



COMUNE DI NAPOLI
AREA AMMINISTRATIVA PATRIMONIO
Servizio Gestione immobili destinati a finalità sociali

**AVVISO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE D'USO A TITOLO ONEROSO DELL'IMMOBILE SITO
IN NAPOLI, IN VIA CLEOPATRA – “Città dei Bambini” IDENTIFICATO NELL'INVENTARIO
IMMOBILIARE DEL COMUNE DI NAPOLI AL CODICE B.U. 71169U000001, PER LA CREAZIONE DI
SPAZI PER ATTIVITA' SOCIALI ED EDUCATIVE**

Premesso che:

- Il comune di Napoli è proprietario dell'immobile sito in Napoli in Via Cleopatra snc, identificato nell'inventario immobiliare quale bene indisponibile del Comune di Napoli al codice B.U. 71169U00000, riportato al Catasto Terreni del Comune di Napoli al fg.164, P.lla 196 e al fg. 174 P.lle 40,437 e 1090, non ancora iscritto al NCEU.
- che l'immobile in questione si configura come una struttura originariamente adibita a scuola da tempo dismessa e oggetto di interventi di riqualificazione a valere su risorse dal Bando di riqualificazione delle periferie nei Comuni con popolazione superiore a 40.000 abitanti, con l'obiettivo di creare uno spazio denominato “Città dei bambini”, destinato ad attività laboratoriali e culturali in grado di offrire ai bambini e ai ragazzi del territorio significative opportunità socio-educative, volte a contrastare la povertà educativa, a prevenire forme di disagio e a contribuire al benessere delle nuove generazioni;
- che il territorio della Municipalità 6 evidenzia una elevata concentrazione dei fattori di rischio e di povertà educativa che rendono quanto mai importante la messa a disposizione di spazi utili al potenziamento dei presidi socio-educativi territoriali, al fine di rafforzare la capacità degli enti del terzo settore presenti sul territorio di intervenire con sempre maggiore efficacia nelle azioni di prevenzione del disagio e sostegno ai percorsi di crescita dei bambini e dei ragazzi, offrendo ulteriori risorse e opportunità;
- che il Comune di Napoli si è fatto promotore di processi volti a promuovere la comunità educante dei diversi territori della città, tra i quali la Municipalità 6, coinvolgendo tutti i soggetti in percorsi di costruzione di Patti educativi territoriali, basati sulla corresponsabilità dei diversi soggetti e sulla costruzione di forme stabili di collaborazione, anche attraverso gli strumenti della co-programmazione e della co-progettazione previsti dal Codice del Terzo Settore

- nell'ambito della delineata cornice programmatica, con nota PG/86667 del 21/01/2026 l'Assessorato al Bilancio e il Direttore Generale demandavano al Dirigente del Servizio Gestione Immobili destinati a finalità Sociali il compito di avviare gli atti necessari finalizzati alla funzionalizzazione dell'immobile sito in Via Cleopatra denominato "Città dei bambini", valorizzandone la vocazione a carattere sociale dello stesso, al fine di restituire il bene alla piena fruibilità della collettività e di concorrere al miglioramento complessivo della qualità della vita del quartiere;
- l'avviso, oggetto del presente atto, è emanato nel rispetto dei principi derivanti dall'art. 97, comma 2 della Costituzione;
- con la Determinazione Dirigenziale del Servizio Gestione Immobili destinati a finalità sociali n. 1 del 11/05/2026 è stato approvato il presente Avviso, unitamente alla relativa modulistica.

VISTO:

- la Legge n.241 del 7 agosto 1990, recante "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi";
- il D.Lgs 18 agosto 2000, n.267, recante il "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali a norma dell'articolo 31 della legge 3 agosto 1999, n.265";
- il D.Lgs 14 marzo 2013, n.33, in materia di obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni;
- il D.Lgs 3 luglio 2017, n.117, recante "Codice del Terzo settore";
- le "Linee Guida sul rapporto tra Pubbliche Amministrazioni ed Enti del Terzo Settore negli artt. 55-57 del D.Lgs. n.117/2017 (Codice del Terzo Settore)", adottate dal Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali con Decreto del 31 marzo 2021, n.72;

Attestato che:

- il Responsabile Unico del Procedimento per tutti gli atti connessi e conseguenti è il Dirigente che sottoscrive il presente provvedimento;
- non sussistono situazioni di conflitto di interessi, anche potenziale, ai sensi dell'art. 6 bis della Legge n. 241/1990, come introdotto dall'art. 1, c. 41 della Legge n. 190/2012;
- l'attività amministrativa e contabile è regolare, ai sensi dell'art. 147 bis del D.lgs. n. 167/2000 e degli art. 13, c. 1, lett. b) e 17, c. 2, lett. a) del vigente "Regolamento del sistema dei Controlli Interni" del Comune di Napoli, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 28/02/2013;

Tutto ciò premesso e visto, al fine di favorire il recupero, la promozione e la valorizzazione dell'immobile sito in Via CLEOPATRA snc- "Città dei Bambini".

SI RENDE NOTO CHE

Il Comune di Napoli, Servizio Gestione Immobili destinato a finalità sociali, ai sensi del secondo comma dell'art. 134 del Decreto Legislativo 31.03.2023 n. 36 e successive modificazioni, intende intraprendere un programma di valorizzazione dell'immobile sito in Napoli, in Via Cleopatra snc- "Città dei Bambini", mediante forme speciali di partenariato pubblico-privato, con il concorso di enti del Terzo Settore, nel rispetto dei principi di risultato, sussidiarietà orizzontale, della fiducia, della non discriminazione, parità di trattamento e trasparenza.

Il presente avviso è rivolto agli Enti del terzo settore ex art. 4 D.Lgs. 3 luglio 2017, n. 117 sotto qualsiasi forma costituiti (d'ora in poi soggetti o Partner) che abbiano esperienza nello specifico settore di attività socio-educative, laboratoriali e culturali rivolte ai minori, che siano disposti a prestare la propria collaborazione alle attività di valorizzazione del luogo sopra descritto (d'ora in avanti: luogo).

Scopo primario del presente Avviso è l'individuazione soggetti che si impegnino a realizzare gli atti necessari alla funzionalizzazione ed alla gestione dell'immobile sito in Via Cleopatra, denominato "Città dei bambini", valorizzando la destinazione a carattere sociale dello stesso, restituendo alla collettività un centro di aggregazione sociale per l'intero quartiere generando un impatto significativo in termini di contrasto alla povertà educativa, di prevenzione del disagio e di promozione del benessere delle nuove generazioni, in risposta ai bisogni del territorio promuovendo la partecipazione della comunità educante territoriale.

A tal fine, si prevede l'attivazione di un percorso partecipativo con gli enti selezionati, finalizzato alla definizione condivisa di obiettivi, modalità operative, strumenti di monitoraggio e valutazione delle attività. Il processo di coprogettazione sarà orientato alla massima trasparenza, efficacia e coerenza con i bisogni del territorio e delle comunità di riferimento.

ARTICOLO 1 - Oggetto della Procedura

Per le finalità suddette i soggetti indicati possono presentare una proposta progettuale per la realizzazione di attività di valorizzazione del luogo proponendosi quale Partner Privato operativo di un Partenariato Speciale Pubblico-Privato (di seguito, più brevemente anche PSPP) ai sensi di quanto previsto dall'art. 134, c. 2 del d. Lgs. n. 36/2023. L'attivazione del PSPP per la durata concordata si realizza attraverso la sottoscrizione di un Accordo di Partenariato Speciale Pubblico-Privato. La proposta progettuale deve garantire il riuso sociale e la valorizzazione dell'immobile sito in Napoli in Via Cleopatra, identificato nell'inventario immobiliare quale bene indisponibile del Comune di Napoli al codice B.U. 71169U00000, riportato al Catasto Terreni del Comune di Napoli al fg.164, P.lla 196 e al fg. 174 P.lle 40,437 e 1090, non ancora iscritto al NCEU **come da visura planimetrica allegata** al presente Avviso, che meglio corrisponda ai bisogni del territorio promuovendo la partecipazione della comunità locale in base al principio costituzionale di sussidiarietà, attraverso il coinvolgimento, ai sensi dell'art. 55 del D.Lgs n.117 del 3 luglio 2017 (Codice del Terzo settore), di qualificati Enti del Terzo Settore;

ARTICOLO 2 - Soggetti ammessi a partecipare e requisiti di partecipazione

Possono presentare domanda di partecipazione gli Enti che, alla data di pubblicazione del presente Avviso, saranno in

possesso dei seguenti requisiti:

- essere **Enti del Terzo Settore** iscritti al **Registro Unico Nazionale del Terzo Settore (RUNTS)**, in conformità a quanto previsto dal D.Lgs. 117/2017. È ammessa la partecipazione in forma **singola** o **associata**, anche in partenariato con **enti di natura commerciale**, purché sia garantita la **prevalenza dell'attività senza scopo di lucro** e la **finalità solidaristica** dell'intervento proposto. In tali casi, l'Ente del Terzo Settore dovrà assumere il ruolo di capofila e garantire il rispetto dei principi e delle finalità proprie del Terzo Settore ed avere esperienza nel campo delle attività relative alle tematiche culturali artistiche e sociali, in coerenza con gli indirizzi dell'Amministrazione volti alla riqualificazione urbana e al rilancio del tessuto sociale ed economico locale.

I soggetti concorrenti devono essere in possesso dei seguenti requisiti di ammissibilità:

- possedere la capacità a contrattare con la pubblica amministrazione;
- non aver commesso violazioni gravi definitivamente accertate rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse secondo la normativa vigente e essere in regola con i pagamenti di tributi comunali;
- non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali ovvero, ove previsto, di essere in regola con il DURC;
- non essere sottoposto a cause di decadenza, sospensione o divieto di cui al D. Lgs.159/2011 e ss.mm.ii. (Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione);
- non aver subito condanne con sentenza passata in giudicato o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 c.p.c., per reati di cui agli articoli 416, 416-bis, 640 comma 2 n. 1 e 640-bis, 648-bis, 648-ter e 648-ter.1 del codice penale, per reati contro la Pubblica Amministrazione o per ogni altro delitto da cui derivi, quale pena accessoria, l'incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- non essere soggetto alla sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lettera c) del D.Lgs. 231/2001 o ad altra sanzione che comporti il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- essere in possesso dei requisiti previsti dagli artt. 94, 95 e 100 d.lgs. 36/2023 (Codice dei contratti pubblici), in quanto applicabili;
- non aver subito sanzioni definitivamente accertate che comportino l'esclusione da agevolazioni, finanziamenti, contributi o sussidi.
- Non avere in gestione immobili di proprietà del Comune di Napoli con rapporto irregolare e/o con contratto scaduto e/o *sine titulo*;

Articolo 3 - Proposta progettuale

I soggetti interessati dovranno presentare una proposta progettuale dettagliata, indicando gli obiettivi generali e specifici dell'attività che intendono svolgere presso la struttura, nonché le modalità e gli strumenti attraverso cui realizzare l'interesse pubblico, tenendo conto del tessuto sociale, della tipologia dei soggetti destinatari con l'obiettivo di realizzare sinergie e relazioni di rete con iniziative già operanti nel quartiere e nel più ampio contesto cittadino.

La proposta progettuale deve mirare a contrastare la povertà educativa e a promuovere il benessere dei bambini e dei ragazzi del territorio, favorendo l'aggregazione sociale e promuovendo la realizzazione di progettualità innovative in

grado di restituire alla comunità un luogo di partecipazione.

Le proposte progettuali dovranno riguardare attività socio-educative di tipo aggregativo, laboratoriale, formativo, culturale, rivolte a bambini e adolescenti e al sostegno alla genitorialità.

La presentazione del progetto vale come impegno, in caso di aggiudicazione, a perseguire tale interesse pubblico per tutta la durata del rapporto, a pena di revoca dell'Accordo.

Art. 4 - Luogo di svolgimento delle attività di valorizzazione

Per lo svolgimento delle attività di valorizzazione, il Comune concede, a titolo oneroso, al Partner Privato gli spazi individuati nella planimetria allegata al presente Avviso (all.9).

L'immobile verrà assegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento della pubblicazione dell'avviso, con tutte le accessioni, i diritti, le pertinenze, gli usi, servitù attive e passive nulla escluso e riservato e con la presenza di eventuali difformità urbanistico-edilizie e catastali, le cui eventuali necessarie risoluzioni sono ad esclusivo carico del concessionario.

Sono posti a carico del concessionario gli adempimenti e le relative spese necessarie per la regolarizzazione catastale e l'accatastamento (Do.C.Fa.), inclusi frazionamenti e presentazione planimetrie. Tale onere dovrà essere adempiuto entro il termine di 3 mesi decorrenti dalla data di aggiudicazione.

Gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché i costi connessi all'utilizzo del bene e allo svolgimento dell'attività oggetto del progetto, sono ad esclusivo carico del concessionario. Rimarranno altresì a carico dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze, nulla osta e autorizzazioni, comunque denominate, previste dalla vigente normativa generale, speciale e regolamentare di settore, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte dell'Amministrazione. L'aggiudicatario non potrà avanzare pretese, a qualsiasi titolo, per qualsiasi intervento di riparazione, sistemazione e conservazione afferente alla manutenzione ordinaria e straordinaria e le spese di gestione del bene.

Sarà cura dell'aggiudicatario definire con gli aventi diritto le modalità di utilizzo/gestione di eventuali aree comuni correlate alla titolarità dell'immobile oggetto della presente procedura esonerando l'Amministrazione comunale da ogni responsabilità legata al mancato sfruttamento/utilizzo delle predette aree, quando anche lo stesso possa pregiudicare il regolare utilizzo dell'immobile

Prima di partecipare alla presente procedura è obbligatorio che i soggetti interessati effettuino un sopralluogo presso la struttura, (di cui sarà redatto apposito verbale All.3). La richiesta di sopralluogo deve pervenire entro 10 giorni dal termine della presentazione domanda, senza responsabilità alcuna da parte dell'Ente. Al momento della consegna dell'immobile, sarà redatto un verbale descrittivo dell'immobile, sottoscritto dall'amministrazione e i Partners, corredato dalla relativa documentazione.

ARTICOLO 5 - Canone

Il valore d'uso dell'edificio oggetto della seguente procedura risulta essere pari a 8.700,00 €/mese lordi, quale canone pieno di riferimento. A tale stima è stata applicata la decurtazione del 20% **a titolo di rimborso forfettario per gli oneri di**

manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del soggetto assegnatario. Il canone locativo, pertanto, è pari a 7.000,00 €/mese.

Il suddetto valore è stato determinato sulla base del valore di mercato, con apposita stima trasmessa con PG/2026/222021 del 17/02/2026 dal Servizio *Valorizzazione del Patrimonio* (all.10), in base all'effettivo stato conservativo dell'immobile tenendo presente, altresì, che l'assegnazione dell'immobile in parola non prevede alcun reintegro delle spese relative ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per il ripristino dei luoghi che sono da ritenersi, pertanto, interamente a carico degli aggiudicatari.

Nel rispetto delle disposizioni generali contenute nel Regolamento di cui alla *Deliberazione di C.C. n. 06/2013* al canone ordinario (valore d'uso) la Giunta Comunale ha la facoltà di riconoscere le agevolazioni di cui alla *Deliberazione di G.C. n. 347/2017*, applicando al canone di mercato stimato i coefficienti di riduzione dettagliati nella Tabella, fino ad un massimo dell'80% del canone stimato.

Il canone annuo verrà aggiornato automaticamente dall'inizio del secondo anno a decorrere dalla data d'inizio della concessione nella misura pari al 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT per le famiglie di operai e impiegati rilevati con riferimento al mese antecedente a quello di decorrenza contrattuale, in analogia a quanto previsto dall'art. 32 della Legge n. 392/78.

L'importo è da considerarsi al netto delle utenze, in relazione alle quali si precisa che tutti gli oneri di attivazione, gestione e fornitura saranno a carico del concessionario.

Il canone dovrà essere corrisposto in dodici rate mensili anticipati, da versarsi entro il giorno 5 di ogni mese, con decorrenza dalla data di sottoscrizione dell'Accordo.

ARTICOLO 6 - Durata della concessione

La durata della concessione d'uso dell'immobile oggetto del presente avviso pubblico sarà determinata in funzione della proposta progettuale presentata da ciascuna associazione partecipante, con riferimento al tempo stimato necessario per la realizzazione degli obiettivi sociali prefissati nella proposta progettuale.

A tal fine, ciascuna associazione dovrà indicare nella propria proposta la durata della concessione richiesta e l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di valutare la congruità della durata richiesta rispetto al contenuto della proposta progettuale e di proporre eventuali modifiche alla durata della concessione in sede di aggiudicazione.

Il concessionario si obbliga a rilasciare l'immobile alla scadenza, senza bisogno di disdetta e preavviso. Fino alla data di effettiva riconsegna dell'immobile il Concessionario sarà tenuto a corrispondere il canone di concessione, nonché al risarcimento del maggior danno qualora la detenzione dell'immobile si protragga oltre il termine di riconsegna, a norma degli artt. 1591 e ss. c.c.

In relazione alla riconsegna, l'immobile dovrà essere restituito al Comune in buono stato di manutenzione e conservazione, previa redazione di apposito verbale firmato dalle parti, compatibilmente con la durata dell'accordo e il normale uso, in conformità all'accordo medesimo.

In caso di mancata ottemperanza, l'Amministrazione provvederà in danno addebitando i costi all'assegnatario e richiedendo il relativo risarcimento.

È facoltà del concessionario recedere in qualsiasi momento, previa comunicazione scritta, mediante PEC da inoltrarsi

almeno 6 (sei) mesi prima del recesso.

Il Comune di Napoli potrà procedere alla decadenza dall'assegnazione e/o alla risoluzione contrattuale, previa diffida, tra l'altro, nei seguenti casi:

- a) variazioni di destinazione, non autorizzate, relative all'uso dei locali assegnati;
- b) realizzazione di opere e attività prive delle autorizzazioni prescritte dalla normativa vigente;
- c) concessione in sub-affitto o in uso a soggetti terzi dei locali assegnati, in assenza di autorizzazione dell'amministrazione;
- d) cessazione dell'attività svolta dal concessionario per qualsiasi causa o motivo;
- e) mancato pagamento del canone concessorio per tre mesi consecutivi e/o dei tributi comunali, salva ove applicabile la concessione del piano di rateizzazione;
- f) mancanza di licenze, concessioni e/o autorizzazioni amministrative, anche da parte di altri Enti pubblici;
- g) mancato mantenimento dello stato conservativo dell'immobile;
- h) mancato rispetto di uno o più obblighi indicati nel contratto che verrà stipulato.

L'Amministrazione Comunale può, altresì, revocare la concessione per sopravvenute ragioni di pubblico interesse, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 21 quinquies della legge n.241/90.

ARTICOLO 7 - termini per la presentazione delle domande

I soggetti interessati, con le modalità descritte nel punto successivo, dovranno far pervenire al Servizio Gestione Immobili destinati a finalità sociali, la seguente documentazione:

- domanda di partecipazione sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante del soggetto proponente o in caso di raggruppamento dal legale rappresentante del soggetto capofila. In caso di raggruppamento costituendo la domanda dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante di ciascun soggetto Partner (All. 2);
- copia leggibile del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante del soggetto che presenta la domanda (nel caso di soggetto singolo);
- copia leggibile del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante del soggetto capofila e di ciascun legale rappresentante dei soggetti del raggruppamento (nel caso di raggruppamento);
- proposta partenariale di cui al punto 9, sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante del soggetto o, in caso di raggruppamento costituito, dal legale rappresentante del soggetto capofila e in caso di raggruppamento costituito da ogni soggetto Partner; (All. 4)
- dichiarazione resa e sottoscritta digitalmente, ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR n. 445/2000, dal rappresentante legale del soggetto o in caso di raggruppamento, dal legale rappresentante del soggetto capofila e di ciascun soggetto Partner, di essere in possesso dei requisiti a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- dichiarazione di impegno a costituirsi in raggruppamento, resa e sottoscritta digitalmente, ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR n. 445/2000, dal rappresentante legale del soggetto capofila e di ciascun soggetto Partner, ovvero atto di costituzione del raggruppamento, nel caso di soggetto associato già costituito.

La documentazione dovrà essere presentata utilizzando la modulistica allegata al presente Avviso, compilata e sottoscritta in tutte le parti previste.

La documentazione dovrà pervenire al Comune di Napoli, Servizio *Gestione Immobili destinati a finalità Sociali*, **entro e non oltre le ore 20:00 del giorno _11/06/2026_ e trasmesse esclusivamente mediante PEC** al seguente indirizzo spazi.sociali@pec.comune.napoli.it indicando nell'oggetto la dicitura **“Avviso Pubblico – “Città dei bambini”**”.

Le domande di partecipazione al presente Avviso, complete della documentazione richiesta, dovranno essere compilate secondo i modelli allegati allo stesso e **sottoscritte digitalmente dal Legale Rappresentante del soggetto proponente**.

La presentazione della domanda equivale all'accettazione incondizionata delle disposizioni contenute nel presente Avviso e, debitamente sottoscritta, avrà valore di dichiarazione ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e ss.mm.ii.

Ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. 445/2000, il Comune potrà procedere in qualsiasi momento ad idonei controlli sulla veridicità delle dichiarazioni sostitutive rese dai candidati. Nel caso di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, oltre all'esclusione dalla procedura ed alla decadenza dalla concessione, si applicano le disposizioni penali previste dall'art. 76 del predetto D.P.R. 445/2000.

Non sono considerate valide le domande presentate attraverso modalità diverse da quelle previste nel presente disciplinare.

Il termine di presentazione della candidatura è perentorio e farà fede la data e l'orario di arrivo e pertanto non saranno accettate offerte presentate dopo la data e l'orario stabiliti come termine ultimo di presentazione dell'offerta. Data e orario di ricezione sono comprovate dall'attestazione della ricevuta di avvenuta consegna alla medesima casella.

Rimane esclusa ogni responsabilità dell'Amministrazione nei casi in cui, per disguidi del gestore di posta elettronica certificata o di altra natura, la candidatura non pervenga entro i termini previsti all'indirizzo PEC di destinazione. Nel caso di domande presentate più volte e/o di documentazione inviata con più messaggi, sarà preso in considerazione esclusivamente l'ultimo invio in ordine cronologico effettuato tramite PEC. Oltre il termine indicato non sarà ritenuta valida nessun'altra istanza e/o documentazione sostitutiva o aggiuntiva di quella precedente.

Non saranno altresì accettate, perché ritenute **inammissibili**:

- a) le istanze provenienti da soggetti non previsti al punto 2 del presente Avviso Pubblico;
- b) le istanze pervenute oltre i termini di scadenza previsti per la presentazione delle domande;
- c) le istanze non debitamente firmate dal Legale Rappresentante del soggetto proponente, digitalmente (*o in alternativa con firma autografa con allegato documento di identità in corso di validità del sottoscrittore*);
- d) le istanze sottoscritte con apposizione di firme fotocopiate o prestampate;
- e) le proposte che risultano in contrasto con le condizioni e previsioni del presente Avviso;

ARTICOLO 8 - Contenuto della proposta partenariale

Tale proposta progettuale dovrà essere articolata in specifici paragrafi, così come di seguito indicato:

A) la descrizione del soggetto giuridico proponente, dell'equipe di lavoro e della struttura organizzativa in essere e/o prevista, con l'indicazione delle attività già svolte e in corso, con particolare attenzione all'esplicitazione degli ambiti di interesse, delle attitudini e dell'approccio (a titolo esemplificativo dovranno essere indicate: attività svolte, collaborazioni già in corso, *curricula* del legale rappresentante e dei soci/collaboratori da impegnare nel progetto);

B) la descrizione del progetto di gestione presentato, articolato in termini di contenuti, obiettivi, finalità, attività proposte, eventuali fasi progressive di sviluppo e di gestione, con la formulazione, secondo quanto sopra indicato, di un

piano pluriennale delle attività da realizzare all'interno dell'unità immobiliare e del target di destinatari individuato indicando l'introduzione di servizi offerti **gratuitamente** per il quartiere e per la città.

C) la pianificazione delle modalità di apertura degli spazi con la distribuzione delle attività nelle diverse fasce orarie giornaliere e modalità di accesso;

D) un prospetto economico/finanziario sulla sostenibilità del progetto, esplicitando i costi presunti di avvio delle attività e la provenienza dei finanziamenti (propri, di terzi o sponsor), i costi presunti dei lavori manutentivi di cui necessita l'unità immobiliare, le risorse umane che saranno impiegate per la realizzazione del progetto ed il relativo piano triennale di gestione economica, improntato al principio del pareggio di bilancio.

E) l'indicazione delle ricadute attese sul quartiere/territorio di riferimento in relazione all'operatività e all'attivazione di risorse, in termini di coinvolgimento ed incremento dei servizi offerti;

F) la descrizione delle eventuali collaborazioni che si intendono attivare al fine di intercettare flussi esterni di risorse, ampliare il bacino di utenza e intraprendere relazioni positive con soggetti e realtà locali presenti sul territorio di riferimento;

Alla proposta progettuale dovranno essere allegati:

- copia dell'attuale e vigente Statuto e dell'Atto Costitutivo, del soggetto proponente comprensivo di elenco dei soci e di visura. Le copie dell'Atto Costitutivo e dello Statuto dovranno essere complete degli elementi che compongono gli atti originari (timbro, firma, ecc.);

- informativa sulla privacy, sottoscritta dal legale rappresentante del soggetto proponente (ALLEGATO 7)

- dichiarazione di adesione al patto di integrità, sottoscritto dal legale rappresentante del soggetto proponente (ALLEGATO 5)

- copia leggibile fronte/retro della carta di identità o del passaporto in corso di validità del legale rappresentante del soggetto proponente o di altro valido documento di riconoscimento ai sensi dell'art. 35 del D.P.R. n. 445/2000.

ARTICOLO 9 - Soccorso istruttorio

Eventuali errori formali ma non sostanziali presenti nelle offerte potranno essere sanati ricorrendo al soccorso istruttorio. I chiarimenti resi dall'operatore in fase di soccorso istruttorio non possono modificare il contenuto sostanziale della proposta progettuale o aggiungere elementi.

L'amministrazione assegna un termine non inferiore a cinque giorni e non superiore a dieci giorni per integrare di ogni elemento mancante la documentazione trasmessa nel termine per la presentazione delle offerte con la domanda di partecipazione alla procedura;

Non sono sanabili le omissioni, inesattezze e irregolarità che rendono assolutamente incerta l'identità del concorrente o l'oggetto della proposta.

Il soggetto che non adempie alle richieste dell'Ente nel termine stabilito è escluso dalla procedura.

ARTICOLO 10 - criteri di valutazione delle proposte progettuali

Le proposte saranno esaminate da una commissione, appositamente nominata, che ne valuterà l'idoneità, l'appropriatezza e la pertinenza ai programmi di valorizzazione dell'Amministrazione e che valuterà i requisiti soggettivi dei proponenti.

La commissione è nominata con Disposizione Dirigenziale dopo la scadenza del termine per la presentazione delle proposte ed è composta da un numero dispari pari a numero tre membri, esperti nello specifico settore cui si riferisce l'oggetto del contratto e in possesso di adeguate competenze professionali. La composizione della commissione e i curricula dei componenti sono pubblicati sul profilo del committente nella sezione "Amministrazione trasparente". La commissione è responsabile della valutazione delle proposte e può riunirsi con modalità telematiche che salvaguardino la riservatezza delle comunicazioni.

Le proposte che non contengano il contenuto minimo indicato al punto 9 non saranno valutate ed il soggetto sarà escluso. Resta comunque ad insindacabile giudizio del Comune accogliere o meno qualsiasi proposta presentata.

A seguito della valutazione, il Comune provvederà a informare il soggetto prescelto per formalizzare i reciproci impegni e per avviare la co-progettazione esecutiva propedeutica alla stipula dell'accordo partenariale.

In ogni caso l'Amministrazione si riserva la facoltà di non procedere alla selezione se nessuna domanda risulti idonea in relazione alle attività richieste con il presente Avviso o di attivare il partenariato anche in presenza di una sola proposta se ritenuta idonea.

Il punteggio attribuito dalla Commissione a ciascun progetto sarà dato dalla somma dei punteggi ottenuti in base ai criteri di seguito indicati, con un massimo ottenibile pari a 100.

Verrà dichiarata vincitrice la proposta che avrà ottenuto il punteggio più alto.

La Commissione potrà procedere alla formazione della graduatoria anche in presenza di una sola offerta valida.

In caso di parità di punteggio, l'assegnatario verrà scelto tramite pubblico sorteggio.

A conclusione dei lavori, si provvederà a prendere atto dei lavori della Commissione e la relativa graduatoria verrà pubblicata sul portale istituzionale del Comune di Napoli.

La suddetta graduatoria resterà valida e utilizzabile per tre anni dalla data di pubblicazione.

In caso di rinuncia espressa, si procederà con automatico scorrimento della graduatoria definitiva.

Il progetto selezionato sarà soggetto a verifica della coerenza delle attività previste rispetto alla destinazione urbanistica del cespite.

L'assegnazione sarà subordinata al completamento con esito positivo dell'attività di controllo sulla veridicità delle dichiarazioni rese in sede di procedura selettiva ai sensi della vigente normativa.

Qualora le verifiche non diano esito positivo, l'Ente concedente procederà all'esclusione dell'aggiudicatario dalla procedura e si procederà allo scorrimento della graduatoria per individuare il nuovo assegnatario, ove esistente.

La commissione procederà a valutare le candidature sulla base dei criteri sottoelencati, specificando che i punteggi costituiscono non elementi di una valutazione performativa in senso stretto ma consentono di rendere trasparente ed evidente ai proponenti e ai terzi controinteressati i criteri fondamentali di selezione del Partner e il loro peso specifico e ponderato.

| | |
|--|------------|
| Coerenza tra missione, esperienze pregresse, competenze del team e obiettivi del progetto. | max 10 pt. |
| Valutazione dei curricula, delle collaborazioni attive e della struttura organizzativa. | |

| | |
|---|------------|
| qualità progettuale, chiarezza e accuratezza nella descrizione del progetto proposto, in termini di contenuti, attività, eventuali fasi progressive di sviluppo e presenza di servizi gratuiti per il quartiere/città. Qualità del progetto artistico offerto, considerando anche le personalità artistiche coinvolte e il prestigio. | max 20 pt. |
| Ampiezza e articolazione dell'orario di apertura, accessibilità per diverse fasce di utenza, inclusività. | max 15 pt. |
| Completezza e realismo in termini di sostenibilità economica, intesa come coerenza tra la fattibilità economico-finanziaria e le attività e obiettivi previsti nel progetto, compresi i costi per la manutenzione del bene. | max 20 pt. |
| potenziale impatto del progetto sul tessuto sociale, culturale e urbanistico del territorio in cui insiste il bene, considerando gli eventuali effetti del progetto, in termini di riqualificazione urbana, prospettive di sviluppo di nuova occupazione, anche attraverso sinergie e relazioni di rete, con iniziative già operanti nel contesto cittadino, con particolare attenzione all'inclusione di categorie deboli; | max 20 pt. |
| partenariato e/o collaborazioni o sinergie che si intendono attivare con altre realtà locali o cittadine, coerenti con la proposta progettuale, al fine di intercettare flussi esterni di risorse, ampliare il bacino di utenza e intraprendere relazioni positive con soggetti e realtà locali presenti sul territorio di riferimento | max 15 pt. |

ARTICOLO 11 – obblighi dell'assegnatario

Sono a carico dell'assegnatario:

- le spese per l'adeguamento degli spazi all'uso previsto;
- gli oneri per gli allacci alle utenze (energia elettrica, acqua, telefonia, riscaldamento, ecc.);
- eventuali spese condominiali;
- gli interventi di riparazione, sezionamento impiantistico, adeguamento tecnico e igienico-sanitario;
- le spese per l'attestazione di prestazione energetica (APE), necessaria al perfezionamento del contratto di concessione;
- le spese per la regolarizzazione catastale e l'accatastamento (Do.C.Fa.), inclusi frazionamenti e presentazione planimetrie.

Il concessionario sarà inoltre responsabile, a propria cura e spese, degli interventi di manutenzione e adeguamento edilizio e impiantistico, inclusa l'installazione di eventuali contatori, necessari per l'ottenimento di licenze, permessi, nulla osta, assicurazioni e autorizzazioni richieste dalla normativa vigente per l'esercizio dell'attività proposta.

Non saranno riconosciute rivalse o pretese economiche per interventi di ristrutturazione, manutenzione ordinaria, straordinaria o strutturale, né per adeguamenti tecnici eseguiti durante la durata della concessione.

Il Comune di Napoli, oltre che le altre Pubbliche Amministrazioni poste a tutela degli interessi qui coinvolti, potrà eseguire in qualsiasi momento ispezioni e controlli per verificare il rispetto degli obblighi contrattuali e normativi, e il concessionario dovrà garantire l'accesso agli spazi in uso.

ARTICOLO 12 - Garanzie fideiussorie. Deposito cauzionale.

Come previsto dalle Linee Guida in materia di partenariato speciale pubblico privato per gli istituti e i luoghi della cultura rilasciate dal Ministero della Cultura approvate con Decreto n. 79 del 30 luglio 2025, ai partecipanti alla procedura *de quo* non è richiesta la presentazione di una polizza fideiussoria provvisoria a garanzia dell'offerta presentata.

Ai fini della stipula della convenzione e della corretta esecuzione delle obbligazioni contrattuali, qualora il contratto di concessione/locazione sia stipulato per una durata superiore a cinque (5) anni, il Concessionario è obbligato a presentare, al momento della sottoscrizione dell'accordo, un'idonea polizza fideiussoria a garanzia della corretta gestione dell'immobile. La polizza fideiussoria dovrà essere pari all'importo di un'annualità del canone di locazione, determinato tenendo conto delle eventuali agevolazioni riconosciute con successiva Deliberazione di Giunta Comunale, così come indicato all'art. 5 del presente Avviso. La garanzia dovrà essere irrevocabile, a prima richiesta, con esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale, e rilasciata da primario istituto assicurativo e/o bancario, in favore del Comune di Napoli, con facoltà dell'Ente di sindacarne la conformità all'uso richiesto. La polizza dovrà coprire l'intera durata contrattuale.

Qualora, invece, la durata del contratto sia inferiore o pari a cinque (5) anni, il Conduttore si impegna a versare al Comune di Napoli un deposito cauzionale pari a due mensilità del canone di locazione, da corrispondersi entro 10 (dieci) giorni dalla data di sottoscrizione del presente capitolato. Il deposito cauzionale sarà restituito al Conduttore al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile e dell'adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali. Eventuali danni all'immobile, inadempienze contrattuali o morosità potranno essere trattenuti, in tutto o in parte, dal Locatore a titolo di compensazione, fatta salva ogni ulteriore azione a tutela dell'Ente. La mancata presentazione della polizza fideiussoria o del deposito cauzionale nei termini stabiliti comporterà l'impossibilità di procedere alla stipula del contratto, con conseguente decadenza dell'aggiudicazione.

ARTICOLO 13 - Responsabilità -

Il Concessionario garantisce il Concedente, esonerandolo da qualsiasi responsabilità, contro i danni che a quest'ultimo possano derivare da fatto, omissione, colpa o dolo degli associati o di terzi in genere e lo solleva da ogni responsabilità nei confronti propri e di terzi per eventuali danni che possano derivare dall'uso o dall'utilizzo ordinario dell'immobile in oggetto e dall'esecuzione dei lavori.

Il concessionario attiva tutte le necessarie coperture assicurative per R.C. verso terzi, cose, persone e animali, sia per quanto concerne l'esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria, sia per quanto concerne l'espletamento delle attività di gestione, manlevando il Comune da qualsivoglia tipo di responsabilità nei confronti di chiunque patisca un eventuale danno morale, materiale, psichico o altrimenti detto suscettibile di risarcimento.

ARTICOLO 14 - Monitoraggio

Per consentire all'Amministrazione di effettuare il monitoraggio e l'attuazione dell'accordo, il controllo del corretto

svolgimento dell'attività oggetto di accordo, la valutazione degli obiettivi raggiunti e degli impatti prodotti, il concessionario dovrà garantire l'utilizzo di un "cruscotto informativo di monitoraggio", consistente in un applicativo informatico basato su un insieme di indicatori tecnici, di avanzamento dell'esecuzione, gestionali economici e finanziari al quale potrà avere sempre accesso il Concedente per monitorare in tempo reale l'andamento della gestione dell'impianto e che consenta, dunque, la supervisione dell'Amministrazione della efficiente gestione e del raggiungimento degli obiettivi prefissati.

I costi di sviluppo, implementazione e mantenimento in esercizio dell'applicativo sono a carico del Concessionario.

Il concessionario dovrà inoltre trasmettere all'indirizzo di posta elettronica del Servizio *Gestione Immobili destinati a finalità Sociali* con cadenza annuale, entro il 31/01 dell'anno successivo a quello esaminato, una relazione dettagliata delle attività svolte e degli interventi manutentivi effettuati, che evidenzia i risultati ottenuti, gli utenti coinvolti e gli obiettivi raggiunti, in coerenza con il progetto di gestione approvato dalla commissione di gara.

Nello specifico, il concessionario è tenuto a documentare dettagliatamente le iniziative attivate, il numero e tipologia dei fruitori, il grado di soddisfazione dell'utenza e ogni altra informazione utile per misurare l'effettiva attuazione del progetto di gestione presentato in sede di offerta. In relazione ad eventuali ulteriori esigenze conoscitive dello sviluppo del servizio, nonché ai fini della misurazione dell'impatto sociale che le attività poste in essere hanno prodotto sul territorio, il Comune potrà richiedere qualsivoglia informazione aggiuntiva.

Il mancato invio, nel termine suindicato, della predetta rendicontazione, costituisce presunzione assoluta di mancato rispetto degli obblighi di espletamento delle attività sociali descritte nel progetto approvato, comportando la mancata applicazione dei coefficienti di riduzione di cui all'art.5 del presente articolo, con obbligo in capo al Concessionario di versare il canone di concessione d'uso per intero, con riferimento alla stagione nella quale si sono verificati gli inadempimenti. In caso di inadempimenti reiterati per 2 anni consecutivi, la concessione d'uso si intende altresì automaticamente revocata, salvo il pagamento di eventuali maggiori danni cagionati all'Ente concedente.

Con riferimento agli obblighi i cui ai commi 1 e 2 del presente articolo, il Comune ha la facoltà di effettuare, anche a campione, interviste ai soggetti beneficiari, al fine di verificarne l'effettiva applicazione e la corretta rendicontazione da parte dell'aggiudicatario. Ove le dichiarazioni raccolte fossero discordanti rispetto ai dati rendicontati, il Comune avvia un procedimento, in contraddittorio con l'associazione aggiudicataria ed il soggetto intervistato, teso ad appurare i fatti. Se, a seguito di tale procedimento, è determinata l'inesattezza dei dati rendicontati dall'aggiudicatario, trova applicazione l'ipotesi di cui al punto 3, del presente articolo.

ARTICOLO 15- Trattamento dei dati personali

Il trattamento dei dati personali dei partecipanti avverrà nel rispetto delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 10 agosto 2018 n. 101 di adeguamento al Regolamento UE 2016/679 del 27 aprile 2016.

Il conferimento dei dati è obbligatorio e l'eventuale rifiuto comporta l'esclusione dalla procedura.

I dati raccolti potranno essere comunicati alle amministrazioni e autorità competenti per i controlli sulle autocertificazioni ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. 445/2000 e per l'esecuzione di ogni adempimento previsto dalla normativa vigente e

comunitaria.

Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi di correttezza, liceità e trasparenza, in applicazione a quanto disposto dal predetto Decreto Legislativo, in modo da assicurare la tutela della riservatezza dell'interessato, fatta salva la necessaria pubblicità della procedura di gara ai sensi delle disposizioni legislative vigenti.

Il titolare del trattamento dei dati è il Comune di Napoli.

ARTICOLO 16 - Contatti e Faq

Il presente Avviso è pubblicato, ai sensi e per gli effetti degli artt. 26 e 27 del D.Lgs. n. 33/2013, sul portale istituzionale del Comune di Napoli (www.comune.napoli.it), nella sezione "Bandi di gara e avvisi pubblici". Con le medesime modalità il Comune di Napoli, ove necessario e nel rispetto di un congruo termine di preavviso, potrà procedere ad eventuali rettifiche di singole disposizioni dell'Avviso e/o degli allegati. Eventuali chiarimenti che non alterino il contenuto sostanziale dell'Avviso e dei suoi allegati potranno essere oggetto di apposite FAQ, pubblicate sul predetto sito.

Per qualsiasi chiarimento o informazione relativi all'Avviso e agli allegati, è possibile contattare l'Amministrazione entro non oltre le ore 20:00 del giorno 25.10.2025 esclusivamente via mail all'indirizzo: spazi.sociali@pec.comune.napoli.it Non saranno consentite richieste di chiarimento o informazione che pervengano con modalità diverse da quelle indicate.

I recapiti presso cui è possibile chiedere informazioni sulla presente procedura sono i seguenti:

- spazi.sociali@pec.comune.napoli.it - tel. 081 795 6237

ARTICOLO 17 - Definizione delle controversie

Per le controversie derivanti dalla presente procedura è competente il Tribunale Amministrativo di Napoli.

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente bando, si richiamano le norme del Codice Civile e della normativa vigente.

ARTICOLO 18 - Responsabile Unico del Procedimento

Il Responsabile del procedimento, ai sensi della vigente legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i, è il dott. Vincenzo Papa, Dirigente del Servizio Gestione Immobili destinati a finalità sociali.

Il Dirigente

dott. Vincenzo Papa

(firmato digitalmente)*

** La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D. Lgs. 07/03/2005, n. 82 e s.m.i.(CAD). Il presente atto è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi dell'art. 22 del D. Lgs. 82/2005. Ai sensi dell'art. 23 del d. lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii, si attesta che la presente copia su supporto analogico è conforme, in tutte le sue componenti, al documento informatico originale da cui è stato tratto.*