COMUNE DI CAIVANO

Città Metropolitana di Napoli

- IV Settore -

Lavori pubblici, Manutenzione ed Espropri, Patrimonio

via Marzano, 19 località Pascarola - 80023 Caivano (Na)
C.F. 01144820634 - P.IVA 01252221211 - Codice univoco R7GJDB
centralino: +39.081.8323111 – Pec: protocollo.caivano@asmepec.it

AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA CONCESSIONE IN USO E GESTIONE DELLA VILLA COMUNALE DI VIA ANIELLO SCOTTA IN CAIVANO (NA)

(Riservato a Enti del Terzo Settore e soggetti senza scopo di lucro, ai sensi del Regolamento comunale approvato con Deliberazione della Commissione Straordinaria n. 34 del 07/08/2025)

Art. 1 – Premesse e riferimenti normativi

Il Comune di Caivano, in attuazione del principio di sussidiarietà orizzontale di cui all'art. 118 della Costituzione e nel rispetto delle **Linee guida sul rapporto fra Pubbliche Amministrazioni ed Enti del Terzo Settore** (artt. 55-57 del D.Lgs. 117/2017, "Codice del Terzo Settore"), intende favorire la collaborazione con soggetti del Terzo Settore per la gestione condivisa di beni e servizi di interesse collettivo. In particolare, con Deliberazione della Commissione Straordinaria n. 34 del 07/08/2025 è stato approvato apposito Regolamento comunale per la concessione di beni immobili a Enti del Terzo Settore e altri soggetti non lucrativi, finalizzato alla valorizzazione sociale dei beni pubblici inutilizzati. **Visto** l'art. 71, comma 2, del D.Lgs. 117/2017, il quale stabilisce che *"gli Enti locali possono concedere in comodato beni mobili ed immobili di loro proprietà, non utilizzati per fini istituzionali, agli enti del Terzo settore, ad eccezione delle imprese sociali, per lo svolgimento delle loro attività istituzionali"*, e considerati i principi di trasparenza, imparzialità, pubblicità e parità di trattamento sanciti dalla normativa vigente in materia di contratti pubblici, **si rende noto** che il Comune di Caivano intende avviare una procedura selettiva comparativa, mediante **manifestazione di interesse**, per individuare il soggetto cui affidare in concessione l'uso e la gestione della **Villa Comunale di Via Aniello Scotta**. La presente procedura è rivolta esclusivamente a Enti del Terzo Settore e altri soggetti senza scopo di lucro, secondo le modalità e condizioni di seguito descritte. Il presente Avviso è da intendersi come indagine esplorativa del mercato nonché procedura comparativa pubblica ai sensi dell'art. 77 del D.Lgs. 36/2023, finalizzata all'individuazione di proposte progettuali di gestione innovativa del bene, nel pubblico interesse. Esso non costituisce avvio di gara d'appalto né offerta al pubblico ex art. 1336 c.c., potendo tuttavia condurre all'affidamento in concessione dell'immobile a seguito di valutazione comparativa delle proposte pervenute. Resta salva la facoltà dell'Amministrazione di sospendere o revocare il presente Avviso per ragioni di pubblico interesse.

Art. 2 – Oggetto della concessione

Il presente Avviso ha ad oggetto la concessione in uso della Villa Comunale di Via Aniello Scotta in Caivano, per la gestione e valorizzazione della stessa mediante lo svolgimento di attività senza fini di lucro a beneficio della collettività locale.

L'immobile in questione consiste in un'area a verde pubblico attrezzato, recentemente riqualificata e destinata a parco sportivo-ricreativo con giochi inclusivi, spazi per l'aggregazione sociale e percorsi pedonali. L'area ha una superficie complessiva di circa 3.800 mq ed è identificata catastalmente al Foglio 9, Particella 1487. Eventuali dettagli tecnici (estensione, confini e planimetria) sono riportati nell'Allegato B – Planimetria e descrizione tecnica del bene.

via Marzano, 19 località Pascarola - 80023 Caivano (Na)
C.F. 01144820634 - P.IVA 01252221211 - Codice univoco R7GJDB
centralino: +39.081.8323111 – Pec: protocollo.caivano@asmepec.it

La concessione avrà per scopo la cura, gestione e animazione della Villa Comunale, al fine di promuovere l'inclusione sociale, la partecipazione dei cittadini, l'educazione ambientale, la pratica sportiva dilettantistica e altre attività di interesse generale coerenti con la natura del luogo. Il concessionario dovrà garantire la pubblica fruizione dell'area alle condizioni stabilite nel presente Avviso e nello schema di convenzione allegato. È esclusa qualunque destinazione dell'immobile che non sia attinente a finalità civiche, solidaristiche o di utilità sociale. In particolare, l'area dovrà rimanere aperta alla collettività e non potrà essere utilizzata per attività commerciali lucrative, salvo eventuali attività secondarie accessorie autorizzate dall'Amministrazione in quanto strumentali alle finalità sociali (es. piccoli punti ristoro o eventi di autofinanziamento, nei limiti stabiliti dalla convenzione).

È stabilito un canone annuo di **€ 18.000,00**, determinato dal computo metrico estimativo allegato (All. C).

In applicazione dell'art. 25 del Regolamento comunale, tale canone potrà essere **compensato, in tutto o in parte**, con l'esecuzione a cura e spese del concessionario di servizi equivalenti e interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, quali:

- attività di custodia e vigilanza dell'area;
- pulizia quotidiana degli spazi, svuotamento cestini e raccolta rifiuti;
- manutenzione ordinaria del verde e delle attrezzature (innaffiatura, sfalcio erba, potature leggere, piccole riparazioni);
- eventuali interventi di manutenzione straordinaria autorizzati dal Comune;
- realizzazione, a proprie spese, di strutture amovibili e servizi funzionali alla gestione (es. servizi igienici, chioschi).

La compensazione sarà riconosciuta previa presentazione di un computo metrico estimativo delle prestazioni offerte e successiva approvazione da parte del Settore competente, con provvedimento formale dell'Amministrazione.

Art. 3 – Durata della concessione

La concessione d'uso avrà una durata di 6 (sei) anni con decorrenza dalla data di sottoscrizione della convenzione e consegna dell'immobile al concessionario. Alla scadenza l'Amministrazione si riserva la facoltà di rinnovare la concessione per un ulteriore periodo (fino a un massimo di altri 6 anni), alle medesime condizioni o con eventuale adeguamento, previa verifica del corretto adempimento degli obblighi da parte del concessionario e adozione di un formale atto di proroga da perfezionarsi entro il termine di validità della concessione. In mancanza di rinnovo, il concessionario dovrà prontamente riconsegnare l'immobile al Comune di Caivano, libero da persone o cose di sua proprietà, nello stato di conservazione in cui è stato ricevuto salvo il normale deperimento d'uso. Eventuali migliorie o addizioni autorizzate effettuate sul bene resteranno acquisite in proprietà al Comune, senza diritto ad alcun indennizzo.

COMUNE DI CAIVANO

Città Metropolitana di Napoli

- IV Settore -

Lavori pubblici, Manutenzione ed Espropri, Patrimonio

via Marzano, 19 località Pascarola - 80023 Caivano (Na)
C.F. 01144820634 - P.IVA 01252221211 - Codice univoco R7GJDB
centralino: +39.081.8323111 – Pec: protocollo.caivano@asmepec.it

Art. 4 – Soggetti ammessi e requisiti di partecipazione

Possono presentare manifestazione di interesse i seguenti soggetti, **purché senza finalità di lucro**:

- **Enti del Terzo Settore (ETS)** ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 117/2017, iscritti al Registro Unico Nazionale del Terzo Settore (RUNTS) nella/e specifica/che sezioni di appartenenza (Organizzazioni di Volontariato, Associazioni di Promozione Sociale, enti filantropici, Imprese Sociali incluse le Cooperative Sociali, reti associative, etc.);

- **Altri soggetti senza scopo di lucro** (associazioni, fondazioni, enti ecclesiastici civilmente riconosciuti o comitati non rientranti tra gli ETS) che perseguano finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale analoghe a quelle degli ETS e che, per previsione statutaria, destinino eventuali utili o avanzi di gestione esclusivamente al conseguimento di tali finalità.

I soggetti interessati dovranno inoltre possedere, a pena di esclusione, i seguenti **requisiti**:

- **Requisiti di ordine generale:** assenza di cause di esclusione dalla contrattazione con la Pubblica Amministrazione, come previste dagli artt. 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023 (assenza di condanne penali gravi, procedimenti per misure di prevenzione antimafia, assenza di procedure fallimentari o liquidatorie in corso, regolarità contributiva e fiscale, etc.), nonché insussistenza di situazioni di conflitto di interessi o di ogni altra situazione ostativa ai sensi di legge;

- **Idoneità specifica:** il soggetto deve essere regolarmente costituito da almeno **2 anni** antecedenti la data di pubblicazione del presente Avviso, come risultante da atto costitutivo/statuto o da registrazione presso i registri pubblici competenti (es. RUNTS, registro prefettizio o registro regionale per le associazioni, ecc.); deve inoltre avere sede (o in caso di sede fuori comune, una comprovata operatività) nel territorio regionale e svolgere attività statutarie coerenti con le finalità oggetto della concessione;

- **Capacità tecnica e organizzativa:** il soggetto (singolo o in partenariato) deve dimostrare di disporre di adeguata capacità operativa per la gestione del bene e lo svolgimento delle attività proposte (in termini di personale – anche volontario – con esperienza, competenze specifiche, attrezzature, ecc.). A tal fine andranno indicate le principali esperienze e attività svolte negli ultimi **3 anni** ritenute significative e analoghe (es. gestione di centri/aree pubbliche, organizzazione di eventi o progetti sociali, educativi, sportivi, ecc.);

- **Affidabilità economica:** il concorrente dovrà attestare la propria affidabilità economico-finanziaria in relazione all'impegno da assumere, ad esempio mediante dichiarazione delle risorse finanziarie disponibili o attivabili per la gestione (auto-finanziamento, contributi di enti pubblici o privati, donazioni, raccolta fondi, ecc.), nonché l'assenza di inadempienze nei confronti del Comune di Caivano (es. mancati pagamenti di canoni, sanzioni, ecc. qualora già concessionario di altri beni).

via Marzano, 19 località Pascarola - 80023 Caivano (Na)
C.F. 01144820634 - P.IVA 01252221211 - Codice univoco R7GJDB
centralino: +39.081.8323111 – Pec: protocollo.caivano@asmepec.it

È ammessa la candidatura in forma **aggregata** di più enti (es. **Associazioni temporanee di scopo** o altri raggruppamenti di ETS), fermo restando che **tutti** i soggetti partecipanti al raggruppamento dovranno possedere i requisiti sopra elencati. In tal caso, la manifestazione di interesse dovrà essere presentata congiuntamente, indicando un **Ente capofila** quale referente unico nei confronti dell'Amministrazione e responsabile della conduzione dei rapporti contrattuali. I rapporti interni fra enti associati andranno formalizzati tramite apposito **atto costitutivo di ATS** o accordo di partenariato, da allegare alla domanda. Non è ammessa la partecipazione contemporanea, a titolo individuale e/o come parte di più raggruppamenti, da parte dello stesso soggetto.

Art. 5 – Modalità e termini di presentazione della domanda

I soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 4 che intendono manifestare il proprio interesse dovranno presentare al Comune di Caivano un'**istanza di partecipazione** redatta in lingua italiana, sottoscritta dal legale rappresentante dell'ente proponente, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 19 settembre 2025**. La presentazione della domanda potrà avvenire **tramite PEC (Posta Elettronica Certificata)** inviando tutta la documentazione in formato PDF all'indirizzo **protocollo.caivano@asmepec.it**. L'oggetto della PEC dovrà recare la dicitura: *"Manifestazione di interesse – Concessione Villa Comunale Via Scotta"*. I file allegati dovranno essere firmati digitalmente oppure sottoscritti con firma autografa e scansiti insieme a un documento di identità del firmatario.

Ai fini della partecipazione, l'istanza dovrà contenere, oltre ai dati identificativi del soggetto proponente (denominazione, forma giuridica, sede, recapiti, dati anagrafici del legale rappresentante):

- una **dichiarazione sostitutiva** (ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000) resa dal legale rappresentante, attestante il possesso di tutti i requisiti di cui all'art. 4 del presente Avviso, nonché l'assenza di cause di esclusione di ordine generale (come da fac-simile eventualmente disponibile presso l'Ente);

- una **relazione progettuale**, sottoscritta dal legale rappresentante, illustrativa della proposta di gestione della Villa Comunale. Tale relazione dovrà descrivere: le **attività** che si intendono realizzare (es. iniziative sociali, culturali, ludico-sportive, educative, ecc.), le **modalità di organizzazione e fruizione** dell'area (orari di apertura, gestione degli spazi, sicurezza, ecc.), il **piano di manutenzione** ordinaria e di cura del verde, il **piano economico-gestionale** (risorse umane impiegate, volontari coinvolti, eventuali partner e sponsor, entrate previste e loro destinazione, spese di gestione), nonché qualsiasi elemento utile a valutare la qualità e la sostenibilità della proposta;

- copia dello **Statuto** e dell'atto costitutivo dell'ente (o degli enti, in caso di partenariato), salvo che l'ente sia iscritto al RUNTS o ad altro registro pubblico accessibile dall'Amministrazione per verifica d'ufficio;

- eventuale **documentazione integrativa** ritenuta utile (es. lettere di adesione di partner, enti di supporto o patrocinio, curricula dei responsabili del progetto, materiale illustrativo, etc.);

via Marzano, 19 località Pascarola - 80023 Caivano (Na)
C.F. 01144820634 - P.IVA 01252221211 - Codice univoco R7GJDB
centralino: +39.081.8323111 – Pec: protocollo.caivano@asmepec.it

- copia di un documento di **identità** in corso di validità del sottoscrittore dell'istanza (per le istanze trasmesse via PEC con firma digitale, tale copia non è necessaria).

Tutta la documentazione dovrà essere preferibilmente raggruppata in un unico invio e dovrà essere redatta in lingua italiana (o corredata da traduzione giurata in italiano, se originariamente in altra lingua). Il concorrente potrà inoltre allegare eventuali elaborati grafici o fotografici relativi allo stato dei luoghi e alle proposte di utilizzo/allestimento. In caso di partecipazione in forma associata, dovrà essere inclusa la documentazione per ciascun componente del raggruppamento (ove pertinente), nonché l'atto costitutivo o accordo di partenariato sottoscritto da tutti i soggetti raggruppati.

Art. 6 – Criteri di valutazione delle proposte

Le manifestazioni di interesse validamente presentate saranno esaminate da un'apposita **Commissione tecnica** nominata dal Comune di Caivano. La Commissione, sulla base della documentazione presentata, valuterà comparativamente le proposte progettuali pervenute, assegnando a ciascuna un punteggio secondo i criteri di seguito indicati (punteggio massimo attribuibile: **100 punti**):

- **Qualità e completezza della proposta progettuale (max 40 punti):** pertinenza delle attività proposte rispetto agli obiettivi sociali, culturali e ricreativi del bando; originalità e innovatività delle iniziative; capacità di coinvolgere la cittadinanza e di rispondere ai bisogni del territorio; livello di dettaglio e chiarezza del programma presentato;

- **Sostenibilità gestionale ed economica (max 20 punti):** adeguatezza del piano di gestione e manutenzione dell'area; realizzabilità concreta del progetto in termini organizzativi; previsione di risorse (umane, finanziarie, strumentali) sufficienti; equilibrio finanziario e solidità del piano economico (anche in assenza di finanziamenti pubblici diretti); eventuale disponibilità di cofinanziamenti, sponsor o altre forme di sostegno al progetto;

- **Esperienza e capacità del soggetto proponente (max 20 punti):** esperienze pregresse nello svolgimento di attività analoghe a quelle proposte o nella gestione di spazi pubblici; qualifiche e competenze del team di lavoro indicato; radicamento dell'ente sul territorio e reti di collaborazione già attivate; risultati rilevanti conseguiti in precedenti iniziative;

- **Reti partenariali e coinvolgimento di altri attori (max 10 punti):** presenza di partenariati con altri enti, associazioni, istituzioni locali o patrocinatori a supporto del progetto; coinvolgimento attivo di volontari e dei residenti (es. comitati di quartiere, gruppi informali) nella co-gestione o nelle attività; capacità di fare rete valorizzando le risorse del territorio;

- **Migliorie ed elementi aggiuntivi (max 10 punti):** eventuali proposte migliorative rispetto a quanto richiesto (es. ampliamento orari di apertura, servizi aggiuntivi al pubblico, piccoli investimenti migliorativi sull'area a carico del proponente quali arredi, piantumazioni, installazioni, etc.); adeguate misure di sicurezza e custodia proposte; criteri di monitoraggio e valutazione dell'impatto sociale del progetto.

via Marzano, 19 località Pascarola - 80023 Caivano (Na)
C.F. 01144820634 - P.IVA 01252221211 - Codice univoco R7GJDB
centralino: +39.081.8323111 – Pec: protocollo.caivano@asmepec.it

La Commissione attribuirà i punteggi motivando sinteticamente la valutazione per ciascun criterio. Sulla base del punteggio totale conseguito, verrà formulata una graduatoria di merito dei proponenti, che sarà approvata con Determinazione del Responsabile del procedimento. L'ente collocato al **primo posto** in graduatoria sarà individuato quale assegnatario della concessione, fatti salvi gli esiti delle verifiche sui requisiti autodichiarati. In caso di parità di punteggio fra due o più proposte, si procederà a dare preferenza al progetto che avrà ottenuto il punteggio più alto nel criterio "Qualità della proposta"; qualora persista la parità, si potrà tener conto dell'ordine cronologico di arrivo delle domande o disporre un sorteggio pubblico. L'esito finale della selezione sarà reso noto mediante pubblicazione all'Albo Pretorio online dell'ente e sul sito web istituzionale nella sezione Amministrazione Trasparente – Bandi e Avvisi, oltre che tramite comunicazione via PEC ai candidati.

Si precisa che la presentazione della manifestazione di interesse non comporta alcun diritto all'affidamento, né la formazione di posizioni giuridiche soggettive in capo ai proponenti. L'Amministrazione comunale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non procedere all'affidamento qualora nessuna proposta risulti idonea o conveniente rispetto agli obiettivi prefissati, ovvero di procedere all'affidamento anche in presenza di una sola proposta ritenuta valida. In ogni caso il Comune potrà interrompere o annullare la procedura in qualsiasi fase per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, senza che i partecipanti possano vantare pretese o diritti di sorta.

Art. 7 – Obblighi del concessionario

Il soggetto selezionato quale concessionario dovrà sottoscrivere la convenzione allegata (vedi schema di **Allegato A**) e si impegnerà ad adempiere ai seguenti obblighi principali durante tutto il periodo di concessione:

- **Gestione e custodia:** assicurare la **conduzione dell'area** e la sua regolare apertura al pubblico secondo gli orari e le modalità concordate con l'Amministrazione, nello specifico garantendo l'apertura quotidiana dalle ore 8:00 alle ore 21:00, salvo diverse disposizioni. vigilare sul corretto uso degli spazi da parte degli utenti, prevenendo comportamenti scorretti o vandalici e segnalando tempestivamente al Comune eventuali danni, situazioni di pericolo o necessità di interventi straordinari;

- **Manutenzione ordinaria e pulizia:** farsi carico della manutenzione ordinaria del parco e delle sue attrezzature, mantenendo l'area in condizioni decorose e sicure. Ciò include la pulizia quotidiana degli spazi (svuotamento cestini rifiuti, raccolta rifiuti abbandonati), la cura del verde (innaffiatura, sfalcio dell'erba, potature leggere di siepi e arbusti, ecc.), la piccola manutenzione di arredi, giochi e impianti presenti (lubrificazione, serrature, verniciatura protettiva, sostituzione di componenti deteriorati di modesto valore, etc.), nonché ogni altra attività di routine necessaria a conservare il bene in buono stato di funzionamento;

- **Programma di attività:** realizzare il programma di attività ed interventi presentato in sede di candidatura, secondo il calendario e le modalità proposte, fatte salve eventuali integrazioni o modifiche concordate con l'Amministrazione. Le attività dovranno svolgersi **senza scopo di lucro**: eventuali introiti derivanti da quote di partecipazione, sponsorizzazioni, erogazioni

via Marzano, 19 località Pascarola - 80023 Caivano (Na)
C.F. 01144820634 - P.IVA 01252221211 - Codice univoco R7GJDB
centralino: +39.081.8323111 – Pec: protocollo.caivano@asmepec.it

liberali o altre fonti dovranno essere integralmente reinvestiti nella gestione dell'area e nelle attività stesse. Il concessionario dovrà documentare annualmente all'Amministrazione le entrate e spese connesse alla gestione (rendiconto gestionale);

- **Accessibilità e inclusione:** garantire che le attività e i servizi offerti siano accessibili **a tutta la cittadinanza**, senza discriminazioni. In particolare, dovranno essere favorite la partecipazione dei giovani, delle persone con disabilità e dei soggetti fragili, anche attraverso proposte mirate. L'accesso alla Villa Comunale e alle sue dotazioni di base (parco giochi, spazi verdi) dovrà rimanere libero e gratuito per il pubblico; potranno eventualmente richiedersi contributi simbolici solo per specifici laboratori, corsi o servizi aggiuntivi, previa comunicazione al Comune e comunque in misura tale da coprire esclusivamente i costi vivi, nel rispetto del carattere non commerciale dell'utilizzo;

- **Sicurezza e normativa:** rispettare scrupolosamente tutta la normativa vigente in materia di sicurezza, igiene, ordine pubblico e tutela ambientale. Il concessionario è tenuto a garantire le condizioni di sicurezza per gli utenti e per gli operatori/volontari impiegati nelle attività, anche attraverso la corretta manutenzione delle attrezzature e l'adozione di idonee misure di prevenzione degli infortuni. Eventuali eventi aperti al pubblico dovranno svolgersi nel rispetto delle disposizioni in tema di pubblica sicurezza, con obbligo di preavviso alle autorità competenti se necessario. Il concessionario assume a proprio carico ogni responsabilità civile e penale verso terzi derivante dallo svolgimento delle attività o dalla gestione del bene;

- **Oneri gestionali:** farsi carico di tutte le utenze e spese di gestione ordinaria inerenti al bene concesso (ad eccezione della fornitura elettrica per illuminazione e dell'acqua per irrigazione), provvedendo al pagamento diretto delle bollette e oneri connessi. Il Comune, da parte sua, garantirà – compatibilmente con le risorse disponibili – la manutenzione **straordinaria** del bene (es. riparazioni strutturali di rilevante entità, sostituzione di grandi parti impiantistiche, abbattimento o potatura straordinaria di alberature di alto fusto se necessaria per sicurezza, etc.), restando a carico del concessionario l'onere di segnalare tempestivamente l'insorgere di tali esigenze e di consentire l'accesso per l'esecuzione dei relativi lavori;

- **Divieti specifici:** attenersi ai divieti e limiti indicati all'art. 9 che segue. In particolare, è fatto espresso divieto di mutare la destinazione d'uso del bene o di concederlo in uso a terzi non autorizzati, nonché di eseguire interventi edili o impiantistici senza autorizzazione comunale. Durante la gestione, il concessionario non potrà installare strutture fisse aggiuntive né apportare modifiche sostanziali all'area (ad es. nuove recinzioni, edificazioni, ecc.) se non previa approvazione da parte del Comune tramite gli uffici competenti;

- **Collaborazione con il Comune:** mantenere un costante rapporto di collaborazione con l'Amministrazione comunale, anche attraverso incontri periodici di verifica, informando l'Ufficio comunale competente circa l'andamento delle attività e qualsiasi problematica insorga. Il concessionario dovrà inoltre consentire l'accesso al bene, in ogni momento, a funzionari o incaricati del Comune per attività di ispezione, controllo o per interventi di

via Marzano, 19 località Pascarola - 80023 Caivano (Na)
C.F. 01144820634 - P.IVA 01252221211 - Codice univoco R7GJDB
centralino: +39.081.8323111 – Pec: protocollo.caivano@asmepec.it

manutenzione di competenza comunale. Su richiesta dell'Amministrazione, il concessionario si impegna a supportare eventuali iniziative pubbliche organizzate dal Comune nell'area (ad es. eventi istituzionali, manifestazioni patrocinate), compatibilmente con la propria programmazione.

Tutti gli obblighi sopra elencati, oltre a quelli ulteriormente specificati nello schema di convenzione, sono da intendersi essenziali e vincolanti. Il loro mancato adempimento, anche parziale, comporterà le conseguenze di cui all'art. 9.

Art. 8 – Interventi ed attività ammesse

All'interno della villa comunale sono permesse le seguenti attività senza scopo di lucro e con finalità di autofinanziamento delle attività associative, a titolo di esempio e non esaustive, da parte del concessionario:

- Servizio baby club e animazione territoriale;
- Teatrino delle marionette o simili;
- Attrezzature ludiche (giostrine, tappeti elastici, caroselli, minicar, gonfiabili, percorsi avventura ecc.);
- Spazi per spettacoli di ballo, cinema, musica e attività socio-culturali;
- Spazi espositivi per laboratori di artigianato artistico (cuoio, argilla, legno, tessuti ecc.);
- Punti ristoro per la vendita e la somministrazione di alimenti e bevande;
- Spazi per la vendita di prodotti:
    - florovivaistici e per il giardinaggio;
    - agrobiologici, naturali e tipici locali, nonché promozione di attività e soggiorni agrituristici;
    - erboristeria;
    - pubblicazioni, testi e video dedicati a ragazzi, ambiente, salute, alimentazione;
    - prodotti di cosmesi ecologica;
    - articoli e prodotti per attività sportive e salutistiche.

Per i servizi e le attività sopra elencati, inclusi i servizi igienici, l'affidatario o il gestore potranno realizzare, a proprio esclusivo carico, **strutture amovibili** (es. chioschi), realizzabili tramite smontaggio e non demolizione. È vietata la realizzazione di fondazioni o elementi permanenti. Il progetto delle strutture e dell'area dedicata alle attività collaterali dovrà essere redatto nella scala opportuna e **preventivamente approvato** dal Settore Ambiente, previo parere dei Settori Lavori Pubblici e Pianificazione e Controllo del Territorio, nel rispetto delle normative vigenti e delle prescrizioni impartite dall'Amministrazione. Le autorizzazioni amministrative (edilizie, commerciali, sanitarie) saranno rilasciate a favore dell'affidatario o del gestore, con validità limitata al periodo di affidamento e non trasferibili allo scadere dello stesso. Sono a carico dell'affidatario tutte le autorizzazioni, gli oneri tributari e fiscali, nonché le spese per le utenze.

via Marzano, 19 località Pascarola - 80023 Caivano (Na)
C.F. 01144820634 - P.IVA 01252221211 - Codice univoco R7GJDB
centralino: +39.081.8323111 – Pec: protocollo.caivano@asmepec.it

Art. 9 – Divieti e condizioni d'uso

Nell'ambito della gestione dell'immobile concesso, al concessionario sono posti i seguenti **divieti** e condizioni vincolanti d'uso, a tutela della natura pubblica del bene:

- **Divieto di subconcessione o cessione:** il concessionario non potrà cedere a terzi, né in tutto né in parte, il godimento dell'area affidatagli, né stipulare contratti di sub-concessione, affitto, comodato o qualsiasi altro accordo che trasferisca a soggetti diversi la gestione, l'uso esclusivo o il controllo del bene, senza preventiva autorizzazione espressa del Comune. È tuttavia consentita – anzi auspicata – la realizzazione di attività in collaborazione con altri enti o associazioni partner, sotto il coordinamento e la responsabilità diretta del concessionario selezionato;

- **Divieto di modifica della destinazione e alterazioni fisiche:** il concessionario non potrà destinare l'immobile ad usi differenti da quelli istituzionali dichiarati (finalità di interesse generale, senza scopo di lucro, con accesso pubblico). È vietato intraprendere nell'area attività lucrative di tipo imprenditoriale (commercio, somministrazione di alimenti/bevande, ecc.) se non nei limiti di quanto eventualmente previsto dal progetto approvato e autorizzato dal Comune, e comunque con carattere meramente accessorio e funzionale agli scopi sociali. Sono vietati gli interventi edilizi o installazioni stabili non amovibili, salvo preventiva autorizzazione comunale. Eventuali strutture temporanee necessarie per singoli eventi (gazebo, stand, impianti mobili) dovranno essere rimosse al termine dell'evento stesso;

- **Divieto di oneri per l'utenza generalizzata:** non potrà essere richiesto alcun **corrispettivo per l'ingresso** o la permanenza del pubblico nella Villa Comunale, trattandosi di spazio pubblico destinato alla libera fruizione. L'accesso al parco e l'uso delle attrezzature di base dovranno restare gratuiti. Eventuali contributi di partecipazione potranno essere previsti **solo** per attività strutturate facoltative (corsi, laboratori, tornei, ecc.), e dovranno essere di importo contenuto, meramente finalizzato a coprire i costi vivi (materiali, istruttori, assicurazioni) di tali attività, fermo restando l'obbligo di reinvestire eventuali surplus nelle attività stesse o nella manutenzione dell'area;

- **Rispetto della quiete pubblica e del vicinato:** le attività dovranno svolgersi in modo da non arrecare disturbo alla quiete pubblica, soprattutto nelle ore serali/notturne. In particolare, eventuali eventi con amplificazione sonora dovranno rispettare i limiti acustici previsti dai regolamenti comunali e normativi vigenti, e cessare entro gli orari consentiti. Il concessionario dovrà curare che l'area, durante e dopo le manifestazioni, non rimanga in condizioni di degrado, provvedendo a ripulirla e ripristinarne l'ordine;

- **Divieto di atti discriminatori o contrari alla legge:** nell'utilizzo del bene e nell'organizzazione delle attività è fatto divieto di compiere atti o consentire comportamenti che siano contrari alla legge, all'ordine pubblico o al buon costume, ovvero che abbiano carattere discriminatorio per motivi razziali, etnici, religiosi, di genere, di orientamento politico, ecc. Il concessionario dovrà garantire pari opportunità di accesso e partecipazione a

via Marzano, 19 località Pascarola - 80023 Caivano (Na)
C.F. 01144820634 - P.IVA 01252221211 - Codice univoco R7GJDB
centralino: +39.081.8323111 – Pec: protocollo.caivano@asmepec.it

tutti i cittadini, compatibilmente con la natura delle singole iniziative (eventuali limitazioni di età, numero o requisiti per la partecipazione dovranno essere oggettivamente motivate dalla tipologia di attività proposta).

Ulteriori specifiche circa le modalità d'uso consentite e i divieti sono dettagliate nello schema di convenzione allegato. L'Amministrazione si riserva di emanare, se necessario, linee guida integrative o disposizioni di dettaglio che il concessionario sarà tenuto a osservare (es. regolamentazione dell'uso dell'area per eventi privati, normative sanitarie per eventuale somministrazione di alimenti, ecc.).

Art. 10 – Clausola risolutiva espressa e decadenza della concessione

Il presente rapporto concessorio sarà regolato dalla convenzione sottoscritta tra le parti, che conterrà apposita **clausola risolutiva espressa** ai sensi dell'art. 1456 c.c. In particolare, l'Amministrazione Comunale potrà dichiarare unilateralmente, con provvedimento motivato, la **decadenza** della concessione e la risoluzione anticipata della convenzione in caso di **grave inadempimento** o **violazione sostanziale** da parte del concessionario degli obblighi assunti. A titolo esemplificativo e non esaustivo, costituiscono motivo di revoca anticipata:

- la perdita, in capo al concessionario, dei requisiti soggettivi di partecipazione (es. sopravvenuta cessazione dell'attività associativa, scioglimento dell'ente, revoca/cessazione dell'iscrizione al RUNTS se richiesta, venuta meno della natura non lucrativa, ecc.);

- l'accertamento di dichiarazioni mendaci o false attestazioni rese in sede di partecipazione alla procedura, relative al possesso dei requisiti o ad altri elementi rilevanti;

- il **mancato avvio delle attività** oggetto della concessione entro il termine eventualmente stabilito (o, in assenza, entro un termine congruo dall'inizio della concessione, indicativamente 3 mesi), senza giustificato motivo, ovvero l'**interruzione ingiustificata** delle attività per un periodo prolungato (es. mancata apertura al pubblico dell'area per più di 30 giorni consecutivi, salvo cause di forza maggiore);

- l'uso dell'immobile per fini diversi da quelli previsti o in violazione dei divieti di cui all'art. 9 (es. svolgimento di attività commerciali non autorizzate, organizzazione di eventi non coerenti con le finalità sociali, impedimento all'accesso pubblico, ecc.);

- il **grave negligente mantenimento** del bene, tale da comprometterne la fruibilità o causare degrado (es. reiterata mancata pulizia, incuria del verde tale da creare pericolo, mancata esecuzione di riparazioni ordinarie con conseguente danno aggravato, ecc.);

- la violazione grave delle norme di sicurezza, delle disposizioni di legge o di regolamento richiamate in convenzione (es. mancata copertura assicurativa, reiterate violazioni dei limiti di rumore, utilizzo dell'area in orari non consentiti, comportamenti contrari alla pubblica decenza o ordine pubblico all'interno dell'area, ecc.);

via Marzano, 19 località Pascarola - 80023 Caivano (Na)
C.F. 01144820634 - P.IVA 01252221211 - Codice univoco R7GJDB
centralino: +39.081.8323111 – Pec: protocollo.caivano@asmepec.it

- il mancato pagamento di eventuali oneri a carico del concessionario (utenze, tasse, ecc.) per un periodo tale da configurare inadempimento (di norma, oltre 60 giorni dalla scadenza), o il mancato versamento di eventuali canoni/contributi qualora previsti;

- ogni altro inadempimento qualificato come essenziale nella convenzione, o comunque ogni violazione che pregiudichi in modo rilevante l'interesse pubblico sotteso alla concessione.

In caso di contestazione di inadempienze, il Comune notificherà al concessionario una comunicazione formale (anche via PEC) contenente la descrizione dei fatti contestati e l'intimazione a provvedere alla regolarizzazione entro un termine non inferiore a 15 giorni. Decorso inutilmente tale termine, ovvero in presenza di infrazioni non sanabili, l'Amministrazione potrà procedere alla revoca immediata. La risoluzione anticipata della concessione verrà dichiarata con Determinazione dirigenziale motivata e comunicata al concessionario. A seguito della decadenza, il concessionario dovrà rilasciare l'immobile entro il termine perentorio fissato dal Comune, senza opporre resistenza, e fatto salvo il risarcimento di eventuali danni. In caso di inerzia, si procederà ad esecuzione forzata e recupero coattivo dei costi a carico del concessionario inadempiente.

È fatto salvo il diritto del Comune di richiedere il **risarcimento dei danni** derivanti dall'inadempimento e dalla conseguente risoluzione, ove quantificabili (ad es. costi di ripristino del bene, danno da mancata fruizione pubblica, ecc.). In ogni caso di cessazione anticipata, il concessionario inadempiente **non avrà diritto ad alcun indennizzo o compenso** per le attività eventualmente svolte, né per le migliorie apportate, restando acquisite al Comune le opere e installazioni incorporate nell'area. Il Comune potrà rivalersi sulla eventuale **cauzione** versata (se prevista) e sulle polizze assicurative per coprire danni e spese a suo carico.

Oltre ai casi sopra elencati, l'Amministrazione si riserva la facoltà di revocare la concessione anche per sopravvenute esigenze di pubblico interesse, dando in tal caso un preavviso scritto di almeno 60 giorni al concessionario e riconoscendo a favore di quest'ultimo, se del caso, un equo rimborso delle spese sostenute non ancora ammortizzate, nei limiti e modi di legge. Il concessionario avrà facoltà di rinunciare alla concessione prima della scadenza ordinaria per gravi motivi (es. impossibilità oggettiva a proseguire la gestione), previa formale comunicazione con preavviso di almeno 90 giorni e accettazione da parte del Comune, restando anche in tal caso tenuto alla piena responsabilità fino alla data di riconsegna e senza pretendere alcun indennizzo.

Art. 11 – Cauzione

1. A garanzia degli impegni contrattuali e di eventuali danni all'immobile, il concessionario è tenuto a costituire un **deposito cauzionale infruttifero** pari a tre mensilità del canone di concessione.
2. Tale deposito verrà restituito al termine della concessione, previa verifica dello stato dei luoghi e della regolarità dell'adempimento degli obblighi contrattuali, salvo compensazione in caso di inadempienze o danni.

via Marzano, 19 località Pascarola - 80023 Caivano (Na)
C.F. 01144820634 - P.IVA 01252221211 - Codice univoco R7GJDB
centralino: +39.081.8323111 – Pec: protocollo.caivano@asmepec.it

Art. 12 – Manutenzione straordinaria

1. Restano a carico del concessionario, oltre alla manutenzione ordinaria (giornaliera, settimanale, annuale), anche gli oneri relativi ad **interventi di manutenzione straordinaria** qualora si rendano necessari per garantire la sicurezza, la funzionalità e la fruibilità pubblica dell'area.
2. In tali casi il concessionario dovrà darne preventiva comunicazione al Settore competente che autorizzerà gli interventi.
3. Eventuali migliorie autorizzate diverranno parte integrante del patrimonio comunale senza diritto ad alcun indennizzo.

Art. 13 – Controlli e verifiche

1. Il Comune, tramite la Polizia Locale o altro personale incaricato, esercita poteri di controllo sul bene concesso, sulle attività svolte e sul rispetto delle prescrizioni contrattuali e regolamentari.
2. Potranno essere effettuati, in ogni momento, accertamenti d'ufficio, ispezioni e richieste di documentazione utile a verificare la permanenza dei requisiti che giustificano la concessione.
3. L'inosservanza delle disposizioni accertata in sede di controllo potrà comportare l'applicazione delle sanzioni previste dal presente bando e dal Regolamento comunale.

Art. 14 – Penale per ritardata riconsegna

1. Al termine della concessione il concessionario è tenuto a riconsegnare l'immobile libero da persone e cose, nello stato di conservazione in cui è stato ricevuto, salvo il normale deperimento d'uso.
2. Per ogni giorno di ritardo nella riconsegna, sarà applicata una **penale pari al valore del bene stimato dall'Ufficio Tecnico Erariale (UTE), rivalutato secondo gli indici ISTAT e diviso per 10.000**, fatto salvo il maggior danno accertato.
3. Il Comune potrà rivalersi sulla cauzione versata e sulle eventuali polizze assicurative a copertura dei danni e delle spese sostenute.

Art. 15 – Sicurezza e assicurazioni

1. Il concessionario è tenuto al rispetto della normativa vigente in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro (D.Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii.), assumendo a tutti gli effetti il ruolo di **datore di lavoro/committente** per le attività svolte all'interno dell'area in concessione.
2. Il concessionario è l'unico responsabile dell'adozione delle misure di prevenzione e protezione necessarie a garantire la sicurezza degli utenti, dei volontari e del personale eventualmente impiegato.
3. Il concessionario dovrà stipulare, a propria cura e spese, una **polizza assicurativa di responsabilità civile verso terzi (RCT)** con massimali adeguati a coprire i rischi derivanti

via Marzano, 19 località Pascarola - 80023 Caivano (Na)
C.F. 01144820634 - P.IVA 01252221211 - Codice univoco R7GJDB
centralino: +39.081.8323111 – Pec: protocollo.caivano@asmepec.it

dalla gestione dell'area e dalle attività svolte, depositandone copia presso il Comune all'atto della sottoscrizione della convenzione.

4. Restano altresì a carico del concessionario tutti gli oneri assicurativi, previdenziali e fiscali relativi al personale e ai collaboratori impiegati.

Art. 16 – Disposizioni finali e allegati

Responsabile del Procedimento: Ai sensi dell'art. 5 della L. 241/1990, il Responsabile unico del procedimento amministrativo relativo al presente Avviso è l'Ing. Giovanni Tuberosa (o altra figura incaricata) – Responsabile del IV Settore del Comune di Caivano. Eventuali informazioni e chiarimenti potranno essere richiesti al suddetto RUP presso il Comune di Caivano – Ufficio Tecnico e/o e-mail **g.tuberosa@comune.caivano.na.it**). È possibile, su richiesta, effettuare un sopralluogo dell'area oggetto di concessione accompagnati da personale comunale, da concordarsi previo appuntamento.

Tutela della privacy: I dati personali forniti dai candidati saranno trattati dal Comune di Caivano, in qualità di Titolare del trattamento, esclusivamente per le finalità connesse all'espletamento della presente procedura comparativa e all'eventuale successiva stipula ed esecuzione della convenzione, nel rispetto del Regolamento UE 2016/679 (GDPR) e del D.Lgs. 196/2003 smi. Tali dati potranno essere comunicati ai membri della Commissione e agli uffici coinvolti nel procedimento, nonché pubblicati nei termini di legge (esito finale). Ai soggetti interessati sono riconosciuti i diritti di accesso, rettifica, opposizione e gli altri diritti previsti dalla normativa citata. Il conferimento dei dati ha natura obbligatoria per la partecipazione; l'eventuale rifiuto di fornire i dati richiesti comporterà l'esclusione dalla procedura. L'informativa completa sul trattamento dei dati è allegata al presente Avviso (Allegato C).

Pubblicità: Il presente Avviso pubblico, con i relativi allegati, è pubblicato all'Albo Pretorio online del Comune di Caivano per un periodo di 30 giorni consecutivi, nonché nella sezione "Amministrazione Trasparente – Bandi di gara e contratti" del sito web istituzionale **www.comune.caivano.na.it**. Dell'avvenuta pubblicazione è data notizia mediante comunicati e altri mezzi informativi ritenuti opportuni (es. pagina Facebook istituzionale, albo delle associazioni, ecc.).

Allegati: Fanno parte integrante del presente Avviso i seguenti allegati:

- **Allegato A:** Avviso Pubblico;
- **Allegato B:** Relazione tecnica descrittiva della Villa Comunale di Via Scotta;
- **Allegato C:** Computo metrico estimativo dei costi annui di gestione;
- **Allegato D:** Piano Economico Finanziario
- **Allegato E:** Modulo di domanda;
- **Allegato F:** *Schema di Convenzione* per la concessione in uso della Villa Comunale di Via Scotta (fac-simile del contratto che verrà stipulato con il soggetto affidatario).

COMUNE DI CAIVANO

Città Metropolitana di Napoli

- IV Settore -

Lavori pubblici, Manutenzione ed Espropri, Patrimonio

via Marzano, 19 località Pascarola - 80023 Caivano (Na)
C.F. 01144820634 - P.IVA 01252221211 - Codice univoco R7GJDB
centralino: +39.081.8323111 – Pec: protocollo.caivano@asmepec.it

Il Comune di Caivano, con la sottoscrizione della convenzione, si riserva di verificare periodicamente il corretto adempimento degli obblighi a carico del concessionario, secondo quanto stabilito nel presente Avviso e nello schema di convenzione. Per quanto non espressamente previsto nei suddetti documenti, si rimanda alle norme di legge vigenti in materia.

Caivano, lì 30/08/2025

Il Responsabile del Procedimento
Istr.re Amm. Piera De Bellis

Il Responsabile E.Q. del IV Settore
Lavori Pubblici, Manutenzione ed Espropri, Patrimonio
Ing. Giovanni Tuberosa

GIOVANNI
TUBEROSA
02.09.2025
09:01:26
GMT+02:00