



**COMUNE DI SANT'AGNELLO**  
**CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI**  
**III UNITA' ORGANIZZATIVA**  
**IGIENE URBANA, MANUTENZIONE, PATRIMONIO,**  
**PUBBLICA ILLUMINAZIONE E VERDE PUBBLICO**

**PROCEDURA DI GARA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE COMMERCIALE DEI LOCALI DI PROPRIETÀ COMUNALE SITI AL RIONE CAPPUCCINI - PIAZZETTA MARINELLA ED INDIVIDUATI IN CATASTO AL FOGLIO N.2 P.LLA 18**

**SCADENZA PRESENTAZIONE DOMANDE 12/02/2024**

**BANDO – DISCIPLINARE DI GARA**

L'Amministrazione comunale, in esecuzione della deliberazione di G.C. n.1 del 03/01/2023 e successive integrazioni con Deliberazione di G.C. n. 155 del 28/12/2023, con la quale è stato avviato il procedimento per l'assegnazione in locazione commerciale dell'immobile di proprietà comunale sito al Nuovo Rione Cappuccini – Piazzetta Marinella con destinazione di pubblico esercizio (bar-ristorante), intende avviare la procedura per la locazione dell'immobile in oggetto.

A seguito dell'aggiudicazione degli immobili di cui alla presente procedura, gli stessi dovranno essere adibiti esclusivamente all'uso previsto dal presente bando.

**1. AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE**

Comune di Sant'Agnesello, Piazza Matteotti n.25, Sant'Agnesello - c.a.p - 80065 Città Metropolitana di Napoli

Settore di riferimento: Terza Unità Organizzativa - Ufficio Patrimonio

Responsabile del procedimento: ing. Mario Langella

Telefono: 0815332211

Pec: [terzauo.santagnello@asmepec.it](mailto:terzauo.santagnello@asmepec.it)

**2. OGGETTO DEL BANDO**

Il presente bando ha per oggetto l'assegnazione in locazione di un immobile di proprietà comunale sito al Nuovo Rione Cappuccini – Piazzetta Marinella ed individuato catastalmente al foglio 2, particella 18, con destinazione di pubblico esercizio (bar-ristorante) secondo le indicazioni di cui all'atto di G.C. n. 1 del 03/01/2023 e successive integrazioni con Deliberazione di G.C. n. 155 del 28/12/2023.

**3. PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE**

Procedura aperta con aggiudicazione secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art.108 del D.lgs. 36/2023 e s.m.i., secondo i criteri, sub criteri, punteggi e sub punteggi indicati nel prosieguo.

**4. DURATA**

La locazione di che trattasi avrà la durata complessiva di anni 6 (con rinnovo automatico di ulteriori anni 6 alla scadenza, per un complessivo di anni 12) con decorrenza dalla data di consegna dei locali e termine alla scadenza del 12° anno, senza preavviso da parte dell'Ente locatore precisando che, con la sottoscrizione del verbale di consegna e del contratto, il Locatario prenderà atto ed accetterà la data della scadenza della locazione come sopra determinata, dichiarando di averne piena conoscenza e sollevando, per tale motivo, l'Ente locatore da ulteriori adempimenti e/o comunicazioni per fine locazione.

**5. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA LOCAZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il contratto ha per oggetto la locazione dell'immobile di proprietà comunale sito al Nuovo Rione Cappuccini



**COMUNE DI SANT'AGNELLO**  
**CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI**  
**III UNITA' ORGANIZZATIVA**  
**IGIENE URBANA, MANUTENZIONE, PATRIMONIO,**  
**PUBBLICA ILLUMINAZIONE E VERDE PUBBLICO**

– Piazzetta Marinella ed individuato catastalmente al foglio 2, particella 18, con destinazione di pubblico esercizio (bar-ristorante) secondo le indicazioni di cui all'atto di G.C. n. 1 del 03/01/2023 e successive integrazioni con Deliberazione di G.C. n. 155 del 28/12/2023.

Si precisa che:

- a) lo spazio esterno individuato sotto la tettoia esistente sul prospetto nord-ovest sarà oggetto di pagamento della tassa di occupazione suolo pubblico a carattere permanente (Tosap permanente);
- b) eventuali altri spazi esterni, richiesti con la finalità di una migliore gestione dell'attività, dovranno essere richiesti annualmente mediante apposita istanza e saranno oggetto di autorizzazione a carattere stagionale per il periodo indicativo marzo/novembre (Tosap temporanea).

#### **6. CANONE MENSILE POSTO A BASE D'ASTA E ONERI A CARICO DEL LOCATARIO**

Il canone mensile posto a base di gara per la locazione dell'immobile di cui sopra è pari ad **€ 6.000,00** (euro seimila/00) oltre iva come per legge.

Il relativo importo complessivo per l'intera durata della locazione, come determinata ai sensi dell'art. 4, è pari ad € 864.000,00.

L'importo contrattuale, che il Locatario dovrà corrispondere all'Ente locatore, sarà determinato applicando la percentuale di rialzo offerto sugli importi innanzi indicati.

A partire dal secondo anno di locazione, sull'importo contrattuale, sarà applicato, solo se in aumento, l'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

L'immobile e le relative pertinenze (tettoia esterna) vengono locati nello stato di fatto in cui trovano. Sarà cura del locatario procedere a proprie spese alle eventuali opere e lavori necessari all'apertura nonché gli interventi previsti dal progetto allegato dall'operatore economico all'offerta tecnica, fermo restando l'onere del locatario di acquisire le necessarie autorizzazioni previste in materia. L'immobile viene locato privo di qualsiasi arredamento, attrezzatura, allestimento per cui sarà cura del locatario provvedervi. L'affidamento avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova per presa visione con espressa esclusione delle attrezzature attualmente presenti di proprietà del locatario uscente che dovrà provvedere allo sgombrò a propria cura e spese su richiesta dell'Amministrazione a seguito dell'aggiudicazione. Il locatario non potrà pretendere nulla dall'Amministrazione, neanche a titolo di rimborso o di scomputo del canone, per i lavori effettuati e/o per l'arredamento necessari all'apertura del bar- ristorante e/o per l'avvio dell'attività. Lo stato dell'immobile sarà quello risultante dal verbale alla data di consegna dello stesso, che dovrà essere sottoscritto senza alcuna riserva od eccezione.

#### **7. REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE**

Per l'ammissione alla gara sono richiesti in capo al soggetto concorrente, se trattasi di persona fisica, o in capo al titolare dell'impresa individuale o al legale rappresentante se trattasi di società o loro delegati, i requisiti di seguito riportati:

- possesso dei requisiti morali per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui all'art. 71 del D.Lgs. n.59/2010;
- possesso dei requisiti di idoneità professionale per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui all'art. 71 del D.Lgs. n.59/2010;



**COMUNE DI SANT'AGNELLO**  
**CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI**  
**III UNITA' ORGANIZZATIVA**  
**IGIENE URBANA, MANUTENZIONE, PATRIMONIO,**  
**PUBBLICA ILLUMINAZIONE E VERDE PUBBLICO**

- capacità di contrarre con la pubblica amministrazione;
- assenza di motivi di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 del D.lgs. n. 36/2023;
- assenza di cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'articolo 67 del D.lgs. 6 settembre 2011 n.159;
- assenza di procedimenti penali pendenti in materia di reati contro i minori o soggetti incapaci, con particolare riferimento alla violazione dei seguenti articoli del codice penale i quali sono elencati a titolo esemplificativo e non esaustivo: 571, 572, 573, 574, 574-bis, 578, 591, 600, 600-bis, 600-ter, 600-quater, 600-quater.1, 600-quinquies, 600-octies, 609-bis, 609-quater, 609-quinquies, 609-octies, 609-undicies, 612-bis;
- essere iscritti alla C.C.I.A.A. o analogo registro professionale competente per territorio, per lo svolgimento dell'attività oggetto del presente affidamento o, in alternativa, impegno al conseguimento prima dell'avvio dell'attività. Si precisa che, nel caso in cui il partecipante alla procedura intenda provvedere all'iscrizione alla C.C.I.A.A. prima dell'avvio dell'attività, dovrà comunque essere in possesso dei requisiti di legge necessari all'iscrizione, alla data di partecipazione alla gara.

#### **8. SOPRALLUOGO**

Considerato che l'immobile in oggetto e le relative pertinenze vengono locati nello stato di fatto in cui si trovano, per consentire ai soggetti interessati di formulare l'offerta tecnica ed economica in piena consapevolezza, è data facoltà agli operatori di effettuare un sopralluogo presso l'immobile e le aree di pertinenza.

Il sopralluogo potrà svolgersi previo appuntamento con il competente ufficio comunale da richiedere all'indirizzo pec: [terzauro.santagnello@asmepec.it](mailto:terzauro.santagnello@asmepec.it).

Il termine ultimo per la richiesta di sopralluogo è fissato per il giorno 31/01/2024 alle ore 12.00.

#### **9. OBBLIGHI, ONERI E MANUTENZIONI A CARICO DEL LOCATARIO.**

Il locatario è obbligato a:

- a) adibire i locali esclusivamente ad attività di bar-ristorante nel rispetto del contratto e delle vigenti normative in materia;
- b) munirsi di titolo abilitante all'esercizio della somministrazione di cibi e bevande nonché ogni altro titolo amministrativo necessario all'esercizio dell'attività ;
- c) garantire l'apertura secondo i periodi e gli orari previsti dalla legge ed offerti in sede di gara;
- d) curare la manutenzione, come meglio indicata al successivo punto 13, dei locali concessi in locazione;
- e) comunicare tempestivamente all'ufficio tecnico del Comune ogni intervento eseguito non espressamente autorizzato secondo quanto riportato nel contratto di locazione;
- f) riconsegnare alla scadenza del contratto gli immobili in buono stato di conservazione, fatta salva la normale usura dovuta all'uso e l'autorizzazione amministrativa per la somministrazione di alimenti e bevande che rientrerà nella piena disponibilità dell'Amministrazione comunale senza alcun onere per la stessa né riconoscimento di alcun diritto di avviamento;
- g) consentire al Comune proprietario di accedere ai locali in caso di necessità e per controllarne lo stato di conservazione;
- h) pagare all'Amministrazione comunale il canone di locazione con rate mensili anticipate;



**COMUNE DI SANT'AGNELLO**  
**CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI**  
**III UNITA' ORGANIZZATIVA**  
**IGIENE URBANA, MANUTENZIONE, PATRIMONIO,**  
**PUBBLICA ILLUMINAZIONE E VERDE PUBBLICO**

- i) sostenere tutti gli oneri derivanti dalla gestione del bar-ristorante e dalla manutenzione delle pertinenze;
- j) sostenere tutte le spese di consumo comprendenti oneri per approvvigionamento idrico ed elettrico, previa attivazione o volturazione delle utenze e/o nuove richieste di forniture a proprio carico;
- k) sostenere gli oneri derivanti dalle spese per le pulizie ordinarie e straordinarie e le manutenzioni ordinarie e straordinarie in genere (tra le quali rientrano la manutenzione degli scarichi e fognature, infissi ed accessori interni e esterni, nonché le finiture degli immobili);
- l) sostenere la tassa per la raccolta ed il trasporto dei rifiuti solidi urbani;
- m) sostenere ogni altro onere derivante, connesso o conseguente alla gestione, a titolo esemplificativo:
  - spese di pulizia ordinaria e straordinaria riferita ai manufatti, alle aree scoperte, agli spazi ed alle aree a verde, secondo modalità e frequenze differenziate comunque da assicurare il decoro e l'igiene dell'area e comunque con frequenza non inferiore a tre volte a settimana;
  - spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria riferita ai manufatti, alle aree scoperte, al verde, agli spazi, ai camminamenti, alle attrezzature, ecc.;
  - spese occorrenti in generale per l'attuazione dei servizi affidati in gestione, comprese le tasse, le spese per autorizzazioni ed il rilascio di permessi di ogni tipo connessi con la promozione e lo svolgimento di attività sociali e promozionali;
  - spese di contratto;
  - pagamento di tutte le tasse e dei tributi anche comunali e degli oneri fiscali previsti dalla normativa in materia;
  - acquisto di tutta l'attrezzatura necessaria per l'allestimento e l'avvio dell'attività (macchinari, utensili, stoviglie, suppellettili, tavoli, sedie, pedane, ecc.);
  - acquisto di arredi ed attrezzature di cui il locatario intenda dotare la medesima struttura;
- n) provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture e degli impianti comprese le migliorie eseguite a cura del locatario;
- o) provvedere alla realizzazione delle migliorie offerte in sede di gara, non espressamente autorizzate dal contratto, solamente dopo la specifica autorizzazione preventiva dell'amministrazione comunale;
- p) avviare l'attività nei tempi indicati in fase di gara.

Costituiscono oneri per il locatario le spese per gli eventuali lavori di manutenzione ordinaria; sono altresì a carico del locatario i lavori di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, ampliamento ed adeguamento alla normativa vigente dell'immobile oggetto della locazione necessari per l'esercizio dell'attività e per dare seguito all'offerta presentata e dalle eventuali modifiche (comunque soggette all'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale). Costituiscono, altresì, oneri a carico del locatario tutte le spese necessarie ad assicurare la sicurezza della strutture (ex D.lgs. n..81/2008) ivi incluse l'acquisizione dei pareri da parte degli organi competenti in ragione dell'attività.

Il locatario non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione all'immobile locato ed agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto dell'amministrazione comunale, poiché l'inosservanza determina la risoluzione del contratto a danno e spese del locatario, ai sensi dell'art.1456 del codice civile. Quanto alle eventuali modifiche, innovazioni, migliorie o addizioni che venissero eseguite, al termine della locazione rimarranno di proprietà dell'Amministrazione Comunale, senza che il locatario abbia nulla a pretendere per il rimborso dei costi sostenuti, per indennizzo e/o compenso alcuno. In caso contrario, il locatario avrà l'obbligo del ripristino a proprie spese, a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, anche nel corso della locazione.



**COMUNE DI SANT'AGNELLO**  
**CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI**  
**III UNITA' ORGANIZZATIVA**  
**IGIENE URBANA, MANUTENZIONE, PATRIMONIO,**  
**PUBBLICA ILLUMINAZIONE E VERDE PUBBLICO**

Si precisa che sono a carico del locatario le spese relative e conseguenti alla stipula ed alla registrazione del suindicato atto per l'intera durata contrattuale. Sono altresì ad esclusivo carico del Locatario:

- a. le spese di stipula e registrazione del contratto che saranno comunicate prima della stipula dello stesso;
- b. n. 1 polizza fidejussoria pari ad euro 200.000 a garanzia dei lavori previsti nei computo metrico allegato al progetto di riqualificazione dei locali – art. 4 - punto A.4.1 progetto tecnico - con svincolo a conclusione degli stessi, previa presentazione di attestato di regolare esecuzione a firma del direttore dei lavori e certificazione di conformità dell'UTC comunale. In presenza di inadempienze/contestazioni/irregolarità evidenziate nella certificazione di conformità, oltre all'adozione dei provvedimenti previsti dalle vigenti leggi, si procederà, in via prioritaria, a formale contestazione intimando il rispetto degli impegni progettuali assunti ed, in difetto, ad incamerare la garanzia di cui al presente punto;
- c. n. 1 polizza fidejussoria pari al 20% dell'importo complessivo del contratto di locazione, determinato con le modalità di cui al precedente art. 5, per la durata di anni dodici e mesi sei a garanzia dell'Ente locatore sul rispetto di tutti gli adempimenti contrattuali
- d. n. 1 polizza fidejussoria pari ad € 50.000,00 a garanzia dell'osservanza degli adempimenti di cui al offerta tecnica presentata in sede di gara, per la durata di anni dodici

A carico del Locatario, ai sensi dell'art. 34, comma 2, della Legge n. 392/1978 (che recita: "Il conduttore ha diritto ad una ulteriore indennità pari all'importo di quelle rispettivamente sopra previste qualora l'immobile venga, da chiunque, adibito all'esercizio della stessa attività o di attività incluse nella medesima tabella merceologica che siano affini a quella già esercitata dal conduttore uscente ed ove il nuovo esercizio venga iniziato entro un anno dalla cessazione del precedente. L'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile è condizionata dall'avvenuta corresponsione dell'indennità di cui al primo comma. L'indennità di cui al secondo comma deve essere corrisposta all'inizio del nuovo esercizio.

Nel giudizio relativo alla spettanza ed alla determinazione dell'indennità per la perdita dell'avviamento, le parti hanno l'onere di quantificare specificatamente la entità della somma reclamata o offerta e la corresponsione dell'importo indicato dal conduttore, o, in difetto, offerto dal locatore o comunque risultante dalla sentenza di primo grado, consente, salvo conguaglio all'esito del giudizio, l'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile") è prevista una indennità aggiuntiva, qualora lo stesso intenda dare immediato avvio alla propria attività, di importo pari a quella, di competenza dell'Ente proprietario (come stabilita nella sentenza del Tribunale di Torre Annunziata n. 1879/2021) che lo stesso dovrà corrispondere all'attuale gestore dell'immobile oggetto di locazione nei termini disciplinati dalla citata legge.

#### **10.UTILIZZAZIONE DELL'IMMOBILE PER MANIFESTEZIONI ORGANIZZATE O PATROCINATE DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE**

Il locatario dovrà garantire l'uso pubblico dell'immobile per lo svolgimento di manifestazioni ed eventi organizzati dall'Amministrazione comunale o dalla stessa patrocinate secondo quanto offerto in fase di gara. La riserva sarà a titolo gratuito e le date saranno concordate dall'Amministrazione con il locatario.

#### **11.ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE**

L'esercizio del bar-ristorante è subordinato:

- al possesso in capo al titolare o suo delegato dei requisiti morali e professionali per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui all'art. 71 del D.lgs. n.59/2010 e ss.mm.ii.;
- al rilascio dell'apposita autorizzazione di pubblico esercizio ed all'osservanza di tutte le norme di



**COMUNE DI SANT'AGNELLO**  
**CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI**  
**III UNITA' ORGANIZZATIVA**  
**IGIENE URBANA, MANUTENZIONE, PATRIMONIO,**  
**PUBBLICA ILLUMINAZIONE E VERDE PUBBLICO**

carattere fiscale e sanitario disciplinanti la materia.

Il servizio di somministrazione sarà gestito dal locatario personalmente o, sempre sotto la personale responsabilità e a proprie spese, con l'ausilio di coadiutori e/o personale dipendente, purché questi siano muniti delle necessarie autorizzazioni previste dalla legge. Gli eventuali coadiutori e/o dipendenti dovranno essere retribuiti nell'osservanza delle vigenti leggi e regolamenti con particolare riguardo alle assicurazioni e previdenze sociali.

Il locatario è direttamente obbligato nei confronti del personale da lui assunto con il quale stabilisce rapporti di lavoro, sollevando il Comune da ogni responsabilità, sia in materia sindacale, che nei confronti degli Istituti Previdenziali e Assistenziali.

In considerazione della preminente finalità pubblica della gestione del bar, l'autorizzazione amministrativa rilasciata per la sua gestione non è trasferibile pena, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, la risoluzione automatica del contratto e la revoca dell'autorizzazione, fatto salvo il risarcimento dei danni.

L'inizio dell'attività di gestione sarà subordinato all'acquisizione da parte del gestore delle necessarie autorizzazioni e nulla osta e quant'altro richiesto dalle vigenti disposizioni in materia. Il gestore, in ogni caso sarà tenuto a rispettare scrupolosamente l'osservanza di tutte le norme igienico – sanitarie previste per la somministrazione di alimenti e bevande, rispondendo direttamente di eventuali inadempienze in merito. Senza l'autorizzazione del Comune non potranno essere affisse insegne pubblicitarie di alcun genere.

## **12. CONDUZIONE DEL BAR-RISTORANTE**

È vietato al locatario e/o gestore del bar di apportare modificazioni allo stato dei locali concessi in gestione senza l'autorizzazione scritta dell'Amministrazione Comunale.

Al termine della gestione il locatario potrà asportare gli arredi mobili di sua proprietà, mentre dovrà lasciare nelle disponibilità dell'Amministrazione gli arredi fissi e gli abbellimenti che non siano asportabili. Resta fermo che quanto verrà realizzato e/o installato, previo detto consenso, diverrà di proprietà del Comune di Sant'Agnello, senza diritto ad alcun compenso nemmeno in occasione della scadenza del contratto di locazione.

Qualora il gestore apporti modifiche di qualsiasi natura e specie senza il consenso dell'Amministrazione Comunale, quest'ultima avrà il diritto di richiedere il ripristino a spese dell'affittuario, nonché il risarcimento dei danni. A tal fine l'Amministrazione Comunale potrà rivalersi sulla cauzione che, se utilizzata parzialmente, dovrà essere reintegrata nell'importo originario.

Non è consentito al locatario richiedere la licenza per apparecchi e congegni automatici, semiautomatici ed elettronici da trattenimento e da gioco di abilità.

Nella conduzione dell'esercizio si dovranno scrupolosamente ed inderogabilmente osservare le norme di legge disciplinanti la gestione dei locali di pubblico esercizio vigenti in materia.

È fatto divieto di installazione nell'esercizio di apparecchi e congegni da divertimento e intrattenimento e comunque di gioco compulsivo per effettuare giochi d'azzardo (video poker, slot machine o simili).

Al locatario è vietato espletare nei locali del bar qualsiasi attività che non sia attinente al servizio in questione, salvo quelle espressamente autorizzate dall'Amministrazione.

In considerazione del tipo di esercizio, del contesto ambientale e della natura dell'immobile e/o della struttura, il locatario si impegna a gestire l'attività in modo tale da non arrecare pregiudizio all'immagine e al decoro della pubblica amministrazione, nonché a mettere in atto tutte le necessarie misure al fine di garantire



**COMUNE DI SANT'AGNELLO**  
**CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI**  
**III UNITA' ORGANIZZATIVA**  
**IGIENE URBANA, MANUTENZIONE, PATRIMONIO,**  
**PUBBLICA ILLUMINAZIONE E VERDE PUBBLICO**

la quiete pubblica ed evitare danneggiamenti alle strutture comunali.

Il locatario si obbliga a non servirsi del nome del Comune nei confronti dei fornitori di merci, e a non contrarre impegni di qualsiasi specie a nome del Comune, inerenti la gestione dell'esercizio sotto pena delle conseguenze di legge e della risoluzione immediata del contratto, intendendosi il Comune sollevato da ogni responsabilità civile e penale.

Il locatario dovrà consentire la visita dei locali a qualunque soggetto interessato ad acquisirne la conduzione, nei sei mesi antecedenti alla scadenza.

### **13. MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA**

Sono a carico del locatario gli eventuali lavori per rendere pienamente fruibile l'immobile e le pertinenze. Sono altresì ad esclusivo carico del locatario gli interventi manutenzione ordinaria e straordinaria, le spese di conservazione delle cose mobili e la pulizia.

Tutti i materiali occorrenti per l'espletamento del servizio di pulizia dei locali e dei servizi igienici (detergenti, deodoranti, carta igienica, ecc.) sono a totale carico del locatario, così come tutte le attrezzature per la pulizia.

Sono altresì a carico del locatario le riparazioni che dovessero rendersi necessarie a seguito della vetustà dei beni mobili ed immobili, così come rilevate in occasione del sopralluogo di cui al precedente art. 8.

Sono, inoltre, a carico del locatario:

- le spese di manutenzione straordinaria e le riparazioni necessarie all'immobile ed alle pertinenze affinché siano in buono stato di manutenzione e che si dovessero rendere necessarie esclusivamente dopo l'avvio dell'attività;
- le riparazioni straordinarie agli impianti elettrici, idrici e termici ed all'immobile ed alle pertinenze e che si dovessero rendere necessarie prima e dopo l'avvio dell'attività e, comunque, tutti gli oneri, le pulizie, le manutenzioni ordinarie e straordinarie degli immobili, dei servizi e/o accessori, delle aree pertinenziali, ovvero delle strutture oggetto di locazione, nonché gli interventi e le manutenzioni anche diversamente denominati, sia di natura ordinaria, sia di natura straordinaria, sebbene non specificatamente mansionati del testo del bando e/o del contratto di locazione.

### **14. GARANZIE**

A garanzia del corretto adempimento di tutti gli obblighi derivanti dal contratto, l'aggiudicatario è obbligato a versare al Comune a titolo di garanzia e/o cauzionale, prima della stipula del contratto stesso:

- a. n. 1 polizza fidejussoria pari ad euro 200.000,00 a garanzia dei lavori previsti nei computo metrico allegato al progetto di qualificazione dei locali – art. 4 - punto A.4.1 progetto tecnico - con svincolo a conclusione degli stessi, previa presentazione di attestato di regolare esecuzione a firma del direttore dei lavori e certificazione di conformità dell'UTC comunale. In presenza di inadempienze/contestazioni/irregolarità evidenziate nella certificazione di conformità, oltre all'adozione dei provvedimenti previsti dalle vigenti leggi, si procederà, in via prioritaria, a formale contestazione intimando il rispetto degli impegni progettuali assunti ed, in difetto, ad incamerare la garanzia di cui al presente punto;



**COMUNE DI SANT'AGNELLO**  
**CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI**  
**III UNITA' ORGANIZZATIVA**  
**IGIENE URBANA, MANUTENZIONE, PATRIMONIO,**  
**PUBBLICA ILLUMINAZIONE E VERDE PUBBLICO**

b. n. 1 polizza fidejussoria pari al 20% dell'importo complessivo del contratto di locazione, determinato con le modalità di cui al precedente art. 5, per la durata di anni dodici e mesi sei a garanzia dell'Ente locatore sul rispetto di tutti gli adempimenti contrattuali;

c. n. 1 polizza fidejussoria pari ad € 50.000,00 a garanzia dell'osservanza degli adempimenti di cui all'offerta tecnica presentata in sede di gara, per la durata di anni dodici;

**15. TERMINI, MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E SOTTOSCRIZIONE DEI DOCUMENTI**

La procedura sarà di tipo telematica e gestita sulla piattaforma TUTTOGARE utilizzata dal Comune di Sant'Agello. Il caricamento della documentazione telematica dovrà avvenire mediante il link <https://comunesantagnello.tuttogare.it>.

Il sistema consentirà il caricamento fino alle ore 21:00 del giorno 12/02/2024. In sistema rilascerà ricevuta telematica di avvenuta consegna.

Sulla piattaforma telematica saranno presenti tre sezioni distinte:

- 1. AMMINISTRATIVA;**
- 2. TECNICA;**
- 3. ECONOMICO/TEMPORALE.**

La documentazione dovrà essere caricata correttamente nelle apposite sezioni, pena esclusione dalla procedura.

Alle ore 10.00 del 13.02.2024, dalla postazione telematica del punto ordinante, il RUP procederà all'avvio delle operazioni di gara.

Trattandosi di una procedura telematica, che consentirà la conservazione della documentazione e delle operazioni in remoto sulla piattaforma, non sono previste sedute pubbliche.

Il seggio di gara presieduto dal RUP e successivamente la Commissione Giudicatrice, invieranno costantemente le comunicazioni inerenti la procedura agli operatori economici partecipanti.

Tutte le dichiarazioni sostitutive, richieste ai fini della partecipazione alla presente procedura di gara, rese ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, la domanda di partecipazione, l'offerta tecnica-funzionale e l'offerta economica devono essere sottoscritte dal rappresentante legale del concorrente o suo procuratore. In particolare:

a) devono essere rilasciate ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i., con la sottoscrizione del dichiarante (rappresentante legale o altro soggetto dotato del potere di impegnare contrattualmente l'afferente stesso);

b) potranno essere sottoscritte anche da procuratori dei legali rappresentanti e, in tal caso, alle dichiarazioni dovrà essere allegata copia conforme all'originale della relativa procura;

c) devono essere rese e sottoscritte dai concorrenti, in qualsiasi forma di partecipazione, singoli, raggruppati, consorziati, aggregati in rete di imprese, ognuno per quanto di propria competenza;

La documentazione da produrre, ove non richiesta espressamente in originale, potrà essere prodotta in copia autenticata o in copia conforme ai sensi, rispettivamente, degli artt. 18 e 19 del D.P.R. n. 445/2000;

In caso di concorrenti non stabiliti in Italia, la documentazione dovrà essere prodotta in modalità idonea equivalente secondo la legislazione dello Stato di appartenenza.

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



**COMUNE DI SANT'AGNELLO**  
**CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI**  
**III UNITA' ORGANIZZATIVA**  
**IGIENE URBANA, MANUTENZIONE, PATRIMONIO,**  
**PUBBLICA ILLUMINAZIONE E VERDE PUBBLICO**

Le dichiarazioni dovranno essere redatte sui modelli predisposti e messi a disposizione all'indirizzo internet specificato nel presente paragrafo che il concorrente potrà eventualmente adattare in relazione alle proprie condizioni ed esigenze specifiche.

Si applicano, per quanto compatibili, le disposizioni contenute nel D.lgs. n. 82/2005, (Codice dell'amministrazione digitale).

La mancata separazione della documentazione amministrativa, tecnica-funzionale e economica, ovvero l'inserimento di elementi non concernenti la specifica sezione in altre sezioni, è causa di esclusione.

Saranno escluse le offerte plurime, condizionate, tardive, alternative o espresse in ribasso rispetto all'importo a base di gara.

L'offerta vincherà il concorrente, ai sensi dell'art. 17, co. 4 del Codice, per 180 giorni dalla scadenza del termine indicato per la presentazione dell'offerta. Nel caso in cui alla data di scadenza della validità delle offerte le operazioni di gara siano ancora in corso, la stazione appaltante potrà richiedere agli offerenti, ai sensi del medesimo comma 4 dell'art. 17, di confermare la validità dell'offerta sino alla data che sarà indicata dalla medesima Stazione appaltante e di produrre un apposito documento attestante la validità della garanzia prestata in sede di gara fino alla medesima data.

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

**CONTENUTO DELLA "BUSTA TELEMATICA A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"**

Nella "Busta TELEMATICA A – Documentazione", deve essere contenuta, a pena di esclusione, la documentazione indicata di seguito:

**1. DOMANDA DI PARTECIPAZIONE – (ALLEGATO A1)**

La domanda di partecipazione è redatta in bollo, utilizzando il modello di cui all'allegato A1, compilata in ogni sua parte e sottoscritta dal legale rappresentante dell'operatore economico concorrente.

Il concorrente indica la forma singola o associata con la quale l'impresa partecipa alla gara (impresa singola, consorzio, RTI, aggregazione di imprese di rete, GEIE).

In caso di partecipazione in RTI, consorzio ordinario, aggregazione di imprese di rete, GEIE, il concorrente fornisce i dati identificativi (ragione sociale, codice fiscale, sede) e il ruolo di ciascuna impresa (mandataria/mandante, capofila/consorziata).

Nel caso di consorzio di cooperative e imprese artigiane o di consorzio stabile di cui all'art. 65, co. 2 lett. b) e c) del Codice, il consorzio indica il consorziato per il quale concorre alla gara; qualora il consorzio non indichi per quale/i consorziato/i concorre, si intende che lo stesso partecipa in nome e per conto proprio.

Nel caso di concorrente formato da RTI, consorzio, GEIE, o rete di imprese già costituiti la domanda è sottoscritta dalla mandataria/capogruppo.

Nel caso di concorrente formato da RTI, consorzio, GEIE, o rete di imprese costituendi la domanda a pena di esclusione, è sottoscritta da tutti i soggetti che costituiscono o costituiranno la predetta forma plurisoggettiva.

Nel caso di aggregazioni di imprese aderenti al contratto di rete si fa riferimento alla disciplina prevista per i raggruppamenti temporanei di imprese, in quanto compatibile. In particolare:

1) se la rete è dotata di un organo comune con potere di rappresentanza e con soggettività giuridica, ai sensi dell'art. 3, co. 4-quater del D.lgs. n. 5/2009, la domanda di partecipazione deve essere sottoscritta a pena di esclusione, dal legale rappresentante/procuratore del solo operatore economico che riveste la funzione di organo comune;



**COMUNE DI SANT'AGNELLO**  
**CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI**  
**III UNITA' ORGANIZZATIVA**  
**IGIENE URBANA, MANUTENZIONE, PATRIMONIO,**  
**PUBBLICA ILLUMINAZIONE E VERDE PUBBLICO**

2) se la rete è dotata di un organo comune con potere di rappresentanza ma è priva di soggettività giuridica, ai sensi dell'art. 3, co. 4-quater del D.lgs. n. 5/2009, la domanda di partecipazione deve essere sottoscritta a pena di esclusione, dal legale rappresentante/procuratore dell'impresa che riveste le funzioni di organo comune nonché da ognuna delle imprese aderenti al contratto di rete che partecipano alla gara;

3) se la rete è dotata di un organo comune privo del potere di rappresentanza o se la rete è sprovvista di organo comune, oppure se l'organo comune è privo dei requisiti di qualificazione richiesti per assumere la veste di mandataria, la domanda di partecipazione deve essere sottoscritta a pena di esclusione, dal legale rappresentante dell'impresa aderente alla rete che riveste la qualifica di mandataria, ovvero, in caso di partecipazione nelle forme del raggruppamento da costituirsi, da ognuna delle imprese aderenti al contratto di rete che partecipa alla gara.

Nel caso di consorzio di cooperative e imprese artigiane o di consorzio stabile di cui all'art. 65, comma 2, lett. b) e c) del Codice, la domanda è sottoscritta dal consorzio medesimo.

La domanda può essere sottoscritta anche da un procuratore del legale rappresentante e, in tal caso, va trasmessa la relativa procura in copia conforme all'originale. Nel solo caso in cui dalla visura camerale del concorrente risulti l'indicazione espressa dei poteri rappresentativi conferiti con la procura, alla domanda deve essere allegata la dichiarazione sostitutiva resa dal procuratore attestante la sussistenza dei poteri rappresentativi risultanti dalla visura.

## **2. DICHIARAZIONI INTEGRATIVE RESE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E S.M.I.**

Il concorrente avrà la possibilità di inserire nella sezione dedicata ulteriori dichiarazioni che si rendessero indispensabili, in funzione della modalità di partecipazione.

## **3. DICHIARAZIONE ANTIMAFIA (Allegato A.2)**

Al fine di consentire alla stazione appaltante di procedere agli eventuali adempimenti previsti nella fase postaggiudicazione, ai sensi del d.lgs. 159/2011 dovrà essere presentata una dichiarazione con l'indicazione dei nominativi dei soggetti di cui ai commi 1, 2, 2-bis, 2-ter, e 2-quater dell'art. 85 del D.lgs. 159/2011, nonché dichiarazione sostitutiva dello stato di famiglia dei medesimi soggetti. La dichiarazione va resa anche in assenza di familiari conviventi.

## **4. GARANZIE**

A garanzia della sottoscrizione del contratto gli operatori economici dovranno presentare una polizza fideiussoria di € 17.280,00 pari al 2% dell'importo stimato dell'importo a base di gara, presentata con le modalità previste dall'art. 53 del d.lgs. n. 36/2023. Tale polizza dovrà avere una validità di 180 giorni e sarà svincolata per gli operatori economici non risultati aggiudicatari, al momento della aggiudicazione.

## **5. PROCURA**

Le dichiarazioni potranno essere sottoscritte anche da procuratori dei legali rappresentanti ed in tal caso va allegata copia conforme all'originale della relativa procura.

## **DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA PER I RAGGRUPPANTI TEMPORANEI, CONSORZI E SOCIETÀ COOPERATIVE**

Fermo l'obbligo di presentare la documentazione elencata nei precedenti paragrafi:

a) Per raggruppamenti temporanei/ Consorzi/GEIE, qualora **già costituiti** prima della partecipazione alla gara, la Capogruppo dovrà presentare, **a pena di esclusione, la scrittura privata autenticata** da cui risulti il mandato collettivo speciale con rappresentanza ad essa conferito dalle mandanti, nonché **la procura** redatta nella forma dell'atto pubblico attestante il conferimento della rappresentanza legale del Raggruppamento/Consorzio/GEIE al legale rappresentante dell'Impresa capogruppo.

b) I Raggruppamenti temporanei/Consorzi/reti d'impresa/GEIE **non ancora costituiti** al momento della



**COMUNE DI SANT'AGNELLO**  
**CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI**  
**III UNITA' ORGANIZZATIVA**  
**IGIENE URBANA, MANUTENZIONE, PATRIMONIO,**  
**PUBBLICA ILLUMINAZIONE E VERDE PUBBLICO**

partecipazione alla gara, devono presentare, **a pena di esclusione**, l'impegno che, in caso di aggiudicazione della gara, le Imprese partecipanti conferiranno mandato collettivo speciale con rappresentanza, da far risultare con scrittura privata autenticata, ad una di esse, da indicare, qualificata come capogruppo/mandataria, la quale stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e delle mandanti.

c) Le Imprese partecipanti al raggruppamento/Consorzio/GEIE dovranno inoltre indicare, in caso di raggruppamento di **tipo orizzontale**, la quota di partecipazione in valore percentuale. **Si fa presente che le stesse quote di partecipazione e/o le indicazioni relative all'assunzione di categorie di lavori dovranno essere osservate nella suddivisione delle lavorazioni che concretamente le singole imprese andranno ad eseguire, fatto salvo il disposto dell'art. 12, co. 9 del D.L. 47/2014** (che dovrà risultare dall'atto costitutivo).

d) **Le Società Cooperative e loro Consorzi**, dovranno dichiarazione di essere iscritte nell'Albo Nazionale degli Enti Cooperativi (ai sensi del D.lgs. 220/2002);

e) **I Consorzi fra Società Cooperative di Produzione e Lavoro, Consorzi fra Imprese Artigiane e Consorzi Stabili, dovranno indicare per quali consorziati concorrono.** Qualora il Consorzio individui quale esecutore dei lavori un altro Consorzio ad esso consorziato, è fatto obbligo a quest'ultimo, **pena l'esclusione**, di indicare le imprese esecutrici.

#### **PRECISAZIONI E AVVERTENZE**

Si precisa che agli allegati sopra menzionati, forniti dalla Stazione appaltante per le dichiarazioni/attestazioni, sono di mero ausilio agli operatori economici offerenti, pertanto, gli stessi possono essere sostituiti da dichiarazioni redatte in forma diversa purché in conformità ai disposti di cui al D.P.R. n. 445/2000 ed aventi il medesimo contenuto minimo ai fini dell'ammissione alla procedura di gara. ***I concorrenti sono invitati, tuttavia, ad utilizzare i modelli suddetti al fine di agevolare le operazioni di gara.***

Ai fini della propria qualificazione, l'offerente è libero di allegare ulteriori dichiarazioni e/o attestazioni. **Avvertenza:** Si ricorda che la stazione appaltante, ai sensi dell'articolo 107 del Codice, può chiedere in qualsiasi momento ai concorrenti di dimostrare quanto dichiarato in sede di gara tramite richiesta di produzione di certificati, dichiarazioni e altri mezzi di prova come prova dell'assenza di motivi di esclusione di cui agli articoli 94 e 95 e del rispetto dei criteri dell'articolo 100. In merito all'onere probatorio e alle eventuali produzioni documentali da parte dell'operatore economico si rimanda al richiamato art. 107 del Codice.

#### **CONTENUTO DELLA "BUSTA B - DOCUMENTAZIONE TECNICO-GESTIONALE"**

La busta B dovrà contenere, a pena di esclusione, tutta la documentazione progettuale afferente gli aspetti tecnico-gestionali con riferimento agli elementi fissati per la valutazione dei progetti-offerta, così come di seguito indicati nel punto 16.

Eventuali servizi e/o prestazioni aggiuntive/migliorative offerte dai concorrenti non devono comportare alcun onere a carico della Stazione Appaltante e devono essere esclusivamente attinenti alle prestazioni oggetto di gara.

A pena di esclusione gli elaborati costituenti l'OFFERTA TECNICA relativa ad aspetti organizzativi e gestionali e, pertanto, quelli riferiti ai criteri A.1, A.2, A.3, A.5 ed A.6 devono essere sottoscritti digitalmente dal Legale Rappresentante del concorrente. In caso di Raggruppamenti Temporanei o di Consorzi Ordinari, non ancora formalmente costituiti con atto notarile, la stessa documentazione deve essere sottoscritta digitalmente dal Legale Rappresentante di ciascun componente il Raggruppamento o il Consorzio Ordinario.

In caso di Raggruppamenti Temporanei o di Consorzi Ordinari già formalmente costituiti con atto notarile,



**COMUNE DI SANT'AGNELLO**  
**CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI**  
**III UNITA' ORGANIZZATIVA**  
**IGIENE URBANA, MANUTENZIONE, PATRIMONIO,**  
**PUBBLICA ILLUMINAZIONE E VERDE PUBBLICO**

la complessiva deve essere sottoscritta dal solo soggetto designato Capogruppo.

A pena di esclusione gli elaborati costituenti l'OFFERTA TECNICA relativa alla riqualificazione dell'immobile e, pertanto, quelli riferiti al criterio A.4 devono essere sottoscritti digitalmente dal Legale Rappresentante del concorrente come sopra indicato, anche da un professionista di adeguata competenza iscritto al relativo ordine professionale.

L'offerta tecnica:

- non potrà, **a pena di esclusione dalla gara**, riportare alcun elemento che possa rendere palese, direttamente o indirettamente, l'offerta economica, ovvero, l'inserimento di elementi concernenti il prezzo in documenti non contenuti nella busta "C", riguardante l'offerta economica;
- non potrà comportare alcun maggior onere, indennizzo, rimborso, adeguamento dei costi, a carico della Stazione Appaltante, pertanto sotto il profilo economico l'importo contrattuale, determinato in base all'offerta economica – quantitativa, resterà del tutto insensibile ai contenuti proposti nell'offerta tecnica – qualitativa, quanto proposto sarà, pertanto, a totale carico dell'offerente.

La mancanza nella relazione di uno dei paragrafi di cui deve essere composta verrà considerata quale volontà del concorrente di non proporre soluzioni migliorative per tale parametro/critero, pertanto per tale criterio verrà attribuito un punteggio pari a zero.

**Saranno esclusi gli operatori economici che abbiano conferito incarichi a professionisti per la redazione dell'offerta tecnica non in possesso delle dovute abilitazioni.**

In caso di aggiudicazione, le offerte migliorative proposte dovranno essere trasfuse ed adeguatamente dettagliate, da parte dell'appaltatore ed a suo esclusivo onere, in un progetto di riqualificazione da sottoporre all'approvazione della stazione appaltante completo di tutti gli elaborati previsti dalla normativa vigente per i progetti di livello esecutivo.

In ogni caso il Concorrente rimane obbligato - ove risultasse aggiudicatario - ad ottenere le autorizzazioni eventualmente necessarie che Enti o amministrazioni terze dovessero richiedere ai fini della realizzazione delle opere modificate dalle variazioni introdotte, senza che ciò possa comportare oneri per la Stazione Appaltante.

Nessun indennizzo sarà corrisposto all'operatore economico e/o al professionista incaricato per le attività su indicate.

**A pena di esclusione, negli elaborati tecnici, non dovrà essere fatto alcun riferimento a prezzi e dovranno essere sottoscritti secondo le modalità in precedenza indicate.**

#### **CONTENUTO DELLA "BUSTA C – OFFERTA ECONOMICA"**

La busta C dovrà contenere, a pena di esclusione:

- OFFERTA CANONE MENSILE DI LOCAZIONE, rappresentata da una dichiarazione resa, sul modello Allegato A.3 in competente bollo (la mancata applicazione del bollo determina, ai sensi dell'art. 19 D.P.R. n.642 del 26/10/1972, la segnalazione alla competente Agenzia delle Entrate per la conseguente regolarizzazione), sottoscritta dal Legale Rappresentante del concorrente o dal suo Procuratore, contenente l'indicazione, così in cifre come in lettere, del canone di locazione in aumento su quello a base d'asta, oltre IVA se ed in quanto dovuta come per legge. L'offerta economica dovrà contenere una dichiarazione sostitutiva, debitamente sottoscritta, con la quale il Titolare o Legale Rappresentante o Procuratore del concorrente assumendosene la piena responsabilità, con specifico riferimento alla procedura in oggetto, dichiara l'avvenuta presa d'atto delle preliminari condizioni per la partecipazione alla gara e l'impegno a dare piena attuazione a quanto riportato nell'Offerta Tecnico-Gestionale-Economica, utilizzando a tal fine il modello Allegato A.3 o similare, opportunamente adeguato alla



**COMUNE DI SANT'AGNELLO**  
**CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI**  
**III UNITA' ORGANIZZATIVA**  
**IGIENE URBANA, MANUTENZIONE, PATRIMONIO,**  
**PUBBLICA ILLUMINAZIONE E VERDE PUBBLICO**

fattispecie;

Nella stessa dichiarazione si deve inoltre espressamente dichiarare:

- a) di ritenere l'OFFERTA ECONOMICA, così come formulata, remunerativa e compensativa a fronte di tutte le attività da prestarsi;
- b) che la formulazione della complessiva OFFERTA ECONOMICA è stata determinata valutando:
  1. il "rischio operativo" che la locazione in oggetto comporta a carico dell'operatore economico aggiudicatario;
  2. i costi del lavoro, della sicurezza ed i costi assicurativi ed in particolare di quanto previsto dal vigente D. Lgs. n. 81/2008;
  3. i costi dei materiali occorrenti per il corretto espletamento del servizio ed i costi generali.
- c) l'espressa dichiarazione di aver tenuto conto, nel redigere l'offerta, degli obblighi connessi alle disposizioni in materia di sicurezza e protezione dei lavoratori, delle condizioni di lavoro, nonché di impegnarsi, nell'espletamento delle prestazioni, all'osservanza delle normative in materia;
- d) l'espressa dichiarazione che la complessiva OFFERTA ECONOMICA presentata, ove ne ricorrano i presupposti, è soggetta a valutazione della congruità e, se riconosciuta anormalmente bassa, sarà esclusa dalla procedura di gara in oggetto;
- e) di essere a conoscenza e prendere atto che il conduttore uscente potrà esercitare il diritto di prelazione secondo le modalità previste nel presente disciplinare di gara;
- f) di prendere atto che il canone mensile di locazione offerto, a partire dal secondo anno, sarà automaticamente aggiornato annualmente secondo l'indice ISTAT solo se lo stesso è in aumento;
- g) l'espresso impegno a mantenere vincolata la propria Offerta Economica per almeno 180 (centottanta) giorni dal termine ultimo fissato per la presentazione delle offerte.

#### **16. CRITERI PER L'AGGIUDICAZIONE**

L'affidamento in locazione dell'immobile in oggetto e della relativa area scoperta di pertinenza di proprietà comunale da adibire a servizio di bar-ristorante avverrà a favore dell'operatore economico che, in esito al presente bando, avrà raggiunto il punteggio più alto quale somma del punteggio dell'Offerta Tecnico-Gestionale e dell'Offerta Economica valutate come di seguito riportato.

La valutazione delle offerte tecniche sarà effettuata, per ogni partecipante alla gara, sulla base dei parametri di valutazione e ponderazione sottoriportati che tendono a garantire il corretto rapporto qualità-prezzo in relazione alla locazione oggetto della presente procedura:

**A – VALORE TECNICO DEL PROGETTO: PUNTI MASSIMI 60**

**B - VALORE ECONOMICO: PUNTI MASSIMI 40**

#### **A) VALORE TECNICO DEL PROGETTO - PARAMETRI DI VALUTAZIONE - punti 60**

Tale punteggio sarà attribuito con i seguenti criteri e sub-criteri:

#### **A.1 – VALUTAZIONE GIORNI DI APERTURA AL PUBBLICO - punti massimi 10 così suddivisi:**



**COMUNE DI SANT'AGNELLO**  
**CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI**  
**III UNITA' ORGANIZZATIVA**  
**IGIENE URBANA, MANUTENZIONE, PATRIMONIO,**  
**PUBBLICA ILLUMINAZIONE E VERDE PUBBLICO**

**A.1.1 Valutazione giorni di apertura al pubblico nel periodo 01/11-31/03 - punti massimi 8**

All'operatore economico che avrà offerto il maggior numero di giorni di apertura al pubblico durante il periodo 01 novembre – 31 marzo sarà attribuito il punteggio massimo.

Per gli altri operatori economici ci sarà una riduzione proporzionale sulla base della sotto riportata formula con arrotondamento al secondo decimale:

$$\text{Pa1.1} = \frac{\text{N.G.O.} \times 8}{\text{N.G.M.}}$$

Dove:

Pa1.1 = punteggio attribuito

N.G.O. = Numero Giorni Offerti dall'operatore economico

N.G.M. = Numero Giorni offerti dall'operatore economico che ha offerto il Maggior numero di giornate

**A.1.2 Valutazione giorni di apertura al pubblico nel periodo 01/04 - 31/10 - punti massimi 2**

All'operatore economico che avrà offerto il maggior numero di giorni di apertura al pubblico durante il periodo 01 aprile – 31 ottobre sarà attribuito il punteggio massimo.

Per gli altri operatori economici ci sarà una riduzione proporzionale sulla base della sotto riportata formula con arrotondamento al secondo decimale:

$$\text{Pa1.2} = \frac{\text{N.G.O.} \times 2}{\text{N.G.M.}}$$

Dove:

Pa1.2 = punteggio attribuito

N.G.O. = Numero Giorni Offerti dall'operatore economico

N.G.M. = Numero Giorni offerti dall'operatore economico che ha offerto il Maggior numero di giornate

**A.2 – VALUTAZIONE ORARIO TEMPORALE APERTURA AL PUBBLICO: - punti massimi 5 così suddivisi:**

**A.2.1 Valutazione ore apertura al pubblico nel periodo 01/11-31/03 - punti massimi 3**

All'operatore economico che avrà offerto il maggior numero di ore giornaliere di apertura al pubblico durante il periodo 01 novembre – 31 marzo, oltre il minimo di 6 previste, sarà attribuito il punteggio massimo.

Per gli altri operatori economici ci sarà una riduzione proporzionale sulla base della sotto riportata formula con arrotondamento al secondo decimale:

$$\text{Pa2.1} = \frac{\text{N.O.O.} \times 3}{\text{N.O.M.}}$$

Dove:

Pa2.1 = punteggio attribuito

N.O.O. = Numero Ore Offerte aggiuntive rispetto alle 6 ore minime previste offerto dall'operatore economico

N.O.M. = Numero Ore offerte dall'operatore economico che ha offerto il Maggior numero di ore in aggiunta rispetto alle 6 ore minime previste



**COMUNE DI SANT'AGNELLO**  
**CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI**  
**III UNITA' ORGANIZZATIVA**  
**IGIENE URBANA, MANUTENZIONE, PATRIMONIO,**  
**PUBBLICA ILLUMINAZIONE E VERDE PUBBLICO**

**A.2.2 Valutazione ore apertura al pubblico nel periodo 01/04-31/10 - punti massimi 2**

All'operatore economico che avrà offerto il maggior numero di ore giornaliere di apertura al pubblico durante il periodo 01 aprile – 31 ottobre, oltre il minimo di 6 previste, sarà attribuito il punteggio massimo.

Per gli altri operatori economici ci sarà una riduzione proporzionale sulla base della sotto riportata formula con arrotondamento al secondo decimale:

$$\text{Pa2.2} = \frac{\text{N.O.O.} \times 2}{\text{N.O.M.}}$$

Dove:

Pa2.2 = punteggio attribuito

N.O.O. = Numero Ore Offerte aggiuntive rispetto alle 6 ore minime previste offerto dall'operatore economico

N.O.M. = Numero Ore offerte dall'operatore economico che ha offerto il Maggior numero di ore in aggiunta rispetto alle 6 ore minime previste

**A.3 – VALUTAZIONE ASSUNZIONE PERSONALE GIOVANILE - punti massimi 10**

All'operatore economico che avrà offerto l'assunzione del maggior numero di personale di età compresa tra 18 e 35 anni con contratto a tempo pieno per l'intera durata contrattuale sarà attribuito il punteggio massimo.

Per gli altri operatori economici ci sarà una riduzione proporzionale sulla base della sotto riportata formula con arrotondamento al secondo decimale:

$$\text{Pa.3} = \frac{\text{N.P.} \times 10}{\text{M.N.P.}}$$

Dove:

Pa.3 = punteggio attribuito

N.P. = Numero Personale assunto offerto dall'operatore economico

M.N.P. = Maggiore Numero Personale assunto

**A.4 – PROGETTO RIQUALIFICAZIONE LOCALI - punti massimi 15 così suddivisi:**

Secondo i criteri di seguito precisati, sarà attribuito un punteggio agli operatori economici che presenteranno un progetto di riqualificazione dei locali finalizzato all'attività che si intende avviare, comprese soluzioni logistiche migliorative per la fruibilità da parte degli utenti delle aree scoperte connesse all'attività come storicamente autorizzate, a firma di tecnico abilitato, corredato da tutti gli elaborati costituenti la proposta progettuale di cui, a titolo esemplificativo, si elencano i seguenti:

- 01 Relazione tecnica generale
- 02 Eventuali relazioni specialistiche
- 03 Grafici (stato di fatto e stato di progetto)
- 04 Grafici di dettaglio
- 05 Computo metrico senza indicazione di prezzi.

Tale progetto sarà valutato dalla Commissione Giudicatrice utilizzando i sub-criteri di valutazione di seguito riportati:

Criterio A4.1 Efficientamento energetico valutato secondo un progetto di riqualificazione nel quale dovrà essere



**COMUNE DI SANT'AGNELLO**  
**CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI**  
**III UNITA' ORGANIZZATIVA**  
**IGIENE URBANA, MANUTENZIONE, PATRIMONIO,**  
**PUBBLICA ILLUMINAZIONE E VERDE PUBBLICO**

dichiarata la classe energetica raggiunta dall'edificio a seguito degli interventi di miglioramento – Punti massimi 5.

Il punteggio sarà attribuito in base alla seguente tabella:

Classe G	Punti 0
Classe F	Punti 1
Classe E	Punti 1,5
Classe D	Punti 2
Classe C	Punti 2,5
Classe B	Punti 3
Classe A1	Punti 3,5
Classe A2	Punti 4
Classe A3	Punti 4,5
Classe A4	Punti 5

Criterio A4.2 Riqualficazione strutturale valutata secondo un progetto di ristrutturazione nel quale dovrà essere dichiarato l'indice di sicurezza sismica post intervento del fabbricato – Punti massimi 5.

Il punteggio sarà attribuito in base alla seguente tabella:

$100\% < IS-V$	5
$80\% < IS-V \leq 100\%$	4
$60\% < IS-V \leq 80\%$	3
$45\% < IS-V \leq 60\%$	2
$30\% < IS-V \leq 45\%$	1
$IS-V \leq 30\%$	0

Criterio A4.3 Qualità progettuale, fruibilità degli spazi, anche esterni, e qualità delle finiture valutato sulla base del progetto di riqualficazione presentato – Punti massimi 5;

Per tale criterio di valutazione verrà attribuito discrezionalmente un coefficiente da parte dei singoli



**COMUNE DI SANT'AGNELLO**  
**CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI**  
**III UNITA' ORGANIZZATIVA**  
**IGIENE URBANA, MANUTENZIONE, PATRIMONIO,**  
**PUBBLICA ILLUMINAZIONE E VERDE PUBBLICO**

commissari, variabile da 0 a 1 (si veda tabella sottoriportata), con trasformazione della media dei coefficienti attribuiti ad ogni singola offerta da parte di tutti i commissari in coefficienti definitivi, riportando ad 1 la media più alta e proporzionando le medie provvisorie prima calcolate, a mezzo del fattore di conversione. La media dei coefficienti sarà espressa sino ad un massimo di due cifre decimali con arrotondamento della seconda cifra decimale all'unità superiore se la terza è pari o maggiore di 5.

I coefficienti definitivi così ottenuti saranno moltiplicati per il punteggio massimo previsto per il relativo elemento di valutazione, ottenendo così il punteggio da assegnare al concorrente per quell'elemento di valutazione.

**VALORE DEL COEFFICIENTE GIUDIZIO DELLA COMMISSIONE**

0 Totalmente assente  
0,10 Quasi assente  
0,20 Negativo  
0,30 Gravemente insufficiente  
0,40 Insufficiente  
0,50 Modesto  
0,60 Sufficiente  
0,70 Discreto  
0,80 Buono  
0,90 Ottimo  
1,00 Eccellente

Le fasi di cui sopra vengono descritte con la formula sottostante che riassume il meccanismo di attribuzione del punteggio definitivo ad ogni singola offerta e per ciascuno dei tre criteri individuati.

$$P4.3 = \frac{McA \times 5}{M_{cmax}}$$

Dove:

P4.3 = punteggio attribuito relativo al sub criterio

McA = Media dei Coefficienti Attribuiti dai Commissari relativi al sub criterio per l'operatore economico

McA<sub>imax</sub> : Media coefficienti attribuiti risultata più alta relativa al sub criterio

$$Pa.4 = Pa4.1 + Pa4.2 + Pa4.3$$

dove Pa4.1, Pa4.2, e Pa4.3 sono i punteggi relativi ai tre sub criteri

**A.5 - TEMPI DI CRONOPROGRAMMA - punti massimi 10**

All'operatore economico che offrirà il minor tempo (giornate lavorative) dal verbale di consegna per avvio dell'attività sarà attribuito il punteggio massimo. In considerazione dell'imminenza della stagione estiva al fine di garantire l'esercizio durante il periodo di maggiore presenza dei turisti l'avvio dell'attività per il primo anno potrà avvenire anche senza l'esecuzione del progetto di cui al punto A.4.

Per gli altri operatori economici ci sarà una riduzione proporzionale sulla base della sotto riportata formula con arrotondamento al secondo decimale:

$$Pa.5 = M.T. \times 10$$



**COMUNE DI SANT'AGNELLO**  
**CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI**  
**III UNITA' ORGANIZZATIVA**  
**IGIENE URBANA, MANUTENZIONE, PATRIMONIO,**  
**PUBBLICA ILLUMINAZIONE E VERDE PUBBLICO**

---

T.R.O.

dove

Pa.5 = punteggio attribuito

M.T. = Minor Tempo per avvio attività offerto

T.R.O. = Tempo avvio attività offerto dall'operatore economico

**A.6 - SPONSORIZZAZIONE MANIFESTAZIONI ED ORGANIZZAZIONE EVENTI CULTURALI - punti massimi 10**  
**così suddivisi:**

**A.6.1 Riserva locali per manifestazioni organizzate dall'amministrazione - punti massimi 5**

All'operatore economico che offrirà il maggior numero di giorni di riserva dell'intero locale per lo svolgimento di manifestazioni ed organizzati dall'Amministrazione comunale o dalla stessa patrocinati, verrà attribuito il punteggio massimo. La riserva sarà a titolo gratuito e le date saranno concordate dall'Amministrazione con il locatario.

Per gli altri operatori economici ci sarà una riduzione proporzionale sulla base della sotto riportata formula con arrotondamento al secondo decimale:

$$\text{Pa6.1} = \frac{\text{N.G.O.} \times 5}{\text{N.O.M.}}$$

dove

Pa6.1 = punteggio attribuito

N.G.O. = Numero di giorni di riserva offerti dall'operatore economico

N.O.M. = Numero di giorni massimi di riserva offerti

**A.6.2 Organizzazioni manifestazioni culturali - punti massimi 5**

All'operatore economico che presenterà il miglior progetto culturale, sotto il profilo qualitativo e quantitativo, finalizzato all'organizzazione di eventi culturali che intende programmare ogni anno (ad esempio, a titolo esemplificativo ma non esaustivo: salotti letterari, dibattiti a tema, presentazione di libri con i rispettivi autori, mostre fotografiche mostre artistiche proiezioni cinematografiche ecc.)

Tale progetto sarà valutato dalla Commissione Giudicatrice (in ragione della tipologia del progetto proposto) utilizzando i sub-criteri di valutazione di seguito riportati.

Per i criteri di valutazione verrà attribuito discrezionalmente un coefficiente da parte dei singoli commissari, variabile da 0 a 1 (si veda tabella sottoriportata), con trasformazione della media dei coefficienti attribuiti ad ogni singola offerta da parte di tutti i commissari in coefficienti definitivi, riportando ad 1 la media più alta e proporzionando le medie provvisorie prima calcolate, a mezzo del fattore di conversione. La media dei coefficienti sarà espressa sino ad un massimo di due cifre decimali con arrotondamento della seconda cifra decimale all'unità superiore se la terza è pari o maggiore di 5.

I coefficienti definitivi così ottenuti saranno moltiplicati per il punteggio massimo previsto per il relativo elemento di valutazione, ottenendo così il punteggio da assegnare al concorrente per quell'elemento di valutazione.

VALORE DEL COEFFICIENTE GIUDIZIO DELLA COMMISSIONE



**COMUNE DI SANT'AGNELLO**  
**CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI**  
**III UNITA' ORGANIZZATIVA**  
**IGIENE URBANA, MANUTENZIONE, PATRIMONIO,**  
**PUBBLICA ILLUMINAZIONE E VERDE PUBBLICO**

- 0 Totalmente assente
- 0,10 Quasi assente
- 0,20 Negativo
- 0,30 Gravemente insufficiente
- 0,40 Insufficiente
- 0,50 Modesto
- 0,60 Sufficiente
- 0,70 Discreto
- 0,80 Buono
- 0,90 Ottimo
- 1,00 Eccellente

Le fasi di cui sopra vengono descritte con la formula sottostante che riassume il meccanismo di attribuzione del punteggio definitivo ad ogni singola offerta:

$$Pa6.2 = \frac{McA \times 5}{McAmax}$$

dove

Pa6.2 = punteggio attribuito

McA = Media dei Coefficienti Attribuiti dai Commissari all'operatore economico

McAmax = Media coefficienti attribuiti risultata più alta

**PRESCRIZIONI PER L'AMMISSIONE ALLA VALUTAZIONE DELL'OFFERTA ECONOMICA:**

Non saranno ammessi alla valutazione delle offerte economiche e, pertanto, esclusi dalla gara, gli operatori economici che, nella valutazione complessiva dell'offerta tecnico-qualitativa, avranno ottenuto un punteggio inferiore a 40 punti.

**B) VALORE ECONOMICO DEL PROGETTO - CANONE DI LOCAZIONE - punti massimi 40**

All'operatore economico che avrà offerto la più alta percentuale di aumento sul canone mensile di locazione determinato in € 6.000,00 sarà attribuito il punteggio massimo. Per gli altri partecipanti si sarà una riduzione proporzionale sulla base della sotto riportata formula con arrotondamento al secondo decimale:

$$Pe = \frac{PO \times 40}{MPO}$$

Dove:

Pe = punteggio attribuito

P.O. = Percentuale rialzo Offerta dall'operatore economico

M.P.O. = Maggiore Percentuale rialzo Offerta

Non sono ammesse offerte in ribasso.

Il coefficiente così ottenuto verrà preso in considerazione fino alla seconda cifra decimale arrotondando, quest'ultima, all'unità superiore ove la terza sia maggiore o uguale a 5.

Come riportato in premessa, la locazione sarà aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'articolo 108 del Decreto Legislativo 36/2023, secondo i criteri in precedenza indicati.



**COMUNE DI SANT'AGNELLO**  
**CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI**  
**III UNITA' ORGANIZZATIVA**  
**IGIENE URBANA, MANUTENZIONE, PATRIMONIO,**  
**PUBBLICA ILLUMINAZIONE E VERDE PUBBLICO**

Per ciascuno operatore economico il punteggio relativo all'offerta tecnica sarà determinato dalla somma dei punteggi ottenuti per ciascuno dei criteri previsti. Si precisa che non si procederà alla riparametrazione dei punteggi ottenuti e che come innanzi indicato saranno ammessi alla fase di apertura delle offerte economiche solo gli operatori economici che abbiano ottenuto un punteggio relativo all'offerta tecnica almeno pari a 40 punti.

A ciascun operatore economico ammesso alla fase finale sarà attribuito un punteggio totale pari alla somma del punteggio relativo all'offerta tecnica e di quello relativo all'offerta economica

La commissione giudicatrice, sulla base della graduatoria ottenuta, in base al punteggio totale conseguito da ciascun concorrente, opportunamente senza procedere alla riparametrazione, effettua la proposta di aggiudicazione in favore del concorrente che avrà ottenuto il massimo punteggio complessivo, ciò al termine della eventuale fase sub-procedimentale di verifica dell'anomalia delle offerte.

### **17. PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE**

Il seggio di gara procederà all'apertura delle buste "Documentazione" relative alle offerte degli operatori economici partecipanti e alla verifica della completezza della documentazione presentata. Il RUP, ovvero il Seggio di gara, nella prima seduta procederà:

- a) alla verifica della tempestiva presentazione dell'offerta da parte dei concorrenti ed a controllare la completezza della documentazione amministrativa presentata;
- b) alla verifica della conformità e correttezza formale della documentazione amministrativa rispetto a quanto stabilito nel presente disciplinare;
- c) se necessario, ad attivare la procedura di soccorso istruttorio ai sensi dall'art. 101, co. 3, del codice, nonché secondo quanto stabilito nel precedente paragrafo n. 16;
- d) redigere apposito verbale relativo alle attività svolte;
- e) adottare il provvedimento che determina le esclusioni e le ammissioni dalla procedura di gara, provvedendo altresì agli adempimenti di cui all'art. 20, comma 1, del Codice.

### **COMMISSIONE GIUDICATRICE**

La Commissione giudicatrice sarà nominata, ai sensi dell'art. 93 del Codice, dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte e sarà composta da n. 3 membri scelti prioritariamente tra i dipendenti dell'Amministrazione Comunale od in mancanza da esperti nello specifico settore cui si riferisce l'oggetto della procedura. I medesimi Commissari rilasceranno specifica dichiarazione alla Stazione Appaltante di assenza di cause di incompatibilità

La Commissione giudicatrice è responsabile della valutazione delle offerte tecniche ed economiche dei concorrenti e fornisce ausilio al RUP nella valutazione della congruità delle offerte (cfr. Linee guida ANAC n. 3).

La composizione della Commissione giudicatrice ed il curriculum degli eventuali componenti esterni, ai sensi dell'art. 20 del Codice, saranno pubblicati, sul profilo di committente, nella sezione "amministrazione trasparente", oltreché sulla piattaforma telematica.

### **APERTURA DELLE BUSTE "B - OFFERTA TECNICA-GESTIONALE" E "OFFERTA ECONOMICA" – VALUTAZIONE DELLE OFFERTE**

Successivamente la commissione giudicatrice, procederà, in una o più sedute riservate, sulla base della documentazione contenuta nella "Busta Telematica B – Offerta tecnico- gestionale" ed ai sensi del metodo di valutazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa così come in precedenza illustrato, alla assegnazione dei relativi punteggi, secondo i criteri e modalità stabilite nel presente Disciplinare.



**COMUNE DI SANT'AGNELLO**  
**CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI**  
**III UNITA' ORGANIZZATIVA**  
**IGIENE URBANA, MANUTENZIONE, PATRIMONIO,**  
**PUBBLICA ILLUMINAZIONE E VERDE PUBBLICO**

La Commissione senza procedere ad alcuna riparametrazione dei punteggi proseguirà le operazioni di gara individuando gli eventuali concorrenti che non hanno superato la “soglia minima di sbarramento” (la Commissione non procederà alla apertura dell’offerta economica – quantitativa dei predetti operatori) che saranno comunicati al RUP per i successivi adempimenti previsti

Al completamento dell’operazione di valutazione delle offerte tecniche – gestionali, la Commissione comunicherà i punteggi attribuiti alle singole offerte ammesse, nonché le eventuali esclusioni dalla gara dei concorrenti che non abbiano adempiuto alle richieste di regolarizzazione dell’offerta tecnica.

La Commissione proseguirà all’apertura della busta “C” contenente l’offerta economica e quindi, procederà alla relativa valutazione secondo i criteri e modalità stabilite nel presente Disciplinare, con l’attribuzione, successiva, dei punteggi complessivi scaturiti dalle offerte presentate secondo i criteri riportati nel presente Disciplinare.

La Commissione, all’esito delle operazioni sopra specificate, nonché le verifiche di eventuali esclusioni di concorrenti, provvederà alla formulazione della graduatoria provvisoria di gara fermo restando le seguenti specificazioni:

- In caso di due o più offerte che conseguano eguale punteggio, sarà favorito il concorrente che avrà conseguito il punteggio maggiore relativamente all’offerta tecnico – gestionale;
- Nel caso di due o più offerte che ottengono eguali punteggi parziali per l’offerta tecnica – gestionale ed economica, si procederà mediante sorteggio;

In qualsiasi fase delle operazioni di valutazione delle offerte tecniche ed economiche, la commissione provvede a comunicare, tempestivamente al RUP che procederà, sempre, ai sensi dell’art. 90, comma 1, lett. b) del Codice - i casi di esclusione da disporre per:

- mancata separazione dell’offerta economica dall’offerta tecnica, ovvero inserimento di elementi concernenti il prezzo nella documentazione amministrativa o nell’offerta tecnica;
- presentazione di offerte parziali, plurime, condizionate, alternative oppure irregolari in quanto non rispettano i documenti di gara, ivi comprese le specifiche tecniche, o anormalmente basse;
- presentazione di offerte inammissibili in quanto la commissione giudicatrice ha ritenuto sussistenti gli estremi per l’informativa alla Procura della Repubblica per reati di corruzione o fenomeni collusivi o ha verificato essere in aumento rispetto all’importo a base di gara;
- mancato superamento della soglia di sbarramento per l’offerta tecnica.

**VERIFICA DI ANOMALIA DELLE OFFERTE.**

Sono considerate anormalmente basse le offerte qualora il punteggio relativo al prezzo e la somma dei punteggi relativi agli altri elementi di valutazione, non riparametrati, delle offerte siano entrambi pari o superiori ai quattro quinti. La stazione appaltante si riserva la facoltà di sottoporre a verifica un’offerta che, in base anche ad altri ad elementi, ivi inclusi i costi della manodopera, appaia anormalmente bassa. Nel caso in cui la prima migliore offerta appaia anormalmente bassa, il RUP avvalendosi della commissione giudicatrice o struttura ne valuta la congruità, serietà, sostenibilità e realizzabilità. Qualora tale offerta risulti anomala, si procede con le stesse modalità nei confronti delle successive offerte ritenute anormalmente basse, fino ad individuare la migliore offerta ritenuta non anomala. Il concorrente allega, in sede di presentazione dell’offerta economica, le giustificazioni relative alle voci di prezzo e di costo. La mancata presentazione anticipata delle giustificazioni non è causa di esclusione. Il RUP richiede al concorrente la presentazione delle spiegazioni, se del caso, indicando le componenti specifiche dell’offerta ritenute anomale. A tal fine, assegna un termine non superiore a quindici



**COMUNE DI SANT'AGNELLO**  
**CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI**  
**III UNITA' ORGANIZZATIVA**  
**IGIENE URBANA, MANUTENZIONE, PATRIMONIO,**  
**PUBBLICA ILLUMINAZIONE E VERDE PUBBLICO**

giorni dal ricevimento della richiesta. Il RUP, esaminate le spiegazioni fornite dall'offerente, ove le ritenga non sufficienti ad escludere l'anomalia, può chiedere, anche mediante audizione orale, ulteriori chiarimenti, assegnando un termine perentorio per il riscontro. Il RUP esclude le offerte che, in base all'esame degli elementi forniti con le spiegazioni risultino, nel complesso, inaffidabili.

**AGGIUDICAZIONE DELLA LOCAZIOE, DIRITTO DI PRELAZIONE E STIPULA DEL CONTRATTO**

All'esito delle operazioni di cui sopra la Commissione formulerà la proposta di aggiudicazione in favore del concorrente che ha presentato la migliore offerta non anomala, o che risultata tale, sia stata esaurientemente giustificata, chiudendo le operazioni di gara e trasmettendo al RUP tutti gli atti e documenti della gara ai fini dei successivi adempimenti.

È in ogni caso facoltà della Stazione Appaltante di non procedere all'aggiudicazione della gara secondo quanto stabilito nel presente bando/disciplinare.

Prima dell'aggiudicazione, la Stazione appaltante, procederà alla verifica dei requisiti di ordine generali e speciali avverrà ai sensi dell'art. 99 del Codice ai fini della prova dell'assenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 94 e 95 del Codice e del rispetto dei criteri di selezione di cui all'art. 100 del medesimo Codice.

Si ricorda che, la verifica del possesso dei requisiti di carattere generale, tecnico-organizzativo ed economico-finanziario avverrà secondo le modalità specificate al precedente paragrafo.

L'aggiudicazione diventa efficace, ai sensi dell'art. 17, co. 5 del Codice, all'esito positivo della verifica del possesso dei requisiti prescritti.

La Stazione appaltante, previa verifica ed approvazione della proposta di aggiudicazione ai sensi dell' art. 17 co. 5 del codice, procede all'aggiudicazione.

In caso di esito negativo delle verifiche, la Stazione appaltante procederà alla revoca dell'aggiudicazione, alla segnalazione all'ANAC. La Stazione appaltante aggiudicherà, quindi, al secondo in graduatoria procedendo altresì, alle verifiche nei medesimi termini sopra indicati.

Nell'ipotesi in cui non si possa procedere neppure all'aggiudicazione in favore del concorrente collocato al secondo posto nella graduatoria, la locazione verrà aggiudicata, nei termini sopra specificati, scorrendo la graduatoria.

In conformità a quanto previsto dalla Delibera di Giunta Comunale n. 155 del 28/12/2023 è fatto salvo il diritto di prelazione nei confronti del precedente conduttore. A tal fine è fatto obbligo al conduttore uscente, al fine di esercitare il suddetto diritto, di partecipare alla procedura di cui al presente bando. La mancata partecipazione sarà ritenuta mancanza di interesse all'affidamento con conseguente decadenza del diritto di prelazione.

L'esercizio del diritto di prelazione sarà consentito al precedente conduttore sulla base della migliore offerta presentata all'Amministrazione Comunale ed aggiudicataria della procedura in oggetto alle medesime condizioni tecniche ed economiche.

Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni nè integrazioni all'offerta tecnica ed economica dell'aggiudicatario e dovrà esercitare il diritto nel termine perentorio di 15 giorni dalla comunicazione, da parte del Responsabile del procedimento, dell'aggiudicazione provvisoria.

Entro il suddetto termine di 15 giorni il conduttore uscente dovrà presentare all'Amministrazione Comunale la dichiarazione di volersi avvalere del diritto di prelazione offrendo all'Amministrazione le stesse condizioni tecniche ed economiche offerte dall'aggiudicatario.

L'eventuale aggiudicazione a favore del conduttore è comunque subordinata all'esito positivo esito delle verifiche di rito.

Scaduto il termine perentorio, senza che sia pervenuta alcuna dichiarazione da parte del precedente conduttore, decade ogni diritto di prelazione in relazione al presente bando e viene confermato l'affidamento all'aggiudicatario così come risultante dal verbale di gara.



**COMUNE DI SANT'AGNELLO**  
**CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI**  
**III UNITA' ORGANIZZATIVA**  
**IGIENE URBANA, MANUTENZIONE, PATRIMONIO,**  
**PUBBLICA ILLUMINAZIONE E VERDE PUBBLICO**

La stipulazione del contratto è subordinata al positivo esito delle procedure previste dalla normativa vigente in materia di lotta alla mafia, fatto salvo quanto previsto dall'art. 88 co. 4-bis e 89 e dall'art. 92 co. 3 del D.lgs. 159/2011.

Nel caso in cui le "Informazioni Antimafia" di cui all'art. 91 del D.lgs. 159/2011, abbiano dato esito positivo, il contratto sarà risolto di diritto.

Il contratto, ai sensi dell'art. 18, comma 3 del Codice, non potrà essere stipulato prima di 35 giorni dall'invio dell'ultima delle comunicazioni del provvedimento di aggiudicazione.

Fatto salvo l'esercizio dei poteri di autotutela nei casi consentiti dalle norme vigenti e l'ipotesi di differimento espressamente concordata con l'aggiudicatario, il contratto di affidamento sarà stipulato nel termine di 60 giorni a decorre dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta efficace.

#### **18. DOCUMENTAZIONE**

Il presente avviso e gli allegati allo stesso sono consultabili all'interno del sito istituzionale del Comune di Sant'Agnello e sul portale telematico TUTTOGARE Sant'Agnello .

#### **19. DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO E SUBLOCAZIONE**

Il contratto di locazione non è cedibile, come non è sublocabile in tutto o in parte l'immobile locato, ivi compresi e aree di pertinenze esterna.

#### **20. RISOLUZIONE**

Il contratto si risolve di diritto ex art. 1456 c.c., oltre per le cause previste negli articoli del presente bando espressamente in violazione degli obblighi e/o degli oneri di cui ai precedenti punti 7, 9, 10, 12, 13, 14, anche nei seguenti casi:

- interruzione o sospensione arbitraria dell'apertura del bar-ristorante;
- chiusura o sospensione dell'attività comminata dalle autorità competenti;
- frode da parte del locatario o collusione con personale appartenente alla Amministrazione Comunale;
- cessione del contratto o sublocazione a terzi;
- dichiarazione di stato fallimentare o di insolvenza o richiesta di concordato giudiziale o extragiudiziale;
- perdita dei requisiti per esercitare l'attività;
- svolgimento di attività di intrattenimento all'interno dei locali contrari alla pubblica decenza e pubblico decoro;
- mancato avvio della gestione e delle attività connesse entro il termine massimo di giorni 180 decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione, salvo ritardi non imputabili al locatario;
- mancato pagamento del canone mensile secondo quanto riportato nel presente disciplinare;
- sospensione dell'attività e dei servizi previsti che non dipenda da causa di forza maggiore, ma che sia imputabile al locatario;
- gravi inadempienze nell'attività di gestione;
- qualora gli immobili oggetto della locazione e/o dell'utilizzo vengano adibiti, anche parzialmente, ad usi diversi da quelli indicati nel bando e/o nel contratto;



**COMUNE DI SANT'AGNELLO**  
**CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI**  
**III UNITA' ORGANIZZATIVA**  
**IGIENE URBANA, MANUTENZIONE, PATRIMONIO,**  
**PUBBLICA ILLUMINAZIONE E VERDE PUBBLICO**

- qualora non si provveda in maniera adeguata alla manutenzione ordinaria e straordinaria, alla pulizia ordinaria e straordinaria, al controllo in conformità agli impegni assunti e ad ogni altra attività finalizzata ad assicurare il continuativo e regolare uso dei locali e/o dell'area;
- qualora si dovessero verificare gravi e ripetute violazioni agli obblighi contrattuali da parte del locatario, perduranti anche a seguito di formali contestazioni del Comune rimaste inevase;
- qualora vengano accertate gravi violazioni nella conduzione del servizio di bar-ristorante;
- qualora, nell'arco temporale di due anni le contestazioni e le relative sanzioni superino il limite massimo di € 15.000;
- qualora si verificassero da parte della ditta ripetute trasgressioni di impegni contrattuali, malgrado gli avvertimenti scritti dell'Amministrazione.

Nei casi sopraindicati, oltre all'incameramento della garanzia e/o della cauzione da parte del locatore, il locatario è tenuto al completo risarcimento di tutti i danni, diretti ed indiretti che l'Amministrazione Comunale dovesse sopportare in conseguenza della risoluzione.

Nel caso di risoluzione anticipata del contratto il locatario non avrà diritto ad alcuna indennità o rimborso.

#### **21. VERIFICA ADEMPIMENTI CONTRATTUALI E PENALI**

Alle verifiche connesse con gli obblighi previsti dal contratto di locazione, dal presente capitolato speciale di gara, dalle leggi e dai regolamenti emanati o emanandi, accertate dall'Ente locatore, il Locatario, oltre all'obbligo di rimediare al più presto, sarà passibile di sanzioni amministrative (penali) che vanno da un minimo di € 100,00 (cento/00) ad un massimo di € 15.000,00 (quindicimila/00) a seconda dell'entità, della gravità e della tipologia di ogni singola infrazione.

L'applicazione della penale sarà preceduta da preventivo sopralluogo di accertamento da parte del Comando della Polizia Municipale senza alcuna necessità di preavviso, da formale contestazione redatta dal competente ufficio, contro la quale il Locatario avrà facoltà di presentare controdeduzioni/memorie difensive entro 10 giorni dalla sua notifica inviata a mezzo raccomandata pec. Le somme, così come sopra determinate, saranno incamerate dal deposito cauzionale di cui al precedente art. 9.

Fermo restando quanto sopra, la descrizione di seguito riportata e le relative sanzioni da applicare, pur non costituendo un elenco esaustivo, riguarda le possibili inadempienze che si possono verificare in relazione agli impegni assunti nel progetto tecnico presentato in sede di gara:

#### **DESCRIZIONE INADEMPIENZE E SANZIONI**

L'elencazione di seguito riportata fa riferimento, unicamente, come già sopra precisato, agli impegni assunti dal Locatario nel progetto tecnico prodotto in sede di gara:

- giornate di apertura al pubblico – rif. art. 4 – punto A.1 - € 1.000,00 per ogni giorno di chiusura non previsto nella voce progettuale;
- orario temporale apertura al pubblico – rif. art. 4 – punto A.2 - € 100,00 per ogni ora/giorno di chiusura non prevista nella voce progettuale;
- assunzione personale giovanile – rif. art. 4 – punto A.3 - € 1.000,00 per ogni unità lavorativa ingiustificatamente assente all'atto della verifica;
- sponsorizzazione manifestazioni – rif. art. 4 – punto A.5.1 - € 500,00 per ogni contestazione quali/quantitativa in relazione alle sponsorizzazioni di cui al progetto tecnico prodotto in sede di gara;



**COMUNE DI SANT'AGNELLO**  
**CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI**  
**III UNITA' ORGANIZZATIVA**  
**IGIENE URBANA, MANUTENZIONE, PATRIMONIO,**  
**PUBBLICA ILLUMINAZIONE E VERDE PUBBLICO**

- organizzazione manifestazioni culturali – rif. art. 4 punto A.5.2 - € 500,00 per ogni contestazione quali/quantitativa in relazione agli eventi culturali di cui al progetto tecnico prodotto in sede di gara;

In relazione al mancato pagamento dei canoni di locazione si procederà ad una formale contestazione ai sensi della vigente normativa in materia di locazione di immobili ad uso commerciale, notificata a mezzo pec, precisando che la garanzia prodotta ai sensi del precedente art. 9 è finalizzata alla copertura di eventuali somme dovute all'Ente in relazione alla causale in parola.

L'Ente locatore, per le finalità di cui sopra, a maggiore garanzia e precisazione, si riserva il diritto di effettuare periodiche verifiche, come innanzi già indicate, per ulteriormente accertare:

- lo stato di manutenzione del locale ed, eventualmente, ordinare le riparazioni ritenute necessarie;
- la rispondenza della struttura del locale in relazione al progetto di riqualificazione proposto;

Il Locatario assumerà impegno, con la sottoscrizione del contratto di locazione, di consentire all'Ente locatore di effettuare tutte le verifiche ed i controlli relativi a quanto sopra. L'accesso, senza preavviso, per l'effettuazione di tali controlli e la relativa esecuzione avverrà in contraddittorio con lo stesso. Le risultanze dovranno essere riportate in apposito verbale di ispezione sottoscritto dalle parti presenti. Per eventuali inadempienze riscontrate si procederà come sopra già disciplinato.

Si precisa che qualora nell'arco temporale di due anni le contestazioni e le relative sanzioni superino il limite massimo di € 15.000 si procederà risoluzione contrattuale.

## **22. DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE**

Per le controversie derivanti dal contratto è competente il Foro di Torre Annunziata, rimanendo espressamente esclusa la compromissione in arbitri.

## **23. TUTELA DELLA RISERVATEZZA E DEI DATI PERSONALI**

Ai sensi dell'art. 13 del D.lgs. n. 196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali" (nel seguito anche "Codice privacy") ed ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE n. 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati (nel seguito anche "Regolamento UE"), la stazione appaltante fornisce le seguenti informazioni sul trattamento dei dati personali.

### **FINALITÀ DEL TRATTAMENTO**

In relazione alle attività svolte nell'ambito del presente affidamento, si segnala che:

- i dati forniti dai concorrenti vengono acquisiti per verificare la sussistenza dei requisiti necessari per la partecipazione alla gara e, in particolare, delle capacità amministrative e tecnico- economiche di tali soggetti, richiesti per legge ai fini della partecipazione alla gara, nonché per l'aggiudicazione, in adempimento di precisi obblighi di legge derivanti dalla normativa in materia di appalti e contrattualistica pubblica;
- i dati forniti dal concorrente aggiudicatario vengono acquisiti ai fini della redazione e della stipula del Contratto, per l'adempimento degli obblighi legali ad esso connessi, oltre che per la gestione ed esecuzione economica ed amministrativa del contratto stesso.

Tutti i dati acquisiti dalla Stazione Appaltante potranno essere trattati anche per fini di studio e statistici.  
Natura del conferimento

Il Concorrente è tenuto a fornire i dati alla Stazione Appaltante/Amministrazione, in ragione degli obblighi legali derivanti dalla normativa in materia di appalti e contrattualistica pubblica. Il rifiuto di fornire i dati richiesti potrebbe determinare, a seconda dei casi, l'impossibilità di ammettere il concorrente alla partecipazione alla



**COMUNE DI SANT'AGNELLO**  
**CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI**  
**III UNITA' ORGANIZZATIVA**  
**IGIENE URBANA, MANUTENZIONE, PATRIMONIO,**  
**PUBBLICA ILLUMINAZIONE E VERDE PUBBLICO**

gara o la sua esclusione da questa o la decadenza dall'aggiudicazione, nonché l'impossibilità di stipulare il contratto.

#### **DATI SENSIBILI E GIUDIZIARI**

Di norma i dati forniti dai concorrenti e dall'aggiudicatario non rientrano tra i dati classificabili come "sensibili", ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera d) del Codice privacy, né nelle "categorie particolari di dati personali" di cui all'art. 9 Regolamento UE. I dati "giudiziari" di cui all'articolo 4, comma 1, lettera e) del Codice privacy e i "dati personali relativi a condanne penali e reati" di cui all'art. 10 Regolamento UE sono trattati esclusivamente per valutare il possesso dei requisiti e delle qualità previsti dalla vigente normativa applicabile.

#### **MODALITÀ DEL TRATTAMENTO DEI DATI**

Il trattamento dei dati verrà effettuato in modo da garantirne la sicurezza e la riservatezza necessarie e potrà essere attuato mediante strumenti manuali, informatici e telematici idonei a trattare i dati nel rispetto delle misure di sicurezza previste dal Codice privacy e richieste dal Regolamento UE.

#### **AMBITO DI COMUNICAZIONE E DI DIFFUSIONE DEI DATI**

I dati potranno essere:

- trattati dal personale della stazione appaltante che cura il procedimento di gara o da quello in forza ad altri uffici della Stazione Appaltante/Amministrazione che svolgono attività ad esso attinente o attività per fini di studio e statistici;
- comunicati a collaboratori autonomi, professionisti, consulenti, che prestino attività di consulenza od assistenza alla Stazione Appaltante/Amministrazione in ordine al procedimento di gara, anche per l'eventuale tutela in giudizio, o per studi di settore o fini statistici;
- comunicati ad eventuali soggetti esterni, facenti parte delle Commissioni giudicatrici e di collaudo che verranno di volta in volta costituite;
- comunicati ad altri concorrenti che facciano richiesta di accesso ai documenti di gara nei limiti consentiti ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241;
- comunicati all'Autorità Nazionale Anticorruzione, in osservanza a quanto previsto dalla Determinazione AVCP n. 1 del 10/01/2008.

Il nominativo del concorrente aggiudicatario della gara ed il prezzo di aggiudicazione della locazione, le informazioni e i dati inerenti la partecipazione del Concorrente all'iniziativa di gara, nei limiti e in applicazione dei principi e delle disposizioni in materia di dati pubblici e riutilizzo delle informazioni del settore pubblico (D.lgs. 36/2006 e artt. 52 e 68, comma 3, del D.lgs. 82/2005 e s.m.i.), potranno essere utilizzati dalla Stazione Appaltante/Amministrazione, anche in forma aggregata, per essere messi a disposizione di altre pubbliche amministrazioni, persone fisiche e giuridiche, anche come dati di tipo aperto. Oltre a quanto sopra, in adempimento agli obblighi di legge che impongono la trasparenza amministrativa (art. 1, comma 16, lett. b, e comma 32 L. 190/2012; art. 35 D.lgs. n. 33/2012; nonché art. 20 D.lgs. n. 36/2023), il concorrente/contraente prende atto ed acconsente a che i dati e la documentazione che la legge impone di pubblicare, siano pubblicati e diffusi, ricorrendone le condizioni, tramite il sito "profilo del committente" della Stazione Appaltante/Amministrazione, sezione "Amministrazione Trasparente".

I dati potrebbero essere trasferiti ad un'organizzazione internazionale, in adempimento di obblighi di legge.

#### **PERIODO DI CONSERVAZIONE DEI DATI**

Il periodo di conservazione dei dati è di 10 anni dall'aggiudicazione per la stazione appaltante e dalla



**COMUNE DI SANT'AGNELLO**  
**CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI**  
**III UNITA' ORGANIZZATIVA**  
**IGIENE URBANA, MANUTENZIONE, PATRIMONIO,**  
**PUBBLICA ILLUMINAZIONE E VERDE PUBBLICO**

conclusione dell'esecuzione del contratto per la Committente. Inoltre, i dati potranno essere conservati, anche in forma aggregata, per fini di studio o statistici nel rispetto degli artt. 89 del Regolamento UE e 110 bis del Codice Privacy.

**PROCESSO DECISIONALE AUTOMATIZZATO**

Non è presente alcun processo decisionale automatizzato

**DIRITTI DELL'INTERESSATO**

Per "interessato" si intende qualsiasi persona fisica i cui dati sono trasferiti dal concorrente alla stazione appaltante.

All'interessato vengono riconosciuti i diritti di cui all'articolo 7 del Codice privacy e di cui agli artt. da 15 a 22 del Regolamento UE. In particolare, l'interessato ha il diritto di ottenere, in qualunque momento la conferma che sia o meno in corso un trattamento di dati personali che lo riguardano e l'accesso ai propri dati personali per conoscere: la finalità del trattamento, la categoria di dati trattati, i destinatari o le categorie di destinatari cui i dati sono o saranno comunicati, il periodo di conservazione degli stessi o i criteri utilizzati per determinare tale periodo. Può richiedere, inoltre, la rettifica e, ove possibile, la cancellazione o, ancora, la limitazione del trattamento e, infine, può opporsi, per motivi legittimi, al loro trattamento.

In generale, non è applicabile la portabilità dei dati di cui all'art. 20 del Regolamento UE.

Se in caso di esercizio del diritto di accesso e dei diritti connessi previsti dall'art. 7 del Codice privacy o dagli artt. da 15 a 22 del Regolamento UE, la risposta all'istanza non perviene nei tempi indicati o non è soddisfacente, l'interessato potrà far valere i propri diritti innanzi all'autorità giudiziaria o rivolgendosi al Garante per la protezione dei dati personali mediante apposito reclamo.

**TITOLARE DEL TRATTAMENTO**

Il titolare del trattamento dei dati è il Comune di Sant'Agello - Piazza Matteotti n. 24. Il DPO è il dr. Fabrizio Corona contattabile al seguente indirizzo mail: [dpo@comune.sant-agnello.na.it](mailto:dpo@comune.sant-agnello.na.it)

**CONSENSO DEL CONCORRENTE/INTERESSATO**

Acquisite le sopra riportate informazioni, con la presentazione dell'offerta e/o la sottoscrizione del Contratto, il concorrente/aggiudicatario prende atto ed acconsente espressamente al trattamento dei dati personali come sopra definito.

Il concorrente si impegna ad adempiere agli obblighi di informativa e di consenso, ove necessario, nei confronti delle persone fisiche interessate di cui sono forniti dati personali nell'ambito della procedura di affidamento, per quanto concerne il trattamento dei loro Dati personali da parte della Stazione Appaltante/Amministrazione per le finalità sopra descritte.

**Il Funzionario Direttivo della III U.O.**  
**ing. Mario Langella**