



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

**AVVISO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA, A TITOLO ONEROSO, DI BENE
AD USO NON ABITATIVO DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI NAPOLI, SITO IN NAPOLI, PIAZZA
CARLO III 1 – IDENTIFICATO NELL’INVENTARIO IMMOBILIARE
DEL COMUNE DI NAPOLI AL CODICE B.U. 900092230 (secondo il criterio delle offerte segrete pari o in
rialzo rispetto al canone annuo posto a base d'asta, di cui agli artt. 73 lett. c) e 76 del R.D. 827 del 23.5.1924)**

Il Comune di Napoli intende promuovere la valorizzazione di locali e spazi afferenti al proprio patrimonio, al fine di promuovere processi di sviluppo degli Enti del Terzo Settore appartenenti al territorio della città.

Premesso che:

- Il Comune di Napoli è proprietario dei locali ubicati all'interno dell'immobile denominato "Palazzo Fuga- ex Real Albergo dei Poveri", sito in Piazza Carlo III 1- Napoli, e annotati, nell'inventario dei beni immobili dell'Ente dell'anno 2022, tra i beni demaniali, con codice B.U. 900092230, riportato al Catasto Terreni del Comune di Napoli al fg.21, P.lla 376;
- Il complesso monumentale è sottoposto a tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 (Decreto SR n. 359 del 25.10.2023); la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli, nel parere prot. 1368-P del 29/01/2024 reso sul progetto di “Valorizzazione e rigenerazione urbana del Real Albergo dei Poveri”, ha dato atto della presenza di “Strutture sportive” tra gli usi previsti per il complesso;
- L’immobile è attualmente in uso temporaneo all’Associazione Kodokan Napoli Onlus, come meglio specificato all’art. 2, e sarà rilasciato prima della consegna al nuovo aggiudicatario;

Si rende noto che:

- È indetta una procedura ad evidenza pubblica per la concessione amministrativa, a titolo oneroso, dell’immobile di proprietà del Comune di Napoli, identificato con codice B.U. 900092230, Piazza Carlo III 1;
La partecipazione al presente bando implica la conoscenza e l'accettazione, da parte dei concorrenti, non solo di tutte le norme generali di contesto, ma anche delle norme particolari in esso contenute, nonché la conoscenza e l'accettazione, senza riserve, delle caratteristiche e condizioni dell'immobile in parola.

Art. 1) Ente concedente:

- Il presente bando è promosso dal Servizio Gestione immobili destinati a finalità sociali – Sede in Piazza Dante 79, 4 piano – PEC: spazi.sociali@pec.comune.napoli.it

Il Responsabile del Procedimento, ai sensi della Legge 241/90, è il Dott. Vincenzo Papa, Dirigente del Servizio Gestione immobili destinati a finalità sociali.

La documentazione a corredo della presente procedura a evidenza pubblica è costituita dai seguenti elaborati e modelli:

- 1) Avviso Pubblico (All. 1);
- 2) Istanza di partecipazione e dichiarazioni – Modello A (All. 2);
- 3) Offerta economica – Modello B (All. 3);
- 4) Attestazione di avvenuto sopralluogo – Modello C (All. 4);
- 5) Scheda tecnica relativa all'unità immobiliare oggetto del presente Avviso (All. 5);
- 6) Elaborato planimetrico (All. 6);
- 7) Informativa sulla privacy (All. 7);
- 8) Comunicazione seduta pubblica (All. 8).

Art. 2) Descrizione dell'unità immobiliare:

L'unità immobiliare oggetto del presente bando, con la relativa localizzazione, superficie, canone e identificazione catastale, è il seguente:

MUNICIPALITA' 3

Unità immobiliare: "Palazzo Fuga- ex Real Albergo dei Poveri", sito in Piazza Carlo III 1- Napoli;

Preso atto di quanto rappresentato dal Servizio Progetti Strategici con nota PG/2024/876483 del 10/10/2024, secondo cui: il progetto si è limitato a censire l'esistenza di questi locali aventi destinazione d'uso legato ad attività sportive e i layout funzionali trasmessi in Soprintendenza unitamente al progetto esecutivo danno evidenza di questa attività. La Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli, nel parere prot. 1368-P del 29/01/2024, ha dato atto dell'esistenza di "Strutture sportive" tra gli usi del complesso monumentale.

Canone annuo lordo a base d'asta: € 134.400,00 (centotrentaquattromilaquattrocento/00), pari a € 11.200,00 mensili (undicimiladuecento/00)

Dati catastali: fg.21, P.III 376

Stato occupazionale: in uso temporaneo all'Associazione Kodokan Napoli Onlus (v. infra)

Stato manutentivo: normale

Superficie commerciale[mq]: 4.822,50

Allegati: scheda tecnica dell'immobile (All. 5), elaborato planimetrico (All. 6)

Stato occupazionale – L'immobile è attualmente in uso all'Associazione Kodokan Napoli Onlus in forza di assegnazione temporanea, a titolo oneroso, disposta in esecuzione degli indirizzi di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 633 del 30.12.2024, giusta capitolato di concessione d'uso sottoscritto in data 05.03.2025 e Disposizione Dirigenziale n. 7 del 14.05.2025, efficace fino all'espletamento della procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione del bene e comunque per un periodo non superiore a 36 mesi. Ove l'aggiudicatario sia soggetto diverso dall'attuale assegnatario, l'immobile sarà rilasciato da quest'ultimo e riconsegnato al Comune di Napoli prima della consegna al nuovo concessionario. Fino al rilascio, i sopralluoghi di cui all'art. 5 si svolgeranno in presenza dell'attuale assegnatario.

Art. 3) - Definizione del canone di concessione

1. Il canone annuo di concessione è determinato, secondo quanto specificato nel prosieguo del bando, partendo da quello posto a base di gara (€ 134.400,00/anno). Il canone concretamente applicato al rapporto concessorio sarà quello risultante dall'esito della procedura di gara e dovrà essere corrisposto in rate mensili anticipate, ciascuna pari a un dodicesimo del canone annuo, a decorrere dalla data di sottoscrizione dell'atto di concessione.
2. L'importo annuo a base d'asta indicato nel comma precedente è il riferimento da utilizzare per formulare l'offerta economica, pari o in aumento rispetto allo stesso. L'offerta deve essere espressa sul canone annuo lordo, ossia determinato senza tenere conto delle eventuali riduzioni di cui al successivo comma 5. Sono escluse le offerte al ribasso.
3. La migliore offerta sarà selezionata secondo il criterio della maggiore offerta rispetto al canone annuo lordo posto a base di gara. Il canone suindicato è stato determinato sulla base della stima del Servizio Coordinamento e Gestione Tecnica del Patrimonio trasmessa con nota (PG/2024/1101371 del 19/12/2024), in base all'effettivo stato dell'immobile; pertanto, alcun reintegro potrà essere richiesto per interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e strutturale, da ritenersi interamente a carico dell'aggiudicatario. Per esigenze di economia amministrativa, non si procede a revisione del canone come innanzi stimato, vista la sostanziale stagnazione dei valori immobiliari nel periodo intercorrente tra la data della stima e la data di pubblicazione del presente bando.
4. Il canone annuo, così come stabilito in sede di aggiudicazione, verrà aggiornato automaticamente a decorrere dall'inizio del secondo anno di concessione, nella misura del 75% della variazione in aumento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI), rilevata con riferimento al mese antecedente a quello di decorrenza della concessione.
5. Il canone di cui al presente articolo potrà essere ridotto con deliberazione della Giunta Comunale, ove la stessa ritenga applicabili i criteri di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 347 del 28.06.2017. Le eventuali riduzioni si applicano al canone di aggiudicazione e non incidono in alcun modo sulla formazione della graduatoria, che è determinata esclusivamente sulla base del canone annuo lordo offerto.

Art. 4) - Durata

Per i locali ubicati nel complesso "Palazzo Fuga – ex Real Albergo dei Poveri", sito in Piazza Carlo III 1 – Napoli, la concessione avrà una durata di anni 6 (sei), con decorrenza dalla sottoscrizione dell'atto di concessione. La concessione non è soggetta a rinnovo tacito o automatico: alla scadenza, il bene sarà riassegnato mediante nuova procedura ad evidenza pubblica.

In relazione alla riconsegna dell'immobile, il bene dovrà essere restituito al Comune di Napoli in buono stato di manutenzione e conservazione, previa redazione di apposito verbale firmato dalle parti, compatibilmente con la durata della concessione e il normale uso dello stesso, in conformità alla assegnazione medesima. In caso di mancata ottemperanza, l'Amministrazione provvederà in danno addebitando i costi all'assegnatario e richiedendo il relativo risarcimento.

È facoltà del concessionario rinunciare in qualsiasi momento alla concessione, previa comunicazione scritta da trasmettere a mezzo PEC almeno 6 (sei) mesi prima della data di rilascio.

Prevvia diffida, il Comune di Napoli potrà dichiarare la decadenza dalla concessione, tra l'altro, nei seguenti casi:

- a) Variazioni non autorizzate della destinazione d'uso del locale assegnato;
- b) Realizzazione di opere e attività prive delle autorizzazioni prescritte dalla normativa vigente;
- c) Cessazione dell'attività svolta per qualsiasi causa o motivo;
- d) Mancato pagamento del canone per 3 (tre) mesi consecutivi e/o dei tributi comunali, salva ove applicabile la concessione del piano di rateizzazione;
- e) Mancato svolgimento dell'attività protrattasi per almeno 180 giorni;
- f) Mancanza di licenze, concessioni e/o autorizzazioni amministrative, anche da parte della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio e/o di altri Enti pubblici;
- g) Mancato mantenimento dello stato conservativo dell'immobile;
- h) Gravi violazioni delle leggi che disciplinano l'attività svolta;
- i) In caso di perdita, da parte del concessionario, dei requisiti previsti all'art.5 del Regolamento Comunale n.6/2013;
- j) In caso di subconcessione, cessione anche parziale della concessione o subingresso di soggetti terzi.

Nel caso di mancato rispetto di uno o più obblighi indicati nell'atto di concessione, l'Amministrazione Comunale

può, altresì, dichiarare la decadenza dalla concessione per inadempimento del concessionario.

Ai sensi dell'art. 21-quinquies della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii., la concessione amministrativa può essere revocata per sopravvenuti motivi di pubblico interesse, nei casi e secondo le modalità previste dalla normativa vigente, fatti salvi gli eventuali obblighi di indennizzo previsti dalla legge.

Art. 5) - Sopralluoghi

Ai fini della partecipazione alla procedura, la presa visione dell'immobile oggetto del presente Avviso mediante sopralluogo è obbligatoria, a pena di esclusione.

Il sopralluogo dovrà essere eseguito dal legale rappresentante del concorrente, munito di valido documento di riconoscimento, ovvero da soggetto appositamente delegato dal medesimo.

In caso di delega, il soggetto incaricato dovrà presentarsi munito di apposita delega sottoscritta dal legale rappresentante, corredata da copia di un documento di identità in corso di validità del delegante, nonché di un proprio documento di identità in corso di validità.

Il medesimo soggetto non potrà essere delegato all'effettuazione del sopralluogo da parte di più concorrenti partecipanti alla procedura.

I sopralluoghi potranno essere effettuati **esclusivamente previa prenotazione**, da inoltrare all'indirizzo di posta elettronica spazi.sociali@pec.comune.napoli.it, e saranno organizzati dagli uffici competenti, compatibilmente con lo svolgimento delle attività dell'attuale assegnatario temporaneo dell'immobile (v. art. 2).

La richiesta dovrà riportare nell'oggetto la seguente dicitura:

“Richiesta di sopralluogo per avviso unità immobiliare – Palazzo Fuga – ex Real Albergo dei Poveri, sito in Piazza Carlo III – Napoli”

Nella richiesta dovranno essere indicati:

- **l'immobile;**
- **il nominativo e la qualifica della persona che effettuerà il sopralluogo;**
- **un recapito telefonico.**

La richiesta di prenotazione e la conseguente effettuazione del sopralluogo sono **obbligatorie, a pena di esclusione dalla presente procedura.**

A seguito della richiesta, gli incaricati del Comune comunicheranno la conferma della prenotazione, con l'indicazione **del giorno e dell'orario stabiliti per il sopralluogo.**

Le richieste di prenotazione dovranno pervenire all'indirizzo di posta elettronica sopra indicato **entro e non oltre le ore 12:00 del 17/10/2026.**

Non saranno prese in considerazione richieste pervenute oltre il termine sopra indicato.

I soggetti interessati dovranno recarsi, nel giorno e nella fascia oraria indicata, presso l'immobile di interesse oggetto della presente procedura.

È necessario recarsi al sopralluogo muniti del Modello C (Attestazione di avvenuto sopralluogo – All. 4), in duplice originale, opportunamente compilato, per l'attestazione, da parte del referente del Comune, dell'avvenuto espletamento del sopralluogo; una copia resterà agli atti dell'Ufficio e l'altra al concorrente, che dovrà inserirla, a pena di esclusione, nella Busta n. 1 di cui all'art. 12.

Art. 6) - Categorie di soggetti ammessi alla selezione

1. Possono partecipare alla presente procedura di concessione amministrativa dell'immobile:

a) **i soggetti senza scopo di lucro**, quali organizzazioni di volontariato, associazioni di promozione sociale, enti filantropici, imprese sociali, incluse le cooperative sociali, reti associative, società di mutuo soccorso, associazioni riconosciute e non riconosciute, comitati, fondazioni e altri enti di carattere privato, diversi dalle società, costituiti per il perseguimento, senza scopo di lucro, di finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale mediante lo

svolgimento, in via esclusiva o principale, di una o più attività di interesse generale, secondo quanto previsto dal Decreto Legislativo 3 luglio 2017, n. 117 e s.m.i. (Codice del Terzo Settore), anche se non iscritti al registro previsto dalla normativa vigente;

b) **gli enti iscritti nel Registro Unico Nazionale del Terzo Settore (RUNTS)**, ai sensi del Decreto Legislativo 3 luglio 2017, n. 117 e s.m.i.;

Rientrano tra le attività diverse consentite ai sensi dell'art. 7, a titolo esemplificativo, purché abbiano carattere secondario e strumentale rispetto alle attività di interesse generale, i servizi di somministrazione di alimenti e bevande (buvette) agli associati, la vendita agli associati di beni o prodotti realizzati nell'ambito delle attività di interesse generale, nonché le ulteriori attività commerciali non prevalenti ammesse dal Codice del Terzo Settore, nel rispetto delle condizioni e dei limiti previsti dalla normativa vigente.

I soggetti di cui al comma 1 possono partecipare alla presente procedura **in forma singola o associata**.

In caso di partecipazione in forma associata, nell'istanza di partecipazione dovranno essere specificamente indicati **tutti i soggetti componenti e il soggetto individuato quale referente nei rapporti con l'Amministrazione comunale**. Ciascun componente dovrà rendere le dichiarazioni relative al possesso dei requisiti richiesti dal presente Avviso, secondo quanto previsto dalla documentazione di partecipazione.

I soggetti partecipanti dovranno indicare nell'istanza di partecipazione le attività che intendono svolgere nell'immobile. L'utilizzo dell'immobile dovrà avvenire **esclusivamente per le attività dichiarate nell'istanza di partecipazione (Modello A)** e nel rispetto della destinazione prevalente di cui all'art. 7.

Qualsiasi variazione delle attività dichiarate dovrà essere preventivamente sottoposta all'Amministrazione comunale e potrà essere attuata esclusivamente ove compatibile con la destinazione dell'immobile e con le disposizioni del presente Avviso e della normativa vigente.

N.B. Tutti i soggetti partecipanti dovranno realizzare nell'immobile oggetto della presente procedura esclusivamente le attività dichiarate nell'istanza di partecipazione (Modello A. del presente Avviso pubblico).

Art. 7) - Attività consentite

I soggetti partecipanti dovranno destinare l'immobile, **in via prevalente, allo svolgimento di una o più attività di interesse generale previste dal vigente Regolamento comunale**.

Vista la nota PG/2024/876483 del 10/10/2024 del Servizio Progetti Strategici, dalla quale si evince che il progetto di valorizzazione del complesso si è limitato a censire l'esistenza dei locali aventi destinazione d'uso connessa ad attività sportive e che i layout funzionali, trasmessi alla Soprintendenza unitamente al progetto esecutivo, danno evidenza di tale destinazione, e visto il parere della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli prot. 1368-P del 29/01/2024, che dà atto della presenza di "Strutture sportive" tra gli usi del complesso, le attività proposte dovranno risultare compatibili con la destinazione d'uso dei locali, connessa ad attività sportive, e con il vincolo di tutela gravante sull'immobile ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.

Ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. n. 117/2017 e s.m.i., i soggetti ammessi possono esercitare nell'immobile anche **attività diverse da quelle di interesse generale**, purché secondarie e strumentali rispetto a queste ultime, secondo i criteri e nei limiti stabiliti dalla normativa vigente, nonché compatibili con le caratteristiche infrastrutturali, urbanistiche e funzionali dell'immobile.

Art. 8) - Requisiti di accesso

I soggetti proponenti, **a pena di esclusione**, dovranno formulare e far pervenire la propria proposta secondo le modalità previste all'art. 12 del presente Avviso. In particolare, dovranno sottoscrivere ai sensi e per gli effetti di cui D.P.R. 445/2000 la domanda di partecipazione, redatta secondo il (modello **A**) e accompagnata da una copia fotostatica di un valido documento di riconoscimento, **dichiarando** alla data di pubblicazione dell'Avviso sul portale istituzionale dell'Ente:

- Di accettare tutte le modalità e condizioni indicate nel presente Avviso e di aver preso visione di ogni suo allegato;
- **Per i soggetti già formalmente costituiti**, di possedere l'iscrizione nei registri, albi o altri elenchi previsti dalla legge e dai regolamenti comunali per l'esercizio delle loro attività;
- **Per i soggetti non ancora formalmente costituiti, di impegnarsi alla formale costituzione entro e non oltre 10 giorni dalla comunicazione di avvio del procedimento di assegnazione, a pena di decadenza;**
- **Di aver effettuato il sopralluogo obbligatorio di cui all'art. 5;**
- Di non avere a carico procedimenti ostativi alla stipula dei contratti con la P.A.;
- Di non aver ceduto tutto o in parte, fuori dai casi previsti dalla legge, un immobile di proprietà comunale assegnato in precedenza in locazione o in concessione;
- Di non occupare senza titolo immobili di proprietà del Comune di Napoli;
- Di accettare lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'unità immobiliare oggetto del presente bando e di aver debitamente tenuto conto, nella formulazione della propria proposta, di tutte le circostanze di carattere generale e particolare che possono influire sulla realizzazione del progetto e sulla successiva gestione dell'attività, nonché, pertanto, di rinunciare a ogni e qualsiasi pretesa futura eventualmente attribuibile a carente conoscenza dello stato dei luoghi;
- Di essere in regola con il pagamento dei tributi comunali riferiti a immobili comunali esistenti sul territorio del Comune di Napoli;
- Di non avere in corso contenziosi con l'Amministrazione, né di risultare debitori insolventi nei confronti della stessa;
- di non aver riportato condanne penali e non essere destinatari di provvedimenti di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi di cui al D. Lgs. 159/2011 ("Codice Antimafia") e di essere consapevole che l'Amministrazione si riserva la facoltà di procedere alla risoluzione di diritto dell'atto di concessione, qualora emergano interdittive antimafia sopravvenute o a seguito di verifiche effettuate ai sensi del medesimo D.Lgs. 159/2011;
- in caso di presenza di dipendenti o collaboratori, di rispettare i contratti collettivi nazionali di lavoro di settore, gli accordi sindacali integrativi, gli obblighi assicurativi e previdenziali vigenti, le norme sulla sicurezza dei lavoratori nei luoghi di lavoro e ogni altro adempimento di legge nei confronti dei lavoratori dipendenti e collaboratori;
- di non avere cause di esclusione dalla partecipazione alla concessione previste dagli artt. 94 e 95 del D.Lgs. n. 36/2023, incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione e le altre cause di esclusione previste;
- di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
- di utilizzare l'unità immobiliare secondo la destinazione d'uso dichiarata in sede di gara;
- di non rivestire e di non aver rivestito negli ultimi 3 anni una delle seguenti cariche e/o qualifiche:
 - ☐ sindaco, assessore o consigliere del Comune di Napoli;
 - ☐ dirigente del Comune di Napoli;
 - ☐ parlamentare eletto nei collegi elettorali del Comune di Napoli o consigliere o assessore regionale e metropolitano;
 - ☐ presidente, assessore o consigliere di Municipalità;
 - ☐ cariche negli organi sociali o funzioni direttive negli Enti e nelle società partecipate totalmente o in via maggioritaria dal Comune di Napoli;
- acconsentire al trattamento dei propri dati per tutte le finalità istituzionali relative all'espletamento della procedura del presente bando;
- di non avere relazioni di parentela, affinità o interesse economico tra i legali rappresentanti, gli amministratori, gli associati e gli eventuali dipendenti del soggetto concorrente rispetto a dipendenti e dirigenti dell'Amministrazione concedente aventi potere negoziale o autoritativo;
- di non aver tentato di influenzare indebitamente il processo decisionale dell'Amministrazione o di ottenere informazioni riservate a fini di proprio vantaggio oppure aver fornito, anche per negligenza, informazioni false o fuorvianti suscettibili di influenzare le decisioni sull'esclusione, la selezione o l'aggiudicazione, ovvero aver omesso le informazioni dovute ai fini del corretto svolgimento della procedura di selezione;

- di impegnarsi a produrre in qualsiasi momento, su richiesta del Comune di Napoli, ogni documentazione attestante la veridicità di quanto dichiarato;
- di impegnarsi a comunicare tempestivamente qualsiasi variazione, intervenuta successivamente alla data della presente dichiarazione-domanda, comportante la modifica o la perdita dei requisiti dichiarati.

I suddetti requisiti devono essere posseduti dal legale rappresentante e da tutti i componenti dell'organo di amministrazione dell'ente concorrente e, in caso di partecipazione in forma associata, da ciascun componente. La mancanza anche di un solo requisito tra quelli sopra elencati comporterà l'esclusione dalla procedura.

Art. 9) - Procedura di selezione per l'aggiudicazione

La procedura di selezione per l'aggiudicazione dell'unità immobiliare oggetto del presente Avviso è curata dal Dirigente del Servizio Gestione Immobili destinati a finalità sociali, in qualità di Responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 5 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii., che si avvale di apposita Commissione, nominata con provvedimento dirigenziale successivo alla scadenza del termine di presentazione delle offerte.

Si potrà partecipare alla selezione per l'unità immobiliare oggetto del presente Avviso, secondo le modalità indicate all'art. 12.

Le informazioni relative allo svolgimento della prima seduta della Commissione saranno rese note mediante apposito avviso pubblicato sul portale istituzionale del Comune di Napoli, www.comune.napoli.it

La Commissione procederà, in seduta pubblica, al controllo formale dei plichi regolarmente pervenuti nei termini. Potranno partecipare i concorrenti o i loro delegati.

All'esito della suddetta fase, la commissione provvederà all'apertura della BUSTA n°1 recante la dicitura "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" al fine di verificare la conformità e la completezza della documentazione contenuta rispetto alle disposizioni del presente AVVISO (vedi art. 12).

Le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda possono essere sanate attraverso la procedura del soccorso istruttorio e/o procedimentale assegnando un termine non superiore a cinque giorni naturali e consecutivi, per rendere, integrare e/o regolarizzare le dichiarazioni necessarie. In caso di inutile decorso del termine fissato per la regolarizzazione, il concorrente è escluso dalla procedura selettiva.

Costituiscono irregolarità essenziali non sanabili le carenze relative alla documentazione che non consentono l'individuazione del contenuto o del soggetto responsabile della stessa (tra cui, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la mancata firma in originale della documentazione prodotta per la partecipazione alla gara, nonché la mancata sottoscrizione dell'offerta economica).

In ogni caso, se dalla documentazione amministrativa presentata si rilevano circostanze tali da far presumere l'inaffidabilità del concorrente (tra cui, a titolo esemplificativo e non esaustivo la posizione irregolare del concorrente rispetto agli obblighi relativi al pagamento di imposte e tasse o contributi previdenziali), l'amministrazione si riserva la facoltà di escluderlo, in ogni momento, dalla procedura selettiva in oggetto.

N. B. La valutazione delle istanze sarà effettuata tenendo conto delle cause di esclusione automatica e non automatica, come definite dagli articoli 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023, applicati per analogia, ove compatibili con la natura della presente procedura.

Nel caso di attivazione della procedura del soccorso istruttorio/procedimentale, la Commissione si riunirà per esaminare il contenuto delle regolarizzazioni pervenute. Nella medesima seduta, per le proposte regolarmente ammesse alla fase di selezione delle offerte economiche si procederà all'apertura della BUSTA n°2 recante la dicitura "OFFERTA ECONOMICA" (vedi art. 12).

L'aggiudicazione dell'unità immobiliare oggetto del presente bando avverrà esclusivamente secondo il criterio del massimo rialzo, ovvero in favore del soggetto che avrà offerto il canone annuo lordo più elevato, determinato senza tenere conto delle eventuali riduzioni di cui all'art. 3, comma 5.

Saranno ammesse offerte di un canone annuo con importo maggiore o almeno pari a quello fissato a base d'asta (artt. 73 lett. c e 76 del R.D. 827 del 23.5.1924 e successive modifiche e integrazioni). Sono escluse le offerte al ribasso.

Anche in presenza di una sola domanda pervenuta, l'aggiudicatario sarà il soggetto che avrà presentato, in rapporto al prezzo posto a base d'asta, un'offerta economica ritenuta valida e conveniente per l'Amministrazione Comunale.

In caso di discordanza tra il prezzo dell'offerta indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per il Comune di Napoli.

In caso di parità di offerta, l'aggiudicatario verrà scelto tramite pubblico sorteggio.

A conclusione dei lavori, la Commissione formulerà la graduatoria per l'unità immobiliare oggetto di gara, che sarà approvata con provvedimento del Dirigente.

La graduatoria definitiva sarà pubblicata sul portale istituzionale del Comune di Napoli e resterà valida ed utilizzabile per 2 (due) anni dalla data di pubblicazione. In caso di rinuncia espressa, si procederà con automatico scorrimento seguendo l'ordine della graduatoria definitiva. L'assegnazione sarà subordinata al completamento dell'attività di controllo sulla veridicità delle dichiarazioni rese in sede di procedura selettiva ai sensi della vigente normativa.

Qualora gli esiti delle verifiche siano difformi dalle dichiarazioni rese, l'Ente concedente procederà **all'esclusione** dell'aggiudicatario dalla procedura e si procederà allo scorrimento della graduatoria per individuare il nuovo assegnatario, ove esistente.

Il presente avviso non costituisce proposta contrattuale e non vincola in alcun modo il Comune di Napoli, che si riserva pertanto di decidere, a proprio insindacabile giudizio, di sospendere e/o annullare i risultati della procedura e non procedere all'aggiudicazione qualora nessuna delle proposte presentate venga ritenuta conveniente o idonea alle disposizioni del presente avviso, o per sopravvenute motivazioni di propria esclusiva competenza, senza che i concorrenti possano richiedere indennità, compensi o risarcimenti di sorta.

Art. 10) – Fasi successive alla pubblicazione della graduatoria definitiva

Tutte le comunicazioni tra il Comune di Napoli e l'aggiudicatario si intendono validamente ed efficacemente effettuate all'indirizzo PEC indicato nella documentazione di gara. Eventuali modifiche dell'indirizzo PEC e/o problemi temporanei nell'utilizzo dovranno essere, pertanto, tempestivamente segnalate all'Amministrazione. In caso contrario, il Comune di Napoli declina ogni responsabilità per il tardivo o mancato recapito delle comunicazioni.

Per il soggetto collocatosi in posizione utile in graduatoria, si procederà alla comunicazione, tramite posta elettronica certificata, dell'avvio dell'iter di assegnazione. In caso di espressa rinuncia, si procederà allo scorrimento seguendo l'ordine della graduatoria e sino ad esaurimento della stessa. Successivamente, a seguito del controllo sulla veridicità delle dichiarazioni rese ai sensi della vigente normativa, si procederà all'assegnazione con apposito provvedimento dirigenziale del Servizio Gestione immobili destinati a finalità sociali.

L'assegnatario, pertanto, sarà invitato con apposita comunicazione trasmessa con posta elettronica certificata a versare, a titolo di deposito cauzionale, a garanzia degli obblighi assunti, un importo pari a n. 3 (tre) mensilità del canone aggiudicato in sede di gara, che verrà restituito entro 30 giorni dal termine della concessione, previa verifica dello stato del locale e dell'osservanza degli obblighi derivanti dalla concessione. Il suddetto deposito cauzionale sarà incamerato dal Comune di Napoli, salvo il risarcimento del maggior danno, nel caso in cui il soggetto assegnatario, nonostante la preventiva diffida a adempiere, risulti inadempiente rispetto anche solo ad uno degli obblighi previsti dall'atto di concessione.

Entro il termine assegnato per la sottoscrizione dell'atto di concessione, e comunque prima della consegna dell'immobile, l'assegnatario dovrà altresì produrre, a pena di decadenza dall'assegnazione, copia delle seguenti polizze assicurative, stipulate con primaria compagnia e mantenute efficaci per l'intera durata della concessione:

- a) polizza di Responsabilità Civile verso Terzi e verso Prestatori d'opera (R.C.T./R.C.O.), che tenga indenne il Concessionario e, quale terzo assicurato, il Comune di Napoli, per tutti i danni a persone, animali e cose derivanti dalla proprietà, dalla conduzione, dalla custodia e dall'uso dell'immobile e dallo svolgimento dell'attività, con massimale unico non inferiore a € 2.000.000,00 (duemilioni/00) per sinistro e per anno assicurativo, senza sottolimiti per persona e per cose inferiori a € 1.000.000,00;
- b) polizza incendio e rischi complementari a copertura del fabbricato, comprensiva delle garanzie "rischio locativo" e "ricorso terzi da incendio", per una somma assicurata comunque sufficiente a garantire la ricostruzione a nuovo dell'immobile, determinata ai sensi degli artt.1905 e 1908 del Codice civile, con espressa rinuncia dell'assicuratore all'applicazione della regola proporzionale di cui all'art. 1907 del Codice civile e con appendice di vincolo in favore del Comune di Napoli;
- c) copertura dei danni ai beni di terzi in consegna e custodia, nonché dei danni da interruzione o sospensione di attività di terzi.
- d) per lo svolgimento di attività sportive, l'assicurazione obbligatoria degli sportivi tesserati ai sensi dell'art. 51 della

Legge n. 289/2002 e della relativa normativa di attuazione;

e) in presenza di personale dipendente, l'assicurazione obbligatoria INAIL contro gli infortuni sul lavoro e le malattie professionali ai sensi del D.P.R. n. 1124/1965.

I massimali sopra indicati costituiscono valori minimi di riferimento e dovranno, in ogni caso, essere adeguati, ove necessario, alle caratteristiche strutturali, dimensionali e funzionali dell'immobile, garantendo per tutta la durata della concessione una copertura assicurativa congrua e adeguata.

Le polizze dovranno prevedere la rinuncia alla rivalsa nei confronti del Comune di Napoli e dovranno essere esibite annualmente, unitamente alla quietanza di pagamento del premio. Il Comune di Napoli resta in ogni caso estraneo a qualsiasi responsabilità derivante dall'uso dell'immobile e dalle attività svolte dal concessionario.

La mancata presentazione, per due volte, nel luogo, giorno e ora convenuti per la sottoscrizione dell'atto di concessione, determinerà la decadenza dell'assegnazione con relativo provvedimento dirigenziale. La decadenza dall'assegnazione opererà anche nel caso in cui l'assegnatario non avrà prodotto la documentazione necessaria alla sottoscrizione dell'atto di concessione.

La concessione decorrerà dalla data di sottoscrizione dell'atto di concessione. L'immobile sarà consegnato al concessionario dal Servizio competente, con apposito verbale, previo rilascio da parte dell'attuale assegnatario temporaneo ove l'aggiudicatario sia soggetto diverso (v. art. 2). La sottoscrizione dell'atto di concessione è subordinata, ove necessario, all'autorizzazione del Ministero della Cultura ai sensi dell'art. 106, comma 2-bis, del D.Lgs. n. 42/2004.

Art. 11) - Iter propedeutico all'avvio delle attività all'interno delle unità immobiliari assegnate

Gli interventi manutentivi di natura ordinaria, straordinaria nonché strutturale di cui l'immobile dovesse necessitare ai fini della sua utilizzazione, dovranno essere realizzati a cura e spese dell'aggiudicatario.

Eventuali lavori da eseguirsi nell'unità immobiliare oggetto del presente Avviso dovranno essere affidati a imprese qualificate, in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente, ed essere eseguiti previo conseguimento, ove necessario, delle autorizzazioni, dei pareri, dei nullaosta e degli ulteriori atti di assenso comunque denominati da parte delle Amministrazioni e degli Enti competenti a livello comunale, metropolitano, regionale e statale, nonché, ove richiesto, della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli. Il soggetto aggiudicatario dovrà, altresì, munirsi dei necessari titoli abilitativi edilizi e di ogni ulteriore autorizzazione, parere, nullaosta o altro titolo previsto dalla normativa vigente, necessario sia per l'esecuzione degli interventi sia per l'esercizio dell'attività per la quale il bene è stato assegnato.

Tutte le opere realizzate resteranno di proprietà dell'Amministrazione senza che possano essere vantati crediti per la loro realizzazione. L'immobile sarà assegnato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed i soggetti che intendono partecipare al bando dovranno ritenersi consapevolmente informati della condizione in cui si trova. Non vi sarà luogo, pertanto, ad azione per lesione, né ad aumento né a diminuzione del canone, per qualunque errore nella descrizione del bene stesso e nell'indicazione della superficie, dovendosi intendere come conosciute e accettate espressamente nel loro complesso dall'aggiudicatario. Sono da ritenersi a carico dell'assegnatario le spese per l'adeguamento all'uso che riterrà farne, dichiarato nell'istanza di partecipazione, le spese per gli allacci delle utenze di energia elettrica, idrica e telefonica, eventuali oneri condominiali, nonché qualsiasi intervento di riparazione e/o sezionamento di impianti, adeguamento tecnico e igienico-sanitario che sarà necessario, nonché ogni adeguamento necessario al rispetto degli obblighi previsti dal D. Lgs 81/2008 e dal D.M. n. 37/2008. Sono inoltre a carico dell'assegnatario le spese relative all'attestazione di prestazione energetica (APE) ai fini del perfezionamento dell'atto di concessione, nonché le spese necessarie per la regolarizzazione catastale e l'accatastamento con procedura Do.C.Fa. (frazionamento, riaccatastamento, presentazione planimetrie, etc.).

Restano interamente a carico dell'assegnatario tutti gli oneri fiscali connessi all'atto di concessione, ivi compresi l'imposta di registro, le imposte di bollo e ogni altro diritto o imposta dovuti, sia in sede di prima registrazione sia per le annualità successive. L'assegnatario è tenuto a trasmettere copia dell'attestazione dell'avvenuto pagamento entro 30 giorni dal relativo adempimento. Rimangono a carico del concessionario la richiesta e l'ottenimento di eventuali licenze, concessioni e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso richiesto. L'assegnazione dell'unità immobiliare non costituisce, pertanto, impegno al rilascio automatico dei suddetti titoli da parte del Comune di Napoli o di altri Enti pubblici. In mancanza dei suddetti titoli, si potrà procedere alla decadenza dall'assegnazione o dalla concessione. Il soggetto assegnatario non potrà avanzare pretese di alcun tipo per interventi di ristrutturazione, manutenzione ordinaria, straordinaria, nonché strutturale che si rendessero necessari per tutta la

durata del rapporto concessorio. Gli Uffici tecnici, se lo riterranno opportuno, potranno effettuare in loco dei sopralluoghi per verificare lo stato di avanzamento dei lavori. È fatto salvo il diritto del Comune, entro un congruo termine dalla conclusione dei lavori, di richiedere relative dichiarazioni attestanti la conformità delle opere e degli interventi di adeguamento degli impianti alle vigenti normative.

Il Comune di Napoli si riserva la facoltà di eseguire in ogni momento ispezioni, verifiche e controlli al fine di accertare il rispetto di tutti gli obblighi da parte del soggetto assegnatario in conformità a quanto disposto dalla normativa vigente in materia e dalle disposizioni del presente Avviso e dal successivo atto di concessione. Il soggetto assegnatario dovrà consentire in ogni momento l'accesso agli spazi in uso.

Art. 12) - Documentazione da presentare, termine e modalità di partecipazione

I soggetti interessati dovranno far pervenire la documentazione richiesta in busta (cd. "plico" o "busta grande") perfettamente integra non trasparente, sigillata con nastro adesivo trasparente e controfirmata sui lembi di chiusura, **tassativamente entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 06/11/2026 pena esclusione in caso di inosservanza delle già menzionate prescrizioni, al seguente indirizzo:**

COMUNE DI NAPOLI

Servizio Gestione Immobili destinati a finalità sociali

Piazza Dante, 79

4 piano

80135 Napoli

I plichi potranno essere consegnati a mano tutti i giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9:30 alle ore 12:00 al suddetto recapito. In tal caso, ai fini dell'accertamento del rispetto del termine di presentazione, farà fede il timbro dell'Ufficio con attestazione del giorno e dell'ora di arrivo.

I plichi spediti per posta a mezzo raccomandata A/R, in ogni caso, dovranno pervenire **a pena di esclusione, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 07/11/2026.** In quest'ultimo caso farà fede il timbro postale della data di ricezione. I plichi pervenuti oltre il suddetto perentorio stabilito non potranno essere ammessi al bando. Il recapito del plico rimarrà ad esclusivo rischio del mittente e il Comune non assume alcuna responsabilità per la mancata ricezione della domanda.

N. B. Le istanze presentate in modalità non conforme a quanto previsto dal presente avviso pubblico saranno considerate inammissibili e, pertanto, escluse dalla procedura di valutazione.

La busta grande dovrà recare la seguente dicitura: "NON APRIRE - AVVISO PUBBLICO – **Palazzo Fuga- ex Real Albergo dei Poveri**", **sito in Piazza Carlo III 1– Napoli,**" e inoltre indicare in maniera ben visibile il soggetto partecipante con relativo indirizzo, numero di telefono fisso e/o cellulare, indirizzo PEC, nonché il locale per il quale si concorre.

All'interno della busta grande dovranno essere inserite n. 2 buste:

1) **BUSTA n°1 con la dicitura "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA",** perfettamente integra, non trasparente, sigillata con nastro adesivo trasparente e controfirmata sui lembi di chiusura contenente:

- la domanda di partecipazione in originale, debitamente compilata e sottoscritta con firma autografa, leggibile e per esteso, redatta secondo il modello A allegato al presente bando (All. 2). **È nulla la domanda priva di sottoscrizione autografa.** **A pena di esclusione,** non saranno ammesse istanze di partecipazione non in originale, (es. fotocopie o immagini dell'istanza), ovvero istanze con firma non autografa. Sempre a pena di esclusione, la suddetta domanda di partecipazione non dovrà recare cancellazioni, aggiunte o correzioni e dovrà contenere tutte le informazioni richieste;
- copia di un valido documento di riconoscimento del legale rappresentante del soggetto concorrente (per i cittadini extracomunitari, anche copia del permesso di soggiorno in corso di validità);
- copia del codice fiscale e/o partita Iva del soggetto concorrente;
- copia del provvedimento di riconoscimento della personalità giuridica e/o del provvedimento di iscrizione nel RUNTS o negli altri registri, albi o elenchi previsti dalla legge e dai regolamenti comunali per l'esercizio delle relative attività, ad eccezione dei soggetti non ancora formalmente costituiti, di cui all'art. 8;
- copia dell'atto costitutivo e dello statuto dell'ente;

- ultimo bilancio o rendiconto approvato dell'ente, con il relativo verbale di approvazione (non richiesto per i soggetti non ancora formalmente costituiti);
- Modello C – Attestazione di avvenuto sopralluogo (All. 4), controfirmata dal referente del Comune, a pena di esclusione;
- Informativa sulla privacy (All. 7), sottoscritta per presa visione;

2) **BUSTA n°2 con la dicitura “OFFERTA ECONOMICA”** perfettamente integra, non trasparente, sigillata con nastro adesivo trasparente e controfirmata sui lembi di chiusura contenente:

- il modello per l'offerta economica, in originale, a pena di esclusione debitamente compilato e sottoscritto con firma autografa leggibile e per esteso, redatto secondo il modello **B** allegato al presente bando, con indicato l'importo **in cifre e in lettere del canone annuo lordo offerto, che potrà essere pari o superiore a quello posto a base di gara (€ 134.400,00)**. È nulla l'offerta priva di sottoscrizione autografa. A pena di esclusione, non saranno ammesse offerte non in originale (es. fotocopie o immagini dell'offerta), ovvero offerte con firma non autografa. Sempre a pena di esclusione, il suddetto modello di offerta economica non dovrà recare cancellazioni, aggiunte o correzioni e dovrà contenere tutte le informazioni richieste.

Non è consentito, a pena di esclusione, a un soggetto di partecipare alla gara presentando più domande di ammissione per lo stesso locale.

Art. 13) – 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 già menzionato 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.

Art. 14) – Giurisdizione, foro competente e rinvio

Le controversie relative agli atti della presente procedura, nonché ad atti e provvedimenti relativi al rapporto di concessione, sono devolute alla giurisdizione esclusiva del Giudice Amministrativo (T.A.R. Campania – Napoli), ai sensi dell'art. 133, comma 1, lett. b), del D.Lgs. n. 104/2010 (Codice del processo amministrativo). Restano devolute alla giurisdizione del Giudice Ordinario, con competenza esclusiva del Foro di Napoli, le controversie concernenti indennità, canoni ed altri corrispettivi, aventi contenuto meramente patrimoniale. Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente bando, si rinvia al Regolamento per l'assegnazione in godimento dei beni immobili di proprietà del Comune di Napoli (D.C.C. n. 6 del 28.02.2013), alla Legge n. 241/1990, agli artt. 822 e ss. del Codice civile e, in quanto compatibili, alle norme del Codice civile in materia di obbligazioni e contratti.

Art. 15) – Altre informazioni

Si applicano, inoltre, al presente avviso: 1) Tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'articolo 3 della legge n. 136 del 13 agosto 2010 e successive modifiche. 2) Codice di Comportamento dei dipendenti del Comune di Napoli adottato dall'Ente con Deliberazione di G.C. n. 69 del 01/03/2024, visionabile sul sito www.comune.napoli.it in “Amministrazione trasparente”. 3) Social Media Policy del Comune di Napoli approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 69 del 01/03/2024, visionabile sul sito www.comune.napoli.it in “Amministrazione trasparente”

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.*