COMUNE DI CANCELLO ED ARNONE

(Provincia di Caserta)

Decorato con Medaglia Di Bronzo Al Merito Civile

Indirizzo: Piazza Municipio, 81030

Telefono: 0823/1708614

PEC: protocollo.cancelloarnone@asmepec.it

Sito: www.comune.cancelloedarnone.ce.it

P.IVA: 02529440618

AREA V° – Lavori Pubblici - Responsabile ing. Carlo Coppola

COMUNE DI CANCELLO ED ARNONE
Protocollo Interno N. 11254/2025 del 18-06-2025
Doc. Principale - Class. 14.1 - Copia Documento

2° AVVISO PUBBLICO

per l'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE E GESTIONE di STRUTTURE (punto ristoro ed aree limitrofe) presenti presso l'OASI DI CARICCHIANO del COMUNE DI CANCELLO ED ARNONE (CE), secondo il criterio di cui agli artt. 73 lett. c) e 76 del R.D. 827 del 23.5.1924 delle offerte segrete pari o in rialzo rispetto al canone posto a base d'asta.

IL RESPONSABILE DELL'AREA V° LL.PP.:

in esecuzione della Determina n. 330 del 08.05.2025 con la quale è stato approvato il presente avviso;
VISTO che un primo avviso Pubblico del 09.05.2025 – prot. 8966 è andato deserto (nessun partecipante)

RENDE NOTO:

Che il Comune intende concedere in **LOCAZIONE E GESTIONE alcune strutture (punto ristoro ed aree limitrofe) presenti presso l'OASI DI CARICCHIANO del COMUNE DI CANCELLO ED ARNONE (CE).** La locazione è regolata dalle seguenti disposizioni.

ARTICOLO 1
DESCRIZIONE DELLA Locazione

La Locazione ha per oggetto **STRUTTURE (punto ristoro ed aree limitrofe) presenti presso l'OASI DI CARICCHIANO del COMUNE DI CANCELLO ED ARNONE (CE), secondo l'elaborato tecnico allegato e le seguenti particelle catastali** (mq. 49.182,00):

Foglio	Particella	Superficie (mq)
17	49	3890,00
17	20	504,00
17	19	1534,00
17	42	3187,00
17	16	1240,00
17	15	498,00
17	43	616,00
17	21	2300,00
17	22	2470,00
17	44	475,00

17	**23**	**2115,00**
17	**95**	**3040,00**
17	**24**	**6080,00**
17	**87**	**3086,00**
17	**45**	**1908,00**
17	**5035**	**10746,00**
17	**84**	**240,00**
17	**26**	**142,00**
17	**5029**	**2625,00**
17	**5031**	**425,00**
17	**5009**	**2061,00**

L'area è oggetto di lavori (in corso di ultimazione), come da atti approvati dall'Amministrazione Comunale, i cui elaborati sono consultabili ed acquisibili in copia presso gli uffici.

ARTICOLO 2
DURATA DELLA LOCAZIONE

L'insediamento è locato per la durata di 6 (SEI) anni, con OPZIONE di rinnovo ai sensi dell'articolo 28 della legge 392 del 1978. Il conduttore può recedere anticipatamente dal contratto con **preavviso** di almeno 6 (SEI) mesi.

ARTICOLO 3
VINCOLO DESTINAZIONE

L'insediamento è locato per lo svolgimento degli ASI CONSENTITI (Area Oasi) con divieto di mutamento di destinazione d'uso, pena la risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 80 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

ARTICOLO 4
STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE

L'insediamento (aree e punto ristoro) è concesso in locazione nello stato di fatto in cui si trova. Le manutenzioni ordinarie necessarie per mantenere il tutto funzionale alla destinazione d'uso saranno a carico dell'aggiudicatario. Anche eventuali lavori migliorativi (che dovranno essere preventivamente assentite dall'Ente, con parere dell'amministrazione provinciale di Caserta), sono a carico dell'affittuario. Ai sensi dell'articolo 1592 del Codice civile, al locatario, alla scadenza del rapporto locativo, non sono dovute indennità per i miglioramenti apportati alla cosa locata. **Sono a carico altresì dell'aggiudicatario le spese di energia elettrica e per la fornitura di acqua potabile.**

ARTICOLO 5
CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione assunto a base di gara è di **€. 2.500,00 mensili**. Sono ammesse esclusivamente offerte in aumento. Il canone dovrà essere corrisposto in 4 (quattro) rate trimestrali anticipate, con versamento diretto alla Tesoreria Comunale.

ARTICOLO 6
SOGGETTI AMMESSI

Possono partecipare alla gara le imprese singole, i raggruppamenti temporanei d'impresa (RTI), costituiti o costituendi con obbligo di costituirsi entro 60 gg. dall' efficacia dell'aggiudicazione, le associazioni di volontariato e di promozione delle aree verdi. Le imprese, le società, le associazioni dovranno avere oggetto sociale idoneo all'esecuzione delle attività previste nel presente avviso.

COMUNE DI CANCELLO ED ARNONE
Protocollo Interno N. 11254/2025 del 18-06-2025
Doc. Principale - Class. 14.1 - Copia Documento

Non possono partecipare alla gara:

1. coloro che hanno in corso pendenze con l'Amministrazione comunale per situazioni debitorie pregresse e non assolte, ripetuti inadempimenti o che abbiano commesso violazioni nella gestione di analoghi servizi;
2. coloro che si trovano in stato di fallimento, di liquidazione, che hanno presentato domanda di concordato;
3. coloro che si trovano nelle cause di incompatibilità a contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi della normativa vigente;
4. coloro che nei loro confronti sono pendenti procedimenti per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 6 del d.lgs. 159/2011, o di una delle cause ostative previste dall'art. 67 del d.lgs. n. 159/2011;
5. coloro che hanno commesso gravi violazioni, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse secondo la legislazione italiana o dello Stato cui sono stabiliti.

ARTICOLO 7
CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'insediamento (punto ristoro ed aree di pertinenza esterne) è concesso in locazione secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa. L'attribuzione dei punteggi avviene sulla base dei seguenti criteri. Le migliorie dovranno essere apportate sulla scheda progettuale in allegato.

CRITERI DI VALUTAZIONE	PESO
A - canone annuo offerto	40%
B - capacità occupazionale	20%
C – migliorie di arredo o di strutture compatibili con l'Oasi	40%

Per ciascuna tipologia viene attribuito il punteggio così parametrato:

ELEMENTO DI VALUTAZIONE "A"

A	Canone annuo offerto	PUNTI
A.1	P da 0,75 a 1,00	40
A.2	P da 0,50 a 0,75	20
A.3	P da 0,00 a 0,50	0

P è determinato in base alla seguente formula:

$$\frac{CX}{CMAX} = P$$

Dove:
Cx= Canone concessionario offerto (canone base + valore monetario del rialzo)
C.max= canone concessionario più alto (canone base + valore monetario del rialzo più elevato)
P.max= 40 (punti max attribuibili all'offerta economica).

ELEMENTO DI VALUTAZIONE "B"

B	Capacità occupazionale	PUNTI

COMUNE DI CANCELLO ED ARNONE
Protocollo Interno N. 11254/2025 del 18-06-2025
Doc. Principale - Class. 14.1 - Copia Documento

B.1	Superiore a 10 dipendenti	20
B.2	Da 5 a 10 dipendenti	10
B.3	Da 0 a 5 dipendenti	0

ELEMENTO DI VALUTAZIONE "C"

C	Migliorie sulla scheda progettuale	PUNTI
C.1	Opere migliorative edilizie compatibili con la destinazione dell'Area (Oasi)	40
C.2	Opere Migliorative (fornitura arredi punto ristoro)	20
C.3	Nessuna miglioria	0

La graduatoria sarà redatta secondo le seguenti modalità:

1. sì attribuiranno i punteggi previsti per ciascun criterio (A-B-C);
2. si calcolerà il punteggio finale, espresso come somma ponderata dei punteggi relativi a ciascun criterio, moltiplicati per i rispettivi pesi.

Il possesso dei requisiti che comportano l'attribuzione dei punteggi sopra indicati, dovrà essere dimostrato da idonea documentazione. Requisiti non dimostrati non potranno essere in alcun caso presi in considerazione al fine della attribuzione dei punteggi. I criteri di valutazione devono essere dichiarati al momento della presentazione della offerta, verificati nel corso dell'istruttoria e realizzati durante lo svolgimento del rapporto locativo.
La graduatoria sarà formulata in ordine decrescente di punteggio. A parità di punteggio, avrà priorità la domanda che ha raggiunto un indice "P", di cui al punto A superiore.

ARTICOLO 8
COMMISSIONE ESAMINATRICE

L'esame e la valutazione delle proposte saranno effettuati da una commissione esaminatrice composta di 3(tre) componenti, nominata con determinazione del Responsabile dell'Area V° ll.pp. dopo la scadenza del termine di presentazione delle offerte.
La commissione valuta le offerte dal punto di vista tecnico ed economico, formula la proposta di aggiudicazione e la sottopone al responsabile di servizio per l'aggiudicazione.

ARTICOLO 9
PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

I soggetti interessati a partecipare alla gara, in possesso dei requisiti previsti dal presente avviso, possono presentare **l'offerta.** Le offerte devono essere presentate esclusivamente a mezzo piattaforma TRASPARE.

BUSTA A: DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

La busta A contenente l'istanza di partecipazione alla gara deve essere redatta nella forma prevista dagli artt. lì 46 e 47 D.P.R. 445/2000, preferibilmente su fac- simile allegato, in lingua italiana, datatae, a pena di esclusione, sottoscritta dall'offerente e corredata da fotocopia di documento di riconoscimento in corso di validità.
Nella domanda di partecipazione alla gara il richiedente dovrà indicare le proprie generalità (nome, cognome o ragione sociale, c.f./p. iva, l'iscrizione alla camera di commercio, la residenza, sede

COMUNE DI CANCELLO ED ARNONE
Protocollo Interno N. 11254/2025 del 18-06-2025
Doc. Principale - Class. 14.1 - Copia Documento

sociale, Tel., Pec e qualifica rivestita), e dichiarare altresì:

- di aver preso visione dell'avviso pubblico e di accettarne il contenuto senza condizioni o riserve;
- di avere preso visione della documentazione tecnica, di accettare lo stato di fatto e di conservazione dell'immobile, e di ritenerlo funzionale all'attività che intende sorgervi;
- di non trovarsi in alcune delle situazioni che costituiscono motivo di esclusione dalla gara;
- di possedere i requisiti di idoneità professionale
- di non trovarsi nelle condizioni d'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- di non trovarsi in condizione di morosità nei confronti dell'Ente;
- di non aver subito condanne con sentenza passata in giudizio per qualsiasi reato che incida sulla propria moralità professionale;
- l'inesistenza di cause ostative (disposizioni antimafia).

Non sono ammesse offerte per persona da nominare.

BUSTA B: PROPOSTA PROGETTUALE

La busta B deve contenere una relazione sintetica, sottoscritta dall'offerente nella quale viene presentato il progetto dell'attività che sarà esercitata all'interno dell'immobile dato in LOCAZIONE. La relazione dovrà dimostrare i requisiti che comportano l'attribuzione dei punteggi previsti dal precedente articolo 7, lettere b) e c) del presente avviso, allegandovi idonea documentazione.
Nella proposta progettuale l'offerente dovrà dichiarare di impegnarsi a osservarne le modalità e i tempi di realizzazione, il cui mancato o ritardato adempimento potrà essere valutato, da parte dell'Amministrazione quale causa di risoluzione del contratto. La proposta progettuale forma allegata al contratto di locazione. La proposta progettuale dovrà essere predisposta nel numero massimo *di 8 facciate*, esclusa la documentazione allegata.

BUSTA C: OFFERTA ECONOMICA

La busta C contenere l'offerta economica, redatta in bollo da € 16,00, dovrà essere datata e sottoscritta, con l'indicazione in cifre e lettere del prezzo offerto. L'offerta economica non dovrà essere inferiore al prezzo a base d'asta previsto in cui si intende partecipare. Non sono ammesse offerte in diminuzione, indeterminate o condizionate. In caso di discordanza fra l'indicazione del prezzo offerto fra il valore riportato in cifre e quello in lettere, sarà ritenuto valido quello più conveniente per il Comune. Le offerte restano valide per giorni 180 (centottanta) dalla data di scadenza dei termini per la loro presentazione. L'offerta economica dovrà essere presentata preferibilmente sul modello predisposto dall'Amministrazione allegato al presente avviso (Offerta economica).

ARTICOLO 10
ESCLUSIONE DALLA GARA

Non saranno ammesse alla gara le domanda incomplete o affette da vizi insanabili, quali la mancata allegazione del documento di identità alla domanda di partecipazione o la mancata sottoscrizione dell'istanza di partecipazione, dell'offerta tecnica o dell'offerta economica. Non è consentito presentare integrazioni all'offerta presentata.

ARTICOLO 11
SVOLGIMENTO DELLA GARA

La commissione di gara, nominata ai sensi del precedente articolo 8, esamina le offerte e, constatata le regolarità formale delle stesse, procede all'attribuzione dei punteggi secondo i criteri previsti dal precedente articolo 7.

COMUNE DI CANCELLO ED ARNONE
Protocollo Interno N. 11254/2025 del 18-06-2025
Doc. Principale - Class. 14.1 - Copia Documento

La commissione, al termine delle operazioni di valutazione, formula la proposta di aggiudicazione a favore di colui che avrà conseguito il maggiore punteggio.
Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato. Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.
L'apertura dei plichi contenenti le offerte avverrà in seduta pubblica. In seduta pubblica si procederà all'apertura delle buste A, B, C, e alla lettura delle offerte economiche; saranno valutati riservatamente i progetti tecnici presentati.
Dello svolgimento delle operazioni e dell'esito della gara sarà redatto apposito verbale. La commissione formula la proposta di aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida. L'Ente si riserva la facoltà insindacabile di non dare luogo all'aggiudicazione, o di prorogarla senza che i concorrenti possano vantare alcuna pretesa.
Eventuali differimenti della data di svolgimento della gara saranno pubblicati all'Albo Pretorio e nel sito informatico con preavviso di almeno 2(due) giorni.

ARTICOLO 12
DECADENZA DALL'AGGIUDICAZIONE

L'accertamento della mancata veridicità delle dichiarazioni rese comporta la decadenza della proposta di aggiudicazione, salve le responsabilità penali; in tal caso l'Ente procederà ad aggiudicare la gara al secondo classificato in graduatoria.

ARTICOLO 13
STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

La stipulazione del contratto di locazione avverrà entro trenta giorni dalla dichiarazione di efficacia dell'aggiudicazione. Le spese per la stipulazione e la registrazione del contratto sono a carico dell'aggiudicatario. Qualora non si addivenga alla stipulazione del contratto per fatto a lui imputabile, il provvedimento con cui si dispone l'aggiudicazione definitiva sarà revocato e si procederà all'aggiudicazione in favore del soggetto la cui offerta sia successiva in graduatoria.
Al momento della stipulazione del contratto, l'aggiudicatario dovrà costituire polizza assicurativa di idoneo massimale, riferita al valore dell'immobile locato e contro i rischi sulla responsabilità civile, per danni derivanti da incendio, allagamenti, fenomeni elettrici ed atmosferici, atti vandalici e danneggiamenti in genere.
La compagnia assicurativa dovrà impegnarsi a dare prontamente comunicazione al Comune del mancato pagamento dei premi di polizza. Ove il valore da risarcire per danni arrecati a persone e/o cose ecceda i singoli massimali coperti dalle predette polizze, l'onere relativo sarà a totale carico del conduttore.

ARTICOLO 14
ALTRI OBBLIGHI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Sono a carico dell'aggiudicatario i lavori richiesti per il tipo di attività svolta, ivi compresi i costi della progettazione, purché le opere siano compatibili con lo stato di fatto dell'immobile.
La manutenzione ordinaria delle aree con annesse strutture è a carico dell'aggiudicatario.
Per manutenzione ordinaria si intendono le opere che hanno una finalità conservativa delle aree affidate e delle strutture presenti (come previsto dalla normativa vigente). Il locatore assume a proprio carico gli oneri accessori (allacciamenti per consumi di acqua, luce, smaltimento rifiuti, ecc.). E' fatto espresso divieto al conduttore, senza la preventiva autorizzazione del Comune, di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale delle aree e manufatti locati, e di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto, pena la sua risoluzione.

COMUNE DI CANCELLO ED ARNONE
Protocollo Interno N. 11254/2025 del 18-06-2025
Doc. Principale - Class. 14.1 - Copia Documento

ARTICOLO 15
DEPOSITO CAUZIONALE

L'aggiudicatario dovrà costituire prima della stipulazione del contratto una cauzione definitiva di n. 3 (tre) mensilità, calcolata sul canone annuo offerto.

ARTICOLO 16
TRATTAMENTO DEI DATI

Con la partecipazione alla gara, i concorrenti acconsentono il trattamento dei propri dati personali, ai sensi del d.lgs. 196/2003 e del Regolamento UE 2016/679, per tutte le esigenze procedurali. Il trattamento dei dati avverrà con sistemi elettronici e manuali, in modo da garantirne la sicurezza e la riservatezza, nel rispetto del citato provvedimento legislativo. I soggetti interessati potranno esercitare i diritti previsti dal d.lgs. n. 196/2003. Titolare del trattamento dei dati è il Comune di CANCELLO ED ARNONE -CE nella persona del Responsabile dell'area V° ll.pp..

Ai sensi del d.lgs. n. 196 del 30/06/2003, in ordine al presente procedimento di gara si informa:

a) le finalità di cui destinatari i dati raccolti ineriscono alle necessità di procedere a valutazioni comparative sulla base dei dati medesimi;
b) il trattamento dei dati personali si configura come onere del concorrente per partecipare alla gara;
c) la conseguenza di un eventuale rifiuto di rispondere consiste nell'esclusione dalla gara o della decadenza dall'aggiudicazione.

L'accesso agli atti da parte degli interessati e dei controinteressati è disciplinato dalla legge 241/1990 e dal d.lgs. 33/2013.

ARTICOLO 17
INFORMAZIONI

Per informazioni o per la verifica dello stato dell'immobile, gli interessati potranno rivolgersi all'ing. CARLO COPPOLA per mezzo posta elettronica all'indirizzo oollppcancelloarnone@gmil.com, o per telefono al n 0823-1708614.

ARTICOLO 18
DISPOSIZIONI FINALI

Per tutto quanto non previsto o non disciplinato dal presente avviso, si rinvia alla normativa per la Disciplina delle locazioni di immobili e alle norme del Codice Civile che regolano la materia (articolo 1571 e seguenti). Il presente bando è pubblicato sulla Piattaforma TRASPARE e all'Albo Pretorio del Comune e sul sito internet del comune "Amministrazione trasparente – Sezione bandi di gara".

CANCELLO ED ARNONE (CE) 18.06.2025.

Il Responsabile dell'Area V° ll.pp.:
ING. Carlo Coppola

Allegati:
-Istanza di partecipazione e dichiarazioni
-Modello Offerta economica;
-Modello Attestazione di avvenuto sopralluogo;
-Scheda tecnica relativa all'OASI DI CARICCHIANO da locare.

COMUNE DI CANCELLO ED ARNONE
Protocollo Interno N. 11254/2025 del 18-06-2025
Doc. Principale - Class. 14.1 - Copia Documento