Allegato 1

COMUNE DI NAPOLI
AREA AMMINISTRATIVA PATRIMONIO
Servizio Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio

AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE IN USO DI UN CHIOSCO DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI NAPOLI, UBICATO IN PIAZZA PRINCIPE UMBERTO I; QUARTIERE SAN LORENZO (MUNICIPALITA' 4) (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 Comune di Napoli intende promuovere la valorizzazione economica di locali e spazi afferenti al proprio patrimonio, al fine di promuovere processi di sviluppo sociale, economico, culturale e commerciale sul territorio della città.

Al tal fine

SI RENDE NOTO CHE

è indetta una procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione in concessione d'uso del chiosco n. 9, ubicato nel quartiere S. Lorenzo (Municipalità 4) identificato nell'inventario immobiliare dell'ENTE al Cod. BU70539I001

Tale assegnazione non comporterà alcuna traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche; il rapporto che verrà a instaurarsi sarà disciplinato dal presente bando, dal contratto di concessione redatto dalla Napoli Servizi S.p.A., società multiservizi in *house providing* del Comune di Napoli, nonché dalle norme, dai regolamenti e dalle prescrizioni nei medesimi atti richiamati.

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 n parola.

Art. 1) – Ente concedente

Il presente bando è promosso dal Servizio Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio - Sede in Piazza Municipio, Palazzo San Giacomo, 4° piano - pec: tutela.patrimonio@pec.comune.napoli.it.

Il Responsabile del Procedimento, ai sensi della Legge 241/90, è la Dott.ssa Antonella Violante Funzionario Amministrativo del Servizio Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio.

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

1) Avviso Pubblico;
2) Istanza di partecipazione e dichiarazioni - Modello A;
3) Offerta economica - Modello B;
4) Attestazione di avvenuto sopralluogo - Modello C;
5) Scheda tecnica relativa all'unità immobiliare oggetto del presente Avviso e relativo elaborato planimetrico.

La suddetta documentazione è consultabile e scaricabile dal portale istituzionale dell'Ente all'indirizzo web www.comune.napoli.it.

Potranno essere inviate richieste di chiarimenti e quesiti su questioni specifiche, sia di carattere tecnico che relative alla procedura, dal giorno successivo alla data di pubblicazione del presente bando e fino a 10 giorni prima della sua scadenza, al seguente indirizzo di posta elettronica: tutela.patrimonio@pec.comune.napoli.it. Tutte le richieste di informazioni dovranno recare l'oggetto: "*Quesiti e chiarimenti – Bando Chiosco – Quartiere San Lorenzo"*. Ogni utile comunicazione riguardante il procedimento in questione sarà pubblicata sul sito istituzionale dell'Ente nella sezione relativa al bando in parola.

Art. 2) – Descrizione del cespite
L'unità immobiliare oggetto del presente bando, con la relativa localizzazione, superficie, canone e identificazione catastale, è la seguente:

MUNICIPALITA' 4

1) Chiosco n. 9: sito in Napoli alla Piazza Principe Umberto I

Breve descrizione del Cespite
Il Chiosco è ubicato a Napoli nel quartiere S. Lorenzo situato nell'area pedonale a centro piazza lato viabilità secondaria prospiciente vico Milano in Piazza Principe Umberto I, con destinazione d'uso "Negozi".
Il cespite è costituito da un unico ambiente principale, costituito dal solo piano terra e da annesso servizio interno. La superficie totale risulta pari a circa 11 mq, che considerata la posizione particolarmente favorevole al commercio viene aumentata del 50% (rif. Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate) e pertanto assunta pari a 16,50 mq.
Il cespite è da considerare in buone condizioni manutentive sia edili che impiantistiche.
La valutazione del canone viene effettuata ad oggi applicando lo stato conservativo attuale (normale), utilizzando i valori della zona di riferimento (C 23) e con destinazione d'uso "Negozi".

Canone mensile a base d'asta [euro/mese]: 205,00 euro/mese

Dati catastali: **Sez VIC foglio 14 part. 546 sub 1 cat. C/1 ;**
Stato occupazionale: **libero**
Destinazione d'uso: **Chiosco**
*Stato manutentivo complessivo***: ottimo**
Allegati: **scheda tecnica dell'immobile e relativo elaborato planimetrico**

Disciplina urbanistica vigente
Il Chiosco n. 9 sito alla Piazza Principe Umberto, ricade nella particella n. 546 del foglio 107 del NCT , rientra come risulta dalla tavola della zonizzazione nella zona A – Insediamenti di interesse storico disciplinata dall'art.26 ed è classificato come "unità di spazio scoperto non concluse", disciplinato dall'art.123 delle norme di attuazione della Variante;
rientra come risulta dalla tavola 14, nel perimetro delle aree di interesse archeologico;
è classificato, come risulta dalla tavola 12 – vincoli geomorfologici per la maggiore estensione area a bassa instabilità e in piccola parte area stabile
non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal D.lgs. n. 42/2004 parte terza, né nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (DM 06.11.1995) e "Posillipo" (DM 14.12.1995), né nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n. 392 del 14.07.2004). Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n. 778/1922; rientrano nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71. E' fatto salvo ogni altro vincolo previsto da disposizioni di legge.
In riferimento alla vigente disciplina urbanistica richiamata, l'art 123 comma 2 prevede: *"Le unità di spazio scoperto non concluse come sopra definite comprendono: a) le strade, le piazze, i larghi urbani, le scale, i gradoni, i ponti, gli archi e le strutture aeree in genere, intendendone inclusi tutti i manufatti costitutivi e perimetrali, ove non ricadenti in altre unità di spazio delimitate; b) ogni altro spazio non concluso costituente connettivo delle unità di spazio delimitate*" il comma 3: "*Per tutte le unità di spazio non concluse di cui al precedente comma 2 a), non sono ammesse trasformazioni fisiche che producano la modifica degli impianti attuali, essendone previste la conservazione nonché la valorizzazione, in quanto elementi fondativi della conformazione del tessuto storico nella sua interezza. Nei limiti di cui sopra e nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme, è ammessa la realizzazione di parcheggi interrati di cui agli articoli 16 e 17, la piantumazione di essenze arboree, l'inserimento di manufatti di arredo urbano, edicole e chioschi.* **..."**

Riguardo alla destinazione d'uso, si precisa che il chiosco per le dimensioni non è assoggettabile alle

normative attualmente vigenti relativamente agli esercizi di somministrazione e vicinato alimentare e non. Per analogia, si trova applicazione l'art. 4 del Regolamento chioschi su suolo pubblico, nel quale sono indicate le tipologie di attività che posso essere svolte all'interno dei chioschi.
Tra le attività dell'art. 4 del Regolamento chioschi su suolo pubblico compatibili con il manufatto sono:
- piccole attività culturali, artigianali e/o artistiche improntate alla sostenibilità condotte da giovani;
- info-point e offerta di itinerari in lingua, servizi ai visitatori
Il manufatto può ospitare esclusivamente le attività per le quali è in grado di soddisfare i requisiti individuati dalle normative vigenti.
Non sono compatibili le attività di commercio alimentare e non alimentari in osservanza dei requisiti dimensionali previsti dal Regolamento comunale di igiene e sanità pubblica.

Art. 3) – Definizione del canone di concessione

Il canone mensile della concessione sarà quello risultante dall'esito della procedura di gara e dovrà essere corrisposto mensilmente a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto.
L'importo a base d'asta indicato all'art. 2) del presente Avviso è il riferimento da utilizzare per formulare un'offerta economica **pari o in aumento** del canone al fine dell'aggiudicazione dell'area per il quale si concorre. Sono escluse le offerte al ribasso.
La migliore proposta sarà selezionata secondo il criterio della maggior offerta pervenuta rispetto al canone mensile posto a base d'asta per l'area oggetto della presente procedura.
Il suddetto canone a base d'asta, inoltre, così come stabilito dal Servizio Valorizzazione del Patrimonio, è determinato in base all'effettivo stato dell'immobile e, pertanto, alcun reintegro potrà essere richiesto per interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e strutturale, da ritenersi interamente a carico degli aggiudicatari.
Il canone annuo, così come stabilito in fase di aggiudicazione, 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, secondo i criteri di cui all'art. 32 della Legge n. 392/1978, qui richiamato in via meramente convenzionale.
I partecipanti alla presente procedura sono esclusi dalle agevolazioni di cui alla Deliberazione di G.C. n. 347 del 28.06.2017 avente a oggetto "Ricognizione del quadro normativo e adozione di criteri applicativi per la concessione dei beni patrimoniali dell'Ente a condizioni non di mercato".

Art. 4) – Durata

La concessione, regolata dal presente bando, avrà la durata di anni 9 (nove) decorrenti dalla data di sottoscrizione dell'atto concessorio.
L'Amministrazione concedente si riserva la facoltà di rinnovare il contratto di concessione per una sola volta, dandone comunicazione al concessionario, mediante posta elettronica certificata, almeno sei mesi prima della scadenza del contratto di concessione originario, previa verifica del puntuale adempimento alle obbligazioni da parte del concessionario e previa rideterminazione del canone sulla base di nuova stima; in caso di mancata accettazione del nuovo canone da parte del concessionario, la concessione cesserà alla scadenza originaria.
Non è ammesso il rinnovo tacito della concessione.
Alla data di scadenza il concessionario, ove non rinnovato, dovrà provvedere entro il limite di 30 giorni alla riconsegna dei locali e delle aree esterne, previa redazione in contraddittorio dello stato di consistenza.
I locali dovranno essere riconsegnati nel medesimo stato in cui sono stati consegnati, in buono stato di manutenzione e pulizia, salvo la normale usura derivante dall'attività svoltavi, liberi da persone e cose non di proprietà comunale.
In caso di mancata ottemperanza, l'Amministrazione provvederà in danno, anche mediante l'esercizio dei poteri di autotutela esecutiva di cui all'art. 823, comma 2, c.c., addebitando i costi al concessionario e richiedendo il relativo risarcimento.
Restano acquisiti alla proprietà comunale a titolo gratuito le migliorie/modifiche/integrazioni autorizzate agli impianti tecnologici non facilmente amovibili senza creare nocumento all'immobile.
Nulla sarà dovuto dal concedente al concessionario al termine del periodo di concessione.
È facoltà del concessionario recedere in qualsiasi momento dal contratto, previa comunicazione scritta, da inoltrarsi almeno sei (6) mesi prima del recesso.

Il Comune di Napoli potrà procedere alla decadenza dalla concessione e/o alla risoluzione dell'atto concessorio, previa diffida, tra l'altro, nei seguenti casi:

a) variazioni di destinazione, non autorizzate, relative all'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 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) perdita, da parte del concessionario, dei requisiti previsti dall'art. 7 del presente Avviso;
j) mancato rispetto di uno o più obblighi indicati nel contratto, salva, ove applicabile, la concessione di un termine per adempiere;
k) mancata stipula;
l) inosservanza delle prescrizioni impartite dalla Soprintendenza ai sensi degli artt. 21 e 106 del D.Lgs. 42/2004 e degli obblighi di cui all'art. 10 del presente Avviso.

È fatto divieto di cedere la concessione, pena la decadenza della stessa.
La sub-concessione del bene, totale o parziale è vietata e la violazione di detto divieto comporta la decadenza immediata dalla concessione.
L'Amministrazione Comunale può, altresì, revocare la concessione per sopravvenute ragioni di pubblico interesse.

Art. 5) – Sopralluoghi

Per la partecipazione al bando è obbligatorio prendere visione del Chiosco oggetto del presente Avviso.
La mancata effettuazione del sopralluogo costituirà causa di esclusione dalla procedura.
Il sopralluogo dovrà essere effettuato dal legale rappresentante della ditta individuale costituita o costituenda o dal legale rappresentante della società costituita o costituenda, in possesso di un valido documento di riconoscimento o da persona formalmente a ciò delegata dal legale rappresentante (che non sia essa stessa concorrente), munita di apposita delega corredata dal proprio documento di identità e copia del documento di identità del delegante. **Il soggetto delegato a effettuare il sopralluogo non può ricevere l'incarico da più di un concorrente.**
I sopralluoghi avverranno alla presenza del personale incaricato del Comune e previa prenotazione all'indirizzo di posta elettronica **tutela.patrimonio@pec.comune.napoli.it**, indicando nell'oggetto "Richiesta di sopralluogo avviso Chiosco quartiere S. Lorenzo " ((indicando il nominativo e qualifica della persona che effettua il sopralluogo e un recapito telefonico). La richiesta di prenotazione finalizzata all'esecuzione del sopralluogo è obbligatoria, a pena di esclusione dalla presente procedura a cui seguirà comunicazione di conferma da parte degli incaricati del Comune con indicazione del giorno e dell'ora.
È possibile, anticipare, allegando all'istanza di prenotazione di sopralluogo, copia della delega, unitamente alle copie dei documenti d'identità del delegante e del delegato.

Le richieste di prenotazione del sopralluogo dovranno essere inviate all'indirizzo di posta elettronica sopraindicato **entro le ore 12:00 del giorno 20 Novembre 2026.**

Non saranno prese in considerazione richieste pervenute oltre il termine sopra definito.
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** allegato al presente Avviso (All. 4), in duplice originale, per l'immobile oggetto del presente Avviso, opportunamente compilato, per l'attestazione anche da parte del referente dell'Ente dell'avvenuto espletamento del sopralluogo, di cui una copia resterà al partecipante e l'altra agli atti dell'Ufficio.

Art. 6) – Categorie di Soggetti ammessi alla selezione

Il presente Avviso è rivolto a soggetti, costituiti o costituendi nelle forme consentite dalla normativa vigente, che intendano svolgere all'interno del chiosco esclusivamente attività compatibili con le caratteristiche dimensionali, strutturali, urbanistiche e igienico-sanitarie del manufatto, nel rispetto delle limitazioni indicate all'art. 2 del presente Avviso.
In particolare, sono ammessi alla partecipazione i soggetti che intendano esercitare le seguenti tipologie di attività:

- **Imprese artigiane;**
- **Imprese per la prestazione di Servizi**
- **Soggetti operanti nei settori della promozione culturale, turistica e della valorizzazione del territorio, con attività quali:**
  - **gestione di servizi di informazione e assistenza ai visitatori mediante appositi info-point;**
  - **realizzazione di piccole iniziative culturali, artigianali e/o artistiche:**
  - **organizzazione e promozione di itinerari turistici e culturali in lingua;**
  - **erogazione di servizi di accoglienza, orientamento e supporto alla fruizione del patrimonio storico, artistico e culturale del territorio.**

Sono espressamente escluse le attività di commercio al dettaglio alimentare e non alimentare, nonché le attività di somministrazione di alimenti e bevande, in considerazione delle caratteristiche dimensionali e igienico-sanitarie del manufatto, come specificato all'art. 2 del presente Avviso.

L'ammissibilità delle attività sopraindicate resta subordinata alla verifica della loro effettiva compatibilità con le caratteristiche del bene e al possesso dei requisiti e dei titoli abilitativi eventualmente prescritti dalla normativa vigente.
L'assegnazione in concessione non costituisce titolo abilitativo all'esercizio dell'attività proposta né comporta l'automatico rilascio delle autorizzazioni necessarie.
Il concessionario sarà tenuto a destinare l'immobile esclusivamente all'attività dichiarata in sede di partecipazione e autorizzata dall'Amministrazione, fatto salvo quanto previsto dal presente Avviso in materia di modifiche della destinazione d'uso.

In caso di società e di cooperative, i requisiti di cui al presente articolo, dovranno essere posseduti dal legale rappresentante o da altra persona preposta all'attività, ai sensi dell'art. 71 del D.Lgs. 59/2010.
L'Amministrazione esclude, peraltro, i soggetti che siano in stato di liquidazione o sottoposti a procedure concorsuali o altra procedura che attenga allo stato di insolvenza o cessazione dell'attività.
È vietata la presentazione di offerte per persone da nominare.
I soggetti sopraindicati potranno partecipare in forma singola o associata. In caso di partecipazione in forma associata, l'istanza dovrà essere sottoscritta da tutti i componenti, con indicazione del soggetto capogruppo/mandatario; i requisiti di cui all'art. 7 dovranno essere posseduti da ciascun componente e i componenti saranno solidalmente responsabili nei confronti del Comune per tutte le obbligazioni derivanti dalla concessione.
E' comunque esclusa la partecipazione, sia come attività primaria che secondaria, delle seguenti attività:
vendita di armi, munizioni e materiale esplosivo, inclusi fuochi d'artificio, vendita di articoli per soli adulti, articoli monoprezzo, scommesse e gioco anche mediante apparecchi automatici, "compro oro", commercio/somministrazione a mezzo di distributori automatici.

N.B. Tutti i soggetti partecipanti dovranno realizzare nell'immobile oggetto della presente procedura esclusivamente le attività dichiarate nell'istanza di partecipazione (All. 2 – Modello A),

Art. 7) – Requisiti di accesso
I soggetti proponenti, a pena di esclusione, dovranno formulare e far pervenire la propria proposta secondo le modalità previste all'art. 11 del presente Avviso. In particolare, dovranno sottoscrivere ai sensi e per gli effetti di cui al D.P.R. 445/2000 la domanda di partecipazione, redatta secondo il modello A (All. 2) 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;

- **<u>per i soggetti già formalmente costituiti</u>**, di possedere l'iscrizione nei registri, albi o altri elenchi previsti dalla legge e dai regolamenti comunali per l'esercizio delle loro attività;
- **<u>per i soggetti che intraprendono per la prima volta un'attività commerciale o artigianale di cui all'art. 6</u>**, la formale costituzione giuridica dovrà avvenire, a pena di esclusione, entro e non oltre 10 giorni dalla comunicazione dell'avvio del procedimento di assegnazione in locazione/concessione ai sensi dell'art.7 della L. 241/90. In tale caso, il soggetto partecipante dovrà dichiarare, all'atto della presentazione dell'istanza, di impegnarsi a provvedere alla costituzione formale della relativa impresa, entro il predetto termine;
- di non avere a carico procedimenti ostativi alla stipula dei contratti con la P. A.;
- di non aver ceduto in tutto o in parte, fuori dai casi previsti dalla legge, un immobile di proprietà comunale assegnato in precedenza in locazione/concessione;
- di non occupare senza titolo immobili di proprietà del Comune di Napoli;
- di aver preso visione dell'unità immobiliare di interesse oggetto del presente bando e di accettarne lo stato di fatto e di diritto in cui si trova 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, nonché con il pagamento di canoni, indennità di occupazione e ogni altra somma dovuta al Comune di Napoli in relazione a immobili comunali;
- di non avere in corso contenziosi con l'Amministrazione; di non risultare debitori nei confronti dell'Amministrazione per crediti certi, liquidi ed esigibili, anche derivanti da pregresse occupazioni di immobili comunali, non estinti alla data di presentazione dell'offerta;
- di non aver riportato condanne penali che costituiscano cause di esclusione ai sensi degli artt. 94 e 95 del D.Lgs. n. 36/2023 e di 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 del contratto, qualora emergano interdittive antimafia sopravvenute o a seguito di verifiche effettuate ai sensi del medesimo D.Lgs. 159/2011;
- 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 procedura 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;
- nel caso di impresa, di non essere sottoposta a procedure di liquidazione (compresa liquidazione volontaria), fallimento, concordato preventivo, amministrazione controllata o altre procedure concorsuali in corso e/o non avere in atto un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- 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;
- di 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 titolari, gli amministratori, i soci 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.

Nel caso di società, i suddetti requisiti, oltre che dal legale rappresentante, devono essere posseduti anche da tutti i soggetti indicati dall'art. 94, comma 3, del D.Lgs. 36/2023 e dall'art. 85 del D.Lgs. 159/2011.
La mancanza anche di un solo requisito tra quelli sopra elencati comporterà l'esclusione dal bando.

Art. 8) – Procedura di selezione per l'aggiudicazione

La procedura di selezione per l'aggiudicazione dell'area oggetto del presente bando verrà affidata a un'apposita Commissione nominata con Disposizione Dirigenziale del Servizio Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio, successivamente alla data ultima di scadenza di presentazione delle offerte.
Si potrà partecipare alla selezione per il Chiosco oggetto del presente Avviso, secondo le modalità indicate all'art. 11.
È prevista, pertanto, la possibilità di aggiudicazione dell'unità immobiliare, salvo espressa rinuncia formale. In caso di rinuncia espressa, si procederà con automatico scorrimento della graduatoria definitiva relativa all'unità immobiliare.
Non è consentito, **a pena di esclusione,** a un soggetto, o a soggetti riconducibili a un unico centro decisionale in virtù di accordi con altri operatori economici partecipanti alla medesima gara, di presentare più domande di ammissione per l'immobile oggetto del presente Avviso.
Il giorno fissato per l'avvio dei lavori sarà reso noto mediante pubblicazione sul portale istituzionale del Comune di Napoli all'indirizzo web www.comune.napoli.it.
La Commissione procederà, in seduta pubblica, al controllo formale dei plichi regolarmente pervenuti nei termini. Potranno partecipare i concorrenti o 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 (ved. art. 11).
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 nuovamente in seduta pubblica per esaminare il contenuto delle regolarizzazioni pervenute. Nella medesima seduta ovvero, qualora non sia necessario attivare il soccorso istruttorio, nella stessa seduta di esame della documentazione amministrativa, 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" (ved. Art. 11). **L'aggiudicazione dell'unità immobiliare oggetto del presente bando avverrà secondo il criterio del massimo rialzo, ovvero in favore di quel soggetto che avrà offerto il canone più elevato. Saranno ammesse offerte di un canone 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, si procederà ai sensi dell'art. 77 del R.D. 827/1924, invitando nella medesima seduta i concorrenti che hanno presentato offerte uguali, se presenti, a formulare un'offerta migliorativa in busta chiusa; ove nessuno di essi sia presente o nessuno migliori l'offerta, l'aggiudicatario sarà individuato mediante sorteggio pubblico.
A conclusione dei lavori, la Commissione stilerà apposita graduatoria per l'unità immobiliare oggetto di gara. La graduatoria definitiva sarà pubblicata sul portale istituzionale del Comune di Napoli e resterà valida ed utilizzabile per tre 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. 9) – 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 Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio.
Il provvedimento di assegnazione sarà trasmesso alla Napoli Servizi S.p.A. per la redazione del contratto di concessione.
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. 2 (due) 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 contrattuali. 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 ad adempiere, risulti inadempiente rispetto anche solo ad uno degli obblighi previsti dal contratto.
Nella medesima comunicazione la Napoli Servizi S.p.A. trasmetterà, altresì, una copia del contratto.
Versato il deposito cauzionale, si potrà procedere alla sottoscrizione del contratto presso la sede della Napoli Servizi. S.p.A.

La mancata presentazione, per due volte, nel luogo, giorno e ora convenuti per la stipula del contratto, 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 stipula del contratto, richiesta e sollecitata con due distinte comunicazioni del gestore. In tal caso, si procederà allo scorrimento seguendo l'ordine della graduatoria e sino a esaurimento della stessa.

Il periodo della concessione inizierà a far data dalla sottoscrizione del contratto e l'immobile sarà consegnato al concessionario dal Servizio Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio previa convocazione di apposito sopralluogo.

Il concessionario sarà tenuto, altresì, a utilizzare l'unità immobiliare secondo la destinazione d'uso dichiarata in sede di gara, fatta salva autorizzazione espressa dall'Amministrazione Comunale. Nel caso di violazione del suddetto obbligo, il Comune di Napoli procederà alla decadenza dalla concessione e alla risoluzione contrattuale (art. 4 dell'Avviso). L'apertura o il successivo svolgimento di una attività diversa da quella autorizzata verrà comunicata, inoltre, al Servizio Sportello Unico Attività Produttive del Comune di Napoli, che provvederà alla revoca dell'autorizzazione e, in generale, del titolo abilitativo e/o all'inibizione degli effetti della S.C.I.A., nonché l'impossibilità a procedere al rilascio di nuovo provvedimento di abilitazione (autorizzazione/presentazione della S.C.I.A. a seconda del regime applicabile) in capo al soggetto inadempiente.

Art. 10) - 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. I 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 preventivamente autorizzati con nulla osta del Servizio Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio, previo parere del Servizio Tecnico Patrimonio, fermi i titoli di competenza di altri Enti. Per lo scopo, dovrà essere fornita apposita documentazione (progetto, relazione tecnico-descrittiva e computo metrico estimativo) presentata a firma di un tecnico abilitato.

Il soggetto aggiudicatario dovrà munirsi, altresì, dei necessari titoli abilitativi edilizi, nonché di tutti i pareri, nullaosta, ecc., necessari all'esecuzione dell'intervento e all'esercizio dell'attività per la quale il bene è stato assegnato.

L'assegnazione in concessione non costituisce titolo abilitativo all'esercizio dell'attività dichiarata e non garantisce il rilascio dei necessari provvedimenti autorizzativi. Il concessionario è tenuto a verificare la compatibilità dell'attività con le caratteristiche del manufatto e ad acquisire, a propria cura e spese, tutti i titoli previsti dalla normativa vigente, ferme le responsabilità dell'Amministrazione previste dalla legge.

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 del concessionario le spese relative all'attestazione di prestazione energetica (APE) ai fini del perfezionamento del contratto di concessione d'uso, nonché le spese necessarie per la regolarizzazione catastale e l'accatastamento con procedura Do.C.Fa. (frazionamento, riaccatastamento, presentazione planimetrie, etc.).

Il concessionario provvederà al pagamento per intero dell'imposta di registro, al pari delle imposte di bollo e di ogni altro diritto o imposta, inerenti al contratto di concessione, sia per quanto riguarda la prima registrazione sia per quanto riguarda gli anni successivi, e avrà cura di produrre copia di attestazione di avvenuto pagamento, entro i 30 giorni successivi dall'adempimento., alla Napoli Servizi S.p.A. Trattandosi di concessione di bene demaniale, non trova applicazione il riparto dell'imposta previsto per le locazioni.

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 e/o alla risoluzione contrattuale (art. 4 dell'Avviso).
Il concessionario 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 contrattuale.
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 contratto di concessione. Il concessionario dovrà consentire in ogni momento l'accesso agli spazi in uso.

Art. 11) - 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 07 Dicembre 2026 pena l'esclusione in caso di inosservanza delle predette prescrizioni.**

In caso di consegna a mano, il plico dovrà essere consegnato presso
COMUNE DI NAPOLI
Servizio Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio
Palazzo San Giacomo - Piazza Municipio n. 1
4° piano – Stanza n. 3
80133 Napoli

I plichi potranno essere consegnati a mano tutti i giorni dal lunedì al venerdì **dalle ore 9:00 alle ore 13:00** 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.

In caso di spedizione mediante raccomandata A/R, il plico dovrà essere indirizzato al:

COMUNE DI NAPOLI - Protocollo Generale
Piazza Cavour n. 42
80137 Napoli

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 del 07 Dicembre 2026.** In quest'ultimo caso farà fede esclusivamente la data e l'ora di ricezione del plico da parte del Protocollo Generale. I plichi pervenuti oltre il predetto termine non potranno essere ammessi al bando. Il recapito del plico rimarrà a 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 – QUARTIERE S. LORENZO"** e inoltre indicare in maniera ben visibile il soggetto partecipante con relativo indirizzo, numero di telefono fisso e/o cellulare, indirizzo PEC
All'interno della busta grande dovranno essere inserite n. **2 buste**:
A) 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;

- copia di un valido documento di riconoscimento del soggetto concorrente;
- 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 nei registri, albi o altri elenchi previsti dalla legge e dai regolamenti comunali per l'esercizio delle relative attività, ad eccezione dei soggetti che intraprendono per la prima volta un'attività commerciale o artigianale, come previsto dall'art. 7 del presente avviso;
- visura camerale (per i soggetti già iscritti) o copia dell'atto costitutivo e dello statuto della società (ove applicabile);
- nel caso di società tenute alla redazione del bilancio, copia dell'ultimo bilancio approvato, comprensivo di nota integrativa e di verbale di approvazione del bilancio. Le imprese non soggette all'obbligo di presentazione del bilancio dovranno presentare copia dell'ultima dichiarazione dei redditi

B) BUSTA n. 2 con la dicitura "OFFERTA ECONOMICA" perfettamente integra, non trasparente, sigillata 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 (All. 3), con indicato l'importo **in cifre e in lettere del canone offerto, che potrà essere pari o superiore a quello fissato per la gara**. È nulla l'offerta priva di sottoscrizione autografa. A pena di esclusione, non saranno ammesse offerte economiche non in originale, (es. fotocopie o immagini dell'offerta economica), ovvero recanti 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 l'immobile oggetto del presente Avviso.

Art. 12) – 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.
Il Responsabile della protezione dei dati (RPD/DPO) del Comune di Napoli è contattabile all'indirizzo pec: protocollo@pec.comune.napoli.it
La base giuridica del trattamento è costituita dall'adempimento di obblighi di legge e dall'esecuzione di compiti di interesse pubblico (art. 6, par. 1, lett. c) ed e), del Regolamento UE 2016/679). I dati saranno conservati per il tempo necessario allo svolgimento della procedura e alla gestione del rapporto concessorio e, successivamente, per i termini previsti dalla normativa sulla conservazione degli atti amministrativi. Gli interessati possono esercitare i diritti di cui agli artt. 15-22 del Regolamento e proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali.

Art. 13) – Controversie e rinvio

Le controversie relative alla procedura di selezione e al rapporto concessorio sono devolute alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo ai sensi dell'art. 133, comma 1, lett. b), del D. Lgs. 104/2010 (T.A.R. Campania – Napoli), ferma restando la giurisdizione del giudice ordinario (Tribunale di Napoli) per le controversie concernenti canoni, indennità e altri corrispettivi.
Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente bando, si richiamano il R.D. 827/1924, il D. Lgs. 42/2004, le norme del Codice civile in quanto compatibili e la normativa vigente.

Art. 14) – Altre informazioni
Si applicano, inoltre, al presente avviso:

1. 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".
2. 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".
3. Tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'articolo 3 della legge n. 136 del 13 agosto 2010 e successive modifiche.