinare Don Vincenzo Bianchi" e "Colonia montana Coppolicchio", giusta nota

regionale prot. N. 4378 del 21/02/2017 indirizzata all'Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Puglia e Basilicata;

- che, con atto Rep. N. 3871 del 14/09/2017, integrato con atto Rep. N. 3940 del 27/06/2018, la Regione Puglia, ai sensi dell'art. 1 della Legge regionale 21 novembre 2016, n. 31, e per gli effetti della deliberazione della Giunta Regionale n. 1032 del 4 luglio 2017, ha concesso gli immobili predetti al Comune di Fasano, a titolo gratuito, con diritto di superficie, per durata di 99 anni;
- il progetto CAMMINI E PERCORSI rientra anche nell'ambito del più ampio rapporto di collaborazione istituzionale tra la Direzione Regionale Puglia e Basilicata dell'Agenzia del Demanio ed il Comune di Fasano instauratosi con l'intesa del 30/10/2017;

VISTO

- l'art. 3-bis D.L. 25 settembre 2001 n. 351 convertito con modificazioni in L. 23 novembre 2001 n. 410, rubricato: "Valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili dello Stato tramite concessione o locazione";
- l'art. 58 commi 1 e 6 D.L. 25 giugno 2008 n. 112 convertito con modificazioni in L. 6 agosto 2008, n. 133;
- l'art. 1 della Legge regionale 21 novembre 2016, n. 31, modificativo dell'art. 33, comma 2-*octies*, della Legge regionale 26 aprile 1995, n. 27, che ha disposto la concessione a titolo gratuito, con diritto di superficie, per la durata di novantanove anni degli immobili già denominati "Ex Colonia Bianchi" ed "Ex colonia Coppolicchio", oggi ridenominati "Trulli Bianchi" e "Trulli Coppolicchio";

IL COMUNE DI FASANO RENDE NOTO

Che, in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale N. 305 del 06/12/2018, intende procedere, ai sensi del citato art. 3-bis D.L. n. 351/2001, alla concessione del bene indicato al punto 2.1 del presente Avviso, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 147 del 17/12/2018, sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia, sui quotidiani "Osservatore Romano" (ed. nazionale) e su "Nuovo Quotidiano di Puglia" ed. Brindisi del 18/12/2018, sul sito istituzionale del Comune di Fasano <http://www.comune.fasano.br.it> e sul sito della trasparenza, nella Sezione "bandi di gara e contratti", unitamente alla ulteriore documentazione di gara.

1. INFORMAZIONI GENERALI

- 1.1** Nell'ottica di favorire la conoscenza, la valorizzazione e la promozione dei territori e delle eccellenze locali, nonché promuovere il turismo lento e la mobilità dolce, gli immobili inseriti **nel progetto saranno riutilizzati attraverso l'insediamento di nuovi usi a supporto al viaggiatore lento** (turista, camminatore, pellegrino e ciclista, etc.), di **servizi d'accoglienza e di informazione turistica**, nonché attività di **animazione sociale, culturale e sportiva degli itinerari** identificati. In considerazione delle indicazioni degli strumenti di pianificazione territoriale e urbana e di tutela vigenti, sarà possibile prevedere una gamma di nuove funzioni in coerenza con i principi del progetto, ad es. *Ospitalità; Ristorazione; Vendita prodotti tipici e a km zero, enogastronomia e artigianato locale; Vendita materiale specializzato per ciclisti e camminatori; Servizi complementari specialistici (es. aree attrezzate, bike e taxi service, piccole ciclostazioni, ciclofficine, cargo food); Ufficio promozione locale, ufficio turistico, info point, presidio territoriale; Attività e manifestazioni sociali, ricreative, culturali, creativi; Servizi complementari specialistici per utenti con specifiche necessità (es. bambini, anziani, disabili, etc.) e servizi alla persona; Spazi per la formazione dedicata ai temi del turismo lento e alle professionalità di settore; Presidio e ambulatorio medico, primo soccorso, fisioterapia; Centro benessere, SPA; etc.*
- 1.2** Alla concessione non si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. n. 50/2016, salvo per le disposizioni normative espressamente richiamate negli atti di gara.

- 1.3** La procedura ha come oggetto un compendio immobiliare composto da due complessi di trulli (lotto unico).
- 1.4** Ai sensi dell'art. 3-bis co. 5 lett. b) D.L. n. 351/2001, è ammessa la subconcessione delle attività economiche/di servizio al cittadino da instaurare sul bene.
- 1.5** La durata della concessione va da un minimo di anni 6 (sei) ad un massimo di anni 50 (cinquanta).
- 1.6** La concessione decorre dalla stipula del relativo atto.
- 1.7** Non è prevista una base d'asta.
- 1.8** L'offerente è vincolato alla propria offerta per il periodo di 240 (duecentoquaranta) giorni dalla scadenza del termine ultimo previsto per la relativa presentazione (**15/04/2019**). In caso di mancata stipula dell'atto di concessione entro il predetto periodo, il Comune di Fasano richiederà all'Aggiudicatario di prorogare la validità dell'offerta e della cauzione provvisoria, a condizioni invariate, per il tempo che il Comune riterrà necessario alla formalizzazione dell'atto. Se del caso, la predetta richiesta di proroga sarà rivolta anche al secondo in graduatoria. Resta inteso che ove non si addivenisse alla sottoscrizione della concessione nulla sarà dovuto all'Aggiudicatario.
La documentazione di gara, unitamente alla documentazione tecnica disponibile, è reperibile sul sito istituzionale del Comune di Fasano, mediante il percorso <http://www.comune.fasano.br.it> - amministrazione trasparente - Sezione "bandi di gara e contratti", ed è altresì in visione presso la sede del Settore Lavori Pubblici e Demanio- Servizio Patrimonio del Comune di Fasano, sito in Via Fogazzaro n. 33- 72015 Fasano (BR).
- 1.9** Il Responsabile del procedimento è l'ing. Rosa Belfiore, reperibile al seguente indirizzo di posta elettronica: rosabelfiore@comune.fasano.br
- 1.10** Il Referente competente per il sopralluogo è la sig .ra Angela Colucci, reperibile al seguente indirizzo di posta elettronica: angelacolucci@comune.fasano.br

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA CONCESSIONE

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

LOTTO	DENOMINAZIONE BENE	LOCALITA'	TIPOLOGIA CONTRATTO
UNICO	TRULLI BIANCHI E COPPOLICCHIO	SELVA DI FASANO	Valorizzazione

Gli elementi specifici degli immobili sono descritti nell'**Allegato I** e negli ulteriori documenti pubblicati sul sito <http://www.comune.fasano.br.it> ed accessibili mediante il percorso di cui al punto 1.8.

2.2 Conoscenza dello stato dei luoghi

Per partecipare alla procedura il concorrente dovrà certificare la conoscenza del bene per il quale presenta offerta, alternativamente:

- previa esecuzione di un **sopralluogo** da effettuarsi fino al **28/03/2019** secondo i tempi e le modalità (correlate anche allo stato di conservazione del bene), da concordare con il referente del Comune di Fasano reperibile all'indirizzo di posta elettronica indicato al punto 1.10; a tal fine, l'interessato, con congruo preavviso, e comunque **entro il 22/03/2019**, dovrà trasmettere al referente, a mezzo di posta elettronica, una richiesta di sopralluogo nella quale specificare i nominativi delle persone (massimo quattro) che parteciperanno alla visita (con i rispettivi dati anagrafici e telefonici). A seguito della visita sarà rilasciato un "**Attestato di sopralluogo**", di cui il Comune di Fasano conserverà una copia debitamente sottoscritta dal visitatore, che dovrà essere presentato dal concorrente per la partecipazione alla gara unitamente agli altri documenti richiesti;
- mediante presentazione di una **dichiarazione**- da rendere in conformità **all'Allegato III** - attestante la conoscenza dello stato dei luoghi in relazione al bene per il quale si concorre.

3. SOGGETTI AMMESSI

- 3.1** Può partecipare alla procedura chiunque sia in possesso dei requisiti da comprovare con la presentazione della documentazione amministrativa prevista al punto **4.3.1** del presente Avviso. A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, è ammessa la partecipazione di: persone fisiche, imprese individuali, società commerciali, società cooperative, associazioni, fondazioni, consorzi ordinari di concorrenti di cui all'art. 2602 c.c. costituiti o costituendi, consorzi stabili costituiti anche in forma di società consortili ai sensi dell'art. 2615-ter c.c., consorzi fra società cooperative di produzione e lavoro costituiti a norma della legge 25 giugno 1909 n. 422 e del decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 14 dicembre 1947 n. 1577, consorzi tra imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985 n. 443.
- 3.2** E' ammessa la partecipazione in forma singola o in raggruppamento.
- 3.3** Nell'ambito del 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 concorre il consorzio tra società cooperative/consorzio tra imprese artigiane e ai consorziati per i quali eventualmente concorra il consorzio stabile, di partecipare in qualsiasi altra forma; in caso di inosservanza di tale divieto saranno esclusi dalla procedura sia il consorzio che i consorziati e troverà applicazione l'art. 353 c.p.

4. TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- 4.1** Per partecipare alla procedura è necessario far pervenire un plico sigillato¹ contenente la documentazione indicata al punto 4.3, entro il termine perentorio del giorno **15 aprile 2019, ore 12:00**.

RIEPILOGO SCADENZE PROCEDURA	
Termine ultimo presentazione offerte	15/04/2019 ore 12:00
Termine ultimo prenotazione sopralluogo	22/03/2019
Termine ultimo effettuazione sopralluogo	28/03/2019
Termine ultimo inoltro quesiti	29/03/2019
Termine ultimo risposte quesiti	05/04/2019

- 4.2** Il plico (formato max A3), dovrà essere trasmesso al comune di Fasano, Piazza I. Ciaia - 72015 Fasano (BR), con raccomandata del servizio postale ovvero agenzia di recapito autorizzata ovvero consegnato a mano all'Ufficio Protocollo.

Farà fede il timbro della data di ricevuta e l'ora apposta dall'Ufficio Protocollo ricevente sul plico consegnato. Il Comune di Fasano non risponde delle offerte che non siano pervenute o che siano pervenute in ritardo, rimanendo a carico del mittente il relativo rischio. In caso di plichi inviati successivamente dallo stesso concorrente, entro e non oltre il giorno e l'ora sopra indicati, sarà preso in considerazione esclusivamente l'ultimo plico fatto pervenire in ordine di tempo.

Qualora il concorrente si accorga dell'incompletezza/inesattezza della documentazione contenuta nel primo plico dovrà farne pervenire uno nuovo, entro il termine stabilito per la presentazione delle offerte, completo di tutti gli elementi richiesti dal presente Avviso.

I plichi ricevuti oltre il predetto termine non saranno tenuti in considerazione, quindi non verranno aperti e potranno essere riconsegnati al mittente previa richiesta scritta.

Non saranno considerate proposte che dovessero essere trasmesse via posta elettronica.

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

4.3 Sul plico dovrà essere indicato il riferimento alla **“Gara per la concessione di valorizzazione -ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, in L. n. 410/2001 - dell’immobile di proprietà del Comune di Fasano denominato “Trulli Bianchi e Coppolicchio” situato lungo cammini storico-religiosi e percorsi ciclopedonali, nell’ambito del progetto CAMMINI E PERCORSI - Lotto UNICO”** e dovranno essere riportati i seguenti contatti del concorrente:

- denominazione o ragione sociale,
- indirizzo,
- numero di telefono,
- indirizzo PEC (gli operatori stranieri, in alternativa, potranno fornire il numero di fax ed un indirizzo di posta elettronica ordinaria).

N.B.: In caso di raggruppamento dovrà essere specificata sul plico la denominazione/ragione sociale di tutti i componenti, fermo restando che in relazione al capogruppo dovranno essere forniti tutti i contatti sopra richiesti e che le comunicazioni relative alla procedura saranno inviate esclusivamente a quest’ultimo.

All’interno del plico dovranno essere inserite, **a pena di esclusione, tre distinte buste** sigillate sui lembi di chiusura e riportanti l’intestazione del mittente:

- una busta con dicitura **“A- Documentazione amministrativa”**;
- una busta con dicitura **“B- Proposta progettuale- Lotto UNICO”**;
- una busta con dicitura **“C - Offerta economico-temporale- Lotto UNICO”**.

Si precisa che, in caso di presentazione di documenti redatti in lingua straniera, gli stessi dovranno essere corredati da:

- per i documenti di cui alla **BUSTA A: traduzione giurata** in lingua italiana;
- per tutti **gli altri documenti: traduzione semplice** in lingua italiana, fermo restando che anche in tal caso la Commissione terrà conto esclusivamente di quanto rappresentato nella traduzione stessa.

4.3.1 Contenuto BUSTA A

Nella **BUSTA A - “Documentazione Amministrativa”** dovranno essere inseriti i seguenti atti e documenti:

a) **domanda di partecipazione alla procedura** oggetto del presente avviso, redatta in bollo da € 16,00² in conformità all’**Allegato II**, corredata da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità e dall’eventuale procura del sottoscrittore, nella quale riportare:

- i dati personali del sottoscrittore: nome, cognome, data e luogo di nascita, indirizzo di residenza, codice fiscale e, se del caso, partita IVA (ovvero, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza), numero di telefono e indirizzo PEC (fermo restando che gli operatori stranieri, in alternativa, potranno fornire il numero di fax ed un indirizzo di posta elettronica ordinaria)
- i dati dell’operatore che il sottoscrittore eventualmente rappresenta: denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, codice fiscale e partita IVA (ovvero, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza);
- la forma di partecipazione alla procedura, fermo restando che:
 - nel caso di consorzi tra società cooperative/consorzi tra imprese artigiane e di consorzi stabili che non intendano partecipare in proprio, devono essere indicati i consorziati per i quali il consorzio concorre, specificando per ciascuno la denominazione sociale, la forma giuridica, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA (ovvero, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza);

2 La mancata apposizione della marca da bollo potrebbe comportare la trasmissione degli atti per la regolarizzazione all’Ufficio del registro entro 30 giorni dalla data di esperimento della gara; nel caso di concorrente esentato dal pagamento del bollo ai sensi dell’art.17 del D.Lgs. 460/97 darne indicazione nella domanda.

- nel caso di RT/consorzi ordinari costituendi o costituiti, occorre indicare, per ciascun componente:
 - se persona fisica diversa dall'imprenditore individuale: nome, cognome, data e luogo di nascita, indirizzo di residenza e codice fiscale (ovvero, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza);
 - per tutte le altre tipologie soggettive: denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, codice fiscale e partita IVA (ovvero, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza);
 - la dichiarazione di autorizzare il Comune di Fasano, in caso di "accesso agli atti" ai sensi della L. 241/90 o "accesso civico" ai sensi dell'art. 5 comma 2 del D. Lgs. 33/2013, a rilasciare copia di tutta la documentazione presentata per la partecipazione alla procedura³;
- b) l'attestato di visita dei luoghi** rilasciato durante il sopralluogo ovvero, in alternativa, una **dichiarazione** attestante la piena conoscenza dello stato dei luoghi relativo al bene al quale tale attestazione afferisce, in conformità all'**Allegato III**;
- c) una dichiarazione sostitutiva di certificazione**, in conformità all'**Allegato IV**, rilasciata ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 D.P.R. n. 445/2000 e corredata da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore, nella quale il concorrente dichiara:
- I. di non trovarsi nelle cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016;
 - II. di accettare il contenuto dei documenti di gara ivi compreso l'**Allegato A Informativa Privacy da inserire nella busta A debitamente sottoscritto**;
- d) una referenza bancaria** rilasciata da un istituto di credito;
- e) dichiarazione di impegno**, in conformità all'**Allegato V**, ad avvalersi, per l'esecuzione degli interventi, esclusivamente di imprese qualificate all'esecuzione degli interventi, in linea con le vigenti normative in materia di Lavori Pubblici;
- f) cauzione provvisoria**, pari a € 2.000,00 (euro duemila) che potrà essere prestata a, scelta del concorrente, a mezzo di:
- 1) fideiussione bancaria o polizza assicurativa**, rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di cui all'art. 93, comma 3 del D.Lgs. n. 50/2016, che dovrà prevedere espressamente:
 - una validità di almeno 240 giorni dalla data di presentazione dell'offerta;
 - la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 cc.;
 - la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 co. 2 cc.;
 - la sua operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta del Comune di Fasano;
 - 2) assegno circolare del valore di € 2.000,00 (euro duemila)** da intestare al Comune di Fasano, riscuotibile in Italia;
 - 3) bonifico dell'importo di € 2.000,00 (euro duemila)** da effettuare alle seguenti coordinate bancarie:

Intestatario: COMUNE DI FASANO (C.F. 81001370741)

IBAN: IT 13 N 08607 41520 090000501026.

³ Qualora vi siano parti coperte da coperte da segreto tecnico/commerciale il concorrente dovrà specificare, in un'apposita dichiarazione da inserire nella BUSTA B, le motivazioni a sostegno diniego di accesso ed indicare nella Proposta progettuale (allegato VI) le parti coperte da coperte da segreto tecnico/commerciale.

nella causale dovrà essere riportato “Cauzione provvisoria CAMMINI E PERCORSI concessione di valorizzazione dell’immobile di proprietà del Comune di Fasano denominato “Trulli Bianchi e Coppolicchio” dovrà essere prodotta copia del bonifico.

La cauzione provvisoria è posta a garanzia della corretta partecipazione alla gara e garantisce anche la mancata sottoscrizione dell’atto concessorio per fatto dell’aggiudicatario; essa sarà svincolata al momento della sottoscrizione dell’atto. In caso di mancata sottoscrizione dell’atto di concessione per fatto non imputabile all’Ente concedente, la cauzione sarà escussa integralmente; in tal caso, il concorrente avrà l’obbligo di ricostituirla entro il termine che gli sarà a tal fine assegnato.

Al momento dell’aggiudicazione l’Ente concedente provvederà a svincolare l’intero importo della cauzione provvisoria presentata dai concorrenti non risultati aggiudicatari. La cauzione provvisoria presentata dall’aggiudicatario sarà sostituita dalla cauzione definitiva di cui al punto **7.2**, III, lett. a) dell’Avviso di gara al momento della stipula dell’atto.

N.B.:

- **La documentazione di gara dovrà essere sottoscritta dalla persona che ha il potere giuridico di impegnare il concorrente;** nel caso in cui il sottoscrittore sia un procuratore, dovrà essere prodotta copia dell’atto di procura.
- Per favorire la massima partecipazione alla procedura, gli atti e i documenti da inserire nella busta A potranno essere oggetto di richieste, ai concorrenti, di chiarimenti/integrazioni, da fornire, **a pena di esclusione**, entro il termine perentorio (non superiore a dieci giorni), che sarà a tal fine assegnato.

In caso di partecipazione in forma di:

– **Raggruppamento temporaneo o Consorzio ordinario:**

- nell’ambito della Busta A “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA” oltre a quanto suindicato, da presentare secondo le modalità di seguito descritte, dovrà essere inserito:
 - in caso di RT o Consorzio costituito: l’atto costitutivo, mediante scrittura privata autenticata, contenente il mandato collettivo speciale con rappresentanza conferito dai mandanti al soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l’atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti;
 - in caso di RT o Consorzio *costituendo*: una dichiarazione, sottoscritta da tutti i componenti, contenente l’impegno, in caso di aggiudicazione, a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l’atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti (già inclusa nell’Allegato II);
- la domanda di partecipazione di cui al punto 4.3.1 lett a) (**Allegato II**) dovrà essere sottoscritta dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo;
- l’attestato di visita dei luoghi ovvero, in alternativa, la dichiarazione di conoscenza dello stato dei luoghi di cui al punto 4.3.1 lett. b) (**Allegato III**) del presente Avviso potrà essere presentato da un solo componente;
- la dichiarazione di cui al punto 4.3.1 lett. c) (**Allegato IV**) dovrà essere presentata da ciascun componente;
- la referenza di cui al punto 4.3.1 lett. d) dovrà essere presentata da ciascun componente;
- l’impegno di cui al punto 4.3.1 lett. e) (**Allegato V**) dovrà essere dichiarato dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito e da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo;
- la cauzione di cui al punto 4.3.1 lett. f) n. 1 dovrà essere intestata: in caso di RT/Consorzio costituito, al capogruppo, con indicazione che il soggetto garantito è il RT/Consorzio; in caso di RT/Consorzio costituendo, a ciascun componente.

– **Consorzio tra società cooperative e Consorzio stabile che NON partecipa in proprio:**

- la domanda di partecipazione di cui al punto 4.3.1 lett a) (**Allegato II**) dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del consorzio;

- l'attestato di visita dei luoghi ovvero, in alternativa, la dichiarazione di conoscenza dello stato dei luoghi di cui al punto 4.3.1 lett. b) (**Allegato III**) del presente Avviso potrà essere presentato dal consorzio, ovvero da uno dei consorziati per i quali il consorzio concorre;
- la dichiarazione di cui al punto 4.3.1 lett. c) (**Allegato IV**) dovrà essere presentata sia dal consorzio che dai consorziati per i quali lo stesso concorre;
- la referenza di cui al punto 4.3.1 lett. d) dovrà essere presentata dal consorzio;
- l'impegno di cui al punto 4.3.1 lett. e) (**Allegato V**) dovrà essere dichiarato dal consorzio;
- la cauzione di cui al punto 4.3.1 lett. f) n. 1 dovrà essere intestata al consorzio.

- **Consorzio stabile che partecipa in proprio:**

- la domanda di partecipazione di cui al punto 4.3.1 lett a) (**Allegato II**) dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del consorzio;
- l'attestato di visita dei luoghi ovvero, in alternativa, la dichiarazione di conoscenza dello stato dei luoghi di cui al punto 4.3.1 lett. b) (**Allegato III**) del presente Avviso dovrà essere presentato dal consorzio;
- la dichiarazione di cui al punto 4.3.1 lett. c) (**Allegato IV**) dovrà essere presentata dal consorzio;
- la referenza di cui al punto 4.3.1 lett. d) dovrà essere presentata dal consorzio;
- l'impegno di cui al punto 4.3.1 lett. e) (**Allegato V**) dovrà essere dichiarato dal consorzio;
- la cauzione di cui al punto 4.3.1 lett. f) dovrà essere presentata dal consorzio.

4.3.2. Contenuto Busta B

La **Busta B "Proposta Progettuale - Lotto UNICO"**, dovrà contenere, a pena di esclusione:

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

Premesse

1. Intenti progettuali
2. Conformità con gli strumenti vigenti

Elementi valutativi

1. Ipotesi di recupero e riuso
2. Opportunità turistica
3. Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica

La Relazione tecnico-illustrativa dovrà, **a pena di esclusione**, essere **compilata in tutte le sue parti e debitamente sottoscritta**, secondo il fermat proposto nell'**Allegato VI**. Ad ogni elemento valutativo sarà attribuito un punteggio, secondo quanto dettagliato al punto 5.

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

Elaborati

1. Inquadramento
2. Nuovi usi
3. Interventi
4. Vision.

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

Tutti gli elaborati dovranno essere debitamente **sottoscritti**, fermo restando che, in caso di omessa sottoscrizione, si procederà a richiederne l'integrazione al concorrente entro un termine perentorio (non superiore a dieci giorni), decorso inutilmente il quale l'**operatore sarà escluso dalla procedura**.

La proposta progettuale dovrà essere, a pena di esclusione, coerente con gli indirizzi e le linee guida del progetto "CAMMINI E PERCORSI", richiamati ed illustrati nell'Allegato XI Information Memorandum; solo subordinatamente all'accertamento della predetta coerenza, sarà attribuito un punteggio a ciascuno dei relativi elementi di valutazione (Ipotesi di recupero e riuso; Opportunità turistica; Sostenibilità ambientale ed Efficienza energetica), come dettagliato al punto 5 del presente Avviso.

Si precisa che tutti i documenti costituenti la Proposta progettuale, da inserire nella BUSTA B:

- non dovranno contenere alcun elemento riguardante l'Offerta Economica- Temporale e, pertanto, **l'indicazione negli stessi del canone e della durata offerti sarà causa di esclusione;**
- dovranno essere forniti, oltre che in formato cartaceo, anche su supporto digitale (in formato pdf); in caso di discordanza tra la documentazione fornita su supporto digitale e quella su supporto cartaceo farà fede esclusivamente quest'ultima.

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

- Raggruppamento temporaneo o Consorzio ordinario: i documenti da inserire nella Busta B dovranno essere sottoscritti dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo.
- Consorzio Stabile/Consorzio tra società cooperative: i documenti da inserire nella Busta B dovranno essere sottoscritti dal legale rappresentante del consorzio.

4.3.3. Contenuto Busta C

La Busta C "Offerta Economico- Temporale_Lotto UNICO" dovrà contenere:

- a) **a pena di esclusione, il Format di cui all'Allegato VII "Offerta EconomicoTemporale", da sottoscrivere a pena di esclusione**, previa compilazione di tutti i campi, indicando, **a pena di esclusione**, i seguenti dati (elementi di valutazione):
- **il Canone annuo fisso**- da esprimere in Euro, in cifre e in lettere - proposto (in relazione alla durata che si intende offrire) per la concessione, che, **a pena di esclusione, dovrà essere diverso da zero;**
 - la **Durata** proposta per la concessione - da esprimere in anni, in cifre e in lettere - che, a pena di esclusione, dovrà essere compresa tra un minimo di anni 6 (sei) ed un massimo di anni 50 (cinquanta).
- b) **a pena di esclusione**, un Piano Economico Finanziario (PEF) di copertura degli investimenti previsti, debitamente sottoscritto.
Ai fini della redazione del PEF si fornisce il modello di cui all'**Allegato VIII**, non vincolante; infatti, è facoltà del singolo proponente compilare l'Allegato VIII ovvero predisporre un proprio eventuale modello, comunque pertinente con le finalità di rappresentazione dei dati quantitativi del progetto.
In ogni caso, il PEF, **a pena di esclusione**, dovrà esplicitare il canone in coerenza con il relativo ammontare indicato nell'"Offerta Economico-Temporale" di cui all'allegato VII ed essere sviluppato per l'intera durata della concessione proposta nell'ambito della medesima Offerta Economico-Temporale.
- c) **la Scheda di dettaglio costi, ricavi e investimenti di cui all'Allegato IX**, compilata in tutte le sue parti e debitamente sottoscritta.

In relazione a quanto richiesto alla lettera a) si precisa che:

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

- ad ogni elemento di valutazione dell'Offerta Economico - Temporale (Canone e Durata) sarà attribuito un punteggio, come dettagliato al punto 5 del presente Avviso: per l'elemento "canone" il punteggio massimo di valutazione sarà attribuito al canone più alto; per l'elemento "durata" il punteggio massimo sarà attribuito alla durata più bassa;
- il canone sarà annualmente adeguato in misura corrispondente al 100% della variazione in aumento accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente;
- fermo restando il predetto adeguamento, per 36 mesi dalla sottoscrizione dell'atto di concessione, il canone annuo sarà pari al 10% del canone proposto; successivamente, e per tutta la residua durata della concessione, il canone annuo dovrà essere corrisposto in misura integrale.

In relazione a quanto richiesto alla lettera b) si precisa che:

- Il PEF è finalizzato a rappresentare a quali condizioni in termini di canone, durata e investimenti è raggiunto l'equilibrio economico-finanziario dell'operazione e non è oggetto di attribuzione di punteggio;
- in caso di omessa sottoscrizione del PEF, si procederà a richiederne l'integrazione al concorrente entro un termine perentorio (non superiore a dieci giorni), decorso inutilmente il quale l'operatore sarà escluso dalla procedura.

In relazione a quanto richiesto alla lettera c) si precisa che:

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

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

- Raggruppamento temporaneo o Consorzio ordinario tutti i documenti costituenti da inserire nella BUSTA C dovranno essere sottoscritti dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo;
- in caso di partecipazione in forma di Consorzio Stabile/Consorzio tra società cooperative tutti i documenti costituenti da inserire nella BUSTA C dovranno essere sottoscritti dal legale rappresentante del consorzio.

5. VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

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

ELEMENTI DI VALUTAZIONE			RIFERIMENTO	FATTORI PONDERALI	PUNTEGGIO
ELEMENTI QUALITATIVI	1)	IPOTESI DI RECUPERO E RIUSO	Proposta progettuale	P1 = 30	70
	2)	OPPORTUNITÀ TURISTICA	Proposta progettuale	P2= 20	
	3)	SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ED EFFICIENZA ENERGETICA	Proposta progettuale	P3 = 20	
ELEMENTI QUANTITATIVI	4)	CANONE	Offerta Economico - Temporale	P5 = 20	30
	5)	DURATA	Offerta Economico - Temporale	P6 = 10	

Si riporta di seguito la descrizione degli elementi valutativi:

5.1 IPOTESI DI RECUPERO E RIUSO- max 30 punti

Descrizione dell'ipotesi di recupero e riuso che il proponente intende sviluppare per la valorizzazione dei beni. La proposta dovrà essere in linea con i principi generali del progetto e con il contesto di riferimento e rappresentare le nuove funzioni (nuovi usi di supporto al viaggiatore lento, servizi d'accoglienza e di informazione turistica, attività di animazione sociale, culturale, sportiva degli itinerari identificati, di scoperta del territorio, di promozione del Made in Italy e dei prodotti locali) e le modalità di intervento previste, a seconda della natura del bene, della presenza o meno di un vincolo e del grado di tutela. Saranno anche valutate le specifiche azioni che i partecipanti intendono intraprendere ai fini della tutela e della conservazione del carattere storico, artistico, identitarie e dell'autenticità del bene, nonché al fine di garantire l'integrazione con il sistema territoriale, ambientale, paesaggistico e con la storia, la cultura, l'identità locale e il tessuto socio-economico.

5.2 OPPORTUNITÀ TURISTICA- max 20 punti

Descrizione dell'attività che si intende sviluppare per il riuso dell'immobile. La proposta sarà valutata in termini di opportunità turistica, valutando quindi sia il beneficio economico e/o sociale per il territorio coinvolto, sia i benefici per lo sviluppo del Turismo Lento. Saranno anche valutate le specifiche azioni che i partecipanti intendono intraprendere ai fini del potenziamento dell'itinerario di riferimento. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: fruibilità pubblica; networking; destagionalizzazione dei flussi turistici e sviluppo locale.

5.3 SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ED EFFICIENZA ENERGETICA- max 20 punti

Descrizione degli elementi caratterizzanti la proposta secondo i principi di sostenibilità ambientale e di efficienza energetica, nonché le specifiche azioni "green friendly" che il proponente intende mettere in campo in termini di valorizzazione e salvaguardia dell'ambiente, a vantaggio anche delle future generazioni, e di miglioramento della performance energetica del bene, con riferimento alle "Linee di indirizzo per il miglioramento dell'efficienza energetica nel patrimonio culturale" (DDG Rep. 701 del 20 agosto 2013) nel caso di beni vincolati. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: materiali bio-eco compatibili, tecniche e dispositivi bioclimatici; gestione sostenibile del cantiere; soluzioni a favore della mobilità dolce; miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile e utilizzo di dispositivi a basso consumo.

5.4 CANONE - max 20 punti

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

Il punteggio sarà attribuito in rapporto al canone maggiore offerto.

5.5 DURATA- max 10 punti

La durata proposta per la concessione, che dovrà, a pena di esclusione, essere compresa tra un minimo di anni 6 (sei) ed un massimo di anni 50 (cinquanta).

Il punteggio maggiore sarà attribuito alla durata minore offerta che sarà proposta dal concorrente in funzione del raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'operazione.

5.6. Metodo per l'attribuzione del punteggio totale:

I punteggi saranno attribuiti in base al metodo aggregativo compensatore⁴.

5.6.1 Metodo di calcolo dei coefficienti qualitativi delle offerte:

Ciascun componente della commissione attribuirà - in base alla tabella di seguito riportata - un coefficiente, variabile tra zero e uno, a ciascun elemento di valutazione. Successivamente si procederà a calcolare le medie dei coefficienti attribuiti dai commissari e a trasformarle in coefficienti definitivi riportando ad uno la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate. A seguire si procederà a moltiplicare ciascun coefficiente definitivo per il relativo fattore ponderale attribuendo così un punteggio a ciascun elemento di valutazione. Infine, verranno sommati tutti i punteggi attribuiti agli elementi di valutazione in riferimento a ciascun concorrente.

GRIGLIA DI VALORI	
ELEMENTI FORNITI PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI	COEFFICIENTI
Nessun elemento fornito	0
Elementi insufficienti	0,1
Elementi esigui	0,2
Elementi non rilevanti	0,3
Elementi di scarsa rilevanza	0,4
Elementi di discreta rilevanza	0,5
Elementi adeguati	0,6
Elementi più che adeguati	0,7
Elementi più che adeguati e con caratteristiche di interesse	0,8
Elementi con caratteristiche particolarmente apprezzabili	0,9
Elementi con caratteristiche di eccellenza	1

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

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

dove:

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

n Numero totale degli elementi di valutazione

P_i 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

Σ Sommatoria

5.6.2 Metodo di calcolo del coefficiente quantitativo delle offerte

Per l'attribuzione del punteggio all'elemento di valutazione relativo al Canone offerto dal singolo concorrente, si considererà:

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

Dove:

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

PC = Peso in punti attribuito al Canone, ovvero 20

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

$C(a)$ = Canone offerto dal concorrente a

$C(max)$ = Canone massimo offerto nell'ambito della gara

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

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

Dove:

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

PD = Peso in punti attribuito alla Durata, ovvero 10

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

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

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

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

6. INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE

- 6.1 Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, il giorno **17 aprile 2019, dalle ore 10,00** presso il Comune di Fasano, in Piazza I. Ciaia - 72015 Fasano (BR), una Commissione di gara, appositamente costituita, procederà in seduta pubblica all'apertura dei plichi, all'esame ed alla verifica della documentazione contenuta nella Busta A, salva la possibilità prevista di richiedere chiarimenti/integrazioni.
- 6.2 La medesima Commissione procederà, in seduta pubblica, all'apertura della Busta B dei concorrenti ammessi, al fine di verificare la presenza e la completezza del relativo contenuto, salva la possibilità prevista di richiedere l'integrazione della sottoscrizione dei materiali illustrativi.
- 6.3 Successivamente, in seduta riservata, la Commissione esaminerà i progetti, fermo restando che quelli di eventuali concorrenti destinatari della predetta richiesta di integrazione, saranno esaminati solo a valle della definizione della relativa posizione. Sarà per prima cosa verificata, a pena di esclusione, la coerenza della proposta progettuale con gli indirizzi e le linee guida del progetto "CAMMINI E PERCORSI", richiamati e illustrati nell'Allegato XI Information Memorandum. Di seguito, la Commissione passerà ad attribuire i punteggi, secondo quanto indicato al paragrafo 5 del presente Avviso ed, in particolare, al punto 5.6.1, alle offerte che abbiano superato il predetto vaglio.
- 6.4 Terminata l'attribuzione dei punteggi tecnici, la Commissione procederà, in seduta pubblica, a rendere note le eventuali esclusioni delle offerte e a dare lettura dei punteggi attribuiti; nella medesima seduta

pubblica, la Commissione aprirà la Busta C "Offerta economico-temporale", verificherà la presenza e la completezza del relativo contenuto e, salve le ipotesi previste di integrazione, darà in ogni caso lettura dell'**Offerta Economico- Temporale di cui all'Allegato VII**.

6.5 Seguirà il calcolo del punteggio relativo all'Offerta economico-temporale secondo quanto indicato al punto 5 del presente Avviso ed, in particolare, al punto 5.6.2, fermo restando che, in caso di richieste di integrazione, detto punteggio potrà essere calcolato per tutti i concorrenti solo a valle della definizione della posizione degli operatori destinatari delle stesse. Il punteggio in questione sarà reso noto dalla Commissione in seduta pubblica, con contestuale comunicazione dei punteggi complessivi ed individuazione della migliore offerta.

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

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

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

6.8 In caso di unico concorrente:

- non si procederà all'attribuzione di alcun punteggio; tuttavia, la proposta progettuale sarà comunque valutata nel suo insieme e non sarà aggiudicata ove ritenuta complessivamente non valida dal punto di vista progettuale;
- non troveranno applicazione le clausole "a pena di esclusione" previste nel presente Avviso (e, in relazione alle carenze riscontrate, si inoltrerà richiesta di integrazione) ad eccezione dei seguenti casi, nei quali sarà comunque disposta l'esclusione del concorrente:
 - assoluta assenza della Relazione tecnico-illustrativa (Allegato VI) di cui al punto 4.3.2 lett. a);
 - riscontrata incoerenza della proposta progettuale rispetto agli indirizzi e le linee guida del progetto "CAMMINI E PERCORSI" (Allegato XI);
 - mancata indicazione, nell'ambito dell'Offerta economico-temporale di cui all'Allegato VII, del canone e/o della durata;
 - indicazione, nell'ambito dell'Offerta economico-temporale di cui all'Allegato VII, di un canone pari a zero;
 - indicazione, nell'ambito dell'Offerta economico-temporale di cui all'Allegato VII, di una durata non compresa tra 6 e 50 anni;
 - mancata presentazione dell'asseverazione del PEF prevista al punto 6.7.

6.9 Le date delle sedute pubbliche non consecutive verranno pubblicate sul sito e mediante il percorso indicati al punto **1.8** del presente Avviso. Il concorrente potrà assistere alle sedute pubbliche direttamente ovvero tramite un incaricato munito di delega

7. ELEMENTI ESSENZIALI DEL RAPPORTO CONCESSORIO

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

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

- I. l'aggiudicatario ha la facoltà di costituire una società di scopo in forma di società per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile, previa autorizzazione del Comune di Fasano subordinata alla verifica del possesso, in capo agli altri soci, dei requisiti di cui all'art. 80 D. Lgs. n. 50/2016. Tale facoltà potrà essere esercitata prima della stipula dell'atto concessorio -ed in tal caso il contraente sarà la società stessa e a quest'ultima dovrà essere intestata la cauzione definitiva -ovvero dopo la stipula.
- II. Salvo che risulti non più sussistente l'interesse pubblico a contrarre, una volta concluse con esito positivo le verifiche di legge, l'aggiudicatario sarà convocato per la sottoscrizione dell'atto di concessione e contestualmente invitato a produrre la documentazione necessaria alla stipula; solo dopo che tale documentazione sarà acquisita e fermo restando l'ottenimento, da parte del Comune di Fasano, dell'autorizzazione della competente amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali (trattandosi di immobili vincolati ai sensi del citato D.Lgs. n. 42/2004), si procederà alla sottoscrizione dell'atto; si precisa che l'aggiudicatario, se residente ovvero avente sede legale in un Paese diverso dall'Italia, ai fini della stipula dovrà trasmettere al Comune di Fasano il codice fiscale italiano attribuito su richiesta dell'interessato dall'Agenzia delle Entrate per il compimento di atti fiscalmente rilevanti nel territorio della Repubblica Italiana.
- III. A garanzia di tutti gli oneri derivanti dalla concessione, ivi compresi la corretta esecuzione degli interventi ed il pagamento del canone, il contraente dovrà presentare:
 - **in occasione e ai fini della stipula dell'atto:**
 - a) **una prima cauzione definitiva** per il periodo di 36 mesi dalla sottoscrizione della concessione, nella misura del 10% della somma dell'ammontare degli investimenti previsti per l'esecuzione degli interventi - come riportati nel PEF e sintetizzati nella *Scheda riepilogativa di costi, ricavi e investimenti* di cui all'Allegato IX e dei canoni dovuti per il periodo garantito (36 mesi); la garanzia in questione sarà svincolata alla data di emissione della seconda cauzione definitiva;
 - **alla scadenza del periodo di 36 mesi dalla sottoscrizione della concessione:**
 - b) **la seconda cauzione definitiva**, che potrà, alternativamente:
 - avere una validità pari alla durata residua della concessione e un importo pari al 10% dei canoni dovuti per la durata residua della concessione. La garanzia in questione sarà progressivamente svincolata nel corso degli anni in funzione della progressiva riduzione del valore complessivo dei canoni dovuti;
 - avere una durata non inferiore a cinque (5) anni e un importo pari al 10% dei canoni dovuti per il periodo garantito; tale garanzia dovrà essere prorogata o rinnovata per un periodo non inferiore a cinque (5) anni fino alla conclusione della concessione. Il rinnovo o la proroga dovranno essere effettuati, a pena di decadenza, almeno 90 (novanta) giorni prima della scadenza, anche con altro istituto di credito o assicurativo.

Le suddette cauzioni potranno essere costituite a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di cui all'art. 93, comma 3 del D.Lgs. n. 50/2016, 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 del Comune di Fasano.

- IV. Il contraente si impegna ad eseguire gli interventi entro il termine di 36 mesi dalla sottoscrizione dell'atto di concessione, fatta salva la possibilità di eventuali proroghe dello stesso, nonché a fornire al comune di Fasano la documentazione attestante l'avvenuta ultimazione dei lavori e le certificazioni necessarie, tra cui, a titolo meramente esemplificativo, la certificazione relativa all'agibilità dell'immobile e alla scheda tecnica dei materiali impiegati e alle lavorazioni eseguite. Il Concessionario deve fornire anche la documentazione tecnico-amministrativa relativa all'aggiornamento catastale.
- V. Il contraente si impegna a sottoscrivere le polizze assicurative previste all'art. 21 degli Allegati X e XI.

VI. Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti all'atto di concessione sono a carico del Concessionario.

8. ULTERIORI INFORMAZIONI

- 8.1** Eventuali e più specifiche informazioni sugli immobili oggetto della presente procedura potranno essere richieste al Comune di Fasano - Servizio Patrimonio. Ulteriori informazioni potranno essere reperite consultando il sito internet del Comune di Fasano <http://www.comune.fasano.br.it/> attraverso il percorso indicato al punto 1.8 del presente Avviso.
- 8.2** Eventuali informazioni complementari e/o chiarimenti sul contenuto della documentazione, ai quali il Responsabile del Procedimento risponderà entro la data del **05/04/2019**, potranno essere inoltrati fino al **29/03/2019**. I quesiti dovranno pervenire, esclusivamente per iscritto ed in lingua italiana, all'indirizzo di posta elettronica: rosabelfiore@comune.fasano.br.it
- 8.3** Il Comune di Fasano, quale Titolare del trattamento, tratterà i dati personali forniti in conformità al Regolamento UE 2016/679 come indicato nell'allegato A Informativa privacy di cui al **punto 4.3.1. lett. c), II.**
- 8.4** Il presente avviso e l'intera procedura sono regolate dalla legge italiana.
- 8.5** In caso di discordanza tra i documenti di cui alla presente procedura, si osserverà il seguente ordine di prevalenza:
- Avviso di gara;
 - Schema di Atto di concessione (**Allegato X**);
 - *Information Memorandum* (**Allegato XI**);
- e in caso di discordanze rilevate nell'ambito di uno stesso elaborato/documento, prevarrà quella più vantaggiosa per il Comune di Fasano.

9. PROCEDURE DI RICORSO

Eventuali ricorsi potranno essere presentati innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale Puglia, nel termine di 60 giorni dalla data di pubblicazione sulla GURI dell'estratto dell'avviso di gara per le clausole autonomamente lesive ovvero dalla data di ricezione del provvedimento lesivo negli altri casi.

10. AVVERTENZE

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

Fasano, 17 dicembre 2018

Il Dirigente
Ing Rosa BELFIORE

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO A: Informativa ai sensi dell'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679

ALLEGATO I: Scheda TRULLI

ALLEGATO II: Domanda di partecipazione

ALLEGATO III: Dichiarazione di conoscenza dello stato dei luoghi

ALLEGATO IV: DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE (artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000)

ALLEGATO V: Dichiarazione di impegno

ALLEGATO VI: Proposta progettuale

ALLEGATO VII: Offerta economico-temporale

ALLEGATO VIII: Modello Piano Economico Finanziario

ALLEGATO IX: Scheda di dettaglio costi, ricavi, investimenti

ALLEGATO X: Schema atto di concessione di valorizzazione

ALLEGATO XI: Information Memorandum



Informativa ai sensi dell'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679

I dati personali forniti e raccolti, a seguito di compilazione degli appositi moduli e l'inoltro della documentazione richiesta, dagli interessati, saranno trattati dal Comune di Fasano esclusivamente per lo svolgimento della presente procedura.

Titolare del trattamento è il Comune di Fasano con sede in Piazza I. Ciaia - 72015 Fasano (BR).

L'inoltro delle informazioni richieste e, più in generale, dei dati personali da parte degli interessati è assolutamente facoltativo, ma necessario per la partecipazione alla presente procedura, il mancato conferimento potrebbe ostacolare la partecipazione.

Il Comune di Fasano tratterà i dati forniti dai partecipanti alla presente procedura in conformità con quanto previsto e disciplinato dal Regolamento mediante strumenti manuali, informatici e telematici, con logiche strettamente correlate alle finalità già esplicitate, in modo lecito e secondo correttezza nonché nel rispetto del principio di minimizzazione. I dati medesimi saranno conservati per il tempo necessario al raggiungimento delle finalità indicate e successivamente per adempiere agli obblighi di legge cui il Comune di Fasano è tenuto e comunque nel rispetto delle procedure interne del Titolare.

Il Comune di Fasano non adotta processi decisionali automatizzati ed è esclusa ogni attività di profilazione degli interessati.

I dati potranno essere comunicati ad altre Pubbliche Autorità e Amministrazioni per l'esecuzione di loro ordini e per l'adempimento di obblighi di legge, ove previsti, e potranno essere conosciuti da dipendenti, collaboratori e consulenti, previamente autorizzati e istruiti dal Titolare, per le sole finalità connesse alla procedura. Il Comune di Fasano potrà, altresì, avvalersi del supporto di società esterne previamente nominate Responsabili del trattamento ai sensi dell'art. 28 del Regolamento. Al di fuori di tali ipotesi i dati personali non saranno diffusi né comunicati a terzi. Non saranno trasferiti in Paesi terzi né ad organizzazioni internazionali.

Considerata l'estrema delicatezza della procedura in oggetto, il Comune di Fasano potrà trattare le informazioni previste dall'art. 10 del Regolamento, relativi a condanne penali e reati o a connesse misure di sicurezza (c.d. dati giudiziari) di cui si dà piena garanzia di trattamento nel rispetto delle prescrizioni di legge. È facoltà degli interessati esercitare il diritto di chiedere al Titolare del trattamento l'accesso ai dati personali e la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che li riguarda o di opporsi al trattamento stesso (artt. 15 e ss. del Regolamento). L'apposita istanza potrà essere inviata al il Comune di Fasano, Titolare del Trattamento, presso la sede in Piazza I. Ciaia - 72015 Fasano (BR) oppure al Responsabile della protezione dei dati personali, domiciliato per la funzione presso la medesima sede.

Gli interessati che ritengono che il trattamento dei dati personali a Loro riferiti effettuato dal Comune di Fasano avvenga in violazione di quanto previsto dal Regolamento hanno il diritto di proporre reclamo al Garante, come previsto dall'art. 77 del Regolamento stesso, o di adire le opportune sedi giudiziarie (art. 79 del Regolamento).

LETTO CONFERMATO E SOTTOSCRITTO

Luogo e data _____



ALLEGATO I
SCHEDA "TRULLI"

LOTTO UNICO TRULLI Fasano (BR)



Contrada Coppolicchio, snc – Fasano (BR)

DESTINAZIONE
 Regione: Puglia
 Provincia: Brindisi
 Ambito: Extraurbano

LOCATION
 Posizione: periferica
 Coordinate GPS: Lat. 40.822953, Long. 17.33454

IMMOBILE
 Proprietà: Comune di Fasano
 Strumento: Concessione di valorizzazione ex art. 3-bis
 D.L. n. 351/2001
 Epoca: 1700-1900
 Superficie fondiaria: 11.230 m² (5.276 m² e 5.954 m²)
 Superficie lorda: 323 m² (186 m²; 137 m²)
 Provvedimenti di tutela: D.D.R. del 07.01.2013
 Usi ammessi: coerenti con Cammini e Percorsi

trullo

frangiera
sud

appia
traiana

ciclovia
acqua

LOTTO UNICO

TRULLI

Fasano (BR)



2018



trullo

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il fabbricato è ubicato nei pressi delle colline della Selva di Fasano, frazione del Comune di Fasano. L'ambito territoriale della Selva è caratterizzato dalla presenza di un paesaggio rurale connotato dalla diffusa presenza dell'edilizia rurale in pietra e dalle sue colline ricoperte da flora naturale.

IMMOBILE

Il compendio immobiliare è composto da due complessi di trulli. Il primo è costituito da un insieme di nove trulli e da un'area di pertinenza recintata con muratura a secco. I prospetti presentano due tipologie: una ancestrale a nord ovest; l'altra a sud est, costruita con l'ampliamento del nucleo originario. Le strutture portanti sono costituite da muratura a sacco in pietra calcarea e su di essa si erigono le volte coniche denominate a "trullo".

Il secondo, realizzato nei primi anni del 1900, è costituito da un insieme di otto trulli. I quattro prospetti sono simili, con pareti ricoperte di intonaco dipinte con calce bianca; i coni sono in pietra calcarea annerita. La pianta si articola in un quadrilatero non regolare di circa 160 mq. Le strutture portanti sono costituite da muratura a sacco in pietra calcarea e su di essa si erigono le volte coniche denominate a "trullo".

DATI CATASTALI

NCEU: Fg. 39 P.IIa 188; Fg. 39 P.IIa 192

NCT: Fg. 39 P.IIe 187-188; Fg. 39 P.IIe 191-192

frangere
sudappia
trianaciclovía
acqua

Allegato II (da inserire nella Busta A)

Marca da bollo da € 16,00	1
---------------------------------	---

Al Comune di Fasano

ALLEGATO II DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

Il/La sottoscritto/a _____ nato/a a _____ il _____
 CF _____ (se del caso) P. IVA _____ (o dati equivalenti
 per operatori stranieri) residente a _____ (___), via _____
 n. _____,

Se del caso, in qualità di:

Legale Rappresentante

procuratore generale/speciale, giusta procura allegata

di _____ (indicare la denominazione sociale)
 _____ (indicare la forma giuridica) _____ (indicare la sede legale)
 _____ (indicare CF e PI o dati equivalenti per operatori
 stranieri) _____

TEL _____

PEC _____

(per gli operatori stranieri, in alternativa alla PEC) FAX n. _____ e
 indirizzo di posta elettronica ordinaria _____.

CHIEDE

di partecipare alla procedura per la **“la concessione di valorizzazione – ex art. 3-bis
 D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, in L. n. 410/2001 – dell’immobile di**

¹ Nel caso di concorrente esentato dal pagamento del bollo ai sensi dell’art.17 del D.Lgs. 460/97 darne indicazione a margine dell’apposito spazio.

proprietà del Comune di Fasano denominato “Trulli Bianchi e Coppolicchio” situato lungo cammini storico-religiosi e percorsi ciclopedonali, nell’ambito del progetto CAMMINI E PERCORSI” – LOTTO UNICO, a titolo di (barrare la casella pertinente compilando ove necessario):

concorrente singolo;

consorzio tra società cooperative/consorzio tra imprese artigiane che partecipa per le seguenti imprese consorziate:

1. _____ (indicare la denominazione sociale) _____(indicare la forma giuridica) _____(indicare la sede legale) _____(indicare CF e PI o dati equivalenti per operatori stranieri) _____;
2. _____ (indicare la denominazione sociale) _____(indicare la forma giuridica) _____(indicare la sede legale) _____(indicare CF e PI o dati equivalenti) _____;
3. _____ (per ogni altro consorziato indicare la denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, CF e PI o dati equivalenti)

consorzio stabile **che partecipa in proprio**;

consorzio stabile **che partecipa per le seguenti imprese consorziate**:

1. _____ (indicare la denominazione sociale) _____(indicare la forma giuridica) _____(indicare la sede legale) _____(indicare CF e PI o dati equivalenti per operatori stranieri) _____;
2. _____ (indicare la denominazione sociale) _____(indicare la forma giuridica) _____(indicare la sede legale) _____(indicare CF e PI o dati equivalenti per operatori stranieri) _____;
3. _____ (per ogni altro consorziato indicare la denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, CF e PI o dati equivalenti per operatori stranieri)

capogruppo di un RT/consorzio ordinario **già costituito** di cui sono mandanti/consorziate:

(per le persone fisiche diverse dall’imprenditore individuale indicare: nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale e indirizzo di residenza; per tutte le altre tipologie soggettive indicare: denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, CF e PI o dati equivalenti per operatori stranieri)

1.
2.
3.

capogruppo di un RT o consorzio ordinario **non ancora costituito** di cui sono mandanti/consorziate:

(per le persone fisiche diverse dall'imprenditore individuale indicare: nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale e indirizzo di residenza; per tutte le altre tipologie soggettive indicare: denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, CF e PI o dati equivalenti per operatori stranieri)

1.
2.
3.
-

E DICHIARA

- di autorizzare il Comune di Fasano, in caso di "accesso agli atti" ai sensi della L. 241/90 o "accesso civico" ai sensi dell'art. 5 comma 2 del D. Lgs. 33/2013, a rilasciare copia di tutta la documentazione presentata per la partecipazione alla procedura²;
- *(in caso di RT/consorzio ordinario costituendo)* di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, a stipulare l'atto in nome e per conto proprio e delle mandanti/consorziate in virtù del mandato collettivo da queste ultime alla stessa conferito.

Luogo e data _____

FIRMA DEL CONCORRENTE*

* *In caso di raggruppamento/consorzio ordinario firma la capogruppo*

² Qualora vi siano parti coperte da segreto tecnico/commerciale il concorrente dovrà specificare, in un'apposita dichiarazione da inserire nella BUSTA B, le motivazioni a sostegno diniego di accesso ed indicare nella Proposta progettuale (Allegato VI) le parti coperte da segreto tecnico/commerciale.

Da compilare a cura delle mandanti/consorziate in caso di partecipazione in forma di raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario **non ancora costituito**

Il/La sottoscritto/a _____ nato/a a _____ il
_____ CF _____ (se del caso) P. IVA o dati equivalenti per
operatori stranieri _____ residente a _____ (____), via
_____ n. _____

Se del caso, in qualità di:

Legale Rappresentante

procuratore generale/speciale, giusta procura allegata

della _____ (mandante/consorziata di un costituendo
RT/Consorzio ordinario di concorrenti)

dichiara di accettare il contenuto della presente domanda di partecipazione formulata dal capogruppo e si impegna, in caso di aggiudicazione, a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza al capogruppo che stipulerà l'atto in nome e per conto delle mandanti/consorziate

FIRMA
(mandante/consorziata)

(per ogni altra mandante/consorziata riportare la suddetta dichiarazione di accettazione ed impegno)

FIRMA
(mandante/consorziata)

Da compilare a cura delle consorziate esecutrici per le quali ha dichiarato di partecipare il consorzio tra società cooperative/consorzio tra imprese artigiane ed eventualmente il consorzio stabile

Il/La sottoscritto/a _____ nato/a a _____ il
_____ CF _____ (se del caso) P. IVA o dati equivalenti per
operatori stranieri _____ residente a _____ (___), via
_____ n. _____

Se del caso, in qualità di:

Legale Rappresentante

procuratore generale/speciale, giusta procura allegata

della _____ (*consorziate indicata per l'esecuzione*)

dichiara di accettare il contenuto della presente domanda di partecipazione formulata dal consorzio.

FIRMA
(*consorziate indicata per l'esecuzione*)

(*per ogni altra consorziate indicata per l'esecuzione riportare la suddetta dichiarazione di accettazione*)

Da allegare:

- copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del/i sottoscrittore/i;
- *(se del caso)* procura;
- *(nel caso di RT o consorzio ordinario costituito)* atto costitutivo contenente il mandato collettivo speciale con rappresentanza conferito dai mandanti al soggetto designato capogruppo, che dovrà risultare da scrittura privata autenticata.

Allegato III (da inserire nella busta A)

Al Comune di Fasano

ALLEGATO III
DICHIARAZIONE DI CONOSCENZA DELLO STATO DEI LUOGHI
(alternativa all'attestato di sopralluogo)

In caso di RT la presente dichiarazione potrà essere presentata da un solo componente

Il/La sottoscritto/a _____ nato/a a _____ il _____
 CF _____ (se del caso) P. IVA _____ (o dati equivalenti
 per operatori stranieri) residente a _____ (___), via _____
 n. _____,

Se del caso, in qualità di:

- Legale Rappresentante
- Procuratore generale/speciale, giusta procura allegata

di _____ (indicare la denominazione sociale)
 _____ (indicare la forma giuridica) _____ (indicare la sede legale)
 _____ (indicare CF e PI o dati equivalenti)

in relazione alla procedura per la **"la concessione di valorizzazione – ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, in L. n. 410/2001 – dell'immobile di proprietà del Comune di Fasano denominato "Trulli Bianchi e Coppolicchio" situato lungo cammini storico-religiosi e percorsi ciclopedonali, nell'ambito del progetto CAMMINI E PERCORSI"**

DICHIARA

di essere a conoscenza dello stato dei luoghi in relazione al bene di cui al lotto unico anche senza aver effettuato lo specifico sopralluogo per la partecipazione alla gara.

Luogo e data _____

Firma



Allegato IV (da inserire nella busta A)

Al Comune di Fasano

ALLEGATO IV
DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE
 (Artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000)

In caso di RT/consorzi ordinari sia costituiti che costituendi la presente dichiarazione deve essere presentata da ciascun componente il raggruppamento o consorzio.

In caso di consorzi tra società cooperative/consorzi tra imprese artigiane la presente dichiarazione deve essere presentata dal consorzio e dalle consorziate per le quali il consorzio concorre.

In caso di consorzi stabili la presente dichiarazione deve essere presentata dal consorzio e dalle consorziate per le quali eventualmente il consorzio concorre.

Il/La sottoscritto/a _____ nato/a a _____ il _____
 CF _____ (se del caso) P. IVA _____ (o dati equivalenti
 per operatori stranieri) residente a _____ (___), via _____
 n. _____

Se del caso, in qualità di:

Legale Rappresentante

procuratore generale/speciale, giusta procura allegata

di _____ (indicare la denominazione sociale)
 _____ (indicare la forma giuridica) _____ (indicare la sede legale)
 _____ (indicare CF e PI o dati equivalenti)

in relazione alla procedura per la **“la concessione di valorizzazione – ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, in L. n. 410/2001 – dell’immobile di proprietà del Comune di Fasano denominato “Trulli Bianchi e Coppolicchio” situato lungo cammini storico-religiosi e percorsi ciclopedonali, nell’ambito del progetto CAMMINI E PERCORSI”**



ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. del 28 Dicembre 2000, n. 445, consapevole di quanto previsto dall'art. 76 del citato D.P.R. in merito alla responsabilità penale derivante da dichiarazioni mendaci, falsità negli atti, uso di atti falsi

DICHIARA

- I. di non trovarsi nelle cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016;
- II. di accettare il contenuto dei documenti di gara, ivi compreso l'all. A Informativa Privacy da inserire nella busta A debitamente sottoscritto.

Luogo e data _____

FIRMA

allegare:

- copia fotostatica di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore
- All. A Informativa Privacy, debitamente sottoscritto.

Allegato V (da inserire nella busta A)

Al Comune di Fasano

ALLEGATO V DICHIARAZIONE DI IMPEGNO

In caso di RT/consorzi ordinari costituendi la presente dichiarazione del capogruppo dovrà essere sottoscritta anche dai mandanti

Il/La sottoscritto/a _____ nato/a a _____ il _____
 CF _____ (se del caso) P. IVA _____ (o dati equivalenti
 per operatori stranieri) residente a _____ (____), via _____
 n. _____

Se del caso, in qualità di:

- Legale Rappresentante
 Procuratore generale/speciale, giusta procura allegata

di _____ (indicare la denominazione sociale)
 _____ (indicare la forma giuridica) _____ (indicare la sede legale)
 _____ (indicare CF e PI o dati equivalenti)

in relazione alla procedura per la **“la concessione di valorizzazione – ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, in L. n. 410/2001 – dell’immobile di proprietà del Comune di Fasano denominato “Trulli Bianchi e Coppolicchio” situato lungo cammini storico-religiosi e percorsi ciclopedonali, nell’ambito del progetto CAMMINI E PERCORSI”**

DICHIARA

di impegnarsi ad avvalersi, per l’esecuzione degli interventi, esclusivamente di imprese qualificate all’esecuzione degli interventi, in linea con le vigenti normative in materia di Lavori Pubblici

Luogo e data

_____, _____

Firma Concorrente /capogruppo

Firma mandante

Firma mandante



Allegato VI (da inserire nella busta B)

Al Comune di Fasano

ALLEGATO VI PROPOSTA PROGETTUALE

In caso di RT/ConSORZI ordinari tutti i documenti costituenti da inserire nella BUSTA B dovranno essere sottoscritti dal capogruppo in caso di RT/ConSORZIO costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/ConSORZIO costituendo.

In caso di ConSORZIO Stabile/ConSORZIO tra società cooperative tutti i documenti costituenti da inserire nella BUSTA B dovranno essere sottoscritti dal consorzio.

ISTRUZIONI

La **BUSTA B – “PROPOSTA PROGETTUALE – LOTTO UNICO”**, dovrà contenere, a **pena di esclusione**:

a) Relazione tecnico-illustrativa, articolata in:

Premesse

1. Intenti progettuali
2. Conformità con gli strumenti vigenti

Elementi valutativi

1. Ipotesi di recupero e riuso
2. Opportunità turistica
3. Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica

La Relazione tecnico-illustrativa dovrà, **a pena di esclusione**, essere **compilata in tutte le sue parti e debitamente sottoscritta**, secondo il format proposto di seguito nel presente Allegato. Ad ogni elemento di valutazione sarà attribuito un punteggio, secondo quanto dettagliato nell'Avviso di Gara al punto 5.

b) Materiali illustrativi, da elaborare secondo le specifiche di seguito indicate e da inserire nella BUSTA B a corredo della Relazione tecnico-illustrativa, consistono in:

Elaborati

1. Inquadramento
2. Nuovi usi



3. Interventi

4. Vision

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

Si precisa che tutti i documenti costituenti la Proposta progettuale, da inserire nella BUSTA B:

- non dovranno contenere alcun elemento riguardante l'Offerta economico-temporale e, pertanto, **sarà causa di esclusione l'indicazione nella Proposta progettuale del canone e della durata** offerti;
- dovranno essere forniti, oltre che in formato cartaceo, anche su supporto digitale (in formato pdf); in caso di discordanza tra la documentazione fornita su supporto digitale e quella su supporto cartaceo farà fede esclusivamente quest'ultima.

PROPOSTA PROGETTUALE – LOTTO UNICO

TITOLO DELLA PROPOSTA _____

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

Premesse

1. Intenti progettuali

Al fine di individuare le caratteristiche generali della proposta progettuale e la gamma di nuove funzioni che si intende sviluppare, si richiede al soggetto proponente di dichiarare quanto segue:

Il sottoscritto intende sviluppare una proposta progettuale con le seguenti caratteristiche (max 1500 caratteri):

Indicare la gamma di nuove funzioni in cui rientra la proposta presentata:

- Ospitalità
 - Ristorazione
 - Vendita prodotti tipici e a km zero, enogastronomia e artigianato locale
 - Vendita materiale specializzato per ciclisti e camminatori
 - Servizi complementari specialistici (es. aree attrezzate, bike e taxi service, piccole ciclostazioni, ciclofficine, cargo food)
 - Ufficio promozione locale, ufficio turistico, infopoint, presidio territoriale
 - Attività e manifestazioni sociali, ricreative, culturali, creative, sportive
 - Servizi complementari specialistici per utenti con specifiche necessità (es. bambini, anziani, disabili, etc.) e servizi alla persona
 - Spazi per la formazione dedicata ai temi del turismo lento e alle professionalità di settore
 - Presidio e ambulatorio medico, primo soccorso, fisioterapia
 - Centro benessere, SPA, etc.
 - Altro (dettagliare – max 150 caratteri)
-
-

2. Conformità con gli strumenti vigenti

Si precisa che nella fase di progettazione architettonica, definitiva e/o esecutiva, successiva all'aggiudicazione, la proposta vincitrice e le scelte in merito agli interventi dovranno essere sottoposte all'approvazione degli Enti competenti in materia edilizia e di tutela e presentate secondo le modalità e le procedure amministrative previste. Tuttavia si richiede al soggetto proponente di dichiarare quanto segue:

Il sottoscritto

A. intende sviluppare una proposta progettuale:

- *in linea con i principi di tutela e salvaguardia, ovvero che tenga in considerazione i principi di:*
 - *tutela del valore culturale e identitario del bene;*
 - *unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi;*
 - *compatibilità, reversibilità, minimo intervento ed eco-sostenibilità;*
 - *conservazione delle superfici, delle strutture in genere o delle singole unità edilizie, nel rispetto dell'organicità del complesso;*
 - *salvaguardia del contesto naturale in cui il bene è inserito.*

 - *nel rispetto di eventuali vincoli di interesse storico-artistico e paesaggistico e degli strumenti vigenti in materia di tutela, di pianificazione urbana e territoriale, edilizia e antisismica, dichiarando di conoscere le indicazioni e prescrizioni ivi contenute relative agli usi e alle modalità di intervento ammessi e di essere consapevole che, nel caso in cui la proposta di valorizzazione comporti una variante urbanistica, il conseguimento della stessa sarà a carico del concessionario, secondo quanto definito di concerto con le Amministrazioni competenti e fermo restando il ruolo dell'Agenzia del Demanio nel coordinamento del progetto CAMMINI E PERCORSI*
- B. è consapevole** che, con riferimento ad oneri e standard di urbanizzazione, l'aggiudicatario dovrà verificare con l'Amministrazione Comunale le modalità di calcolo e realizzazione.

Elementi di valutazione

1. Ipotesi di recupero e riuso

Descrizione dell'ipotesi di recupero e riuso che il proponente intende sviluppare per la valorizzazione del bene. La proposta dovrà essere in linea con i principi generali del progetto e con il contesto di riferimento e rappresentare le nuove funzioni (nuovi usi di supporto al viaggiatore lento, servizi d'accoglienza e di informazione turistica, attività di animazione sociale, culturale, sportiva degli itinerari identificati, di scoperta del territorio, di promozione del Made in Italy e dei prodotti locali) e le modalità di intervento previste, a seconda della natura del bene, della presenza o meno di un vincolo e del grado di tutela. Saranno anche valutate le specifiche azioni che i partecipanti intendono intraprendere ai fini della tutela e della conservazione del carattere storico, artistico, identitario e dell'autenticità del bene, nonché al fine di garantire l'integrazione con il sistema territoriale, ambientale, paesaggistico e con la storia, la cultura, l'identità locale e il tessuto socio-economico.

Criteri di valutazione della proposta di recupero e riuso

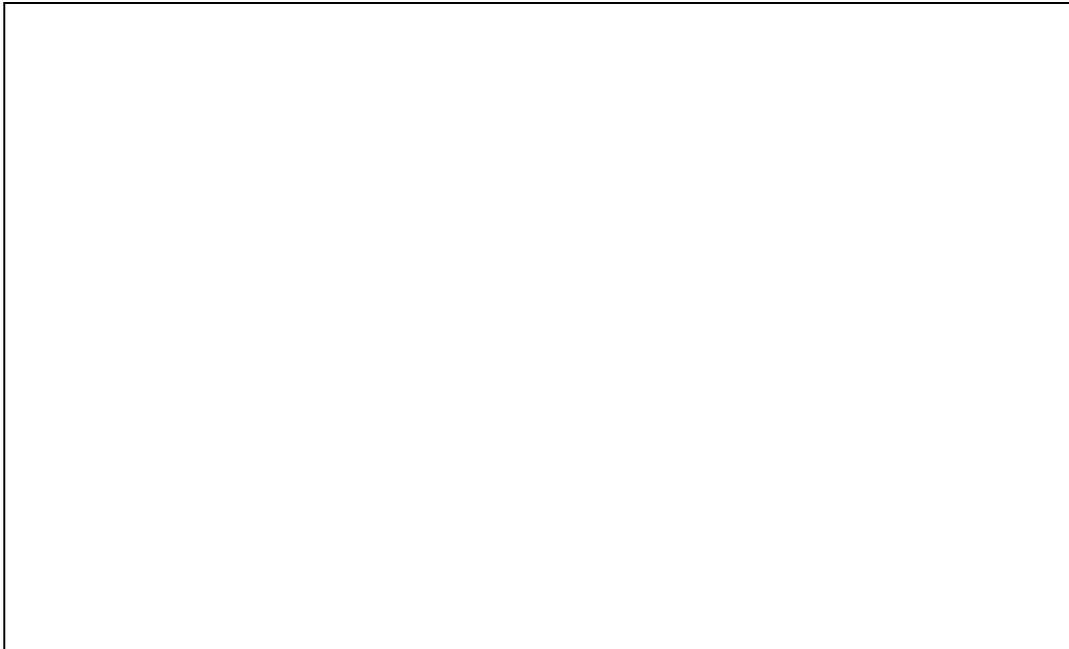
1.a Concept – obiettivi generali e azioni specifiche in linea con i principi del progetto CAMMINI E PERCORSI max 3000 caratteri

1.b Interventi, materiali e tecniche previsti in relazione ai caratteri storico-artistici, architettonici ed identitari del bene e alle eventuali prescrizioni di tutela
max 3000 caratteri

A large, empty rectangular box with a thin black border, intended for the user to provide the details for section 1.b.

1.c Proposta di valorizzazione del bene in relazione al sistema territoriale, ambientale, paesaggistico, al tessuto socio-economico e all'identità locale
max 3000 caratteri

A large, empty rectangular box with a thin black border, intended for the user to provide the details for section 1.c.

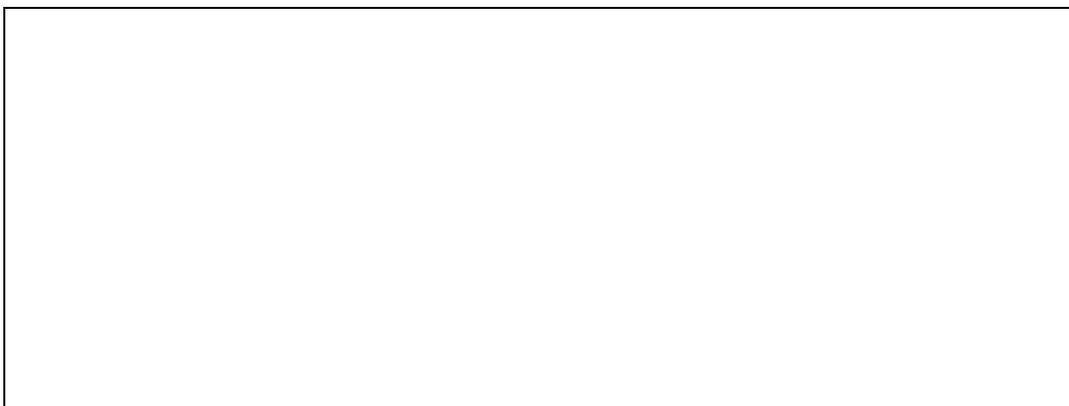


2. Opportunità turistica

Descrizione dell'attività che si intende sviluppare per il riuso dell'immobile. La proposta sarà valutata in termini di opportunità turistica, valutando quindi sia il beneficio economico e/o sociale per il territorio coinvolto, sia i benefici per lo sviluppo del Turismo Lento. Saranno anche valutate le specifiche azioni che i partecipanti intendono intraprendere ai fini del potenziamento dell'itinerario di riferimento. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: fruibilità pubblica; networking; destagionalizzazione dei flussi turistici e sviluppo locale.

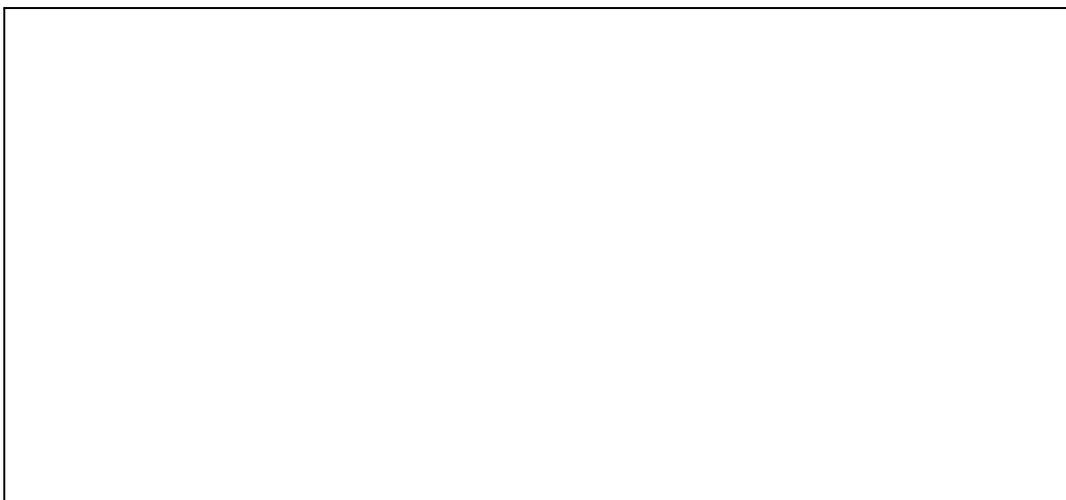
Criteria di valutazione dell'opportunità turistica

2.a Innovatività dei servizi/prodotti offerti in relazione al tema del Turismo Lento – filosofia generale e specifiche azioni (es. animazione sociale, culturale, sportiva, supporto all'infrastrutturazione, servizi dedicati etc.) max 3000 caratteri





2.b Fruibilità pubblica – apertura pubblica del bene e delle aree esterne di pertinenza in occasione di eventi o attività, miglioramento dell’accessibilità ed eliminazione delle barriere, servizi dedicati (es. disabili, anziani, famiglie, bambini, scolaresche etc.) max 1500 caratteri



2.c Networking – approccio collaborativo e costruzione di reti: partnership e altre collaborazioni in essere o che s’intendono attivare (es. cittadinanza attiva e associazionismo, promozione della genuinità delle relazioni, sviluppo reticolare dell’offerta turistica, presidio territoriale, soluzioni intermodali di trasporto combinato e ospitalità, standard turistici e/o modelli condivisi di servizi/prodotti offerti, coinvolgimento nello sviluppo dell’iniziativa anche di altri beni pubblici, dello Stato e di altri Enti, etc.) max 1500 caratteri





2.d Destagionalizzazione dei flussi turistici e sviluppo locale – nuove forme di attrattività turistica, di accoglienza e di animazione del territorio (es. attenzione alle tradizioni e sviluppo del Made in Italy e delle specificità locali, creazione di opportunità per combattere il fenomeno dello spopolamento e la disoccupazione etc.) max 1500 caratteri

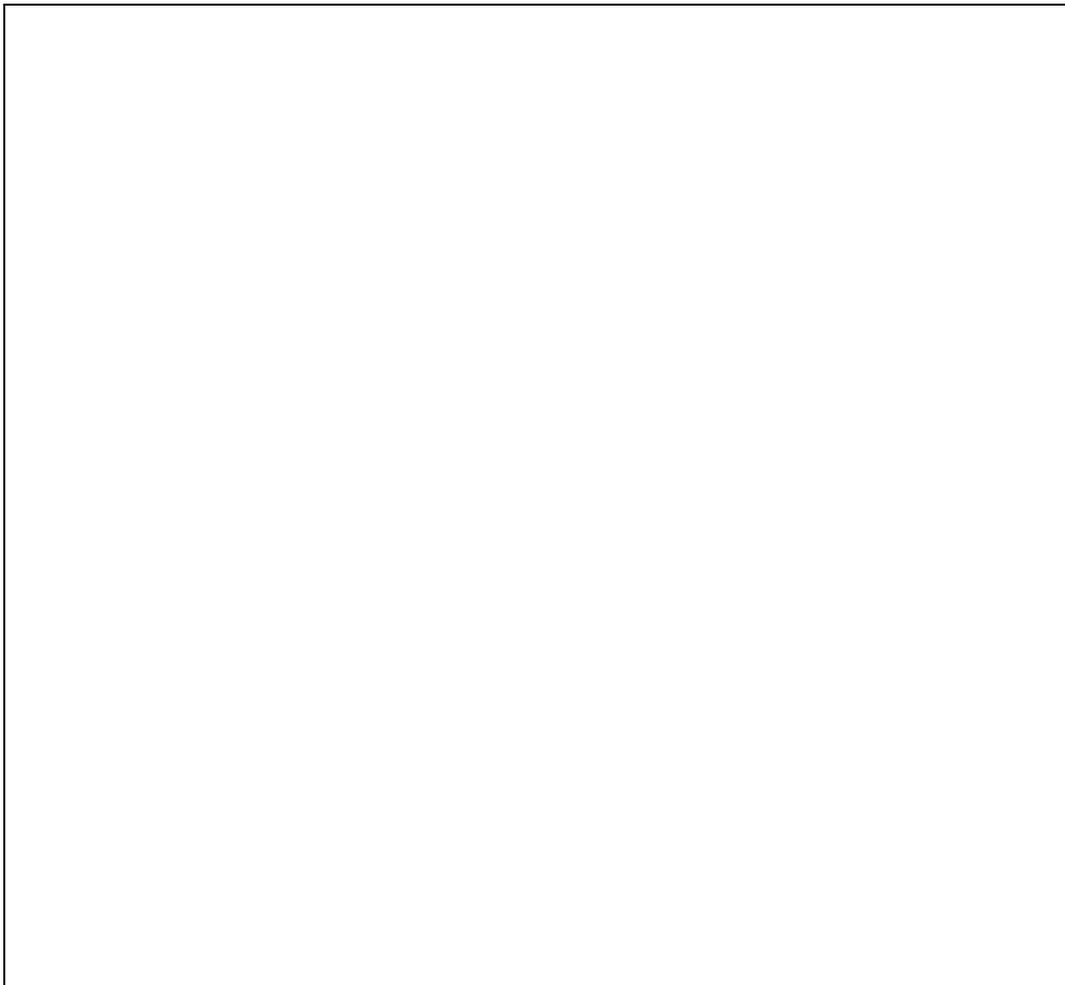


3. Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica

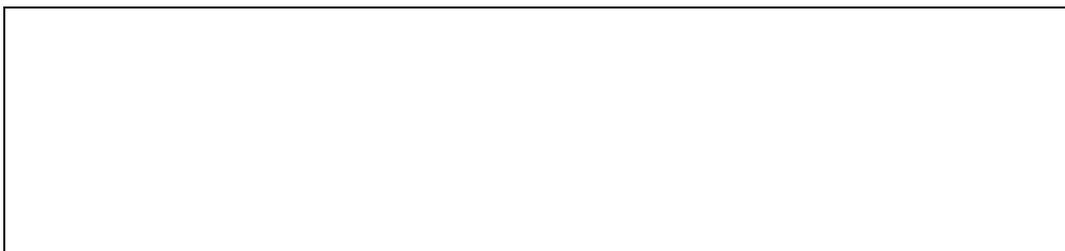
Descrizione degli elementi caratterizzanti la proposta secondo i principi di sostenibilità ambientale e di efficienza energetica, nonché delle specifiche azioni "green friendly" che il proponente intende mettere in campo in termini di valorizzazione e salvaguardia dell'ambiente e di miglioramento della performance energetica del bene, con riferimento alle "Linee di indirizzo per il miglioramento dell'efficienza energetica nel patrimonio culturale" (DDG Rep. 701 del 20 agosto 2013) nel caso di beni vincolati. Il punteggio sarà inoltre attribuito in relazione ai seguenti aspetti: materiali bio-eco compatibili, tecniche e dispositivi bioclimatici; gestione sostenibile del cantiere; soluzioni a favore della mobilità dolce; miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile e utilizzo di dispositivi a basso consumo.

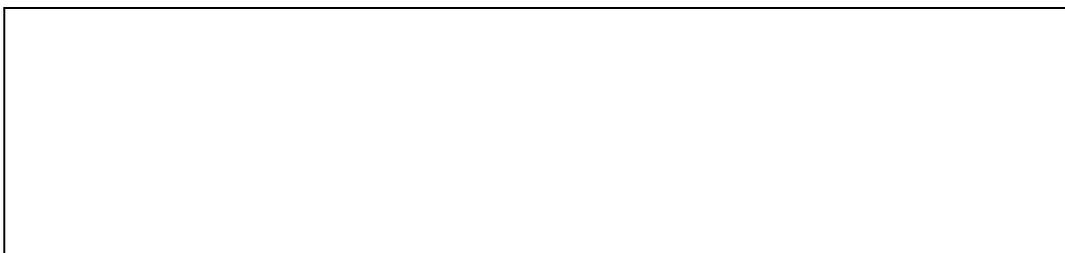
Criteri di valutazione della sostenibilità ambientale e dell'efficienza energetica

3.a Filosofia generale e specifiche azioni "green friendly" e di miglioramento dell'efficienza energetica dell'immobile *max 3000 caratteri*

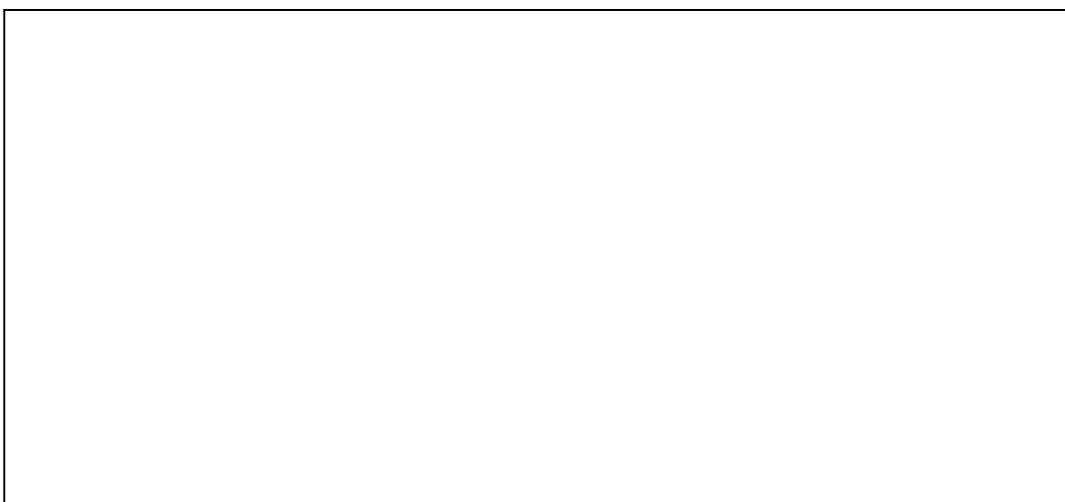


3.b Materiali bio-eco compatibili, tecniche e dispositivi bioclimatici – es. materiali locali, di origine naturale, riciclati, recupero delle acque piovane, dispositivi per il soleggiamento/ombreggiamento naturale, per la coibentazione, per il raffrescamento/riscaldamento passivo etc., anche attraverso l'uso del verde *max 1500 caratteri*

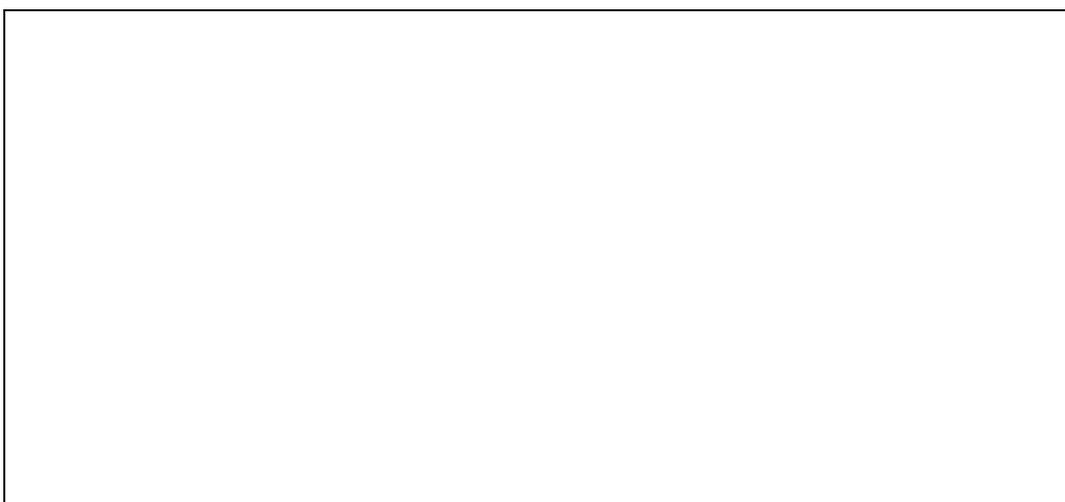




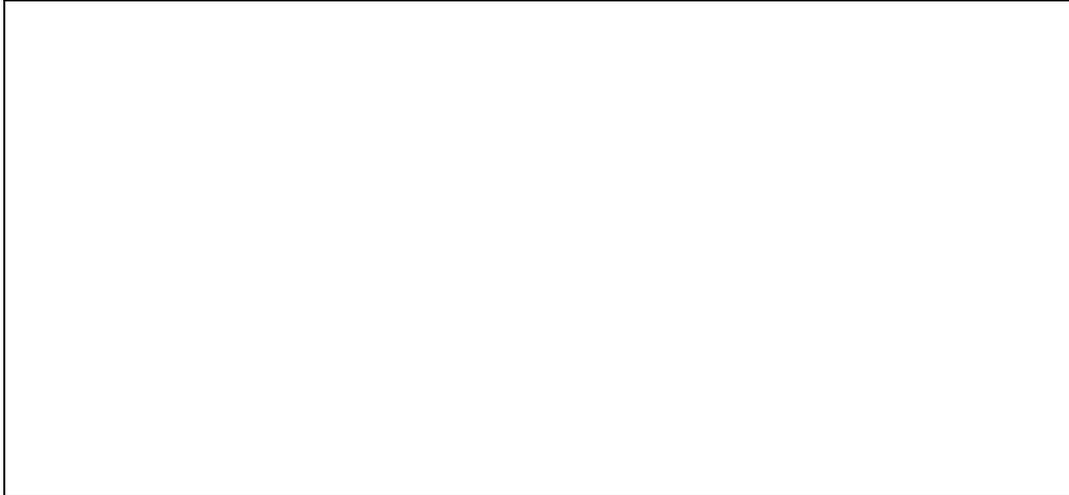
3.c Gestione sostenibile del cantiere – es. utilizzo di tecnologie a secco, riuso dei materiali di risulta, contenimento dell'inquinamento acustico e atmosferico etc. max 1500 caratteri



3.d Soluzioni a favore della mobilità dolce – es. a piedi, in bicicletta, in handbike, con trasporto pubblico, con trasporto privato condiviso etc. e sviluppo di servizi utili alla manutenzione, al noleggio, all'acquisto delle attrezzature. max 1500 caratteri



3.e Miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile e utilizzo di dispositivi a basso consumo – con particolare riguardo alla normativa di riferimento (Decreto interministeriale 26 giugno 2015 – Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici) e all'installazione di sistemi per la produzione di energia da fonti rinnovabili e di risparmio energetico (es. lampade LED, sistemi domotici etc.) *max 1500 caratteri*



MATERIALI ILLUSTRATIVI

Elaborati

A corredo della Relazione tecnico-illustrativa e al fine di una migliore rappresentazione della proposta progettuale, dovranno essere presentati **a pena di esclusione, tutti i seguenti elaborati, debitamente sottoscritti**

1. Inquadramento

Planimetria generale di inquadramento del sistema territoriale di riferimento e dell'immobile in rapporto al tessuto urbano e al paesaggio, in scala idonea, in funzione degli aspetti che si vuole evidenziare.

(max 2 tavole, max formato A3)

2. Nuovi usi

Piante di tutti i piani, in scala idonea, con i layout funzionali relativi agli spazi interni ed esterni.

(max 4 tavole, max formato A3)

3. Interventi

Piante di tutti i piani, in scala idonea, con l'indicazione degli interventi di recupero e conservazione relativi.

(max 4 tavole, max formato A3)

4. Vision

Descrizione dell'ipotesi progettuale, restituzione a scelta, in opportuna scala metrica, di prospetti, sezioni, viste tridimensionali a piacere – foto, foto da modello, fotomontaggio, render, schizzo, etc.

(max 2 tavole, max formato A3)

SOTTOSCRIZIONE DELLA PROPOSTA

In caso di RT/ConSORZI ordinari tutti i documenti costituenti da inserire nella BUSTA B dovranno essere sottoscritti dal capogruppo in caso di RT/ConSORZIO costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/ConSORZIO costituendo.

In caso di ConSORZIO Stabile/ConSORZIO tra società cooperative tutti i documenti costituenti da inserire nella BUSTA B dovranno essere sottoscritti dal consorzio.

Luogo e data

_____ , _____

Firma Concorrente /capogruppo

Firma mandante

Firma mandante

**DA INSERIRE NELLA
BUSTA B**

Allegato VII (da inserire nella busta C)

Al Comune di Fasano**ALLEGATO VII
OFFERTA ECONOMICO-TEMPORALE**

In caso di RT/Consorti ordinari tutti i documenti costituenti da inserire nella BUSTA C dovranno essere sottoscritti dal capogruppo in caso di RT/Consortio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consortio costituendo; ferme restando le preindicate modalità di sottoscrizione, la dichiarazione di cui al presente Allegato VII dovrà riportare i dati del capogruppo.

In caso di Consortio Stabile/Consortio tra società cooperative tutti i documenti costituenti da inserire nella BUSTA C dovranno essere sottoscritti dal consorzio.

Il/La sottoscritto/a _____ nato/a a _____ il _____
CF _____ (se del caso) P. IVA _____ (o dati equivalenti per
operatori stranieri) residente a _____ (____), via _____ n. _____,

Se del caso, in qualità di:

Legale Rappresentante

procuratore generale/speciale, giusta procura allegata

di _____ (indicare la denominazione sociale)
_____ (indicare la forma giuridica) _____ (indicare la sede legale)
_____ (indicare CF e PI o dati equivalenti per operatori
stranieri) _____

in relazione alla procedura per la **“la concessione di valorizzazione – ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, in L. n. 410/2001 – dell’immobile di proprietà del Comune di Fasano denominato “Trulli Bianchi e Coppolicchio” situato lungo cammini storico-religiosi e percorsi ciclopedonali, nell’ambito del progetto CAMMINI E PERCORSI”**

OFFRE

Per il lotto UNICO

- Il **canone annuo fisso** di € _____ (euro _____)
per una **durata della concessione** di anni _____ (cifre)

N.B.

- il **Canone annuo fisso** offerto, dovrà essere, **a pena di esclusione, diverso da zero**;
- la **Durata** proposta, **a pena di esclusione**, dovrà essere **compresa tra un minimo di anni 6 (sei) ed un massimo di anni 50 (cinquanta)**.

SOTTOSCRIZIONE a pena di esclusione

Luogo e data

_____, _____

Firma Concorrente /capogruppo

Firma mandante

Firma mandante

Allegato VIII (da inserire nella busta B)

ALLEGATO VIII PROSPETTO DI PIANO ECONOMICO FINANZIARIO (PEF)

Il presente format di PEF riporta le informazioni di tipo quantitativo per la rappresentazione economico-finanziaria della proposta progettuale presentata ed è fornito a titolo di esempio. E' facoltà del singolo proponente compilare il modello di PEF proposto ovvero predisporre un proprio eventuale modello comunque pertinente con le finalità del progetto.

Il PEF di cui al prospetto proposto, composto dal Conto economico previsionale, dallo Stato patrimoniale previsionale e dal Flusso di cassa previsionale, è già appositamente predisposto all'immissione dei dati di input, secondo un orizzonte temporale fino a 50 anni, durata massima di una concessione/locazione di valorizzazione.

Fanno parte integrante del PEF gli schemi di calcolo degli indicatori di valutazione economico-finanziaria e di bancabilità del progetto, il prospetto di calcolo del finanziamento bancario.

La compilazione dei dati di input è richiesta per i soli campi evidenziati in giallo. Le altre celle contengono infatti già il calcolo necessario a restituire i differenti valori. Qualora il proponente abbia comunque dimestichezza con il foglio di calcolo proposto, lo stesso si può prestare anche ad una successiva modifica e personalizzazione, integrando altre voci del foglio elettronico rappresentativo del PEF ed eventualmente modificando le annualità di riferimento.



Allegato IX (da inserire nella busta C)

Al Comune di Fasano

ALLEGATO IX SCHEDA DI DETTAGLIO COSTI, RICAVI, INVESTIMENTI

In caso di RT/ConSORZI ordinari tutti i documenti costituenti da inserire nella BUSTA B dovranno essere sottoscritti dal capogruppo in caso di RT/ConSORZIO costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/ConSORZIO costituendo.

In caso di ConSORZIO Stabile/ConSORZIO tra società cooperative tutti i documenti costituenti da inserire nella BUSTA B dovranno essere sottoscritti dal consorzio.

La **BUSTA C** – “**OFFERTA ECONOMICO-TEMPORALE – Lotto Unico**” deve contenere il presente allegato debitamente compilato e sottoscritto, finalizzato a fornire una descrizione qualitativa e analitica dei dati contenuti nel PEF, utile ad una migliore conoscenza della proposta progettuale presentata.

Costi operativi

Indicare i principali costi operativi di progetto in cui si articola la macro voce di costo indicata nel PEF– es. costi del personale, manutenzione, costi di gestione (*max 1500 caratteri*)

Ricavi di gestione

Indicare i principali ricavi di progetto in cui si articola la macro voce di ricavi indicata nel PEF: e relative fonti – es. entrate commerciali da vendita di prodotti/servizi, ricavi gestione alberghiera, *food & beverage*, eventi, eventuali altre attività da utilizzo delle strutture esistenti ed eventuali contributi in conto gestione (*max 1500 caratteri*)

--

Investimenti

Indicare gli investimenti previsti per la realizzazione del progetto in cui si articola la macro voce di investimenti complessivi indicata nel PEF (suddivisi tra investimenti per il recupero dell'immobile e investimenti per arredi e attrezzature) e relative fonti – es. contributi pubblici in conto capitale, mezzi propri, contributi di terzi a fondo perduto (fondazioni, imprese, cittadini), finanziamenti a rimborso (*max 1500 caratteri*)

--

Indicare la distribuzione temporale delle spese di investimento per tipologia (investimenti per il recupero dell'immobile e investimenti per arredi e attrezzature) in funzione della *Durata* proposta.

Tipologia di investimento	1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno
A) Investimenti per recupero immobile				/	/	/	/
B) Investimenti per arredi e attrezzature							
TOTALE							

Per ciascuna tipologia di investimento riportata, specificare le principali fonti di copertura che si prevede di attivare, tenendo presente che l'indicazione si intende a titolo orientativo. Per ciascuna fonte di copertura ipotizzata, indicare il valore totale delle varie annualità della *Durata* proposta.

Tipologia di investimento	Stima delle fonti di copertura dell'investimento (€)				Totali (€)
	Mezzi propri	Contributo pubblico in conto capitale	Contributi di terzi a fondo perduto (indicare se fondazioni, imprese, cittadini, etc.)	Finanziamenti a rimborso	
A) Investimenti per recupero immobile					
B) Investimenti per arredi e attrezzature					

Con riferimento al totale degli *Investimenti per recupero immobile* indicati alla riga A) della precedente tabella, dettagliare il valore di ciascuna lavorazione di seguito riportata, tenendo presente che l'elenco ha valore esemplificativo ma non esaustivo.

Lavorazioni	Investimenti €
1. Scavi e rinterri	
2. Opere strutturali e di consolidamento	
3. Vespai, sottofondi e pavimenti	
4. Murature, tramezzature, intonaci	
5. Opere di restauro	
6. Impianto di riscaldamento e raffrescamento	
7. Impianto idrico-sanitario	
8. Impianto elettrico, dati	
9. Finiture interne (infissi, pavimenti, rivestimenti etc.)	
10. Finiture esterne (infissi esterni, ringhiere etc.)	
11. Sistemazione aree esterne	
12. Efficientamento energetico	
13. Altro (specificare)	
Totale investimenti per recupero immobile	(¹)

(¹) Si precisa che il totale degli investimenti per il recupero dell'immobile qui dichiarato sarà quello considerato per il calcolo della cauzione definitiva che l'aggiudicatario dovrà presentare ai fini della stipula dell'atto di concessione/contratto di locazione.

SOTTOSCRIZIONE

Luogo e data

_____, _____

Firma Concorrente /capogruppo

Firma mandante

Firma mandante

Rep. n. ____/	Racc. n./.....
REPUBBLICA ITALIANA	
CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE	
ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001 conv. con mod. e int. dalla L. n. 410/2001 e ss.mm.ii.	
L'anno _____, il giorno ____ del mese di _____ presso la sede di	
_____, avanti a me, Dott. _____, notaio	
in _____, senza l'assistenza di testimoni, non richiesta	
dalla legge, dai componenti né da me _____, si sono costituiti i	
Signori:	
- _____, nato/a a _____, il giorno _____, il quale	
interviene al presente atto non in proprio ma in qualità di _____ <i>pro tempore</i> del	
Comune di Fasano, giusta delega rilasciata con atto prot. n. _____ allegata alla	
lett. _____);	
- la ditta _____ (dati dell'aggiudicatario) con sede in _____	
rappresentata da ___ in forza dei poteri conferiti da _____ come risulta da apposita	
documentazione (es. delibera del CdA)_____ allegata alla lett.), in appresso	
denominata Concessionario.	
Detti componenti, della cui identità personale, qualifica e potere di firma io Notaio	
_____ sono personalmente certo avendone i requisiti di legge, mi	
chiedono di ricevere il presente atto e di far constatare quanto segue:	
PREMESSO CHE	
-l'Agenzia del Demanio, d'intesa con il Ministero dei beni e delle attività culturali e	
del turismo, il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, ANAS S.p.A. ed altri	
partner istituzionali, ha avviato un progetto di valorizzazione a rete di immobili	
1	

	pubblici di proprietà dello Stato e di altri Enti Pubblici situati lungo cammini e	
	percorsi di carattere storico – religioso e ciclo – pedonale, da destinare alle finalità di	
	cui all’art. 3-bis, del D.L. n. 351 del 25 settembre 2001 convertito in L. n. 410 del 23	
	novembre 2001 (di seguito, per brevità, “art. 3-bis”);	
	- in ottemperanza a quanto disposto dal citato art. 3 bis il Comune di Fasano, con	
	avviso prot. n. ____ del _____ e relativi allegati ha esperito una	
	procedura ad evidenza pubblica per l’assegnazione con concessione di valorizzazione	
	a titolo oneroso di alcuni immobili di proprietà ai fini del loro recupero e riuso; e che	
	la procedura si è svolta mediante con pubblicazione di Avviso di gara prot. n. ____, del	
	_____, <i>Information Memorandum</i> e relativi allegati;	
	- l’avviso sopra citato ha ad oggetto l’immobile di proprietà del Comune di Fasano	
	sito in (comune, provincia) _____, via	
	_____, censito in catasto al foglio _____, p.lla	
	_____ subb. _____ meglio rappresentato nell’estratto di mappa /	
	planimetria catastale allegato sotto la lettera _____ al presente atto (nel prosieguo	
	indicato, per brevità, come “immobile”);	
	Detto immobile è composto da _____ (Riportare la descrizione	
	dell’immobile, lo stato manutentivo e occupazionale, le relative pertinenze), ed è	
	soggetto ai seguenti vincoli (eventuali) _____;	
	- eventuale [il suddetto immobile è stato dichiarato di interesse culturale con	
	provvedimento del MIBAC prot. n. ____ del ____ e pertanto è soggetto alla disciplina	
	del decreto legislativo 22/01/2004, n. 42 e ss.mm.ii.];	
	- all’esito della gara cui sopra, come risulta dal verbale della commissione, è stato	
	individuato quale aggiudicatario il/la _____, il/la quale ha	

	presentato una proposta progettuale tecnico – economico-gestionale avente le	
	seguenti caratteristiche _____;	
	- <i>eventuale</i> [con nota del MiBAC prot. n. _____ del _____, ai sensi e	
	per gli effetti del D.lgs. 42/2004 è stata autorizzata la concessione del suddetto	
	compendio apponendo le seguenti prescrizioni e condizioni _____	
	(nota allegata alla lett. __)]	
	TUTTO CIÒ PREMESSO	
	i componenti, nelle rispettive qualità, convengono e stipulano quanto segue:	
	Art. 1 - (PREMESSE, DOCUMENTI E ALLEGATI)	
	1) Le premesse, i documenti richiamati nel presente atto, di cui al successivo comma	
	2, e gli allegati formano parte integrante e sostanziale dell'atto medesimo.	
	2) Sono richiamati nel presente atto:	
	a. Avviso di gara prot. n. _____, pubblicato _____, il _____, e relativa	
	documentazione allegata;	
	b. Documentazione attestante i requisiti dell'aggiudicatario;	
	c. Proposta Progettuale presentata dall'aggiudicatario in sede di gara;	
	d. Offerta Economico-Temporale presentata dall'aggiudicatario.	
	Art. 2 - (OGGETTO DELLA CONCESSIONE)	
	1) Alle condizioni di cui al presente atto e della normativa ivi richiamata, il Comune	
	di Fasano concede in uso a titolo oneroso al Concessionario l'Immobile, per la	
	valorizzazione e l'utilizzazione del medesimo a fini economici e precisamente per	
	destinarlo a _____, nel rispetto del paesaggio e dell'ambiente circostante e	
	con nuove funzioni che possono essere turistiche, ricettive, ristorative, ricreative,	
	didattiche, promozionali, insieme ad iniziative ed eventi di tipo culturale, sociale,	

	sportivo e per la scoperta del territorio, di tutela e fruizione dell'ambiente, previa	
	esecuzione dei necessari interventi di restauro e ristrutturazione infra meglio	
	descritti.	
	2) <i>eventuale</i> [La presente concessione è soggetta alle prescrizioni e condizioni	
	apposte dal MIBAC - Direzione Regionale _____ per i Beni Culturali e	
	Paesaggistici con la citata nota prot. n. ____ del _____ e il Comune di	
	Fasano si riserva la facoltà di verificarne l'osservanza da parte del concessionario e,	
	in difetto, di dichiarare la revoca della concessione come previsto dall'art. 57 – bis	
	del D. Lgs. n. 42/2004, senza che sia riconosciuto alcun indennizzo al	
	Concessionario].	
	3) Il Concessionario, avendo verificato e valutato lo stato e le condizioni	
	dell'Immobile, accetta e si impegna, in unico contesto, causale ed economico, a:	
	a) realizzare gli interventi necessari per il riuso dell'Immobile, in conformità	
	alla Proposta Progettuale presentata in sede di gara espressamente	
	assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo;	
	b) esercitare la facoltà d'uso e di godimento dell'Immobile, qui accordata,	
	per la durata della presente concessione, ininterrottamente e in conformità	
	alla destinazione d'uso dell'Immobile - attuale o prevista di concerto con le	
	amministrazioni competenti - e nel rispetto dei caratteri storico artistici, del	
	valore simbolico e identitario del medesimo, nonché del paesaggio e	
	dell'ambiente ove è inserito;	
	c) svolgere, a proprio rischio, profitto e responsabilità, espressamente	
	assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo le attività di	
	natura strettamente economica, nonché tutte quelle attività utili: i) a garantire	

	la fruibilità pubblica della struttura; ii) a consentire l'innescio di un processo	
	duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto in cui	
	l'immobile è inserito, favorendo la destagionalizzazione della domanda	
	turistica con il coinvolgimento del territorio; iii) a permettere 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, considerato che, in coerenza con i principi dell'iniziativa, gli	
	immobili coinvolti potranno accogliere attività turistiche, ricettive,	
	ristorative, ricreative, didattiche, promozionali, insieme ad iniziative ed	
	eventi di tipo culturale, sociale, sportivo e per la scoperta del territorio di	
	tutela e fruizione dell'ambiente;	
	d) pagare il canone di concessione nella misura e con le modalità di cui al	
	successivo art. -----.	
	Art. 3 - (CONSEGNA DEL BENE)	
	1) L'Immobile viene consegnato al Concessionario per le finalità di cui al precedente	
	Art. 2 nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, che comprende [i vincoli storico-	
	artistici e paesaggistici ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. citati in premessa],	
	nonché le prescrizioni e le modalità di trasformazione di cui agli strumenti urbanistici	
	ed edilizi vigenti.	
	2) Il Comune di Fasano, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445,	
	consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, dichiara ed	
	attesta che, relativamente all'Immobile oggetto di concessione, dovendosi procedere	
	da parte del Concessionario ad interventi edilizi di recupero e riuso su beni di	
	interesse culturale ai sensi del D.Lgs 42/2004, non sussiste la necessità di produrre	

Concessionario assume la responsabilità di custode del bene. Alla cessazione della concessione, il Concessionario dovrà restituire l'Immobile, in buono stato di conservazione e, in ogni caso, idoneo allo svolgimento delle Attività di cui al precedente Art. 2.

Art. 4 – (DURATA DELLA CONCESSIONE)

1) La concessione ha durata di anni _____ (_____), decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente atto ed è esclusa ogni possibilità di rinnovo automatico.

Art. 5 - (DISCIPLINA DEL RAPPORTO CONCESSORIO)

1) Espressamente e tassativamente esclusa qualsiasi, anche implicita, traslazione di potestà pubbliche, il rapporto di concessione che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001 e relative finalità, viene qui ad instaurarsi tra il Comune di Fasano e il Concessionario, è disciplinato dal presente atto, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati ed eventuali future modifiche ed integrazioni.

2) Alla presente concessione non si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, salvo per le disposizioni normative espressamente richiamate negli atti relativi alla gara.

ART. 6 – (ACCESSO AL BENE)

1) Il Concessionario, per tutta la durata del presente atto, consente l'accesso al bene oggetto di concessione da parte del Comune di Fasano in qualsiasi momento e per gli accertamenti che si ritenessero opportuni. A tal fine, il medesimo si obbliga a concordare con il Comune di Fasano il giorno e l'ora in cui consentire la visita. Il concessionario è tenuto a consentire la visita e l'accesso all'immobile alle persone

autorizzate dallo stesso Comune di Fasano.

Art. 7 - (MODALITÀ E TEMPI DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI)

1) Nella fase di progettazione architettonica, definitiva e/o esecutiva, successiva all'aggiudicazione, il Concessionario dovrà sottoporre il progetto all'approvazione degli Enti competenti in materia edilizia, di pianificazione e di tutela e le scelte relative agli interventi dovranno essere dettagliate e supportate dalle opportune analisi ed elaborati tecnico-illustrativi.

2) Il Concessionario si obbliga a realizzare, a proprie integrali cura e spese, sotto la propria esclusiva responsabilità e nel rispetto delle disposizioni e prescrizioni, anche urbanistiche, vigenti nonché delle disposizioni di tutela di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., ivi comprese le prescrizioni e indicazioni contenute nella citata nota prot. n. _____ del _____ della Direzione Regionale _____ per i Beni Culturali e Paesaggistici citata in premessa, tutti gli interventi di recupero, manutenzione ordinaria, straordinaria e le connesse opere previste dalla proposta progettuale presentata in sede di gara, dando tempestiva e formale comunicazione al Comune di Fasano dell'inizio dei relativi lavori. La mancata osservanza da parte del concessionario delle prescrizioni contenute nel citato provvedimento del MIBAC determina la revoca della concessione. Nel prosieguo del presente atto ogni opera, lavoro, fornitura e quant'altro necessario per la riqualificazione e riconversione dell'immobile, nulla escluso ed eccettuato e compresa anche la predisposizione a cura e spese del Concessionario della progettazione definitiva e/o esecutiva, verranno, per brevità e complessivamente, indicate come gli "Interventi". La mancata osservanza da parte del Concessionario delle prescrizioni vigenti connesse all'esecuzione di tali interventi determina la decadenza della concessione.

	3) Il Concessionario assume a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il	
	conseguimento della eventuale variazione urbanistica, nonché di ogni autorizzazione,	
	permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli Interventi (ed	
	eventuali varianti e modifiche) e per l'esercizio delle attività di cui al precedente	
	art.2, restando in ogni caso inibita al Concessionario la possibilità di iniziare i lavori	
	e/o le predette attività, se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e	
	autorizzazioni occorrenti per legge.	
	4) Il Concessionario si obbliga a trasmettere al Comune di Fasano copia dei progetti,	
	definitivo e/o esecutivo, debitamente approvati dagli Organi competenti, nonché di	
	tutte le eventuali varianti e modifiche che dovessero rendersi necessarie in corso	
	d'opera.	
	5) Gli Interventi saranno realizzati dal Concessionario anche avvalendosi di imprese	
	terze, in possesso dei requisiti stabiliti dalle vigenti disposizioni, come da impegni	
	assunti dal medesimo Concessionario in sede di gara, ma sempre e comunque con	
	risorse e responsabilità, giuridica ed economica, direttamente ed interamente a carico	
	del Concessionario. Gli Interventi dovranno concludersi entro 36 (trentasei) mesi	
	dalla sottoscrizione del Verbale di Consegna o – se inferiore al suddetto termine -	
	secondo la tempistica illustrata nella Proposta progettuale presentata in sede di gara.	
	6) Laddove le richiamate autorizzazioni contengano prescrizioni e condizioni atte a	
	limitare o a conformare i caratteri e le modalità di esecuzione degli Interventi, tali	
	prescrizioni dovranno essere rispettate ed attuate dal Concessionario, pena la	
	decadenza dalla concessione.	
	7) Gli interventi necessari per adibire l'immobile all'attività di _____ descritta nella	
	proposta progettuale presentata in sede di gara devono intendersi già autorizzati dal	

	Comune di Fasano con la sottoscrizione del presente atto. Eventuali varianti e	
	modifiche che dovessero rendersi necessarie nella progettazione ed esecuzione degli	
	Interventi o che il Concessionario riterrà opportune, ai fini della migliore riuscita	
	degli stessi, potranno essere introdotte previo consenso scritto del Comune di Fasano	
	(e previa autorizzazione del MIBAC se trattasi di immobile vincolato ai sensi del	
	d.lgs. n. 42/2004) e non potranno determinare, ad alcun titolo, variazioni nella durata	
	della concessione e nell'ammontare del canone. Resta inteso che le predette varianti	
	e modifiche potranno essere realizzate solo ad esito del conseguimento da parte del	
	Concessionario delle approvazioni ed autorizzazioni necessarie da parte degli Organi	
	competenti.	
	8) Al progressivo realizzarsi degli Interventi, l'oggetto della concessione,	
	automaticamente e senza eccezioni, riguarderà anch'essi e pertanto ogni opera,	
	addizione o miglioria realizzata o introdotta dal Concessionario si intenderà oggetto	
	della presente concessione.	
	9) Eseguiti gli Interventi, l'Immobile potrà e dovrà essere utilizzato dal	
	Concessionario, fino alla scadenza e/o cessazione della presente concessione, ai soli	
	fini dello svolgimento delle attività di cui al precedente art.2.	
	Art. 8 (RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO PER E	
	NELL'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI)	
	1) Il Concessionario, manlevando espressamente il Comune di Fasano da ogni onere	
	e/o responsabilità al riguardo, si obbliga direttamente e in proprio, a pena di	
	decadenza, ad osservare e/o a far osservare all'impresa esecutrice degli Interventi	
	(ove diversa dal Concessionario), tutte le norme e le disposizioni vigenti, generali e	
	particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari, in materia di	

	esecuzione e collaudo dei lavori, comprese quelle in materia ambientale e di	
	sicurezza, tenuto conto della situazione dei luoghi interessati dai lavori stessi.	
	2) Per l'esecuzione dei lavori il Concessionario si dovrà avvalere esclusivamente di	
	imprese qualificate, in linea con le vigenti normative in materia di Lavori Pubblici.	
	3) Il Comune di Fasano rimarrà comunque estraneo ad ogni rapporto giuridico e di	
	fatto intercorrente tra il Concessionario e i terzi a qualsiasi titolo e in particolare ai	
	rapporti con l'impresa esecutrice degli Interventi, con obbligo a carico del	
	Concessionario di manlevare e tenere integralmente indenne il Comune di Fasano da	
	qualsiasi pretesa e/o richiesta da parte dalla stessa impresa esecutrice e/o di terzi.	
	4) Il Concessionario si assume la piena, esclusiva e diretta responsabilità circa gli	
	eventi dannosi a cose e/o persone che dovessero eventualmente verificarsi nel corso	
	dell'esecuzione degli Interventi, rimanendo in ogni caso il Comune di Fasano	
	sollevato da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, con espresso obbligo di	
	manleva da parte del Concessionario stesso.	
	Art. 9 (ULTIMAZIONE DEGLI INTERVENTI E VERIFICA DELLA LORO	
	REGOLARITÀ)	
	1) Ad ultimazione degli Interventi, comprese le eventuali varianti e modifiche di cui	
	al precedente art. 7, il Concessionario sarà tenuto a trasmettere al Comune di Fasano	
	la documentazione attestante l'avvenuta ultimazione degli Interventi e le	
	certificazioni necessarie (es. collaudo statico, agibilità, conformità impiantistica ed	
	energetica). Tutte le responsabilità, gli oneri e i costi connessi ai predetti	
	adempimenti restano ad integrale ed esclusivo carico del Concessionario.	
	2) Il Comune di Fasano si riserva, anche in contraddittorio con il Concessionario,	
	l'esame della documentazione di cui al comma precedente, verificando che gli	

	Interventi siano corrispondenti ai progetti presentati in sede di gara e funzionali allo	
	svolgimento delle Attività di cui al precedente Art.2. Le operazioni di verifica e il	
	relativo esito finale saranno attestati da apposita documentazione e verbalizzazione	
	(di seguito, "il Verbale di Verifica").	
	3) In ogni caso il Concessionario, per le opere realizzate, oltre alla custodia, è tenuto	
	nei confronti del Comune di Fasano alla garanzia e agli obblighi di cui agli articoli	
	1667, 1668 e 1669 Cod. Civ.	
	4) Contestualmente all'avvio delle Attività di cui all'Art. 2 del presente atto, il	
	Concessionario procederà a redigere, in contraddittorio con il Comune di Fasano,	
	apposita elencazione dei beni mobili strettamente connessi allo svolgimento delle	
	Attività medesime, suddivisa per tipologie, da sottoporsi ad espressa approvazione da	
	parte del Comune di Fasano. Eventuali modifiche/integrazioni all'elenco da parte del	
	Concessionario dovranno essere comunicate formalmente al Comune di Fasano ai	
	fini della necessaria approvazione.	
	Art. 10 (MANCATO OTTENIMENTO DELLE AUTORIZZAZIONI.	
	MANCATO RISPETTO DEI TERMINI E DELLE MODALITÀ DI	
	REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI)	
	1) Nell'eventualità che le approvazioni, autorizzazioni, permessi e nulla osta	
	occorrenti per la realizzazione degli Interventi non siano rilasciati in tempo utile alla	
	conclusione degli stessi entro il termine stabilito dal precedente Art. 7, e/o che gli	
	Interventi non risultino definitivamente realizzati e conclusi entro detto termine, il	
	Comune di Fasano avrà titolo a dichiarare la decadenza del Concessionario dalla	
	presente concessione, ovvero, su richiesta del Concessionario, valutate le circostanze,	
	potrà fissare un ulteriore periodo di tempo, comunque non superiore a 24	

	(ventiquattro) mesi, per provvedere, trascorso infruttuosamente il quale la	
	concessione si intenderà “ipso iure” decaduta e nulla sarà dovuto al Concessionario,	
	che scaduto il termine di proroga di cui sopra, provvederà a riconsegnare l’Immobile	
	con le modalità indicate al successivo Art. ____, libero da persone e cose, e nelle	
	condizioni risultanti dal Verbale di Consegna, fermo restando quanto previsto dal	
	successivo Art. ____.	
	2) Nelle evenienze di cui al precedente comma 1), nulla sarà dovuto, a qualsiasi	
	titolo, al Concessionario, fatto salvo, in caso di mancato ottenimento approvazioni,	
	autorizzazioni, permessi e nulla osta occorrenti, il rimborso delle eventuali spese per	
	lavori urgenti ed indifferibili che il Concessionario abbia dovuto realizzare, previa	
	espressa autorizzazione del Comune di Fasano e preventiva valutazione di congruità	
	da parte dello stesso Comune di Fasano dei relativi costi.	
	3) Ove le evenienze di cui al precedente comma 1 siano imputabili a fatto e colpa del	
	Concessionario, il Comune di Fasano, ferma la risarcibilità dell’eventuale ulteriore	
	danno, avrà diritto di incamerare la cauzione di cui al successivo Art. ____.	
	4) Nell’ipotesi in cui, ad esito delle verifiche di cui al precedente Art. 9, gli Interventi	
	realizzati non risultino conformi nei tempi e nelle modalità previste dal precedente	
	Art. 7, il Concessionario dovrà provvedere a quanto necessario per la loro conformità	
	entro il termine stabilito dal Comune di Fasano in ragione delle circostanze, pena la	
	decadenza “ipso iure” della presente concessione, con incameramento integrale della	
	cauzione di cui al successivo Art. ____ oltre all’eventuale ulteriore risarcimento del	
	danno.	
	5) E’ fatto salvo per il Comune di Fasano il diritto di pretendere il ripristino dei locali	
	nello stato in cui sono stati consegnati, nell’ipotesi di interventi eseguiti senza il	

preventivo consenso o in difformità della proposta progettuale.

Art. 11 - VIGILANZA SULL'AVANZAMENTO LAVORI

1) L'esecuzione e lo stato di avanzamento degli Interventi sono soggetti a verifiche da parte del Comune di Fasano, ai fini dell'accertamento della loro conformità ai progetti presentati dal Concessionario. A tal fine il Concessionario dovrà trasmettere al Comune di Fasano copia del progetto definitivo e/o esecutivo debitamente approvato dagli Organi competenti, nonché di tutte le eventuali varianti e modifiche che dovessero rendersi necessari in corso d'opera e dovrà, inoltre, consentire e rendere agevoli, a pena di decadenza, i sopralluoghi che gli incaricati del Comune di Fasano – con preavviso di almeno ___ giorni – dovessero ritenere opportuni e necessari.

Art. 12 - (ACQUISIZIONE DELLE OPERE REALIZZATE)

1) Alla scadenza o cessazione per qualsiasi motivo della presente concessione il Comune di Fasano acquisirà, senza alcun compenso o rimborso, "ipso iure" tutte le opere realizzate senza che il Concessionario, o qualsiasi terzo, anche avente causa del Concessionario possa vantare alcuna pretesa, a qualsivoglia titolo.

ART. 13 – (CANONE DI CONCESSIONE)

1) Fermo restando l'adeguamento ISTAT di cui al successivo comma 4), il Concessionario è tenuto a versare, come proposto nella relativa offerta:

- un canone annuo fisso stabilito in Euro _____ (_____/00).

2) Il concessionario deve versare quanto dovuto mediante delega bancaria utilizzando il modello F24, o secondo altra modalità che sarà preventivamente indicata dal Comune di Fasano, che verrà recapitato tramite servizio Postel, in rate _____ anticipate di € _____. Il versamento dovrà essere effettuato all'Erario entro e

non oltre la scadenza del modello di pagamento. In caso di mancata ricezione del modello di pagamento e, comunque, anche in assenza di esplicita richiesta da parte del Comune di Fasano, il Concessionario è tenuto a versare il canone entro e non oltre il primo giorno di decorrenza di ogni rata.

3) Fermo l'adeguamento secondo quanto previsto al successivo comma 4) del presente articolo, il canone di concessione non potrà subire revisioni o riduzioni per qualsivoglia motivo e a qualsivoglia titolo, convenendosi espressamente la aleatorietà del rapporto concessorio, anche con riferimento ai risultati delle Attività di cui all'Art. 2.

4) Il canone di concessione sarà adeguato annualmente in modo automatico e senza bisogno di richiesta del Comune di Fasano, in misura pari al 100% della variazione accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. La variazione Istat verrà determinata con riferimento all'indice mensile del terzo mese precedente al mese di decorrenza dell'atto. L'eventuale mancata tempestiva richiesta dell'aggiornamento del canone, relativamente alle variazioni dell'indice ISTAT, non esonera il Concessionario dal corrispondere i relativi importi pregressi.

5) Il pagamento del canone dovrà effettuarsi secondo le modalità stabilite e non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del Concessionario, qualunque ne sia il titolo. Per il ritardato, ovvero mancato pagamento delle somme comunque dovute in dipendenza del presente atto, il Concessionario dovrà corrispondere gli interessi di mora dal giorno in cui è venuto a maturare il debito fino al giorno in cui viene eseguito il pagamento. La misura percentuale degli interessi di mora è pari al saggio degli interessi legali per il debito maturato. La prova del pagamento non può

essere data che mediante esibizione della ricevuta.

ART 14 (CONTRATTI DI SOMMINISTRAZIONE)

1) Il Concessionario provvederà a sua cura e spese alla sottoscrizione dei contratti di somministrazione di energia elettrica, acqua, gas, raccolta rifiuti, servizio telefonico e quant'altro occorrente in ragione delle tecnologie disponibili, sia per la realizzazione degli Interventi, che per il successivo svolgimento delle attività di cui all'art.2, tenendo indenne il Comune di Fasano da ogni spesa, responsabilità o adempimento connesso.

2) Alla scadenza della presente concessione, il Concessionario dovrà provvedere alla disdetta dei medesimi contratti, fatta salva la facoltà del Comune di Fasano di richiedere il subentro.

ART 15 - ESONERO DI RESPONSABILITÀ

1) Il Concessionario esonera il Comune di Fasano da ogni responsabilità per eventuali danni a persone, cose, animali, derivanti da qualsiasi causa conseguente all'utilizzazione dell'immobile dato in concessione.

2) Il Concessionario è soggetto a tutte le leggi, regolamenti ed ordinamenti di polizia urbana e di pubblica sicurezza, e quindi si obbliga espressamente di rilevare e tenere indenne il Comune di Fasano da ogni conseguenza per la inosservanza di essi.

3) Il Concessionario si impegna ad ottenere tutte le eventuali autorizzazioni pubbliche, restando esclusa ogni responsabilità del Comune di Fasano per diniego di autorizzazione, sospensione o limitazione dell'esercizio dell'attività del medesimo Concessionario derivante da eventuali leggi o regolamenti nonché da qualsiasi altra causa non imputabile al Comune di Fasano.

Art. 16 (MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA)

	eseguite con riferimento all'Immobile, si riterranno comunque inseparabili dal	
	medesimo.	
	5) La violazione degli obblighi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del	
	Concessionario comporta la decadenza dalla concessione e il Concessionario è tenuto	
	al pagamento di una penale pari all'ammontare della cauzione definitiva, salvo il	
	diritto per il Comune di Fasano al risarcimento del maggior danno.	
	Art. 17 - (SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ ECONOMICHE -CUSTODIA	
	E VIGILANZA - RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO)	
	1) Il Concessionario si obbliga ad esercitare direttamente e sempre a proprie integrali	
	cura, spese e responsabilità, le Attività di cui al precedente Art. 2.	
	2) [<i>Se del caso</i> : Fermo quanto previsto dal successivo art. ____] E' fatta salva la	
	possibilità per il Concessionario di affidare a terzi aspetti parziali e specialistici delle	
	Attività di cui al precedente Art. 2, ma sempre e comunque con risorse e	
	responsabilità, giuridica ed economica, direttamente e interamente a carico del	
	Concessionario.	
	3) Nello svolgimento delle predette Attività, il Concessionario, manlevando e	
	tenendo espressamente ed integralmente indenne il Comune di Fasano da ogni onere	
	e/o responsabilità al riguardo o pretese di terzi a qualsiasi titolo, si obbliga, a pena di	
	decadenza, ad osservare e/o a far osservare dai terzi tutte le norme e le disposizioni	
	vigenti in materia, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e	
	regolamentari, ivi comprese le disposizioni e prescrizioni di cui all'autorizzazione ex	
	art. 57 bis del D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i. citata in premessa.	
	4) Nello svolgimento delle predette Attività e nell'esecuzione della presente	
	concessione, il Concessionario opererà in modo non discriminatorio e si presenterà in	

	modo tale da far sempre constare l'autonomia delle proprie attività e l'assoluta	
	estraneità del Comune di Fasano alle medesime.	
	5) Il Concessionario si assume la piena, esclusiva e diretta responsabilità circa gli	
	eventi dannosi a cose e/o persone che dovessero eventualmente verificarsi in	
	relazione agli Interventi, alle Attività di cui al precedente Art. 2, oggetto della	
	presente concessione, rimanendo in ogni caso il Comune di Fasano sollevato da ogni	
	e qualsiasi responsabilità al riguardo, con espresso obbligo di manleva da parte del	
	Concessionario, che terrà sempre indenne il Comune di Fasano da qualsiasi pretesa	
	di terzi a qualsiasi titolo.	
	6) Il Concessionario dichiara di sollevare espressamente senza alcuna riserva il	
	Comune di Fasano da ogni e qualsiasi responsabilità di natura civile, amministrativa	
	e fiscale, connessa alle attività comunque poste in essere, direttamente o	
	indirettamente, ed anche occasionalmente, nell'ambito dello svolgimento del	
	rapporto concessorio e alle quali, in ogni caso, il Comune di Fasano è e rimarrà	
	assolutamente estraneo, in fatto e in diritto.	
	7) Tutte le imposte e tasse di esercizio della gestione saranno a carico del	
	Concessionario al quale spetterà l'obbligo di provvedere alle relative pratiche con gli	
	uffici competenti per la denuncia e il pagamento delle stesse. Sono egualmente a	
	carico del Concessionario l'IMU, tasse e imposte locali e nazionali gravanti	
	sull'Immobile.	
	8) Il Concessionario si impegna ad assicurare idonee condizioni per la conservazione	
	e la fruizione pubblica del bene concesso in uso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 57-	
	bis del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. e del conseguente provvedimento dei competenti	
	organi preposti alla tutela allegato sub "X".	

	<p>9) Il Concessionario è responsabile, giuridicamente ed economicamente, per la custodia e vigilanza dell'Immobile e delle attività ivi svolte. Il Concessionario sosterrà ogni onere ed incombente necessario, per legge e comunque per buona prassi degli affari, al riguardo, rimanendo direttamente responsabile in caso di carenza o mancata sorveglianza.</p>	
	<p>10) Il Concessionario si impegna a realizzare ed affiggere la targa identificativa "Valore Paese – CAMMINI E PERCORSI" secondo le prescrizioni comunicate dal Comune di Fasano, concordate con l'Agenzia del Demanio.</p>	
	<p>Art. 18 - (SOCIETA' DI SCOPO E SUBCONCESSIONE DELLE "ATTIVITA' ECONOMICHE/DI SERVIZIO PER IL CITTADINO")</p>	
	<p>1) Il Concessionario può costituire una Società di scopo, in forma di società per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile, finalizzata al perseguimento di tutti gli impegni previsti dalla presente concessione. Dal momento della costituzione, la società di scopo subentrerà all'aggiudicatario nel rapporto di concessione 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 il Comune di Fasano.</p>	
	<p>La cessione delle quote societarie o l'ingresso di nuovi soci potrà avvenire, previo benestare da parte del Comune di Fasano, subordinato alla verifica del permanere dei requisiti richiesti per la partecipazione alla procedura selettiva, purché la capogruppo, ovvero, in caso di impresa singola, il concessionario, 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.</p>	
	<p>2) La subconcessione è ammessa previa autorizzazione del Comune di Fasano</p>	
	<p>20</p>	

	subordinata al buon esito delle verifiche sul possesso dei requisiti previsti	
	nell'Avviso di gara in capo al subconcessionario.	
	3) In caso di subconcessione, il Concessionario resta in ogni caso responsabile nei	
	confronti del Comune di Fasano per tutte le obbligazioni e gli impegni relativi	
	all'attività Economica/di servizio per il cittadino sub concessa, sollevando il Comune	
	di Fasano medesimo da ogni pretesa del sub concessionario o da richieste di	
	risarcimento danni avanzate da terzi in conseguenza all'esecuzione delle attività	
	subconcesse.	
	4) L'eventuale subconcessionario è tenuto ad osservare integralmente e/o a far	
	osservare dai terzi, oltre alle obbligazioni assunte dal Concessionario con la presente	
	concessione, tutte le norme e le disposizioni vigenti per l'Attività economica/di	
	servizio per il cittadino esercitata, generali e particolari, comunitarie, nazionali e	
	locali, legislative e regolamentari, ivi comprese le disposizioni e prescrizioni di cui	
	all'autorizzazione ex art. 57 bis del D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i. citata in premessa.	
	<i>(se del caso, in base alla configurazione del Concessionario)</i>	
	Art 19 - (FUSIONE, CESSIONE/AFFITTO D'AZIENDA ED ALTRE	
	FATTISPECIE. SUBENTRO DI TERZI)	
	1) Fermo quanto previsto all'articolo che precede, ove taluna delle Società costituenti	
	il Raggruppamento Temporaneo Concessionario / la Società concessionaria / la	
	Società di scopo costituita successivamente, proceda ad operazioni di fusione, anche	
	per incorporazione, scissione, o scorpori o conferimenti o trasferimenti, a qualsiasi	
	titolo, anche temporaneo (comprese cessioni o affitto anche di rami di azienda), di	
	attività o poteri di direzione delle proprie attività, nelle quali deve intendersi	
	ricompreso il presente rapporto concessorio, ovvero in ipotesi di trasformazione,	

	anche eterogenea, di trasferimento della sede all'estero, di cessione di quote	
	societarie o di operazioni che comportino modifiche nella compagine societaria,	
	ovvero ancora, nel caso in cui proceda a modifiche che comportino cambiamento	
	significativo delle proprie attività, ovvero delibero lo scioglimento e la liquidazione,	
	in tali casi il Comune di Fasano potrà consentire, mediante preventiva ed espressa	
	autorizzazione, il subentro di terzi, subordinatamente al verificarsi di entrambe le	
	seguenti condizioni:	
	a) ultimazione degli Interventi, attestata dal Verbale di Verifica;	
	b) accertamento del possesso in capo al subentrante di requisiti richiesti per la	
	partecipazione alla procedura.	
	Art. 20 - (CAUZIONE A GARANZIA)	
	1) Contestualmente alla stipula del presente atto, il Concessionario provvede a	
	consegnare al Comune di Fasano una prima cauzione definitiva per il periodo di 36	
	mesi dalla sottoscrizione del presente atto, consistente nella fideiussione n. _____,	
	rilasciata da _____, con sede legale _____ in data __/__/__	
	per l'importo di Euro _____ (_____/00), pari al 10% della	
	somma dell'ammontare degli investimenti previsti per l'esecuzione degli interventi e	
	del 10% dei canoni dovuti per il periodo garantito, a garanzia di tutti gli oneri	
	derivanti dalla presente concessione in relazione al periodo di riferimento, ivi	
	compresi la corretta esecuzione degli interventi ed il regolare pagamento del canone;	
	tale cauzione sarà svincolata alla data di emissione della seconda cauzione definitiva.	
	La seconda cauzione definitiva dovrà essere costituita, a pena di decadenza dalla	
	concessione, a garanzia di tutti gli oneri assunti con la sottoscrizione dalla presente	
	concessione, ivi compreso il regolare pagamento del canone, per il periodo	

	successivo ai primi 36 mesi dalla sottoscrizione del presente atto e per tutta la residua	
	durata della concessione. A tal fine il Concessionario potrà presentare:	
	- una cauzione unitaria con validità pari all'intera durata residua della concessione	
	per l'importo di Euro _____ (_____/00), che sarà	
	progressivamente svincolata nel corso degli anni in funzione della progressiva	
	riduzione del valore complessivo dei canoni dovuti	
	<i>ovvero</i>	
	- una cauzione di validità pari a cinque (5) anni per l'importo di Euro	
	_____ (_____/00) che sarà prorogata o rinnovata per un	
	pari periodo fino alla conclusione della concessione, fermo restando che il rinnovo o	
	la proroga dovranno essere effettuati, a pena di decadenza, almeno 90 (novanta)	
	giorni prima della scadenza, anche con altro istituto di credito o assicurativo.	
	L'importo della cauzione sarà pari al 10% dei canoni dovuti per il periodo garantito.	
	Successivamente ai primi cinque anni, l'importo della cauzione sarà computato di	
	volta in volta in relazione al valore complessivo dei canoni dovuti.	
	2) Le predette cauzioni 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 del Comune di	
	Fasano.	
	ART 21 - (COPERTURE ASSICURATIVE)	
	1) Il Concessionario consegna al Comune di Fasano contestualmente alla	
	sottoscrizione del presente atto, ovvero si impegna a stipulare entro 30 giorni dalla	
	23	

	sottoscrizione della presente Concessione e a consegnare entro i successivi ulteriori	
	30 giorni, adeguata/e polizza/e assicurativa/e con primaria compagnia assicuratrice,	
	al fine di garantire:	
	a. prima e durante l'esecuzione degli Interventi, la Responsabilità Civile verso	
	Terzi (RCT) a copertura di danni a persone e danni a cose, la Responsabilità	
	Civile verso Prestatori d'Opera (RCO) e il perimento totale o parziale –	
	compreso incendio, fulmine, esplosione, scoppio, e altri rischi accessori –	
	dell'Immobile oggetto di concessione, con massimale non inferiore al valore	
	dell'Immobile non rifunzionalizzato;	
	b. conclusi gli Interventi, prima di dare avvio alle Attività di cui al precedente	
	Art. 2 e per tutta la residua durata della concessione, la Responsabilità Civile	
	verso Terzi (RCT) a copertura di danni a persone e danni a cose, la	
	Responsabilità Civile verso Prestatori d'Opera (RCO) e il perimento totale o	
	parziale – compreso incendio, fulmine, esplosione, scoppio, e altri rischi accessori	
	– dell'Immobile, con massimale non inferiore al valore dell'Immobile	
	rifunzionalizzato. Detto massimale sarà incrementato dal Concessionario, ogni 5	
	anni, per una percentuale pari alla somma degli indici ISTAT dei prezzi al	
	consumo per ciascuno degli anni trascorsi.	
	2) Il Concessionario, conclusi gli Interventi e prima di dare avvio all'attività indicata	
	nella proposta progettuale presentata in sede di gara, si impegna a stipulare le polizze	
	assicurative obbligatorie per legge, in ragione del tipo di attività economica che	
	andrà a svolgere all'interno dell'immobile oggetto di concessione, esonerando il	
	Comune di Fasano da qualunque obbligo e responsabilità che potrebbe derivare nei	
	confronti di terzi.	

3) La violazione degli obblighi a carico del Concessionario connessi alla mancata stipula delle polizze assicurative comporta la decadenza dalla concessione.

ART 22 - (ACCERTAMENTI PERIODICI)

1) Il Comune di Fasano potrà disporre ispezioni, controlli e accertamenti periodici volti a verificare, in particolare e pena la decadenza della concessione: I) l'esecuzione e lo stato di avanzamento degli Interventi, mediante sopralluoghi che saranno effettuati con preavviso di almeno 5 giorni; II) che le Attività di cui all'Art. 2, siano svolte e, più in generale, che l'Immobile sia utilizzato conformemente a quanto disposto nel presente atto; III) che gli interventi manutentivi siano puntualmente e diligentemente eseguiti; IV) che le attività di cui al precedente Art. 2 siano svolte nel rispetto delle norme vigenti e, più in generale, che l'Immobile sia utilizzato conformemente a quanto disposto nel presente atto; V) che il Concessionario abbia provveduto a sottoscrivere ed aggiornare le polizze assicurative di cui al precedente articolo 21.

Art. 23 - (RICONSEGNA DELL'IMMOBILE)

1) Alla scadenza e, comunque, alla cessazione a qualsiasi titolo della presente concessione, ivi comprese le ipotesi di decadenza, revoca e recesso espressamente previsti, l'Immobile concesso in uso ritornerà automaticamente nella giuridica disponibilità del Comune di Fasano, con ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad esso apportate, siano esse comprese, o meno, negli Interventi. A tale momento l'Immobile, sotto la responsabilità e l'obbligo del Concessionario, dovrà risultare libero da persone e/o cose e in buono stato di manutenzione e di messa a norma. All'atto della ripresa in consegna il Comune di Fasano, redigendo verbale in contraddittorio con il Concessionario, verificherà lo stato del bene ed indicherà gli

	eventuali ripristini necessari, quantificandone anche il valore, con diritto a rivalersi	
	sulla cauzione per detti importi, ivi incluse le spese tecniche ed ogni altro danno che	
	dovesse derivare dall'impossibilità totale o parziale di utilizzo del bene medesimo.	
	2) Si intendono esclusi dalla riconsegna dell'Immobile e potranno, pertanto, tornare	
	nella piena disponibilità del Concessionario, esclusivamente i beni mobili	
	strettamente connessi alla gestione delle Attività di cui al precedente Art. 2 oggetto	
	della presente concessione.	
	Art. 24 (DECADENZA)	
	1) In caso di inadempimento da parte del Concessionario anche di uno solo degli	
	obblighi a suo carico derivanti dal presente atto il Comune di Fasano, valutate le	
	circostanze, avrà titolo a dichiarare la immediata decadenza dalla concessione e avrà	
	diritto ad incamerare la cauzione di cui al precedente art. 20, oltre al risarcimento	
	dell'eventuale maggior danno.	
	2) Nelle ipotesi di cui al precedente comma 1), il Comune di Fasano, valutate le	
	circostanze, potrà fissare un ulteriore periodo di tempo al Concessionario per	
	adempiere, trascorso infruttuosamente il quale, la concessione si intenderà "ipso	
	iure" decaduta.	
	3) Il Comune di Fasano avrà, altresì, titolo a dichiarare la decadenza del	
	Concessionario dalla presente concessione nei seguenti casi:	
	a) qualora il Concessionario venga sottoposto a procedure fallimentari o concorsuali;	
	b) nelle ipotesi di inosservanza delle prescrizioni e condizioni contenute nel	
	provvedimento (_____) con il quale la competente amministrazione	
	preposta alla tutela dei beni culturali, ai sensi e per gli effetti dell'art. 57- bis del	
	citato decreto legislativo n. 42 del 2004, ha rilasciato autorizzazione alla presente	
	26	

	concessione;	
	c) qualora il Concessionario si sia reso colpevole di una delle attività illecite di cui	
	agli artt. 169 e ss. del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i;	
	d) nelle ipotesi di esito positivo delle verifiche "antimafia" di cui al successivo Art.	
	_____;	
	e) nelle ipotesi di inosservanza dei principi del Codice Etico del Comune di Fasano.	
	ART 25 (REVOCA)	
	1) Il Comune di Fasano potrà procedere, con il rispetto del termine di preavviso di 6	
	(sei) mesi, alla revoca della concessione per sopravvenute, improrogabili e motivate	
	esigenze di carattere pubblico.	
	2) In tal caso, oltre al rimborso dei costi sostenuti per la realizzazione degli Interventi	
	e che, in base al Piano economico-finanziario presentato in sede di gara, non siano	
	già stati ammortizzati, il Concessionario avrà diritto, giusta la previsione del comma	
	quinto dell'art. 3-bis, ad un indennizzo pari al 10% della parte delle Attività di cui al	
	precedente Art. 2, da gestire, valutate sulla base del medesimo Piano economico-	
	finanziario.	
	3) Disposta la revoca, il Concessionario sarà tenuto alla immediata restituzione del	
	bene libero da persone e/o cose, con le modalità stabilite al precedente Art. 23, senza	
	che possa vantare diritto di ritenzione, a qualsiasi titolo, sino all'incasso di quanto	
	indicato al comma che precede.	
	Art. 26 - (RECESSO DEL CONCESSIONARIO)	
	1) Il Concessionario non potrà recedere dal rapporto concessorio prima che siano	
	decorsi 36 (trentasei) mesi dalla sottoscrizione del presente atto.	
	2) Nell'ipotesi in cui il recesso intervenga comunque prima del termine di cui al	

	precedente comma 1), il Comune di Fasano, ferma la risarcibilità dell'ulteriore	
	danno, avrà diritto ad incamerare, a titolo di penale, la cauzione di cui al precedente	
	Art. 20.	
	3) Ove, successivamente, il Concessionario intenda recedere dalla presente	
	concessione, dovrà dare al Comune di Fasano un preavviso di almeno 6 mesi prima	
	della data in cui il recesso deve avere esecuzione e sarà tenuto al pagamento, a titolo	
	di penale, a valere sulla cauzione di cui al precedente Art. 20, di un importo pari a 2	
	volte il canone annuo di concessione di cui al precedente Art. 13.	
	4) Nei casi di recesso di cui al presente articolo, il Concessionario sarà tenuto alla	
	immediata restituzione del bene libero da persone e/o cose, con le modalità stabilite	
	al precedente Art. 23, senza che possa vantare pretesa alcuna, a qualsivoglia titolo.	
	Art. 27 (CONTROVERSIE)	
	1) Tutte le controversie che potranno insorgere in merito alla presente concessione	
	saranno deferite al competente Giudice del Foro di Brindisi.	
	Art. 28 SPESE ACCESSORIE ED ONERI PER LA STIPULA	
	1) Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico	
	del Concessionario.	
	Art. 29 - INFORMATIVA ANTIMAFIA	
	1) Le parti danno e prendono atto dell'esito negativo delle verifiche antimafia	
	richiesta nei confronti del Concessionario ai sensi del D.Lgs. 6 settembre 2011, n.	
	159 e s.m.i.	
	2) In vigore del presente atto il Comune di Fasano si riserva la facoltà di effettuare	
	periodiche verifiche ai sensi del citato decreto legislativo n. 159/2011 nei confronti	
	dei soci, amministratori, rappresentanti del concessionario o del subconcessionario.	

	Nell'ipotesi in cui ad esito delle predette verifiche siano accertate cause ostative al	
	rilascio dell'informativa antimafia la concessione si intenderà ipso iure decaduta.	
	Art. 30 MODELLO EX D.LGS. 231/2001 E CODICE ETICO	
	1) Il Concessionario, nell'espletamento della presente concessione, si impegna	
	ad osservare il Modello di organizzazione, gestione e controllo del Comune di	
	Fasano ex D.Lgs. 231/2001, reperibile sul sito istituzionale, ed a tenere un	
	comportamento in linea con il relativo Codice Etico e, comunque, tale da non esporre	
	il Comune di Fasano al rischio dell'applicazione delle sanzioni previste dal predetto	
	decreto.	
	L'inosservanza di tale impegno costituirà grave inadempimento e sarà causa di	
	decadenza dalla Concessione.	
	2) Il Concessionario, si impegna, inoltre, a manlevare il Comune di Fasano da	
	eventuali sanzioni o danni che dovessero derivare a quest'ultima dalla violazione	
	dell'impegno di cui al comma 1.	
	Art. 31 - COMUNICAZIONI	
	2) Tutte le comunicazioni dovranno – a pena di invalidità, inefficacia e inopponibilità	
	– essere eseguite per iscritto (pec, raccomandata a.r. o fax, con prova di ricezione) ai	
	seguenti indirizzi e recapiti:	
	(per il Comune di Fasano) _____	
	(per il Concessionario) _____	
	Art. 32 INFORMATIVA AI SENSI DELL'ART. 13 DEL REGOLAMENTO	
	(UE) 2016/679	
	1) I dati personali forniti saranno trattati dal Comune di Fasano (infra anche	
	“[Ente]”) esclusivamente per le finalità connesse alla stipula e gestione del presente	

	atto.	
	Titolare del trattamento è l'[Ente] con sede in _____.	
	L'[Ente] tratterà i dati forniti in conformità con quanto previsto e disciplinato dal	
	Regolamento mediante strumenti manuali, informatici e telematici, con logiche	
	strettamente correlate alle finalità già esplicitate, in modo lecito e secondo	
	correttezza nonché nel rispetto del principio di minimizzazione. I dati medesimi	
	saranno conservati per la durata dell'atto e successivamente per adempiere agli	
	obblighi di legge cui l'[Ente] è tenuta e comunque nel rispetto delle procedure	
	interne del Titolare.	
	L'[Ente] non adotta processi decisionali automatizzati ed è esclusa ogni attività di	
	profilazione degli interessati.	
	I dati potranno essere comunicati ad altre Pubbliche Autorità e Amministrazioni per	
	l'esecuzione di loro ordini e per l'adempimento di obblighi di legge, ove previsti, e	
	potranno essere conosciuti da dipendenti, collaboratori e consulenti, previamente	
	autorizzati e istruiti dal Titolare, per le sole finalità connesse alla procedura. L'[Ente]	
	potrà, altresì, avvalersi del supporto di società esterne previamente nominate	
	Responsabili del trattamento ai sensi dell'art. 28 del Regolamento. Al di fuori di tali	
	ipotesi i dati personali non saranno diffusi né comunicati a terzi. Non saranno	
	trasferiti in Paesi terzi né ad organizzazioni internazionali.	
	L'[Ente] potrà trattare le informazioni previste dall'art. 10 del Regolamento, relativi	
	a condanne penali e reati o a connesse misure di sicurezza(c.d. dati giudiziari) di cui	
	si dà piena garanzia di trattamento nel rispetto delle prescrizioni di legge.	
	È facoltà dell'interessato esercitare il diritto di chiedere al Titolare del trattamento	
	l'accesso ai dati personali e la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione	

	del trattamento che lo riguarda o di opporsi al trattamento stesso (artt. 15 e ss. del	
	Regolamento). L'apposita istanza potrà essere inviata all'[Ente], Titolare del	
	Trattamento, presso la sede di _____ oppure al	
	Responsabile della protezione dei dati personali, domiciliato per la funzione presso la	
	medesima sede e contattabile all'indirizzo email:	
	_____@_____.	
	L'interessato che ritiene che il trattamento dei dati personali a Lui riferiti effettuato	
	dall'[Ente] avvenga in violazione di quanto previsto dal Regolamento ha il diritto di	
	proporre reclamo al Garante, come previsto dall'art. 77 del Regolamento stesso, o di	
	adire le opportune sedi giudiziarie (art. 79 del Regolamento).	
	Art. 33 (EFFETTI DELL'ATTO)	
	L'atto sarà vincolante per i contraenti fin dal momento della relativa sottoscrizione.	
	E richiesto, io ho ricevuto il presente atto che, scritto da	
	persona di mia fiducia con mezzi elettromeccanici, consta di ____ pagine e ne ho	
	dato lettura alle parti le quali lo dichiarano conforme alle loro volontà e con me lo	
	sottoscrivono come appresso e nel margine degli altri fogli unitamente agli allegati.	
	Si è omessa la lettura dei documenti allegati per espressa volontà delle parti, le quali	
	hanno dichiarato di averne in precedenza già presa cognizione.	

	Letto, approvato, sottoscritto	
	Per il Comune di Fasano _____	
	Per il Concessionario _____	
	Il Concessionario dichiara di approvare specificatamente ad ogni effetto di legge, ai	

sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, i patti di cui agli articoli 7, 8, 9, 10,

11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30.

Il Concessionario _____



INFORMATION MEMORANDUM 2018

Trulli Bianchi e Coppolicchio, Fasano (BR) - PUGLIA



PREMESSA

Il progetto CAMMINI E PERCORSI è una delle iniziative avviate dall’Agenzia del Demanio nell’ambito di un nuovo filone di attività, definito PROGETTI A RETE, per il recupero e riuso del patrimonio pubblico, di proprietà dello Stato e di altri Enti, secondo tematismi che caratterizzano fortemente il network.

In particolare l’accento è posto sul binomio *turismo e cultura* e l’intento è dare spazio a diverse forme di turismo - sostenibile, rispettoso e slow - insieme a servizi sociali e culturali, intendendo la valorizzazione in senso più ampio come azione di riqualificazione economica e sociale dei territori, nell’ambito delle iniziative di sviluppo locale e del turismo, obiettivo primario per il rilancio economico del Paese, favorito anche dalla recente disciplina normativa di cui al D.L. Turismo e Cultura (D.L. n. 83/2014 conv. in L. n.106/2014), nonché dal Piano Strategico del Turismo 2017-2022.

Turismo e cultura sono riconosciuti quali punti di forza dell’offerta Paese, nonché elementi distintivi del *brand Italia* (1° posto nel ranking mondiale della *brand reputation*), sono dunque i principali fattori di attrattività e riconoscibilità (*reputation base*).

Nello scenario dei trend a livello globale, il primo elemento di interesse per l’Italia - a chiusura del 2017 - si conferma quello della cultura e un’attenzione sempre maggiore è posta nei confronti di nuove destinazioni da scoprire e di vacanze esperienziali, quali motivi di scelta di una vacanza. Il turismo sostenibile, infatti, anche incoraggiato dall’Anno dei Cammini (2016) e dall’Anno dei Borghi (2017), ha conosciuto negli ultimi anni dati record, affermandosi quale settore strategico per lo sviluppo del Paese.

Il 2018 è stato dichiarato l’Anno del Cibo e ciò potrà contribuire ulteriormente a promuovere una conoscenza e una fruizione sostenibile del territorio, veicolando differenzialmente i flussi turistici, esaltando il patrimonio enogastronomico italiano.

Più in generale il turismo è un comparto centrale dell’economia nazionale (con l’11,8% del PIL ed il 12,8% dell’occupazione) e riveste un’importanza sempre maggiore, con segnali di forte crescita sia in termini di aumento degli arrivi dall’estero che di effetti positivi sull’occupazione, anche in riferimento alle politiche di destagionalizzazione.



CAMMINI E PERCORSI è un progetto promosso dall'**Agenzia del Demanio**, dal **Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo** e dal **Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti**, in collaborazione con gli altri Enti che partecipano all'iniziativa con immobili di proprietà – Comuni, Province, Regioni, Anas S.p.A. – e di concerto con le Amministrazioni competenti.

L'iniziativa è legata al tema del **turismo lento** e punta al **recupero e riuso di beni situati lungo itinerari storico – religiosi e ciclopedonali**; l'obiettivo è potenziare l'offerta turistico-culturale e la messa in rete di siti di interesse storico e paesaggistico presenti in diversi territori, migliorandone la fruizione pubblica e favorendo la scoperta dei territori. In tal senso si dà spazio al recupero e riuso di edifici di proprietà dello Stato e di altri Enti pubblici che si trovano in prossimità dei cammini storico-religiosi e dei percorsi ciclopedonali identificati e alle imprese ed attività di giovani, cooperative e associazioni. I nuovi usi sono prevalentemente intesi quali **servizi da offrire al camminatore, al pellegrino e al ciclista** articolati attorno alle funzioni di sosta, permanenza, svago e relax.

A tal fine si è scelto di procedere all'affidamento in **concessione/locazione di valorizzazione** ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001, da affidare a privati che siano in grado di sostenere importanti costi di investimento per il recupero degli immobili.

L'INFORMATION MEMORANDUM fornisce un quadro informativo sull'immobile, nonché una panoramica generale del contesto territoriale e normativo di riferimento, utili all'elaborazione della proposta di valorizzazione da presentare per la partecipazione alla gara per l'affidamento in concessione/locazione, secondo quanto di seguito descritto, con particolare riferimento alle nuove funzioni e alle modalità di intervento ammesse, sempre nel rispetto degli strumenti di tutela storico-artistica e ambientale e di pianificazione urbana e territoriale vigenti.



1. Indicazioni progettuali

1.1 Filosofia del progetto

Il progetto CAMMINI E PERCORSI si sviluppa attorno ad alcuni principi generali che dovranno essere presi in considerazione al momento della formulazione della proposta:

- *Il principio della "conservazione attiva"* rappresenta il percorso integrato tra il mantenimento delle peculiarità culturali e paesaggistiche dell'organismo architettonico e la sua valorizzazione funzionale, intesa come leva di sviluppo locale. L'idea di recupero sviluppata nella proposta di valorizzazione dovrà essere il più possibile legata alle tematiche dell'eco-sostenibilità, della compatibilità ambientale e dell'efficienza energetica.
- *Patrimonio minore, Patrimonio di pregio:* il valore simbolico ed identitario dei luoghi, i caratteri architettonici, paesaggistici ed ambientali, l'unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi, nonché le caratteristiche prestazionali degli organismi architettonici intesi come spunti metodologici per lo sviluppo della proposta di valorizzazione.
- *Recupero degli immobili:* sarà volto principalmente alla salvaguardia degli edifici, alla conservazione delle loro caratteristiche materiali e storico-artistiche, ovvero della loro integrità architettonica, nel rispetto dei caratteri morfologici, tipologici, strutturali e distributivi, nonché degli elementi decorativi di pregio presenti. Le soluzioni proposte dovranno coniugare la tutela e la conservazione dei beni con il loro riuso, anche in relazione alla componente paesaggistico-ambientale, ossia alla possibilità di nuova integrazione dell'immobile con l'ambiente naturale e il contesto urbano di riferimento, in una logica di intervento armonica ed integrata tra costruito e spazi aperti.
- *Emergenze storico architettoniche:* andrà privilegiato il legame con i tracciati e la storia dei percorsi e dei cammini di riferimento, nel rispetto del paesaggio e delle emergenze ambientali, nonché di eventuali preesistenze archeologiche. Gli interventi previsti, quindi, nel loro complesso dovranno valorizzare l'identità del bene e del paesaggio, guardando alle caratteristiche del territorio e del tessuto socio-economico e culturale di appartenenza.

Da tali presupposti quindi, potranno essere tratte le prime linee d'indirizzo, utili come riferimento per le fasi di analisi e di impostazione dell'idea progettuale della proposta di valorizzazione in linea con la filosofia in espansione del *Turismo Lento* e con i principi di sostenibilità ambientale, efficienza energetica e valutazione dell'opportunità turistica con particolare riferimento alle soluzioni di recupero e di manutenzione, conservazione e monitoraggio dell'immobile.



1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta

A partire dai principi generali sono stati definiti gli elementi qualitativi di valutazione dell'offerta a cui verrà attribuito un punteggio:

Ipotesi di Recupero e Riuso

Descrizione dell'ipotesi di recupero e riuso che il proponente intende sviluppare per la valorizzazione del bene. La proposta dovrà essere in linea con i principi generali del progetto e con il contesto di riferimento e rappresentare le nuove funzioni (nuovi usi di supporto al viaggiatore lento, servizi d'accoglienza e di informazione turistica, attività di animazione sociale, culturale, sportiva degli itinerari identificati, di scoperta del territorio, di promozione del Made in Italy e dei prodotti locali) e le modalità di intervento previste, a seconda della natura del bene, della presenza o meno di un vincolo e del grado di tutela. Saranno anche valutate le specifiche azioni che i partecipanti intendono intraprendere ai fini della tutela e della conservazione del carattere storico, artistico, identitario e dell'autenticità del bene, nonché al fine di garantire l'integrazione con il sistema territoriale, ambientale, paesaggistico e con la storia, la cultura, l'identità locale e il tessuto socio-economico.

Opportunità Turistica

Descrizione dell'attività che si intende sviluppare per il riuso dell'immobile. La proposta sarà valutata in termini di opportunità turistica, valutando quindi sia il beneficio economico e/o sociale per il territorio coinvolto, sia i benefici per lo sviluppo del Turismo Lento. Saranno anche valutate le specifiche azioni che i partecipanti intendono intraprendere ai fini del potenziamento dell'itinerario di riferimento. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: fruibilità pubblica; networking; destagionalizzazione dei flussi turistici e sviluppo locale.

Sostenibilità Ambientale ed Efficienza Energetica

Descrizione degli elementi caratterizzanti la proposta secondo i principi di sostenibilità ambientale e di efficienza energetica, nonché delle specifiche azioni "green friendly" che il proponente intende mettere in campo in termini di valorizzazione e salvaguardia dell'ambiente e di miglioramento della performance energetica del bene, con riferimento alle "Linee di indirizzo per il miglioramento dell'efficienza energetica nel patrimonio culturale" (DDG Rep. 701 del 20 agosto 2013) nel caso di beni vincolati. Il punteggio sarà inoltre attribuito in relazione ai seguenti aspetti: materiali bio-eco compatibili, tecniche e dispositivi bioclimatici; gestione sostenibile del cantiere; soluzioni a favore della mobilità dolce; miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile e utilizzo di dispositivi a basso consumo.



1.3 Nuove funzioni

Il progetto punta alla definizione di un modello di **nuove funzioni da realizzare lungo itinerari storico religiosi e ciclopedonali e di animazione sociale e culturale dei tracciati scelti** per offrire servizi di supporto allo sviluppo del turismo lento, favorendo l'integrazione turistica in grado di comprendere e valorizzare le eccellenze e le opportunità del territorio, attraverso il recupero di immobili pubblici riconducibili sia al «**patrimonio minore**» con beni tipici dell'insediamento tradizionale locale e manufatti che per loro natura ed antica funzione sono legati ai sistemi a rete locali o al «**patrimonio culturale di pregio**» con beni di grande interesse culturale che si distinguono nel paesaggio circostante per pregio e dimensioni, emergenze storico artistiche.

Tali attività si intendono anche come un **incentivo all'imprenditoria giovanile, al terzo settore e all'associazionismo nazionale e internazionale**. Le proposte di valorizzazione dovranno garantire una accessibilità e UNA fruibilità pubblica dell'immobile, un contributo allo **sviluppo sostenibile** e assicurare un processo duraturo di promozione locale volto a migliorare la visibilità del contesto in cui è inserito, creando servizi innovativi e nuove occasioni di svago e intrattenimento in linea con la nuova frontiera del cosiddetto «**turismo slow**».

Le **nuove funzioni insediabili** nei beni del progetto CAMMINI E PERCORSI sono legate alla SOSTA, alla PERMANENZA, al RELAX e SVAGO:

- Ospitalità (alberghiera, extralberghiera, all'aria aperta - camping)
- Ristorazione (es. trattorie, ristoranti km 0, presidi slow food, bar, osteria, enoteca)
- Vendita prodotti tipici e a km zero, enogastronomia e artigianato locale (es. produzioni a km 0, botteghe artigianali)
- Vendita materiale specializzato per ciclisti e camminatori
- Servizi complementari specialistici (es. aree attrezzate, bike e taxi service, horse service, piccole ciclostazioni, ciclofficine, cargo food)
- Ufficio promozione locale, ufficio turistico, info point, presidio territoriale
- Attività e manifestazioni sociali, ricreative, culturali, creative
- Servizi complementari specialistici per utenti con specifiche necessità (es. bambini, anziani, disabili, etc.) e servizi alla persona
- Spazi per la formazione dedicata ai temi del turismo lento e alle professionalità di settore
- Presidio e ambulatorio medico, primo soccorso, fisioterapia,
- Centro benessere / SPA
- Etc.



1.4 Modalità di intervento

Minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità

L'idea di progetto punterà l'attenzione sui seguenti aspetti: **tutela del valore culturale ed identitario dell'immobile, unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi; conservazione delle superfici, delle strutture in genere o delle singole unità edilizie, nel rispetto dell'organicità del complesso; salvaguardia del contesto naturale in cui il bene è inserito.**

Andranno considerati i principi di minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità, anche in vista dell'efficientamento, delle caratteristiche prestazionali e dell'adeguamento di accessibilità e visitabilità dell'edificio, secondo la normativa vigente.

L'approccio progettuale, anche in considerazione delle valenze storico-architettoniche intrinseche dell'immobile, mirerà a garantire la conservazione dell'impianto originario: non saranno previste la realizzazione di nuove volumetrie, né l'alterazione dei prospetti, valutando eventualmente, ove possibile, l'introduzione in aggiunta all'esistente di sole strutture leggere, removibili in materiali compatibili; tutti gli interventi che si intenderà intraprendere saranno comunque in linea e realizzati secondo quanto espressamente indicato e prescritto nelle norme di pianificazione territoriale e/o nei documenti di vincolo/tutela.

Nella scelta delle tecniche d'intervento – tradizionali e innovative – andrà comunque privilegiata la meno invasiva, la più reversibile e maggiormente compatibile con i valori storici paesaggistici e ambientali, tenendo conto dei requisiti di sicurezza, durabilità e compatibilità. Quando possibile, sarà utile optare per interventi che possano essere rimossi e sostituiti con eventuali misure alternative, ritenute più opportune, alla luce di nuove conoscenze acquisite in materia di innovazione tecnologica. Qualora non ci sia modo di condurre interventi totalmente removibili, sarà preferibile lasciare la possibilità di loro rinnovamenti ed integrazioni, si precisa sempre che, tutti gli interventi che si intenderà intraprendere saranno comunque realizzati in linea secondo quanto espressamente indicato e prescritto nelle norme di pianificazione territoriale e/o nei documenti di vincolo/tutela.

Sarà di rilevante attenzione la valutazione delle caratteristiche dei materiali utilizzabili nel restauro (ed in particolare i nuovi materiali), anche in relazione ai loro comportamenti nel tempo.

Gli interventi saranno il risultato di un progetto integrato e sostenibile, rispettoso della concezione e delle tecniche originarie, nonché delle azioni significative stratificate nel corso della storia, di cui andrà garantita la conservazione.



1.4 Modalità di intervento

Interventi sulle superfici e sulle strutture

Gli interventi di conservazione delle superfici esterne ed interne saranno volti principalmente alla massima permanenza della materia in opera. Al fine di garantire l'opportuno standard qualitativo, l'ipotesi progettuale dovrà tener conto dei necessari approfondimenti diagnostici, oltre che della letteratura tecnica, verificando la congruenza con eventuali interventi già condotti su superfici architettoniche analoghe, nell'ottica di individuare specifici trattamenti di pulitura, consolidamento, protezione e incollaggio da esplicitare nelle successive fasi di progetto obbligatorie per l'avvio dei lavori (livello definitivo ed esecutivo).

Sarà opportuno che gli interventi sulle strutture (fondazioni, orizzontamenti e strutture verticali) considerino le peculiarità dell'edificio storico (caratteristiche fisiche, costruttive, comportamento strutturale, stato fessurativo, deformativo e di conservazione) e garantiscano il minimo impatto, nonché il monitoraggio in progress, assicurando la compatibilità tra i materiali già in opera e quelli impiegati nell'intervento di restauro (da esplicitarsi nelle successive fasi di progetto – definitivo ed esecutivo).

Nell'ambito delle possibilità d'intervento, l'eventuale rimozione delle superfetazioni e degli elementi incongrui, richiederà un'attenta valutazione, non solo dei caratteri edilizi ed architettonici degli elementi di volta in volta analizzati, ma anche del loro grado di "storicità" nel contesto della "fabbrica" in cui sono stati inseriti.

Soluzioni distributive e impiantistiche

Le soluzioni distributive contempleranno: la conservazione e la massima rispondenza all'impianto originario dell'edificio ed alle sue caratteristiche di rilievo; ove possibile il miglioramento della percorribilità esterna ed interna con riferimento agli spazi connettivi ed ai collegamenti verticali, secondo il parere vincolante emesso dagli Enti competenti in materia di tutela, eventualmente anche in deroga alla normativa di carattere generale sull'adattamento e il riuso degli edifici per funzioni pubbliche e/o aperte al pubblico.

Le soluzioni impiantistiche in generale contempleranno: la minima invasività rispetto alle strutture orizzontali e verticali ed il relativo adeguamento alla normativa vigente di carattere nazionale, anche in materia di tutela dei beni culturali e paesaggistici e salvaguardia ambientale e naturale.



2. Ambito di intervento

2.1 Tracciati di riferimento nazionali

Il progetto CAMMINI E PERCORSI fa riferimento tracciati inseriti:

- **dell'Atlante dei Cammini d'Italia** <http://www.turismo.beniculturali.it/home-cammini-ditalia/atlante-dei-cammini/>
- **del Sistema Nazionale delle Ciclovie** <http://www.mit.gov.it/node/5383>.

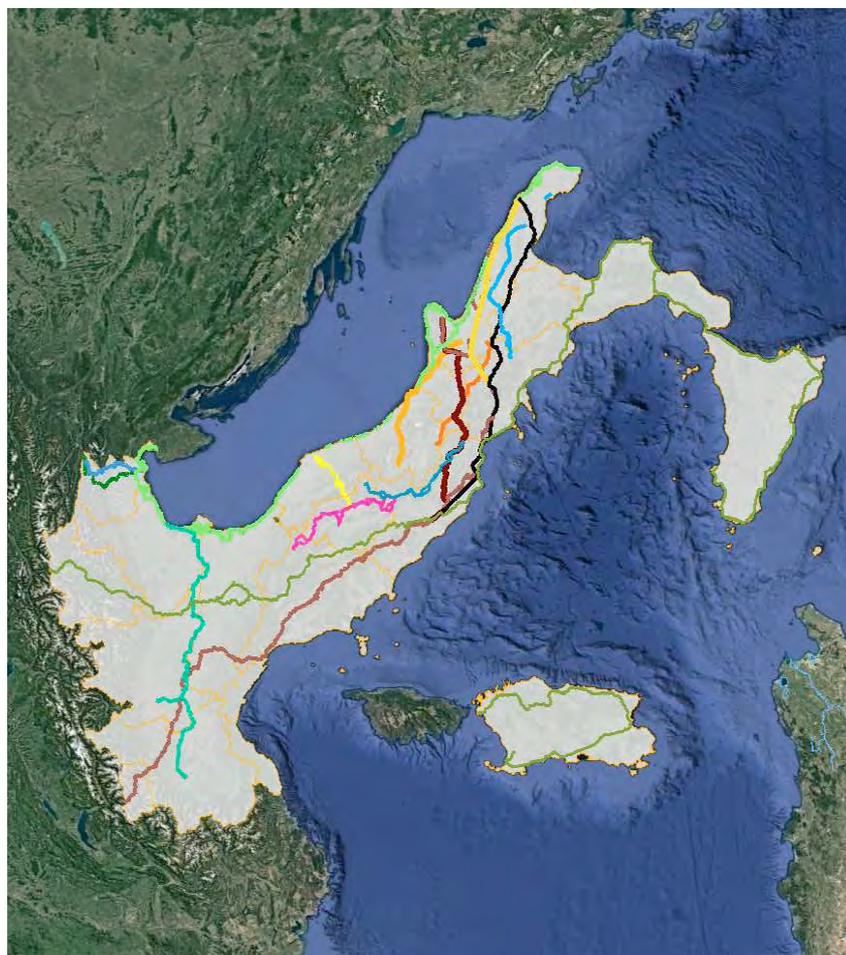
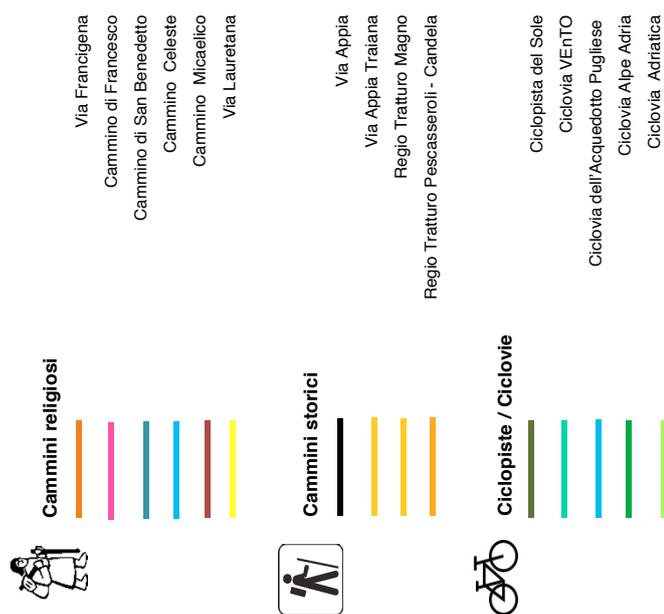
L'immobile oggetto del presente Information Memorandum è interessato da:

- **Via Francigena**
- **Ciclovia Acquedotto Pugliese**
- **Via Appia**



2.2 Tracciati di riferimento

L'immobile oggetto del presente Information Memorandum è interessato dalla Via Appia, Via Francigena e dalla Ciclovia dell'Acquedotto Pugliese.



2.3 Tracciati di riferimento regionale

Regione: Puglia

N° TRACCIATI PRESENTI: 4 (cfr. Legenda)

TOTALE PROVINCE: 6

TOTALE COMUNI: 106 (di cui 33 attraversati da più tracciati)

LEGENDA

477 km

Via Francigena Sud (21 tappe)
 ■ Province: 4 ■ Comuni: 42

NOTA: n.2 varianti principali (interna e marittima)*

164 km

Via Appia
 ■ Province: 4 ■ Comuni: 18

255 km

Via Appia Traiana
 ■ Province: 4 ■ Comuni: 33

365 km

Ciclovia dell'Acquedotto Pugliese
 ■ Province: 5 ■ Comuni: 46

- Ipotesi Tratto Nardò - Leuca
- Estensione tracciato richiesto dal Comitato dal basso (non georeferenziato)
- Tracciato Acquedotto Pugliese

Comuni capoluoghi attraversati dai tracciati in zona urbanizzata

Alcuni comuni non capoluoghi attraversata dai tracciati in zona urbanizzata

Tappe tracciati storici/religiosi (Comuni / località)





2.3 Tracciati di riferimento

▪ Via Francigena

La Via Francigena ha rappresentato nel corso dei secoli, fin dall'alto medioevo, l'itinerario seguito dai pellegrini dell'Europa del centro-nord, per raggiungere Roma e poi proseguire verso i porti della Puglia ed imbarcarsi per la Terra Santa. Quella che oggi si conosce come Via Francigena è l'itinerario complessivo di 1.800 km. (80 tappe) percorso in 79 giorni dall'Arcivescovo Sigerico nell'anno 990 per ritornare a Canterbury da Roma dopo l'investitura del Pallio Arcivescovile da parte del Papa Giovanni XV. L'appellativo "Francigena" non indicava solo un tracciato devozionale ad esclusivo uso dei pellegrini, ma anche una via percorsa da mercanti, eserciti, uomini politici e di cultura, creando così un canale primario di comunicazione e di scambio. Tratto italiano: suddiviso nella parte Nord - che dal Gran San Bernardo arriva fino a Roma ed attraversa 7 regioni, Valle d'Aosta, Piemonte, Lombardia, Emilia Romagna, Liguria, Toscana, Lazio, interessando oltre 140 Comuni, per un totale di 44 tappe per 945 km – e la parte Sud che da Roma si dirige verso la Puglia attraversando il Lazio, la Campania e la Puglia, interessando circa 104 Comuni per altri 900 Km.

In particolare la via Francigena del sud Lazio ha due direttrici: Diretrice Via Prenestina: che attraversa la Provincia di Roma e di Frosinone sino ai confini col Molise con un itinerario che coinvolge 43 comuni. Diretrice Via Appia: dai Castelli Romani alla Provincia di Latina, passa per l'antica città portuale di Terracina, giunge sul fiume Garigliano ai confini con la Campania per proseguire fino a Benevento. Il percorso, interessa 25 Comuni.

▪ Via Appia

La via Appia venne realizzata da Appio Claudio il Cieco nel 312 a.c. per collegare Roma con Capua, la città, allora, più importante della Campania. Realizzata in questo primo tratto per una lunghezza pari a 222 km circa utilizzando un tracciato già in uso, la via Appia, rivestì una importanza di alto significato politico. Doveva rispondere, infatti, al programma di espansione progressiva del potere di Roma nelle regioni meridionali.

Nel suo sviluppo totale l'Appia, regina viarum raggiunse la misura di circa 612 km ed incise fortemente sul territorio

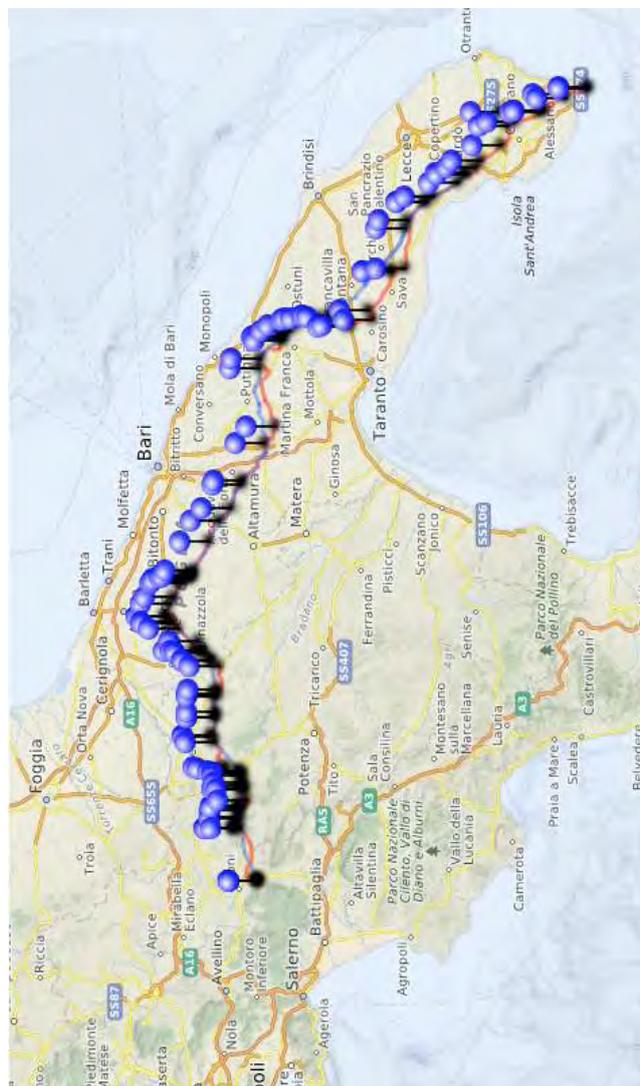
Con Traiano nel 109 d.c. fu realizzata la principale variante dell'Appia che da Benevento andava alla costa adriatica per una lunghezza di circa 347 km, consentendo di raggiungere Brindisi più velocemente.



2.3 Tracciati di riferimento

- **Ciclovia dell'Acquedotto Pugliese**

La Ciclovia dell'Acquedotto Pugliese è un percorso cicloturistico di circa 500 km che segue il tracciato di due condotte storiche dell'acquedotto: il Canale Principale, da Caposele (AV) a Villa Castelli (BR), che in soli nove anni (1906-1915) riuscì a far arrivare l'acqua a Bari, ed il Grande Sifone Leccese, che dal punto terminale del primo giunge fino a Santa Maria di Leuca (LE), dove l'infrastruttura è celebrata con una cascata monumentale realizzata nel 1939. Si tratta un "itinerario narrativo" unico nel suo genere che attraversa tre regioni del Mezzogiorno (Campania, Basilicata e Puglia), mettendo in collegamento alcuni dei luoghi più affascinanti e ancora poco valorizzati della penisola: Alta Irpina, Vulture Melfese, Alta Murgia, Valle d'Itria, Terra d'Arneo ed entroterra del Salento.



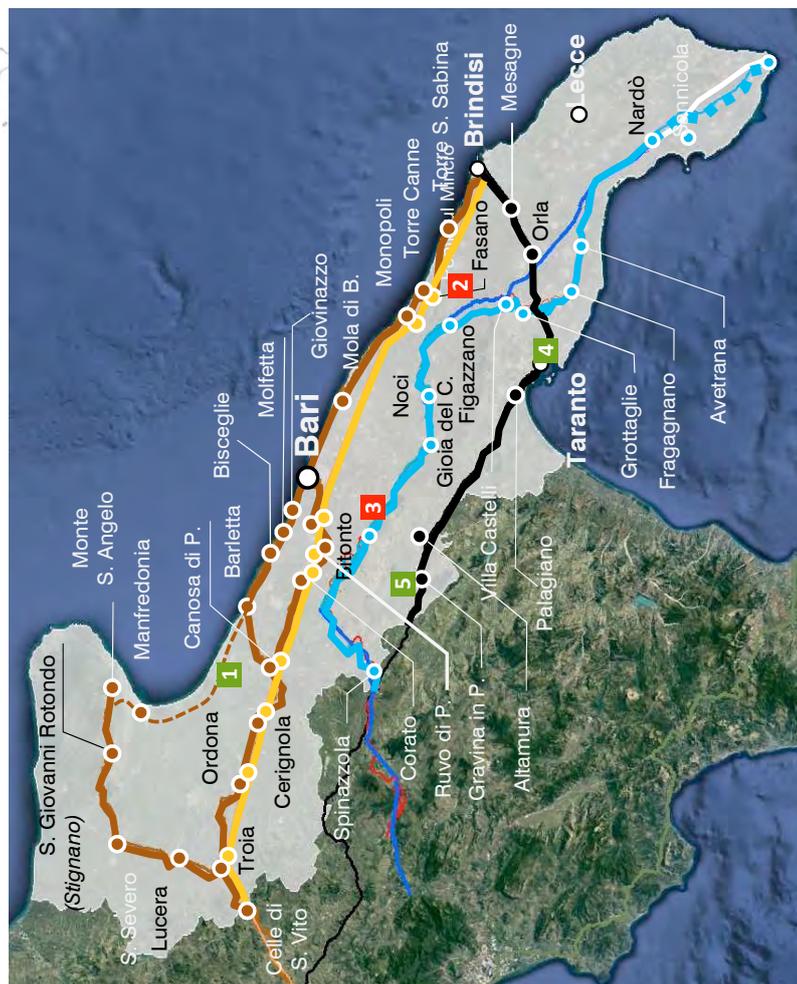
3. Inquadramento territoriale

3.1 Contesto geografico

- 1. APPARTAMENTO/RIMESSA, Canosa di Puglia (BA)
- 2. **TRULLI BIANCHI E COPPOLICCHIO, Fasano (BR)**
- 3. EX CONVENTO S. AGOSTINO, Bitonto (BA)
- 4. MASSERIA CESAREO, Tarano (TA)
- 5. EX CASELLO FERROVIARIO, Gravina di Puglia (BA)

LEGENDA

- Via Francigena del Sud
- Via Appia
- Via Appia Traiana
- Ciclovia dell'Acquedotto Pugliese
- Immobili dello Stato
- Immobili di altri Enti Pubblici



3.1 Contesto geografico

PUGLIA

Le Puglie sono i trulli, gravine, puli e doline, i Parchi nazionali del Gargano e delle Murge, le riserve marine delle Isole Tremiti e di Torre Guaceto.

Le Puglie sono le basiliche, cattedrali e santuari, espressioni artistiche diverse accomunate dalla fede, sono i famosi fischietti di terracotta di Rutigliano, i merletti del Gargano, i prodotti ceramici di Grottaglie e i manufatti realizzati nel Salento con la tenera pietra leccese, con il ferro battuto e con la cartapesta.

Le Puglie sono i ritmi e i colori della Taranta e della pizzica salentina che ricevono il dovuto omaggio nella famosa Notte della Taranta, divenuto ormai il più grande festival d'Italia dedicato a questo ballo tradizionale dalle ancestrali sfumature antropologiche e una delle più significative manifestazioni sulla cultura popolare in Europa.



Ampia è la combinazione delle attrattive che questa terra racchiude, dagli 860 chilometri di costa con scogliere a picco e spiagge caraibiche, a un'enogastronomia di qualità: il pane di Altamura Dop, il capocollo di Martina Franca, le bombette di Cisternino, gli oli extravergine d'oliva e i vini Primitivo, Negroamaro e Nero di Troia sono solo alcune delle eccellenze regionali. Chiese rupestri, cattedrali romaniche, i castelli di Federico II e i tesori del Barocco ne arricchiscono, invece, il profilo artistico.



3.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Collegamenti autostradali

Le principali direttrici stradali sono:

- Superstrada Bari - Lecce, unione di vari tratti di strade statali, collega Brindisi e provincia con Lecce, Bari e con l'autostrada A14;
- SS16 Adriatica;
- Superstrada Brindisi - Taranto.

Collegamenti ferroviari

I trasporti ferroviari sono assicurati dalla Stazione di Brindisi, importante snodo ferroviario della Puglia, punto di incontro tra la Ferrovia Adriatica e la Ferrovia Taranto – Brindisi.

Collegamenti marittimi

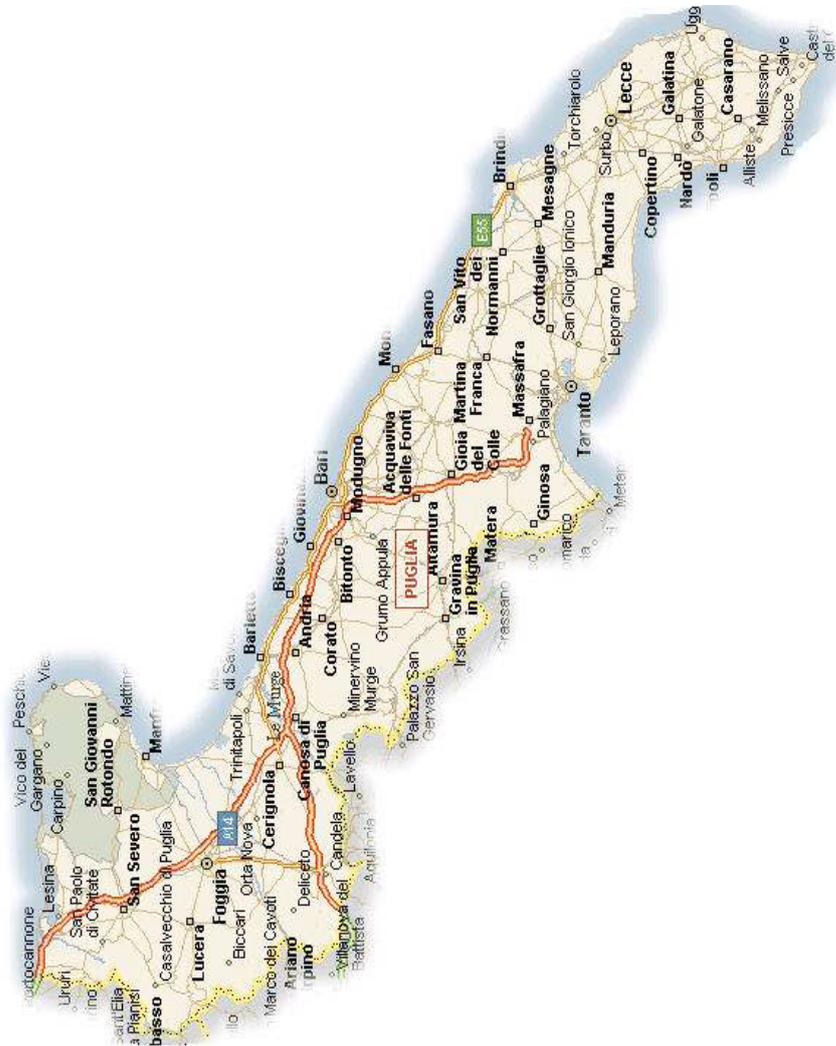
Il porto di Brindisi, porto turistico, commerciale e industriale, uno dei più importanti del mare Adriatico.

Collegamenti aerei

L'aeroporto di Brindisi "Aeroporto internazionale del Salento" ha collegamenti giornalieri con le maggiori città italiane ed europee. Serve l'intera provincia di Brindisi, quella di Lecce e in parte quella di Taranto.

Come muoversi

La Società Trasporti Pubblici di Brindisi garantisce un servizio di trasporto pubblico urbano e il collegamento del capoluogo con gli altri comuni della provincia.





3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale

Brindisi conserva importanti ritrovamenti archeologici e vanta una costa che, oltre alle bellezze naturali paesaggistiche offerte dalle spiagge vanta il patrimonio storico – archeologico delle torri costiere di avvistamento.

Nell'entroterra, parte delle masserie fortificate risalenti ai sec. XIV-XV sono state adibite a strutture ricettive di gran classe. Inoltre, è possibile scoprire i luoghi del vino o dell'olio, comparti fondamentali dell'economica locale e punte di diamante dell'offerta enogastronomica brindisina.

La Selva di Fasano, ove è ubicato l'immobile oggetto di interesse, è costellata da ville e trulli. La Selva ospita anche lo zoo Safari Fasanolandia, uno dei più grandi zoo in Europa, che offre la particolarità di osservare gli animali fuori dalle gabbie e dalla propria automobile.

Di particolare rilievo architettonico è la chiesa a forma di grande trullo su Viale Toledo e, sullo stesso Viale, la Casina Municipale, sede di mostre, eventi culturali e incontri per la consegna di premi letterari, soprattutto durante l'estate; tra queste vi è la mostra dell'artigianato fasanese, che si svolge, da poco meno di sessant'anni (tranne che un breve periodo di interruzione), durante il mese di agosto e della durata di poco meno di un mese.

In via Della Salita della Selva di Fasano esiste il Parco Botanico San Donato (Santo Patrono che viene festeggiato il 6 agosto presso la chiesa rupestre), posto a monte della omonima gravina, presso il quale si giunge seguendo le indicazioni del SIT – Sistema Informativo Territoriale; si tratta di un'area verde nella quale vi sono tutte le essenze tipiche della macchia mediterranea.





3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali



Patrimonio storico-culturale

STRUTTURE DI INTERESSE

IL MINARETO: ubicato nella Selva di Fasano, realizzato nel 1918 da Damaso Bianchi, pittore fasanese, servendosi di manodopera giunta appositamente dall'Africa, molto probabilmente dalla Tunisia, come pure gran parte dei materiali usati. Di proprietà della Regione Puglia, con concessione al Comune di Fasano.

SITI ARCHEOLOGICI

L'AREA ARCHEOLOGICA DI SAN PIETRO DEGLI SCHIAVONI: ubicata nella città di Brindisi, si riconoscono una strada lastricata di età romana e le abitazioni, le botteghe e le terme che vi si affacciano.



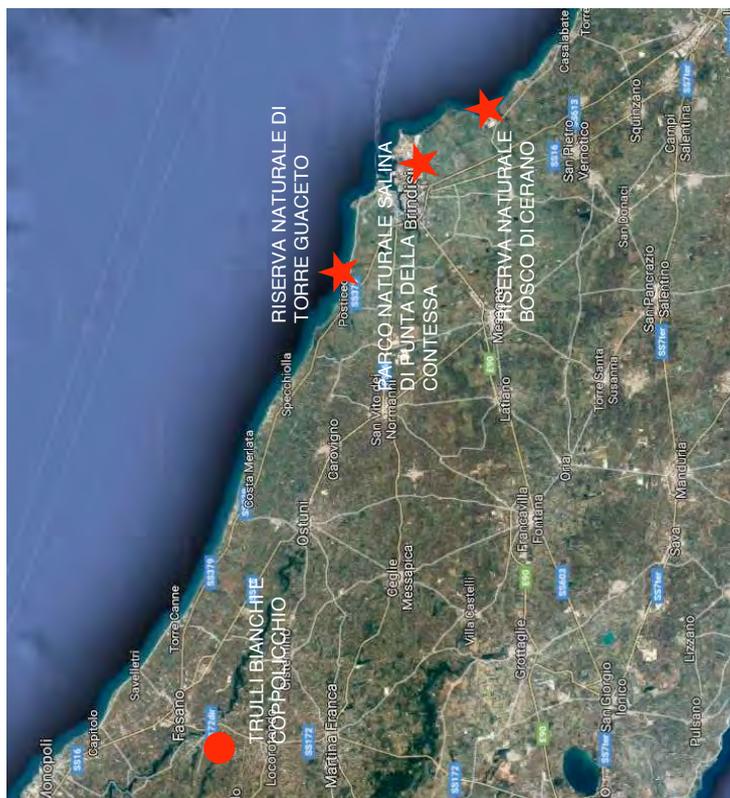


3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio naturalistico

AREE NATURALI

- ❖ Il Parco naturale regionale Salina di Punta della Contessa: zona umida, ampia 214 ettari, che si sviluppa tra Capo di Torre Cavallo e Punta della Contessa;
- ❖ La Riserva naturale regionale Bosco di Cerano: un'area naturale protetta che ricade nel territorio di Brindisi e San Pietro Vernotico;
- ❖ La Riserva naturale statale Torre Guaceto: ricadenti in massima parte nel comune di Carovigno.





3.3 Attrattività turistica - culturale ed emergenze ambientali

Offerta Turistica

Pedatate alla scoperta delle gravine e del paesaggio rurale e lasciatevi stupire dall'Alta Murgia, l'altopiano roccioso inondato di luce. Tra ulivi secolari, colline ondegianti di spighe di grano, l'incantevole paesaggio pugliese vi accoglie nelle numerose riserve e i tanti parchi naturali che costellano la regione.

Masserie, trulli e muretti a secco punteggiano le campagne e vi guidano in questo affascinante percorso attraverso la storia.

In Puglia luoghi d'incanto circondano i borghi storici e le città d'arte. Dal romanico al barocco, cattedrali e monumenti incorniciano le piazze, all'ombra di castelli imponenti e palazzi nobiliari.

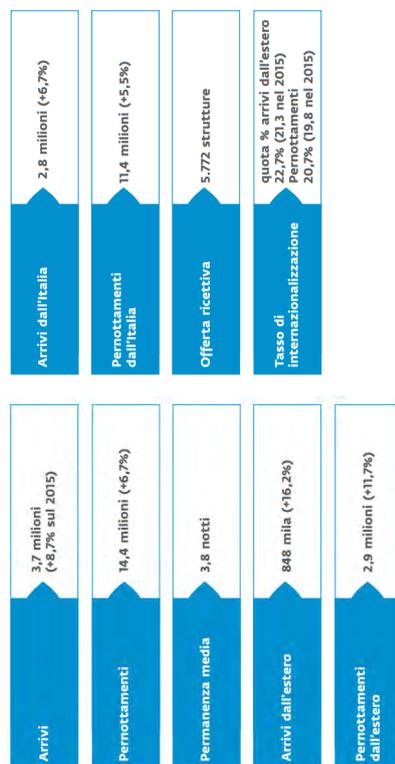
Dal Gargano al Salento, la Puglia è cofanetto di rarissimi tesori e meraviglie architettoniche, come i siti Unesco, luoghi talmente belli da essere considerati patrimonio dell'umanità. È davvero difficile resistere alla seduzione dei musei di Puglia, imperi dell'arte e dell'archeologia, dove anche l'artigianato e il mare hanno il loro posto d'onore.

Inoltratevi nelle meravigliose gravine, culla della civiltà rupestre, e camminate alla scoperta di misteriosi dolmen e menhir, fermandovi a riposare in Valle d'Itria nei caratteristici trulli e nelle masserie.

Paesino che vai, ricetta tipica che trovi, per un menu che profuma di orecchiette fatte in casa, carne alla brace o specialità a base di pesce ma anche verdure di stagione, latticini, formaggi e tanti prodotti da forno: focacce, "pettole" fritte e dolci "pasticcioiti".

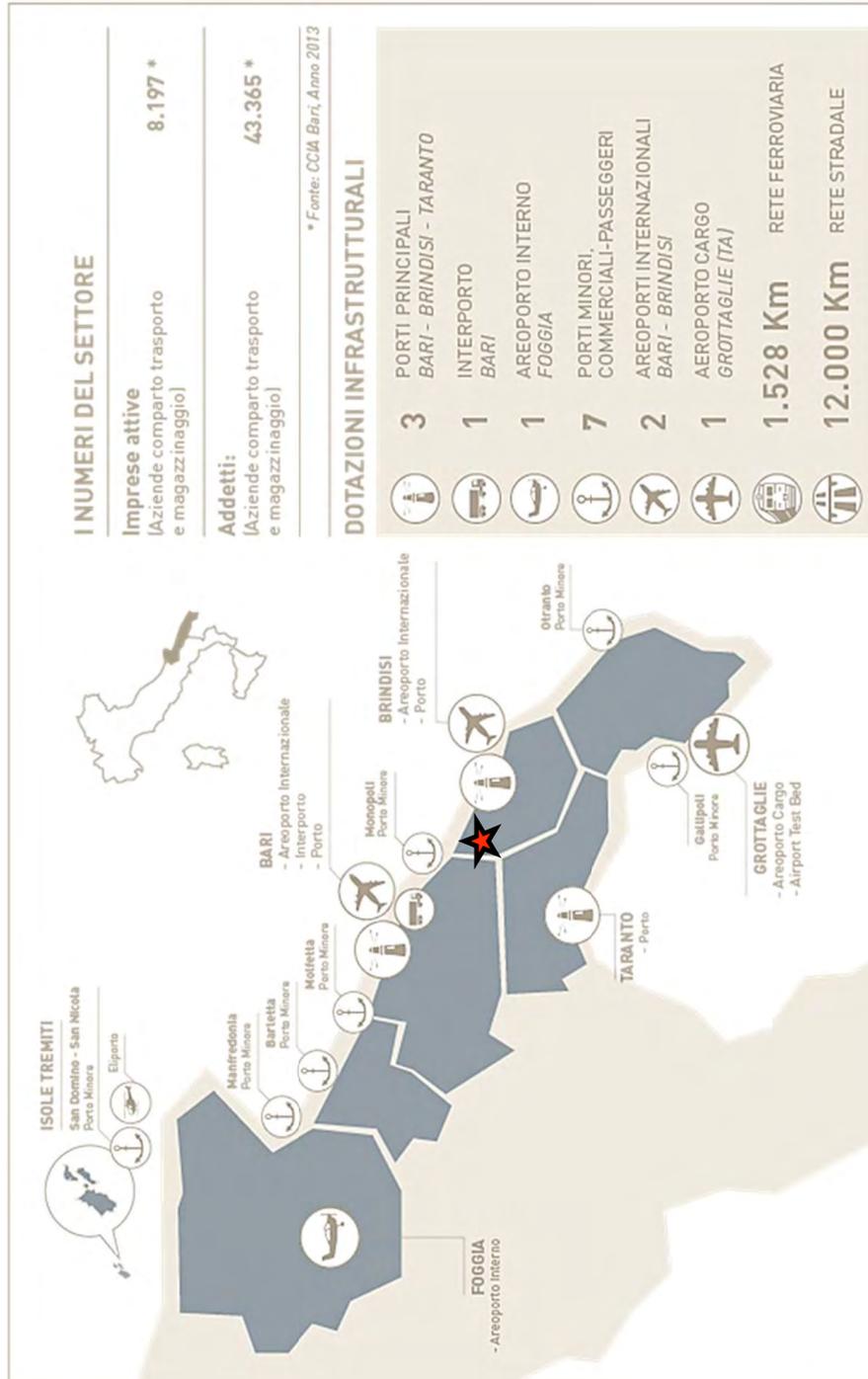
Abbandonatevi ai ritmi lenti della campagna negli agrimusei e nelle masserie didattiche di Puglia, circondati da distese di ulivi secolari e vigneti che regalano olio extravergine DOP e vini prelibati DOC e IGT: il Negroamaro, l'Aleatico e il Primitivo.

Assaggiate i piatti della memoria: in Puglia vi aspetta una straordinaria varietà di delizie conosciute in tutto il mondo e la genuinità è garantita dai marchi di qualità come per il pane di Altamura e Laterza, e dai presidi Slow Food, in cui rientrano prelibati pomodori, cipolle e molte produzioni tipiche.



4. Immobile

4.1 Localizzazione



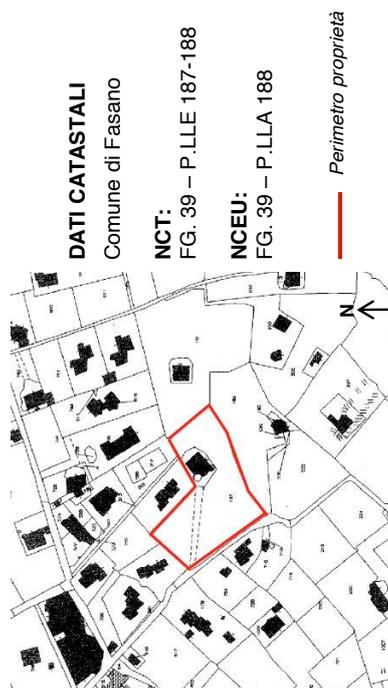
4.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

Scheda di sintesi

IMMOBILE 1 trullo Bianchi

Il fabbricato realizzato in due fasi, la prima a fine 1700 e la seconda nei primi anni del 1900, è costituito da un insieme di nove trulli ed un'area di pertinenza recintata con muratura a secco di altezza variabile.

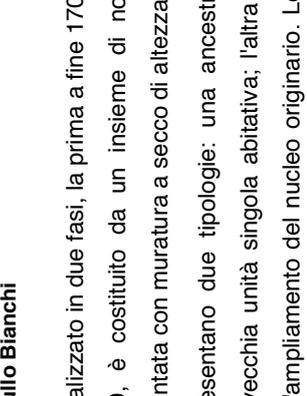
I prospetti presentano due tipologie: una ancestrale a nord ovest, che rispecchia la vecchia unità singola abitativa; l'altra a sud est, più recente, costruita con l'ampliamento del nucleo originario. Le strutture portanti sono costituite da muratura a sacco, in pietra calcarea e su di essa si erigono le coperture tipiche locali, volte coniche denominate a "trullo".



Il Comune
39.749 abitanti

La Provincia
20 comuni
401.652 abitanti.



	<p>COMUNE: FASANO (BR)</p> <p>● LOCALITÀ: COPPOLICCHIO</p> <p>INDIRIZZO: Contrada Coppolicchio snc</p> <p>COORDINATE GEORIFERITE:</p> <ul style="list-style-type: none"> • lat. 40.822953 N • long. 17.33454 E <p>DEMANIO STORICO-ARTISTICO > SI</p> <p>STATO CONSERVATIVO: SUFFICIENTE</p> <p> Sup. territoriale: 5.276,00 mq</p> <p> Sup. lorda: 186,00 mq</p>	
--	---	---

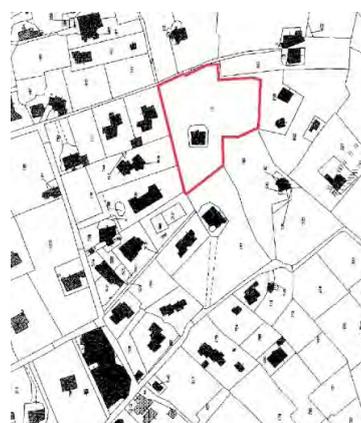


Scheda di sintesi

IMMOBILE 2 trullo Coppolicchio

Trattasi di fabbricato realizzato nei primi anni del 1900, costituito da un insieme di otto trulli interno ad un'area di pertinenza recintata con muratura a secco di altezza variabile. I quattro prospetti sono simili, con le pareti ricoperte di intonaco e dipinte a calce bianca, i coni sono in pietra calcarea annerita.

La pianta si articola in un quadrilatero non regolare. Le strutture portanti sono costituite da muratura a sacco, in pietra calcarea, parte interna contenente materiale eterogeneo; su di essa si erigono le coperture tipiche locali, volte coniche denominate a "trullo".



DATI CATASTALI

Comune di Fasano

NCT:

FG. 39 – P.LLA 191-192

NCEU:

FG. 39 – P.LLA 192

Perimetro proprietà

	<p>COMUNE: FASANO (BR)</p> <p>● LOCALITÀ: COPPOLICCHIO</p> <p>INDIRIZZO: Contrada Coppolicchio snc</p> <p>COORDINATE GEORIFERITE:</p> <ul style="list-style-type: none"> • lat. 40.823114 N • long. 17.335378 E <p>DEMANIO STORICO-ARTISTICO > SI</p> <p>STATO CONSERVATIVO: SUFFICIENTE</p> <p> Sup. territoriale: 5.954,00 mq</p> <p> Sup. lorda: 137,00 mq</p>



4.3 Caratteristiche fisiche

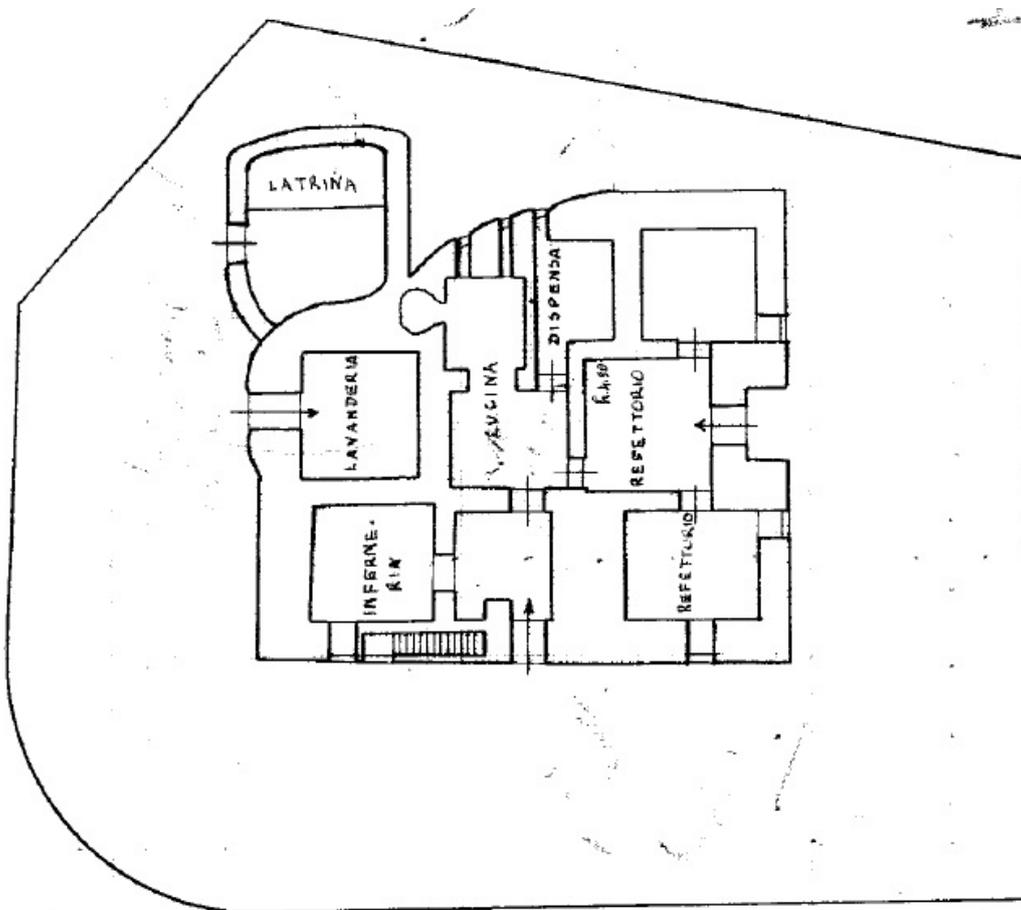
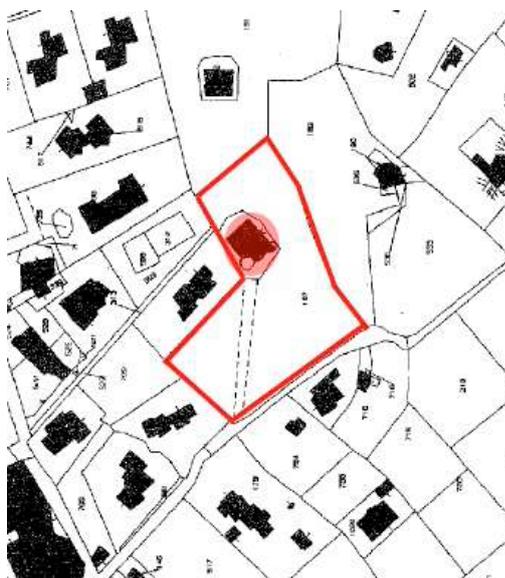
Dati generali Trullo Bianchi

Consistenze

Superficie territoriale:	mq 5.276,00
Superficie sedime:	mq 209,00
Superficie utile lorda:	mq 186,00
Superficie netta:	mq 130,00
Volume fuori terra:	mc 837,00

Parametri edilizi

Incidenza media della muratura 30% della s.u.l.

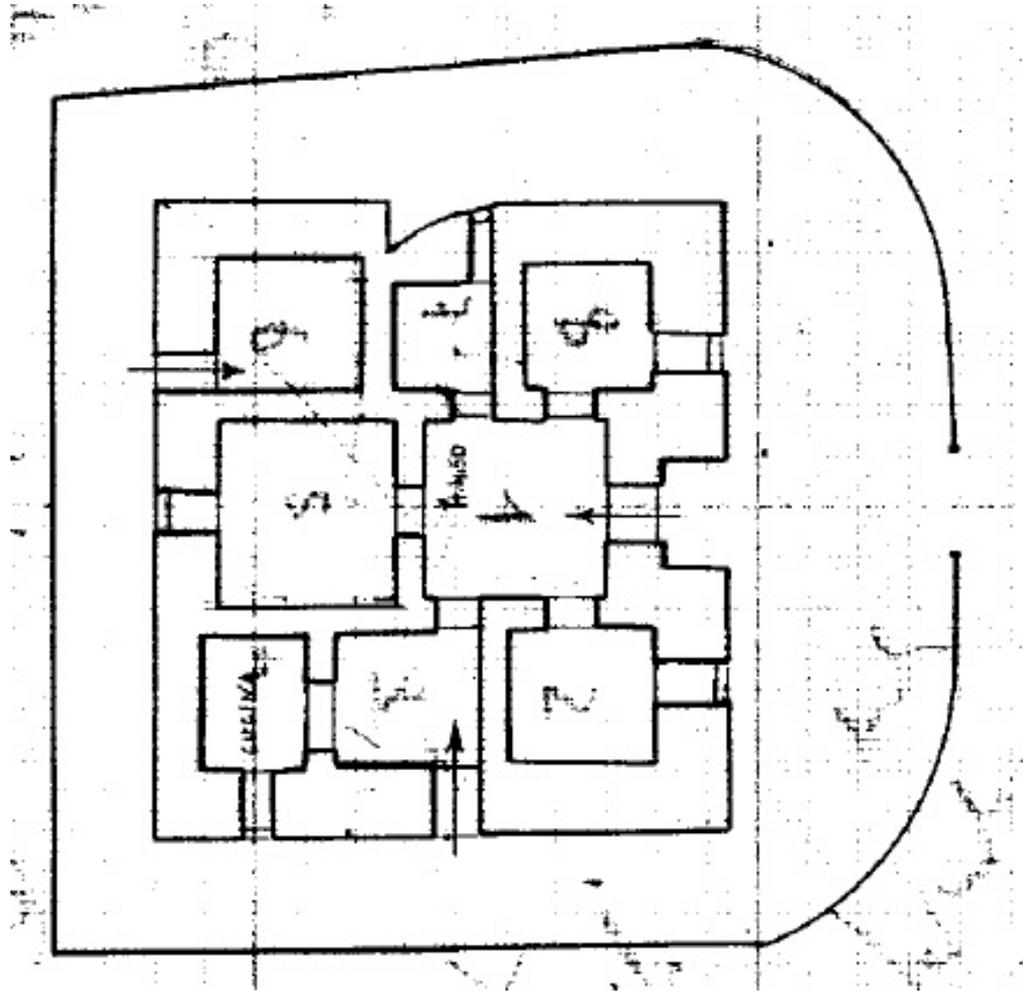
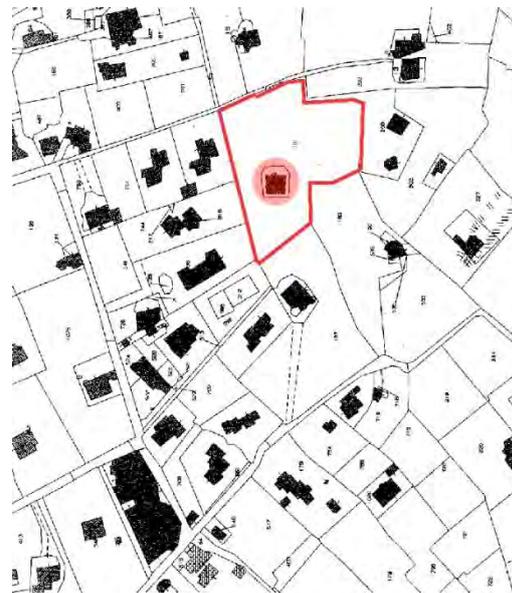


Dati generali Trullo Coppolicchio

Consistenze	
Superficie territoriale:	mq 5.954,00
Superficie sedime:	mq 151,00
Superficie utile lorda:	mq 137,00
Superficie netta:	mq 96,00
Volume fuori terra:	mc 616,00

Parametri edilizi

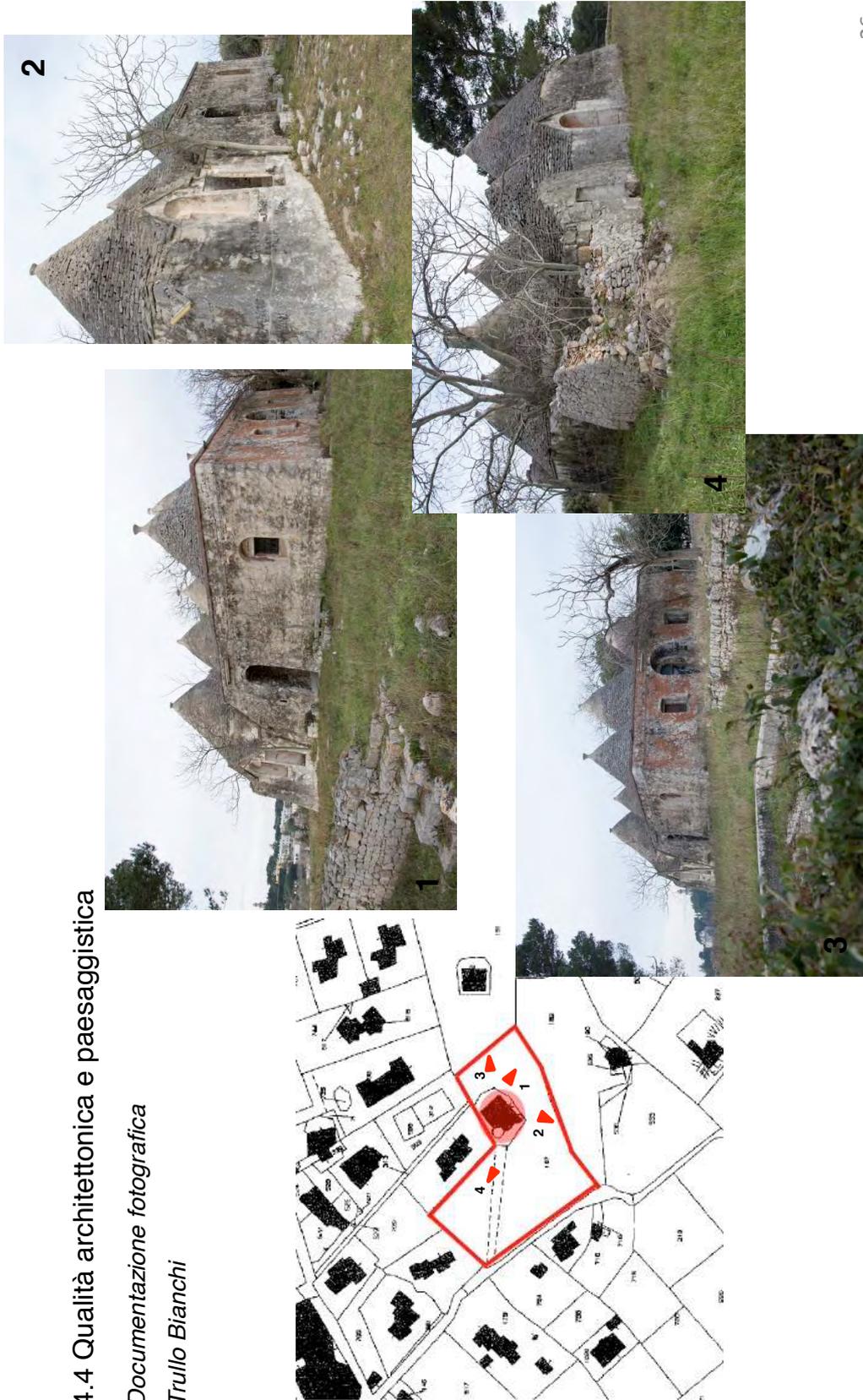
Incidenza media della muratura 30% della s.u.i.



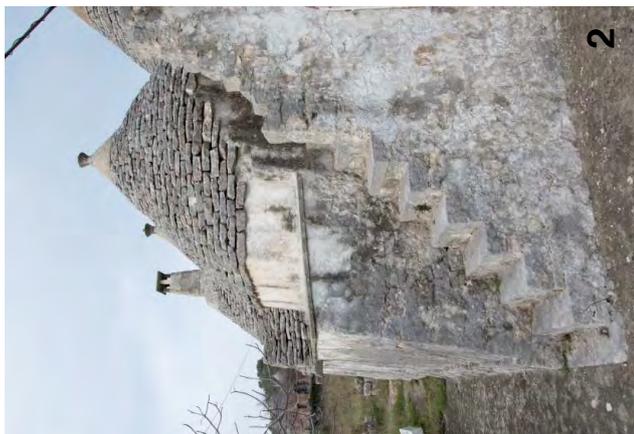
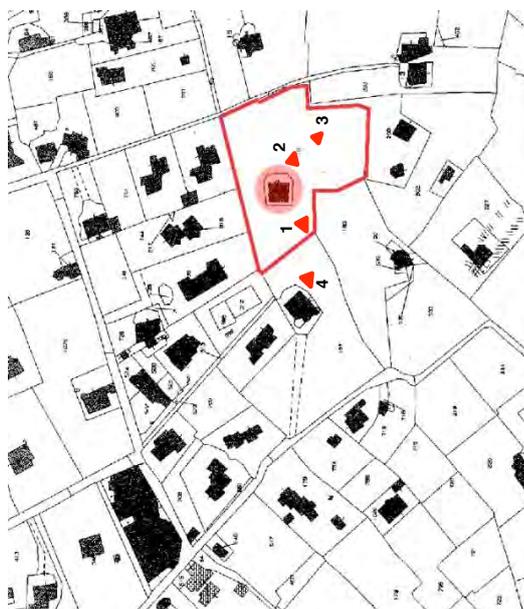
4.4 Qualità architettonica e paesaggistica

Documentazione fotografica

Trullo Bianchi



Documentazione fotografica
Trullo Coppolicchio



27



4.5 Rilevanza storico-artistica

Provvedimenti di tutela
Trullo Bianchi

L'IMMOBILE

- **Interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004, con declaratoria, prot. n. 125 del 07/01/2013**

IL CONTESTO

- **Beni paesaggistici ex art. 136 e 142 D.Lgs. n. 42/2004**



Ministero per i Beni e le Attività Culturali

Dirigenza regionale per i beni culturali e paesaggistici
della Puglia

IL DIRETTORE REGIONALE

VISTO il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 "Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 39", come modificato dal D. Lgs. 8 gennaio 2004 n. 3 "Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137";

VISTO il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche";

VISTO l'art. 6 del Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3, recante disposizioni transitorie e finali; VISTO il Decreto Legislativo 27 marzo 2009, n. 23, recante "Codice di Procedura Civile e Penale, ed il regolamento di cui all'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137"; (come modificato dal D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156 e dal D.Lgs. 26/3/2008, n. 62, di seguito denominato Codice);

VISTO il Decreto Dirigenziale 06.02.2004, come modificato dal D.D. del 28.02.2005 recante le procedure per la verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico;

VISTO il D.P.R. del 26.11.2007 n. 233 "Regolamento di riorganizzazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali" come modificato dal D.P.R. del 2.7.2009 n. 91;

VISTO il D.P.C.M. del 03.08.2012, con il quale è stato conferito al Dott. Gregorio Angelini l'incarico di Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Puglia;

VISTA la nota del 08.08.2012 prot. n. 13322 con la quale la Regione Puglia – Servizio Demanio e Patrimonio di Bari - ha chiesto, la verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 per immobile appreso descritto;

VISTO il parere della Soprintendenza per Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Lecce, Brindisi e Taranto, in data 22.03.2012 prot. n. 22324, del 12.12.2012 pervenuta alla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Puglia in data 04.01.2013;

Ritenuto che l'immobile

Denominato COLONIA COLLINARE "DON VINCENZO BIANCHI"
provincia di BRINDISI
comune di FASANO
sito LOCALITA' COCCOLICCHIO SNC

Destino in cuiuso al Foglio 39 particelle 187 e 188, come dalla allegata planimetria catastale, presenta l'interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 10, comma 1 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 per i motivi contenuti nella relazione storico-artistica allegata.

D E C R E T A

l'immobile denominato "COLONIA COLLINARE "DON VINCENZO BIANCHI", sito in FASANO (BR) di proprietà della Regione Puglia - Servizio Demanio e Patrimonio di Bari, meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, è dichiarato di interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 10, comma 1 del D.



Dirigenza regionale per i beni culturali e paesaggistici della Puglia
Strada Dattola - Isolotto 49 70122 - BARI
Tel. +39 080 5281111 Fax +39 080 5281114 Email: dr-pug@beniculturali.it
PEC: mbac-dr-pug@malcert.beniculturali.it



Ministero per i Beni e le Attività Culturali

Dirigenza regionale per i beni culturali e paesaggistici
della Puglia

Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

La planimetria catastale e la relazione storico-artistica fanno parte integrante del presente decreto che verrà notificato, ai sensi dell'art. 15 del succitato Decreto Legislativo, ai progettisti, possessori o detentori, a qualsiasi titolo, e al Comune di Fasano (BR) dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Puglia Bari.

A cura della componente Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio delle province di Bari, Brindisi, Andria Trani e Foggia di Bari il provvedimento verrà trasmesso, proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene, all'autorità ed avrà efficacia nei confronti di ogni soggetto proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso il presente decreto è ammesso ricorso al Ministero per i beni e le attività culturali - Direzione Generale per il Paesaggio, le Belle Arti, l'Architettura, e l'Arte Contemporanea- ROMA - ovvero ricorso giurisdizionale avanti al T.A.R. Puglia, competente per territorio, secondo le modalità di cui alla Legge 6 dicembre 1971, n. 1034, rispettivamente entro 30 e 60 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto. Sono fatte salve le disposizioni del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.

7 GEN 2013



IL DIRETTORE REGIONALE
(Dott. Gregorio ANGELINI)

Gregorio Angelini



Dirigenza regionale per i beni culturali e paesaggistici della Puglia
Strada Dattola - Isolotto 49 70122 - BARI
Tel. +39 080 5281111 Fax +39 080 5281114 Email: dr-pug@beniculturali.it
PEC: mbac-dr-pug@malcert.beniculturali.it

Provvedimenti di tutela Trullo Coppolicchio

L'IMMOBILE

- **Interesse culturale ai sensi del**
D.Lgs. 42/2004, con declaratoria,
prot. n. 144 del 07/01/2013

IL CONTESTO

- **Beni paesaggistici ex art. 136 e**
142 D.Lgs. n. 42/2004



Ministero per i Beni e le Attività Culturali

Divisione regionale per i beni culturali e paesaggistici
della Puglia

IL DIRETTORE REGIONALE

VISTO il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 "Istituzione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 39", come modificato dal D. Lgs. 8 gennaio 2004, n. 3 "Riorganizzazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, ai sensi dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137";

VISTO il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche";

VISTO l'art. 6 del Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3, recante disposizioni transitorie e finali;

VISTO il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. recante il "Codice per i beni culturali ed il paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137", (come modificato dal D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 158 e dal D.Lgs. 26/5/2008, n.62, di seguito denominato Codice);

VISTO il Decreto Dirigenziale 06.02.2004, come modificato dal D.D. del 28.02.2005 recante le procedure per la gestione del patrimonio culturale pubblico;

VISTO il D.P.R. del 24.11.2007, n. 235 "Regolamento di riorganizzazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali" come modificato dal D.P.R. del 2.7.2009 n. 91;

VISTO il D.P.C.M. del 03.08.2012 con il quale è stato conferito al Dott. Gregorio Angelini l'incarico di Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Puglia;

VISTA la nota del 08.08.2012 prot. n. 13322 con la quale la Regione Puglia - Servizio Demanio e Patrimonio di Bari - ha chiesto, la verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 per l'immobile appreso descritto;

VISTO il parere della Soprintendenza per Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Lecce, Brindisi e Grottole di Lecce espresso con nota prot. n. 2454 del 12.12.2012 pervenuta alla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Puglia in data 04.01.2013;

Ritenuto che l'immobile

COLONIA MONTANA "COPPOLICCHIO"
BRINDISI

FASANO

LOCALITÀ COPPOLICCHIO SNC

è stato iscritto in catasto al foglio 29 matricola 091 e 092, come risulta dalla allegata planimetria catastale, presenta l'interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 10, comma 1 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 per i motivi contenuti nella relazione storico-artistica allegata;

DECRETA

l'immobile denominato "COLONIA MONTANA "COPPOLICCHIO", sito in FASANO (BR) di proprietà della Regione Puglia - Servizio Demanio e Patrimonio di Bari, meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, è dichiarato di interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 10, comma 1 del D.

Divisione regionale per i beni culturali e paesaggistici della Puglia
Tel. +39 080 5281111 Fax +39 080 5281114 Email: dr-pug@beniculturali.it
PEC: mbac-dr-pug@mbacit.beniculturali.it



Ministero per i Beni e le Attività Culturali

Divisione regionale per i beni culturali e paesaggistici
della Puglia

Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

La planimetria catastale e la relazione storico-artistica fanno parte integrante del presente decreto che verrà modificato, ai sensi dell'art. 15 del suddetto Decreto Legislativo, ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo, e al Comune di Fasano (BR) della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Puglia Bari.

A cura della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio delle province di Bari, Brindisi, Grottole e Veglia di Bari il provvedimento verrà trascritto presso l'Agenzia del Territorio - servizio Pubblicità immobiliare ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso il presente decreto è ammesso ricorso al Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione Generale per il Paesaggio, le Belle Arti, l'Architettura, e l'Arte Contemporanea- ROMA - ovvero ricorso giurisdizionale avanti al T.A.R. Puglia, competente per territorio, secondo le modalità di cui alla Legge 6 dicembre 1971, n. 1034, rispettivamente entro 30 e 60 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto. Sono fatte salve le disposizioni del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.

7 GEN. 2013

Dot. Abt

IL DIRETTORE REGIONALE
(dot. Gregorio ANGELINI)

Gregorio Angelini

Divisione regionale per i beni culturali e paesaggistici della Puglia
Tel. +39 080 5281111 Fax +39 080 5281114 Email: dr-pug@beniculturali.it
PEC: mbac-dr-pug@mbacit.beniculturali.it

4.5 Rilevanza storico-artistica

Autorizzazione alla concessione D.C.P.C. n° 78 del 10/04/2017

L'immobile potrà essere oggetto di sole opere improntate alla conservazione dei caratteri stilistici, formali e decorativi, tali da non compromettere la lettura delle originarie caratteristiche tipologiche, architettoniche e costruttive al fine di assicurarne la conservazione futura;

Le aree libere dovranno consentire la visione delle architettura esistenti e qualunque intervento che dovesse prevedere opere di scavo dovrà essere autorizzato dalla competente Soprintendenza;

La destinazione d'uso sia compatibile con il decoro dell'edificio e con l'utilizzo dettato ai sensi dell'art. 33 co. 2 octies della L.R. 27/1995, così come modificato dall'art. 1 della L.R. 31/2016 ovvero «Al Comune di Fasano gli immobili ex G.I. Colonia Coppolicchio e Colonia Bianchi e relative pertinenze, da utilizzare per finalità socio-culturali-turistiche»;

Tutte le opere da eseguire siano autorizzate preventivamente dalla competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21 comma 4 e 5 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.



n. D.C.P.C. 78

Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo

La Commissione Regionale per il Patrimonio della Puglia

VISTO il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998 n. 368;
 VISTO il Decreto Legislativo 30 marzo 2001 n. 163;
 VISTO il Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3;
 VISTO il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 recante il "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" come modificato dal D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156, recante "Disposizioni correttive ed integrative al Decreto Legislativo 22/2004, n. 42 in relazione ai beni culturali";
 VISTO il Decreto Legislativo 26 marzo 2008, n. 62 recante "Ulteriori disposizioni integrative e correttive del D.Lgs. n. 42 in relazione ai beni culturali";
 VISTO il D.P.C.M. n. 171 del 29/8/2014 recante il "Regolamento di organizzazione del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo";
 VISTO il D.D.G. del 9/3/2015 del Segretario Generale del Ministero dei Beni Culturali e del Turismo, con cui è stato conferito alla dr.ssa Eugenia VANTAGGIATO l'incarico di funzione dirigenziale di livello non generale di Segretario Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per la Puglia;
 VISTA la richiesta di autorizzazione presentata dalla Regione Puglia, a dare in concessione al Comune di Fasano l'immobile denominato "Colonia Collinare Don Vincenzo Bianchi" sito in Fasano (BR), località Coppolicchio, distinto in catasto al fe. 39 p.lite 187 e 188, dichiarato di interesse storico artistico con D.D.R. del 7/1/2017;
 VISTO che la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Lecce, Brindisi e Taranto, con nota prot. n. 2597 del 15/3/2017 ha espresso parere favorevole alla concessione in uso dell'immobile in questione;

CONSIDERATO che il conferimento in concessione di cui alla citata istanza risulta non pregiudicievole alla conservazione, all'integrità ed alla fruizione pubblica del bene risultando pertinenti garantita la sua destinazione d'uso con il carattere storico ed artistico;

VISTO il parere positivo reso dalla Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Puglia riunitasi il 6/4/2017, ai sensi dell'art. 39 del D.P.C.M. n. 171 del 29/8/2014;

TUTTOCIÒ PREMESSO RICHIAMATO il Segretario regionale

AUTORIZZA

Al sensi dell'art. 57 bis del citato D. lgs. 42/04, come modificato dal citato Decreto Legislativo 26 marzo 2008, n. 62, la concessione in promessa dell'immobile, con le seguenti condizioni e prescrizioni:

- 1. L'immobile potrà essere oggetto di sole opere improntate alla conservazione dei caratteri stilistici, formali e decorativi, tali da non compromettere la lettura delle originarie caratteristiche tipologiche, architettoniche e costruttive al fine di assicurarne la conservazione futura;
- 2. Le aree libere dovranno consentire la visione delle architetture esistenti e qualunque intervento che dovesse prevedere opere di scavo dovrà essere autorizzato dalla competente Soprintendenza;
- 3. La destinazione d'uso sia compatibile con il decoro dell'edificio e con l'utilizzo dettato ai sensi dell'art. 33 co. 2 octies della Legge Regionale 27/1995, così come modificato dall'art. 1 della L.R. 31/2016, ovvero "Al Comune di Fasano gli immobili ex G.I. "Colonia Coppolicchio" e "Colonia Bianchi" e relative pertinenze, da utilizzare per finalità socio-culturali-turistiche";
- 4. Tutte le opere da eseguire siano autorizzate preventivamente dalla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21 comma 4 e 5 del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

Al sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/04 come modificato dal più volte citato D.Lgs. 42/08, le prescrizioni e le condizioni contenute nel presente provvedimento sono da ritenere nell'uso il conferimento.

Il Soprintendente Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Lecce, Brindisi e Taranto, in caso di inadempimento, da parte del concessionario, delle prescrizioni e condizioni medesime, fermo restando l'esercizio dei poteri di tutela, dà comunicazione delle accertate inadempienze all'Ente proprietario ai fini della revoca della concessione.

(Firma)



Ufficio Cultura Italiana del 20192/0009
 Tel. + 39 080 2281111 Fax +39 080 2281114 Email: sp-pug@beniculturali.it



4.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Sintesi degli strumenti vigenti

PIANO PAESAGGISTICO VIGENTE P.P.T.R. approvato con delibera Regionale n. 176 del 16 febbraio 2015	PIANO URBANISTICO VIGENTE A LIVELLO COMUNALE P.R.G. approvato con Delibera di G.R. n. 1000 del 20 luglio 2001
<ul style="list-style-type: none"> ✓ COMPONENTI IDROLOGICHE: VINCOLO IDROGEOLOGICO; ✓ COMPONENTI BOTANICO VEGETAZIONALI: BOSCHI, AREE DI RISPETTO DEI BOSCHI; ✓ COMPONENTI CULTURALI E INSEDIATIVE: IMMOBILI E AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO, PAESAGGI RURALI. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ZONE AGRICOLE – PRESCRIZIONI GENERALI (ART. 67); ✓ ZONE A PARCO AGRICOLO PRODUTTIVO – EZ (ART. 74); ✓ VINCOLI DI SALVAGUARDIA E DI RISPETTO (ART. 80).



4.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

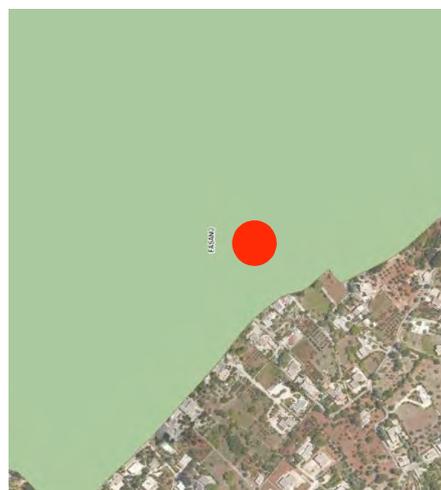
PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE REGIONALE

Approvato con Delibera di approvazione n. 176 del 16 febbraio 2015

Ambito regionale: MURGIA DEI TRULLI

NORME PER COMPONENTI

- > COMPONENTI IDROLOGICHE: VINCOLO IDROGEOLOGICO:
NTA – TITOLO VI – CAPO II – Art. 44;
- > COMPONENTI BOTANICO VEGETAZIONALI: BOSCHI, AREE DI
RISPETTO DEI BOSCHI: NTA – TITOLO VI – CAPO III – Art. 62 -
63;
- > COMPONENTI CULTURALI E INSEDIATIVE: IMMOBILI E AREE
DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO, PAESAGGI RURALI: NTA
– TITOLO VI – CAPO IV – Artt. 79 – 83.



Fonte: SIT PUGLIA - PPTR

LEGENDA



Fonte: SIT PUGLIA - PPTR

LEGENDA



4.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

P.R.G. DEL COMUNE DI FASANO

Approvato con Delibera di G.R. n. 1000 del 20 luglio 2001

NTA:

CAPITOLO XI

ZONE DESTINATE ALL'USO AGRICOLO:

- ART. 67 - ZONE AGRICOLE - PRESCRIZIONI GENERALI
- ART. 68 - PIANI DI SVILUPPO E DI RISTRUTTURAZIONE AGRICOLA
- ART. 69 - COMMISSIONE PER LE ZONE AGRICOLE
- ART. 70 - DESTINAZIONI D'USO VIETATE IN ZONA AGRICOLA
- ART. 71 - VINCOLO DI EDIFICABILITA'
- ART. 72 - DIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO AGRICOLO
- ART. 73 - ZONE AGRICOLE NORMALI (E1)
- ART. 74 - ZONE A PARCO AGRICOLO PRODUTTIVO (E2)

CAPITOLO XII

VINCOLI DI SALVAGUARDIA E DI RISPETTO

- ART. 80 - VINCOLI DI SALVAGUARDIA E DI RISPETTO



4.7 Disciplina urbanistica ed attuativa

P.R.G. DEL COMUNE DI FASANO - Approvato con Delibera di G.R. n. 1000 del 20 luglio 2001

CDU n. 196/18


CITTÀ DI FASANO
 Settore Governo del Territorio – Sportello Unico per l'Edilizia

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL DIRIGENTE

VISTO l'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380;
 VISTO il vigente P.R.G. e le relative NTA, approvati con deliberazione di G.R. n. 1000 del 20/07/2001, pubblicata sul BURP n. 138 del 10/09/2001;
 VISTO l'art. 4 comma 8 delle NTA del Piano di Bacino Stradale Assesto Idrogeologico (PAI) approvato con deliberazione dell'Autorità di Bacino della Puglia n. 39 del 30/11/2005;
 VISTO il PPTR e le relative NTA allegate alla delibera di G.R. del 16 febbraio 2015, n. 176, pubblicata sul BURP n. 40 del 23.03.2015;
 SULLA scorta degli atti di ufficio;

ATTESTA

che la sezione di terreno sita in agno di Fasano e riportata in Catasto al **Foglio 39 particelle 187, 188, 191 e 192**, nel P.R.G. vigente, approvato definitivamente con delibera di G.R. n. 1000 del 20/07/2001 e pubblicato sul BURP n. 138 del 10/09/2001, recadente in area sottoposta a "Vincolo Paesistico" e "Vincolo Idrogeologico", risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

Zona "E2" (area a parco produttivo agricolo).

In riferimento al PPTR approvato con D.G.R. n. 176 del 16.02.2015 pubblicata sul BURP n. 40 del 23.03.2015, l'area risulta interessata da (6.3.1)Componenti Culturali e Inedite BP immobili ad aree di notevole interesse pubblico UCP Percorsi rurali.

Si segnala altresì che la particelle sopra elencate, secondo la cartografia allegata al Decreto 22015 del Comando Militare Esercito Puglia, ricadono in area di "Sirente Militeri" con le seguenti prescrizioni:

- Non sono ammessi ostacoli di alcun genere (ad eccezione di quelli esistenti di ufficio).
- Non sono ammesse installazioni o l'esercizio di linea aerea elettrica RT ed RT, linee aeree telegrafiche, marcabianchi e segnali elettrici che possano irradare nello spazio disturbi elettromagnetici trasmissibili radio di ogni tipo e potenza.

Si rilascia per gli usi consentiti dalla legge.

Fasano, 10 settembre 2018


 IL DIRIGENTE
 Ing. Leonardo Galasso

la p.o.
 Settore Governo del Territorio – Sportello Unico per l'Edilizia



I dati della trasformazione Trullo Coppolicchio

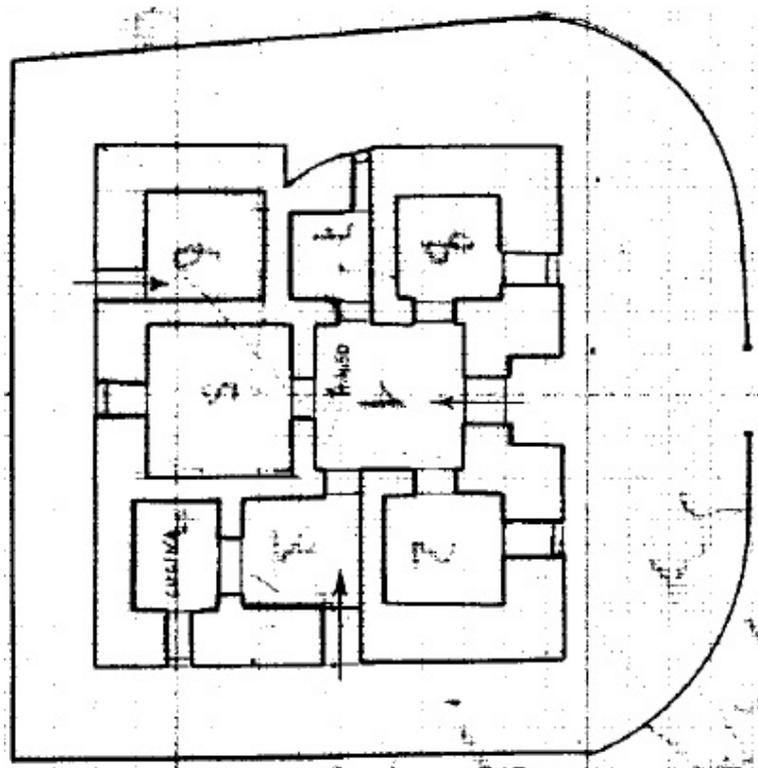
Consistenze	
Superficie territoriale:	mq 5.954,00
Superficie sedime:	mq 151,00
Superficie utile lorda:	mq 137,00
Superficie netta:	mq 96,00
Volume fuori terra:	mc 616,00

Nuovi usi

- Per l'intera superficie, si prevede una destinazione d'uso finalizzata al mantenimento e allo sviluppo della attività e produzione agricola.
- Per l'intera superficie esterna si prevede la realizzazione di aree destinate all'accessibilità, ai servizi e alle dotazioni. Per quanto riguarda gli standard urbanistici si potrà concordare con l'Amministrazione Comunale la loro realizzazione nelle vicinanze dell'immobile o la loro monetizzazione
- *La destinazione d'uso sia compatibile con il decoro dell'edificio e con l'utilizzo dettato ai sensi dell'art. 33 co. 2 octies della L.R. 27/1995, così come modificato dall'art. 1 della L.R. 31/2016 ovvero «Al Comune di Fasano gli immobili ex G.I. Colonia Coppolicchio e Colonia Bianchi e relative pertinenze, da utilizzare per finalità socio-culturali-turistiche»;*

Tipologie di intervento

Per l'intera superficie sono previsti interventi finalizzati al mantenimento e sviluppo dell'attività agricola come indicato nel P.R.G. e secondo le indicazioni e prescrizioni definite dalla Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali per le province di Brindisi, Lecce e Taranto.

**STANDARD E ONERI URBANISTICI**

Il concessionario dovrà concordare con l'Amministrazione Comunale le modalità di calcolo e realizzazione, eventualmente anche attraverso monetizzazione.



5.2 Strumenti di valorizzazione

Ai fini dell'attuazione del progetto, sono stati individuati due differenti strumenti concessori, da applicare per la valorizzazione degli immobili in considerazione delle loro caratteristiche: il primo - la concessione gratuita ex art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014 - rivolto ad imprese, cooperative e associazioni giovani e il secondo - la concessione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001 - per l'affidamento di immobili a soggetti privati interessati ad investire, a fronte del riconoscimento di un canone.

5.2.1 Concessione di valorizzazione (art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001 e s.m.i.)

Si tratta di uno strumento di partenariato pubblico-privato che consente di sviluppare e valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico, attraverso l'affidamento a primari operatori privati, selezionati con procedure ad evidenza pubblica e dotati di idonei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi, del diritto di utilizzare gli immobili a fini economici per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione, e comunque non eccedente i 50 anni, a fronte della loro riqualificazione, riconversione funzionale e manutenzione ordinaria e straordinaria.

Attraverso lo strumento della concessione, l'investitore privato non grava il *proprio business plan* dei costi per l'acquisto degli immobili che rimangono di proprietà pubblica, mentre lo Stato, oltre ad incassare un canone per l'intera durata della concessione, risparmia gli oneri improduttivi di vigilanza, custodia, messa in sicurezza, manutenzione e riattiva nel contempo circuiti virtuosi di trasformazione urbana e sviluppo territoriale.

Il canone della concessione è determinato secondo valori di mercato, tenendo conto sia degli investimenti necessari per la riqualificazione e riconversione degli immobili, sia della ridotta remuneratività iniziale dell'operazione.

Con l'art. 58 co. 6 D.L. n. 112/2008, conv. in L. n. 133/2008, è stata estesa l'applicabilità dello strumento anche in favore di Regioni, Province, Comuni e altri Enti Locali (es. Consorzi di Comuni, Comunità Montane etc.) nonché società o Enti a totale partecipazione dei predetti Enti.

Alla scadenza della concessione, l'Ente proprietario/gestore rientra automaticamente nella piena disponibilità degli immobili concessi in uso, con l'acquisizione di ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad essi apportate. L'art. 1 co. 308 L. n. 228/2012 ha introdotto la possibilità di riconoscere al concessionario, al termine del periodo di tempo previsto dalla concessione, il diritto di prelazione per l'acquisto del bene al prezzo di mercato, ove sia verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni e non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali.

Il D.L. n. 95/2012 ha introdotto ulteriori disposizioni, prevedendo, da un lato, il riconoscimento al Comune che abbia contribuito alla valorizzazione urbanistica di una aliquota pari al 10% del canone riscosso dallo Stato e, dall'altro, la possibilità di sub-concedere a terzi le attività economiche o di servizio previste dal piano di gestione.

In caso di concessione di beni culturali pubblici, così come definiti dal D.Lgs. n. 42/2004, qualunque soggetto, indipendentemente dalla natura e dalla forma giuridica, intenda effettuare erogazioni liberali per la realizzazione degli interventi di manutenzione, protezione e restauro, potrà godere di benefici fiscali ai sensi dell'art. 1 D.L. n. 83/2014. Tutte le informazioni sono disponibili sulla pagina ufficiale www.artbonus.gov.it



5.3 Percorso amministrativo

Nella fase di progettazione architettonica, definitiva ed esecutiva, successiva all'aggiudicazione, la proposta vincitrice dovrà essere sottoposta all'approvazione degli Enti competenti in materia edilizia, di pianificazione e di tutela e le scelte relative agli interventi dovranno essere dettagliate e supportate dalle opportune analisi ed elaborati tecnico-illustrativi (studio dei caratteri, analisi del degrado, dettaglio delle tecniche e dei materiali costruttivi, degli interventi di recupero sulle superfici e sulle strutture, delle soluzioni distributive e impiantistiche, studio di impatto ambientale, etc.).

In particolar modo, gli elaborati progettuali e le relative relazioni tecnico-illustrative saranno oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione comunale per gli aspetti di coerenza urbanistica ed edilizia, dagli Enti sovraordinati competenti in materia di pianificazione territoriale e da parte delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali.

In tale contesto, sarà possibile dettagliare le scelte in merito agli interventi relativi a complessi storici, suscettibili di interesse culturale, documentale e identitario o sottoposti a precisi vincoli di tutela artistica, paesaggistica, ambientale.

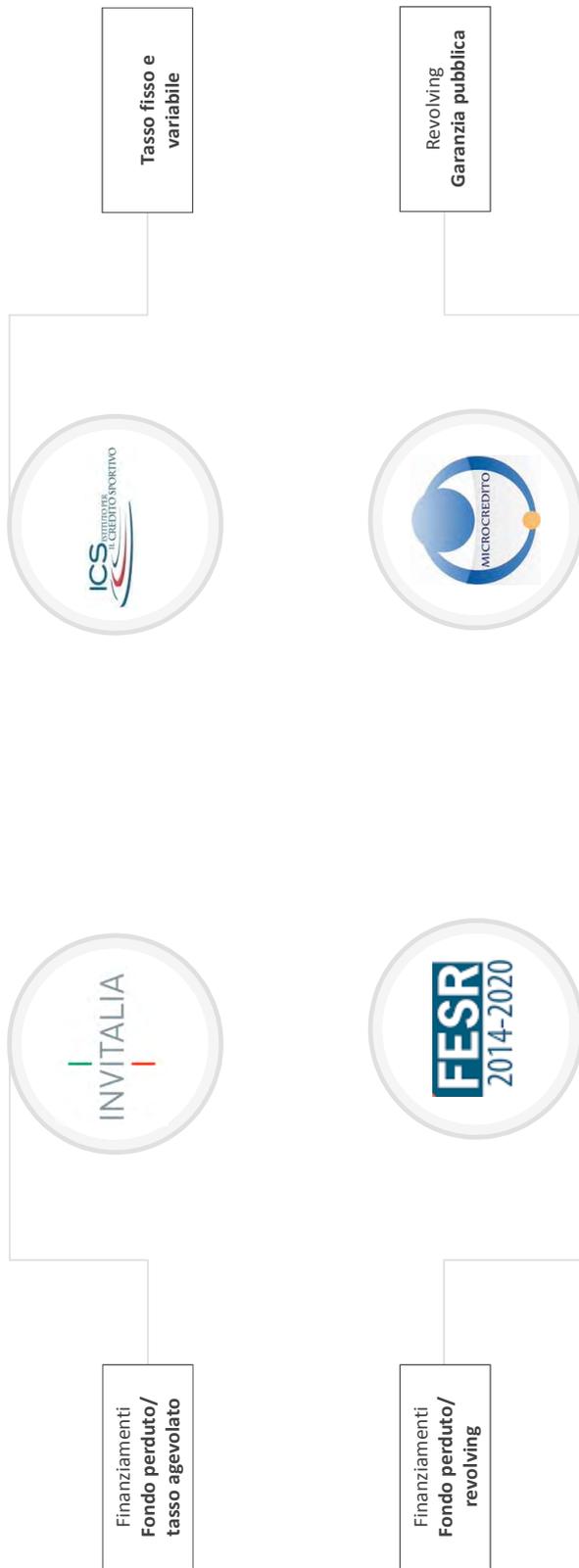
La totalità delle opere, infatti, è per legge soggetta al parere delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali e agli indirizzi eventualmente emessi, affinché l'intervento di valorizzazione proposto possa garantire la massima tutela e salvaguardia degli immobili di pregio.

I progetti sottoposti all'attenzione degli Enti e delle Amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale e urbana e di tutela, dovranno, comunque, conservare caratteristiche di piena aderenza con quanto esplicitato in fase preliminare nell'ambito del programma di valorizzazione.



5.4 Cooperazione e partenariato a supporto del progetto

Enti coinvolti e strumenti finanziari attivabili a supporto degli investimenti



6. Appendice

6.1 Accordi, provvedimenti, pareri

Il percorso di valorizzazione del bene è l'esito di un processo di concertazione istituzionale intrapreso dall'Agencia del Demanio, nell'ambito del progetto CAMMINI E PERCORSI con gli Enti locali e le Amministrazioni competenti in materia di pianificazione urbana e territoriale e di tutela.

In tale contesto sono state avviate molteplici forme di concertazione istituzionale ed intesa che hanno condotto alla sottoscrizione:

- **Protocollo d'intesa** tra **Agenzia del Demanio e la Regione Puglia**, in data 10 aprile 2018, finalizzato a consolidare e sviluppare la reciproca collaborazione tra l'Agencia del Demanio e la Regione Puglia nell'ottica della valorizzazione, riqualificazione, sviluppo e razionale utilizzo dei patrimoni immobiliari pubblici, anche integrata con le risorse culturali, paesaggistiche e del turismo, ricadenti nel territorio della Regione Puglia
 - **Protocollo d'intesa** tra **Agenzia del Demanio e il Comune di Fasano (BR)**, in data 30 ottobre 2017, per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico ricadente nel territorio di interesse e riguardante il progetto CAMMINI E PERCORSI.
- Il percorso di valorizzazione condiviso prevede da parte del Comune competente l'impegno a:**
- garantire la piena conformità e coerenza dei programmi di valorizzazione con le previsioni dei vigenti strumenti di pianificazione urbanistica, in particolare, verificando la compatibilità dello status urbanistico degli immobili rispetto all'iter di valorizzazione, provvedendo - ove necessario - all'attivazione delle opportune procedure amministrative di adeguamento urbanistico e semplificazione amministrativa; (nel caso di protocollo con le Amministrazioni Comunali);
 - facilitare l'espletamento delle azioni amministrative necessarie, nonché formulare le richieste di autorizzazione alle Amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale e urbana sovraordinata e di tutela, per il raggiungimento degli obiettivi di cui all'art. 2 del presente Protocollo, anche mettendo a disposizione le competenze e le prerogative ad esso espressamente attribuite dalla Legge.

! ADEGUAMENTO URBANISTICO

Nel caso in cui sia necessaria una variante urbanistica, sarà carico del concessionario il conseguimento della variante urbanistica relativa al bene, Trulli Bianchi e Coppolicchio, secondo quanto definito di concerto con le amministrazioni competenti, fermo restando il ruolo dell'Agencia del Demanio nel coordinamento del progetto CAMMINI E PERCORSI



6.2 Focus indicazioni progettuali

In coerenza con il progetto CAMMINI E PERCORSI il modello di valorizzazione proposto è principalmente legato ai temi del turismo lento, alla scoperta del territorio ed alla salvaguardia del paesaggio, anche attraverso la coesistenza dell'uso pubblico, inteso come servizio di pubblica utilità, quale contributo all'offerta turistico-culturale, allo sviluppo congiunto di paesaggio e patrimonio storico-artistico, alla realizzazione di itinerari e circuiti turistico-culturali dedicati, finalizzati anche a mettere in rete i siti di interesse culturale e paesaggistico presenti in diversi territori, migliorandone la fruizione pubblica, favorendo l'integrazione turistica in grado di comprendere e valorizzare le eccellenze e le opportunità del territorio.

Ipotesi di Recupero e Riuso

Ipotesi di recupero e riuso che il proponente intende sviluppare per la valorizzazione del bene. La proposta sarà valutata in termini di coerenza con i principi generali del progetto e con il contesto di riferimento ed in relazione alle nuove funzioni (nuovi usi a supporto al viaggiatore lento, servizi d'accoglienza e di informazione turistica, attività di animazione sociale, culturale, sportiva degli itinerari identificati) e alle modalità di intervento previste. Saranno anche valutate le specifiche azioni che i partecipanti intendono intraprendere ai fini della tutela e della conservazione del carattere storico, artistico, identitario e dell'autenticità del bene, nonché al fine di garantire la coerenza con il sistema territoriale, ambientale, paesaggistico e con la storia, la cultura, l'identità locale e il tessuto socio-economico.

Opportunità Turistica

Attività, profit o no-profit, che si intende sviluppare in coerenza con la nuova funzione individuata per l'immobile. La proposta sarà valutata in termini di opportunità turistica, valutando quindi sia il beneficio economico e/o sociale per il territorio coinvolto, anche in termini di sostenibilità, sia i benefici per lo sviluppo del Turismo Lento. Saranno anche valutate le specifiche azioni che i partecipanti intendono intraprendere ai fini dello sviluppo dell'itinerario di riferimento. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: fruibilità pubblica, networking, destagionalizzazione dei flussi turistici e sviluppo locale.

Sostenibilità Ambientale

Elementi caratterizzanti la proposta secondo il principio di sostenibilità ambientale e delle specifiche azioni "green friendly" che il proponente intende mettere in campo in termini di valorizzazione e salvaguardia dell'ambiente, a vantaggio anche delle future generazioni. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: l'uso di materiali bio-eco compatibili, di tecniche e dispositivi bioclimatici, del verde, la gestione sostenibile del cantiere, lo sviluppo di soluzioni a favore della mobilità dolce.

Efficienza Energetica

Elementi caratterizzanti la proposta secondo il principio di efficienza energetica e delle specifiche azioni che il proponente intende mettere in campo in termini di miglioramento della performance energetica del bene, conseguito attraverso riduzione dei consumi e implementazione di fonti rinnovabili. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: il miglioramento della classe energetica e l'utilizzo di dispositivi a basso consumo, l'implementazione di produzione di energia da fonti rinnovabili, l'utilizzo di sistemi ed impianti con caratteristiche migliorative rispetto alla normativa vigente.



6.3 Forme di supporto economico e finanziario

Sono state avviate diverse forme di interlocuzione con Amministrazioni titolari di risorse che a vario titolo possono essere attivate dal concessionario aggiudicatario della presente procedura ad evidenza pubblica a supporto degli investimenti per la realizzazione del progetto di valorizzazione proposto. L'aggiudicazione della procedura di valorizzazione e gestione dell'immobile non garantisce l'esito positivo dell'istruttoria di concessione del finanziamento se non espressamente indicato.

CARATTERE REGIONALE

FONDI STRUTTURALI E DI INVESTIMENTO EUROPEI 2014-2020:

PROGRAMMA OPERATIVO REGIONALE POR FESR

Attivazione possibilità di finanziamento nell'ambito dell'Asse 3 - Competitività delle piccole e medie imprese:

- Azione 3A.3.5.1 – Interventi di supporto alla nascita di nuove imprese sia attraverso inventivi diretti, sia attraverso l'offerta di servizi sia attraverso incentivi di micro- finanza;
- Azione 3B.3.2.1 – Supporto allo sviluppo di prodotti e servizi complementari alla valorizzazione di identificati attrattori culturali e naturali del territorio, anche attraverso l'integrazione tra imprese delle filiere culturali, turistiche, creative e dello spettacolo, e delle filiere dei prodotti tradizionali e tipici.

Attivazione possibilità di finanziamento nell'ambito dell'Asse 3 del POR, Azione 3A.3.5.1 a favore di PMI neo costituite, in forma di contributi a fondo perduto in regime di aiuti de minimis.

ALTRE FORME DI SUPPORTO E PROMOZIONE REGIONALE:

Finanziamenti FSC nell'ambito del Patto per lo sviluppo della Regione Basilicata – Settore turismo e cultura



ISTITUTO DEL CREDITO SPORTIVO - ICS:

Di seguito sono presentati i servizi a disposizione dei soggetti interessati a sviluppare i progetti di valorizzazione.

(con particolare riguardo alla procedura di concessione/locazione di valorizzazione) L'Istituto per il Credito Sportivo offre un servizio di **asseverazione del Piano Economico Finanziario** (PEF) anche con un eventuale supporto alla verifica della corretta compilazione dello stesso.

Le condizioni applicate per l'asseverazione del PEF sono pari a € 1.200,00 per importi fino ad € 500 mila di investimenti, a € 2.500,00 per importi oltre € 500 mila e fino ad € 1.000.000,00 e a € 4.000,00 per importi oltre € 1 milione.

Informazioni e contatti per tali servizi possono essere richiesti a: servizio.asseverazione@creditosportivo.it

In generale, per il finanziamento dei costi relativi alla realizzazione del progetto di valorizzazione sono attivabili le seguenti linee di credito.

Opportunità di finanziamento attivabile per progetti di valorizzazione di beni di maggior pregio di interesse storico-culturale e beni su percorsi storico-religiosi:

- **FINANZIAMENTI CULTURA: Mutuo Ordinario Privati Chirografario o Ipotecario**

Mutui senza limite di importo di durata di norma non superiore a 20 anni e rimborso con rate mensili, trimestrali o semestrali destinati ad associazioni, società, fondazioni e qualsiasi soggetto privato persegua, anche indirettamente, finalità di sviluppo dei beni e attività culturali (con esclusione delle persone fisiche), tale finalità dovrà essere prevista nello statuto del soggetto mutuatario. I mutui saranno destinati alla realizzazione del progetto di valorizzazione proposto e potranno finanziare la ristrutturazione, il recupero, il miglioramento, l'ampliamento, il restauro, la messa a norma, l'abbattimento barriere architettoniche, l'efficientamento energetico, l'attrezzatura e gli arredi dell'immobile oggetto della valorizzazione. Sono inoltre finanziabili con il mutuo gli oneri per spese tecniche, spese per la redazione del *business plan*, per la redazione e l'asseverazione del Piano Economico Finanziario, spese per eventuale diagnosi e certificazione energetica. L'IVA è finanziabile solo se è un costo non recuperabile sostenuto dal mutuatario. Di norma una quota del costo dell'investimento deve essere sostenuta dal mutuatario con mezzi propri. I mutui potranno essere assistiti da garanzia diversa dall'ipoteca o anche da ipoteca su immobile diverso da quello in concessione di valorizzazione. Tassi di riferimento: fisso - Irs di durata pari a quella del mutuo + spread max del 4,45%, variabile - Euribor a 6 mesi 365 + spread** max del 4,45% (per tutte le durate di mutuo).

FONTE: <http://www.creditsportivo.it/finanziamenti/cultura/cultura3.html>



ISTITUTO PER IL CREDITO SPORTIVO - ICS:**Opportunità di finanziamento attivabile per progetti di valorizzazione di beni ad uso sportivo su percorsi ciclopedonali:**▪ **FINANZIAMENTI SPORT:**

I mutui sono riservati a società e associazioni sportive e qualsiasi soggetto privato persegua, anche indirettamente, finalità sportive e ricreative (con esclusione delle persone fisiche), tale finalità dovrà essere prevista nello statuto del soggetto mutuatario. I mutui saranno destinati alla realizzazione del progetto di valorizzazione proposto e potranno finanziare la ristrutturazione, il recupero, il miglioramento, l'ampliamento, il restauro, la messa a norma, l'abbattimento barriere architettoniche, l'efficientamento energetico, l'attrezzatura e gli arredi dell'immobile oggetto della valorizzazione. Sono inoltre finanziabili con il mutuo gli oneri per spese tecniche, spese per la redazione del *business plan*, per la redazione e l'asseverazione del Piano Economico Finanziario, spese per eventuale diagnosi e certificazione energetica. L'IVA è finanziabile solo se è un costo non recuperabile sostenuto dal mutuatario.

I Finanziamenti Sport possono utilizzare il **Fondo di garanzia** per l'impiantistica sportiva *ex lege* 289/2002, art. 90, comma 12 e s.m.i. che può garantire i mutui fino all'80% dell'importo mutuato.

Le tipologie di Finanziamenti Sport attivabili sono le seguenti:

- **MUTUO ORDINARIO PRIVATI Chirografario o Ipotecario**
Mutui senza limite di importo di durata di norma non superiore a 20 anni e rimborso con rate mensili, trimestrali o semestrali. Di norma una quota del costo dell'investimento deve essere sostenuta dal mutuatario con mezzi propri. I mutui potranno essere assistiti da garanzia diversa dall'ipoteca o anche da ipoteca su immobile diverso da quello in concessione di valorizzazione. Tassi di riferimento lordo: fisso - Irs di durata pari a quella del mutuo + spread max del 4,45%, variabile - Euribor a 6 mesi 365 + spread max del 4,45% (per tutte le durate di mutuo).
 I mutui ordinari possono usufruire di un **contributo in c/interessi dell'1,00%**, per la riduzione del tasso d'interesse dei mutui, previa acquisizione di parere favorevole rilasciato dal CONI.
- **FINANZIAMENTI SPORT – MUTUO LIGHT 2.0**
Mutui d'importo non superiori a €60.000,00 e durata fino a 7 anni con rata di rimborso mensile. Non è prevista garanzia ipotecaria. Tasso di riferimento fisso: Irs di durata pari a quella del mutuo + spread del 5%. (Lo spread può essere ridotto al 3,90% in caso di affiliazione del mutuatario a Federazione Sportiva nazionale convenzionata). Le spese di istruttoria ammontano a 350 euro da versare al momento dell'erogazione del mutuo. I mutui potranno essere assistiti anche da garanzie fidejussorie di tipo personale.

FONTI: <http://www.creditosportivo.it/prodotti/prodottisport.html>

Ulteriori informazioni sulle linee di credito attivabili presso l'Istituto per il Credito Sportivo potranno essere richieste utilizzando l'indirizzo email: info@creditosportivo.it, oppure il numero verde 800.298.278



ENTE NAZIONALE PER IL MICROCREDITO:

È attivabile la seguente linea di credito:

- **SOSTEGNO ALL'IMPRESA NELLA FORMA DI MICROCREDITO:**

Finanziamenti per la realizzazione di investimenti senza la necessità di disporre di un capitale proprio o di un capitale di credito e alle seguenti condizioni:

- limite massimo di **25.000 euro/ 35.000 euro** se le ultime 6 rate pregresse sono state pagate in maniera puntuale e lo sviluppo del progetto finanziato è attestato dal raggiungimento dei risultati intermedi stabiliti dal contratto e verificati dalla Banca.
- beneficiari: **microimprese e professionisti** rientranti nei parametri individuati dall'art. 111 TUB
 - Professionisti titolari di partita IVA da non più di 5 anni e con massimo cinque dipendenti;
 - Imprese individuali titolari di partita IVA da non più di 5 anni e con massimo cinque dipendenti;
 - Società di persone, società tra professionisti, s.r.l. semplificate, società cooperative e associazioni titolari di partita IVA da non più di 5 anni e con massimo 10 dipendenti.
- durata minima 24 mesi e massima 60 mesi aumentati di 6 in caso di preammortamento (max 12 mesi)
- garanzia pubblica del Fondo di garanzia per le PMI (80% dell'importo finanziato), la Banca potrà richiedere ulteriori garanzie personali (non reali) solo relativamente alla parte non coperta dalla garanzia pubblica
- **condizioni di accesso:** le imprese devono aver avuto, nei tre esercizi antecedenti la richiesta di finanziamento o dall'inizio dell'attività, se di durata inferiore, un attivo patrimoniale di massimo 300.000,00 euro, ricavi lordi fino a 200.000,00 euro e livello di indebitamento non superiore a 100.000,00 euro. I professionisti e le imprese devono operare nei settori ammissibili in base alle Disposizioni Operative del Fondo (non sono ammissibili le iniziative imprenditoriali riconducibili ad attività agricola primaria);

L'Ente Nazionale per il Microcredito mette a disposizione i servizi ausiliari di assistenza e monitoraggio nei confronti dei beneficiari quali individuati dall'Art. 3 del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 176/2014 e dall'art. 111 comma 1 del d.lgs. 385/93 (T.U.B.).

FONTI: <http://www.microcredito.gov.it/about-us.html>

Ulteriori informazioni sulle linee di credito attivabili presso l'Ente Nazionale per il Microcredito potranno essere richieste utilizzando l'indirizzo email: andrea.pattofatto@microcredito.gov.it



▪ **SELFIEmployment promosso da ANPAL e gestito da Invitalia**

L'Ente Nazionale per il Microcredito, in accordo con ANPAL, partecipa all'azione sull'auto-imprenditorialità della Garanzia Giovani <http://www.garanziagiovani.gov.it/selfiemployment/Pagine/Selfie-employment.aspx> informando ed offrendo supporto ai giovani NEET (che non studiano, non partecipano a corsi di formazione e non lavorano) con lo scopo di potenziare gli accessi al Fondo rotativo SELFIEmployment, Il Fondo SELFIEmployment finanzia con prestiti a tasso zero l'avvio di piccole iniziative imprenditoriali da parte di giovani NEET. Grazie a SELFIEmployment i giovani NEET possono sviluppare il proprio progetto d'impresa e avviare piccole iniziative imprenditoriali con dei finanziamenti agevolati nella forma del microcredito, del microcredito esteso e del piccolo prestito.

Possono concorrere all'assegnazione dei finanziamenti agevolati del Fondo rotativo SELFIEmployment i soggetti che rispondono ai seguenti requisiti:

- giovani tra i 18 e 29 anni
- NEET (Not in Education, Employment or Training), cioè senza un lavoro e non impegnati in percorsi di studio o di formazione professionale
- iscritti al programma Garanzia Giovani, indipendentemente dalla partecipazione al percorso di accompagnamento finalizzato all'autoimprenditorialità (misura 7.1 del PON IOG).

Rivolgendosi agli Sportelli della "retemicrocredito", i giovani NEET possono essere supportati nella predisposizione della domanda di finanziamento, a valere sul Fondo SELFIEmployment, e invio della stessa a Invitalia. L'assistenza è realizzata dal personale degli oltre 60 Sportelli della "retemicrocredito", supportato a sua volta da un team di esperti responsabili a livello locale delle iniziative di diffusione e di rete.

FONTI: <http://www.microcredito.gov.it/corso-formativo-per-operatori/137-progetti/1098-selfiemployment.html>



INVITALIA:

Sono attivabili le seguenti linee di credito:

- **NUOVA IMPRESA A TASSO ZERO:**

Finanziamenti agevolati a **tasso pari a zero** per sostenere la creazione di **micro e piccole imprese a prevalente o totale partecipazione giovanile e femminile su tutto il territorio nazionale**

Le agevolazioni sono concesse ai sensi e nei limiti del regolamento de minimis sotto forma di finanziamento a tasso zero, della durata massima di otto anni e di importo non superiore al **75% della spesa ammissibile** fino ad un massimo di **€ 1,5 mln**

Possono presentare la domanda di ammissione alle agevolazioni:

- Le imprese costituite in forma societaria da non più di 12 mesi (comprese le Cooperative), la cui compagine societaria sia composta, per oltre la metà numerica dei soci e di quote di partecipazione, da giovani di età compresa tra i 18 ed i 35 anni o da donne
- Le società costituite, formate da sole persone fisiche, purché provvedano formalmente alla loro costituzione entro e non oltre 45 gg dalla comunicazione del provvedimento di ammissione

Sono ammissibili le attività di: **produzione di beni** nel settore dell'industria, artigianato e trasformazione dei prodotti agricoli; **fornitura di servizi** alle imprese e alle persone; **commercio di beni e servizi**; **turismo**; attività della **filiera turistico-culturale** finalizzate alla valorizzazione e alla fruizione del patrimonio culturale, ambientale e paesaggistico nonché al miglioramento dei servizi per la ricettività e l'accoglienza; servizi per l'**innovazione sociale**.
I programmi di spesa devono essere realizzati **entro 24 mesi** dalla data di stipula del contratto di finanziamento

Sono ammissibili le spese in: **ristrutturazione fabbricati**, macchinari, impianti e attrezzature, programmi informativi, servizi ITC, brevetti, licenze e marchi, formazione specialistica, consulenze specialistiche, studi di fattibilità, progettazione e direzione lavori.

FONTI: <https://www.invitalia.it/cosa-facciamo/creiamo-nuove-aziende/nuove-imprese-a-tasso-zero>

- **CULTURA CREA:**

Finanziamenti agevolati a **tasso pari a zero e contributi a fondo perduto** per sostenere la nascita e la crescita di iniziative imprenditoriali e no profit, nel settore dell'**industria culturale, creativa e turistica**, che puntano a valorizzare le risorse culturali del territorio nelle regioni **Basilicata, Calabria, Campania, Puglia e Sicilia**

Nuove imprese dell'Industria Culturale

Le agevolazioni sono concesse per **programmi di investimento** di importo non superiore a **€400.000**, ai sensi e nei limiti del regolamento de minimis, sotto forma di finanziamento a tasso zero, della durata massima di otto anni e di importo non superiore al **40% della spesa ammessa**, e di contributo a fondo perduto, di importo non superiore al **40% della spesa ammessa**. Entrambe le agevolazioni sono elevabili di un ulteriore 5% in caso di impresa a **maggioranza femminile o giovanile** o in possesso del **rating di legalità**



Possono presentare la domanda di ammissione alle agevolazioni:

- Le imprese dell'industria culturale (comprese le Cooperative) costituite negli ultimi 36 mesi
- I team di persone fisiche che vogliono costituire una impresa, purché la costituzione avvenga entro 30 giorni dalla comunicazione di ammissione alle agevolazioni

I programmi di spesa devono essere realizzati entro 12 mesi dalla data di stipula del contratto di finanziamento

Sono ammissibili le spese in: **macchinari, impianti, attrezzature e arredi, personale dipendente qualificato**, servizi ITC, consulenze specialistiche

FONTI: <https://www.invitalia.it/cosa-facciamo/creiamo-nuove-aziende/cultura-crea/crea-la-tua-impresa>

Imprese dell'Industria Culturale e Turistica

Le agevolazioni sono concesse per **programmi di investimento** di importo non superiore a **€500.000**, ai sensi e nei limiti del regolamento de minimis, sotto forma di finanziamento a tasso zero, della durata massima di otto anni e di importo non superiore al **60% della spesa ammessa**, e di contributo a fondo perduto, di importo non superiore al **20% della spesa ammessa**. Entrambe le agevolazioni sono elevanti di un ulteriore 5% in caso di impresa a **maggioranza femminile o giovanile** o in possesso del **rating di legalità**

Possono presentare la domanda di ammissione alle agevolazioni le imprese in forma societaria (comprese le Cooperative) costituite negli ultimi 36 mesi

I programmi di spesa devono essere realizzati entro 12 mesi dalla data di stipula del contratto di finanziamento

Sono ammissibili le spese in: **macchinari, impianti e attrezzature**, programmi informativi, brevetti, licenze e marchi, certificazioni e know how, **personale dipendente qualificato**, servizi ITC, consulenze specialistiche

FONTI: <https://www.invitalia.it/cosa-facciamo/creiamo-nuove-aziende/cultura-crea/crea-la-tua-impresa>

Sostegno al Terzo Settore che opera nell'industria Culturale

Le agevolazioni sono concesse per **programmi di investimento** di importo non superiore a **€400.000**, ai sensi e nei limiti del regolamento de minimis, sotto forma di contributo a fondo perduto, di importo non superiore al **80% della spesa ammessa**, elevanti di un ulteriore 10% in caso di impresa a **maggioranza femminile o giovanile** o in possesso del **rating di legalità**

Possono presentare la domanda di ammissione alle agevolazioni:

- Le ONLUS di diritto (Organizzazione di volontariato, ONG Organizzazioni non governative, Cooperative sociali o loro consorzi)
- I soggetti ONLUS
- Le imprese sociali

I programmi di spesa devono essere realizzati entro 12 mesi dalla data di stipula del contratto di finanziamento

Sono ammissibili le spese in: **macchinari, impianti e attrezzature**, programmi informativi, brevetti, licenze e marchi, certificazioni e know how

FONTI: <https://www.invitalia.it/cosa-facciamo/creiamo-nuove-aziende/cultura-crea/crea-la-tua-impresa-no-profit>



▪ **RESTO AL SUD:**

Incentivi per sostenere la nascita di nuove imprese promosse da giovani nelle regioni Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sardegna e Sicilia

Le agevolazioni sono concesse a copertura del 100% delle spese, per programmi di investimento di importo non superiore a €200.000, ai sensi e nei limiti del regolamento de minimis, sotto forma di: finanziamento bancario, della durata massima di otto anni e di importo non superiore al 65% della spesa ammissibile, concesso da un istituto di credito aderente alla convenzione tra Invitalia e ABI e garantito dal Fondo di garanzia per le PMI, e di contributo a fondo perduto di importo non superiore al 35% della spesa ammissibile

Possono presentare la domanda di ammissione alle agevolazioni:

- I giovani di età compresa tra i 18 e 35 anni
- Le società (comprese le Cooperative) e le ditte individuali costituite successivamente alla data del 21 giugno 2017
- I team di persone che si costituiscono entro 60 giorni (120 se residenti all'estero) dopo l'esito positivo dell'istruttoria

Sono ammissibili le attività di: **produzione di beni** nel settore dell'industria, artigianato, trasformazione dei prodotti agricoli, pesca e acquacoltura; **fornitura di servizi** alle imprese e alle persone; **turismo**

I programmi di spesa devono essere realizzati entro **24 mesi** dalla data di stipula del contratto di finanziamento

Sono ammissibili le spese in: **ristrutturazione o manutenzione straordinaria di beni immobili**, macchinari, impianti e attrezzature, programmi informatici, servizi ITC, altre **spese utili all'avvio** dell'attività (materie prime, materiali di consumo, utenze e canoni di locazione, canoni di leasing, garanzie assicurative)

FONTI: <http://www.invitalia.it/site/new/home/cosa-facciamo/creiamo-nuove-aziende/resto-al-sud.html>

▪ **ITALIA ECONOMIA SOCIALE:**

Incentivi volti a favorire la **nascita e la crescita di imprese** con obiettivi di **utilità sociale** e di **pubblico interesse** su tutto il territorio nazionale. Le agevolazioni sono concesse a copertura del 80% delle spese, per programmi di investimento di importo compreso fra €200.000 e €10 mln, ai sensi e nei limiti del regolamento de minimis, sotto forma di:

- **Finanziamento agevolato** al tasso dello 0,5% annuo, della durata massima di quindici anni e di importo non superiore al 70% del finanziamento complessivo, accompagnato necessariamente da un **finanziamento bancario**, di importo non superiore al 30% del finanziamento complessivo, concesso da un istituto di credito aderente alla convenzione tra MiSE, ABI e CDP
- **Contributo a fondo perduto** di importo non superiore al 5% della spesa ammissibile e per programmi d'investimento non superiori a €3 mln

Possono presentare la domanda di ammissione alle agevolazioni:

- Le imprese sociali costituite in forma di società
- Le cooperative sociali e relativi consorzi
- Le società cooperative aventi qualifica di ONLUS



Sono ammissibili le attività che perseguono gli obiettivi di: incremento occupazionale di **lavoratori svantaggiati**, **inclusione sociale** di persone vulnerabili, **salvaguardia e valorizzazione dell'ambiente**, del **territorio** e dei **beni storico-culturali**, assicurare una risposta innovativa e socialmente responsabile ai bisogni dei territori e delle comunità locali

Sono ammissibili le spese in: **ristrutturazione di fabbricati**, **opere edili e murarie**, macchinari, impianti e attrezzature, programmi informatici, brevetti, licenze e marchi, formazione specialistica, consulenze specialistiche, studi di fattibilità, progettazione e direzione lavori, spese per l'ottenimento di certificazioni ambientali

FONTI: <https://www.invitalia.it/cosa-facciamo/rafforziamo-le-imprese/italia-economia-sociale>

Ulteriori informazioni sulle linee di finanziamento attivabili presso INVITALIA potranno essere richieste alla dott.ssa Giulia Zanotti utilizzando l'indirizzo email: gzanotti@invitalia.it, oppure il numero di telefono 0642160368



FONDAZIONE CON IL SUD:

E' attivabile la seguente linea di finanziamento:

■ INIZIATIVE IN COFINANZIAMENTO:

Contributi a fondo perduto per la realizzazione di progetti di sviluppo e coesione sociale in una o più delle sei regioni del Mezzogiorno (Basilicata, Calabria, Campania, Puglia, Sardegna, Sicilia). Le proposte possono essere presentate da soggetti del Terzo Settore, operanti nel Sud Italia, in partnership con altri soggetti e devono essere sostenute per almeno il 50% del costo complessivo da uno o più enti privati. Il contributo è rivolto a soggetti del non profit che intendono sostenere o realizzare interventi per l'infrastrutturazione sociale del Mezzogiorno. La Fondazione potrà mettere a disposizione fino ad un massimo del 50% delle risorse finanziarie complessivamente previste per gli interventi di cofinanziamento, sostenendone la realizzazione, di norma, con un contributo minimo di €100.000 e fino ad un massimo di €500.000.

Le richieste e chiarimenti devono essere indirizzati all'ufficio Attività Istituzionali della Fondazione all'indirizzo email iniziative@fondazioneconilsud.it o telefonicamente al numero 06/6879721 int. 1.

FONTI: <http://www.fondazioneconilsud.it/bandi-e-iniziative/leggi/2012-12-21/iniziative-in-cofinanziamento/>



6.4 Partner

Partner Promotori

- MIT
- MIBACT
- MEF - AGENZIA DEL DEMANIO

Soggetti coinvolti

L'Agenzia ha avviato sul territorio un proficuo rapporto di collaborazione con **soggetti istituzionali** per l'avvio di tutte le attività preordinate alla valorizzazione degli immobili inseriti nel progetto ed, in particolare, con i Comuni e le Regioni competenti a livello territoriale. L'Agenzia ha altresì promosso nuovi rapporti di collaborazione con gli **Enti proprietari** degli immobili pubblici candidati al progetto – Comuni, Province, Regioni, Anas S.p.A. – per lo sviluppo, la strutturazione e la gestione di idonee iniziative di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, anche attraverso l'espletamento di propedeutiche attività di diffusione del progetto sia a livello nazionale che internazionale.

Altre forme di partnership

I PROGETTI A RETE godono del sostegno e del contributo dei molteplici partner dell'Agenzia tra cui si segnalano ANCI, FPC, Istituto per il Credito Sportivo, Ente Nazionale per il Microcredito, Invitalia, CONI, Federazione Italiana Vela, WWF, Young Architects Competition, Agenzia Nazionale Giovani e, per il settore privato, Touring Club Italiano, Legambiente, Italiacamp, AICA, Associazione Borghi Autentici, Cittadinanzattiva, FederTrek, Fondazione con il Sud, CSVnet, Associazione Europea delle Vie Francigene (AEVF), Comitato Vie Francigene del Sud, Cammini del Sud, Unione Nazionale Pro Loco d'Italia.

