COMUNE DI GALLO MATESE

Provincia di Caserta

Sede legale: Via Roma 2 - 81010 Gallo Matese (CE) – Partita I.V.A. 00390470615 – Codice fiscale 82001650611
Tel. 0823-945490 – fax 0823-945273 – www.comune.gallomatese.ce.it – pec segreteria.gallomatese@asmepec.it

COMUNE DI GALLO MATESE
Protocollo Partenza N. 3247/2026 del 09-09-2026
Doc. Principale - Copia Documento

AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE
ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE ED ANNESSE PORZIONI IMMOBILIARI SITO IN VIA LAGO LOCALITA' VAL DI CHIANO DEL COMUNE DI GALLO MATESE (CE) – DESTINAZIONE AD ATTIVITÀ RICETTIVA CON FINALITA' RICREATIVA PER CONIUGARE OSPITALITA' E BENESSERE DURANTE IL TEMPO LIBERO

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Premesso che il Comune di Gallo Matese è proprietario dell'immobile sito in **via Lago**, alla località Val di Chiano nel territorio del Comune di Gallo Matese (CE), identificati come appresso:
- **Catasto Fabbricati** al foglio **24** particella **5264** cat. catastale **C1**, attualmente non utilizzato;
- **Catasto Terreni** al foglio Catasto Terreni al foglio **24** p.lle **575**, **5249**, **570**, **5242**, **5509**, **5233**, **569**, **5238**, **568**, **5507**, **5245**, **5495**, **5302**, **5497**, **5503**, **5505**, **5499**, **5501**, **5511** e **5513** – Estensione complessiva di circa 18.210,00 mq;

Premesso che con Determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica n. 100 del 05/08/2026 (R.G. 149/2026) si è disposto di procedere all'assegnazione in locazione del suddetto immobile, per finalità di ricreativa per coniugare ospitalità e benessere durante il tempo libero, nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità e non discriminazione;
Richiamata la Legge 27 luglio 1978, n. 392, artt. 27, 32 e 42;
Richiamato il D.lgs. 3 luglio 2017, n. 117 (Codice del Terzo Settore), artt. 5 e 71;

RENDE NOTO

che questo Ente intende ricevere **manifestazioni di interesse** da parte di operatori economici, enti del Terzo Settore, cooperative sociali, associazioni, fondazioni, ditte individuali e persone giuridiche di qualsiasi natura interessati all'assegnazione in locazione dell'immobile comunale di seguito descritto, per l'esercizio delle attività indicate.

ART. 1 – DESCRIZIONE E STATO DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto del presente Avviso è sito alla via Lago della località Val di Chiano del Comune di Gallo Matese (CE), con le seguenti caratteristiche:
- **Denominazione:** Edificio Pubblico
- **Ubicazione:** Via lago, loc. Val di Chiano, Gallo Matese (CE)
- **Identificativo catastale:** Catasto Fabbricati, Foglio **24** particella **5264, 5233** ed altre.

Destinazione d'uso ammessa: Attività economiche sociali, attività ricettiva con finalità ricreativa per coniugare ospitalità e benessere durante il tempo libero, nonché attività strumentali e connesse alle precedenti.

Stato dell'immobile: L'immobile è assegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come risulterà dal verbale di consegna. Il conduttore è tenuto a prendere visione dell'immobile prima di presentare la propria manifestazione di interesse. Sono previsti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del conduttore il cui importo è stato stimato in complessivi € 30.000,00 scomputato dal canone complessivo dei primi sei anni.
L'immobile necessità, oltre quelli già scomputati e quantificati in € 30.000,00, di ulteriori interventi di

completamento e di allestimento finalizzati alla messa in esercizio secondo la proposta del concorrente.
Tali ultimi interventi di completamento e di allestimento come proposti dal locatario, saranno a totale carico di quest'ultimo e dovranno essere coerenti con gli indirizzi dell'ente ed avranno anche valore di progetto di fattibilità tecnica ed economica; saranno a carico del locatario anche le spese di progettazione per la stesura del progetto esecutivo. Saranno infine a carico del locatario gli interventi complementari/preliminari di adeguamento/allestimento dell'immobile per adibirlo alla destinazione proposta.

ART. 2 – CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE

2.1 Durata

La locazione avrà durata di **anni 6 (sei)** a decorrere dalla data di consegna dell'immobile risultante dal relativo verbale, rinnovabile per ulteriori **anni 6 (sei)**, ai sensi degli artt. 27 e 42 della Legge 392/1978. Alla scadenza i locali torneranno nella piena disponibilità del Comune, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano al momento della consegna, ivi comprese le eventuali migliorie e/o addizioni, salvo il normale uso.
La durata del contratto di locazione comprende il periodo di tempo necessario per la progettazione e l'esecuzione di lavori ulteriori, rispetto allo stato di fatto in cui si trova l'immobile al momento della consegna e comunque di tutti i lavori di recupero, di adeguamento, nonché di quelli necessitati dal particolare tipo di attività svolta dall'aggiudicatario, compatibilmente con i vincoli relativi all'immobile stesso.

2.2 Rinnovo e disdetta

L'opzione di rinnovo per il secondo sessennio ovvero la comunicazione di disdetta dovrà essere esercitata mediante formale comunicazione scritta trasmessa tramite **PEC** almeno **6 (sei) mesi prima** della scadenza del primo periodo contrattuale.

2.3 Canone di locazione

Il canone mensile posto **a base d'asta** è fissato in **euro 500,00** (cinquecento/00) per i primi sei anni, ed in **€ 850,00** (ottocentocinquanta/00) per i successivi anni sei (rinnovo), soggetto ad aggiornamento annuale, a decorrere dal secondo anno di locazione, nella misura del **75%** della variazione dell'indice **ISTAT** dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (**FOI, al netto dei tabacchi**), ai sensi dell'art. 32 della Legge 392/1978;

2.4 Pagamento del canone

Il canone dovrà essere corrisposto in **rate trimestrali** entro il giorno 5 di ciascun trimestre mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al Comune di Gallo Matese, le cui coordinate saranno comunicate all'atto della stipula del contratto.

2.5 Manutenzione e compensazione

La manutenzione ordinaria è integralmente a carico del conduttore. Il conduttore potrà eseguire interventi di manutenzione straordinaria previa autorizzazione scritta dell'Ufficio Tecnico Comunale; il costo di tali interventi potrà essere compensato con il canone di locazione secondo le modalità, i criteri e i limiti di cui all'Art. 8 dello Schema di Contratto allegato al presente Avviso.

Art. 3 - CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE E PUNTEGGI

L'individuazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa sarà effettuata con il metodo aggregativo-compensatore.

COMUNE DI GALLO MATESE
Protocollo Partenza N. 3247/2026 del 09-09-2026
Doc. Principale - Copia Documento

COMUNE DI GALLO MATESE
Protocollo Partenza N. 3247/2026 del 09-09-2026
Doc. Principale - Copia Documento

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.
Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti **ottengano lo stesso punteggio complessivo**, ma punteggi differenti per il prezzo e per tutti gli altri elementi di valutazione, sarà collocato primo in graduatoria il concorrente che ha ottenuto il **miglior punteggio sull'offerta tecnica**.
Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti **ottengano lo stesso punteggio complessivo** e gli stessi punteggi parziali per il prezzo e per l'offerta tecnica, si procederà mediante **sorteggio in seduta pubblica**.

La valutazione della migliore offerta è demandata ad una commissione giudicatrice.

Criteri di valutazione della «Offerta Tecnica»
La determinazione del punteggio relativo alle offerte tecniche contenute nella busta **«Offerta Tecnica»** per ciascuna ditta offerente avverrà utilizzando il metodo aggregativo-compensatore, a cui si rinvia, sulla base della seguente formula:

$$C(a) = \Sigma n\ [Wi * V(a)i]$$

dove:
C(a) = indice di valutazione dell'offerta (a); n = numero totale dei requisiti;
Wi = peso o punteggio attribuito al sub-elemento (i);
V(a)i= coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (i) variabile tra zero e uno;
Σn= sommatoria.

A) Offerta tecnica: max 80 punti
Il punteggio complessivo massimo di **80 punti** verrà assegnato secondo i seguenti **sub-criteri**:

A.1. Destinazione d'uso funzionale alla collettività - saranno valutati gli aspetti identitari del progetto, la vocazione turistico ricettiva, la capacità di creare valore aggiunto per la comunità (intesa come insieme di residenti ed ospiti), la sostenibilità ambientale, l'accessibilità e fruibilità del bene; **max pt. 15**

A.2. Idea originale ed innovativa – saranno valutati la possibilità di rapida implementazione del progetto, la riconoscibilità di una strategia imprenditoriale volta a garantire i servizi turistico ricettivi, l'unicità della proposta e la sinergia fra aspetti turistico ricettivi ed aspetti culturali e di valorizzazione del territorio proposti; **max pt. 15**

A.3. Proposta interventi – sarà valutata la relazione e il progetto presentati per descrivere: gli interventi proposti, da realizzare dal locatario, che saranno a totale carico di quest'ultimo e dovranno essere coerenti con gli indirizzi contenuti nel progetto di valorizzazione e gestione offerto anche con valore di progetto di fattibilità tecnica ed economica; saranno a carico del locatario anche le spese di progettazione per la stesura del progetto esecutivo, le spese relative alle procedure catastali (PREGEO – DOCFA) necessarie per eventuali cambi di destinazione d'uso e le spese relative alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE). Saranno infine a carico del locatario gli interventi complementari e di adeguamento/allestimento dell'immobile per adibirlo alla destinazione proposta. In particolare verrà valutata la corrispondenza di detti interventi rispetto all'idea imprenditoriale e alla destinazione d'uso proposta, nonché la tempistica di realizzazione anche rispetto agli interventi/opere a carico del locatario. **max pt. 20**

A.4. Valenza turistico ricettiva ed orientamento alla socialità di cittadini ed ospiti – saranno valutati la capacità di costruire occasioni di socialità, di godimento dello spazio pubblico, l'originalità di eventuali servizi integrativi. **max pt. 15**

Sede legale: Via Roma 2 - 81010 Gallo Matese (CE) – Partita I.V.A. 00390470615 – Codice fiscale 82001650611
Tel. 0823-945490 – fax 0823-945273 – www.comune.gallomatese.ce.it – pec segreteria.gallomatese@asmepec.it

A.5. Studio di fattibilità: si valuteranno la chiarezza, l'accuratezza e l'attendibilità del medesimo, nonché la struttura organizzativa dell'impresa, con ricadute positive sul tessuto economico del comune, anche in termini occupazionali onde consentire la sostenibilità e remunerativà del progetto di gestione. **max pt. 15**

La determinazione del **punteggio relativo alle offerte tecniche** contenute nella busta «Offerta Tecnica» per ciascuna ditta offerente avverrà utilizzando il metodo aggregativo-compensatore, a cui si rinvia, sulla base della seguente formula:

$$C(a) = \Sigma n\ [Wi * V(a)i]$$

dove:
C(a) = indice di valutazione dell'offerta (a); n = numero totale dei requisiti;
Wi = peso o punteggio attribuito al sub-elemento (i);
V(a)i= coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (i) variabile tra zero e uno;
Σn= sommatoria.

I coefficienti V(a)i, variabili tra zero ed uno, da assegnare a ciascun elemento o sub elemento di cui sopra saranno determinati mediante l'attribuzione discrezionale da parte di ogni commissario del coefficiente sulla base dei criteri metodologici (motivazionali) specificati nel presente disciplinare e sulla base di una valutazione graduata sulla seguente scala di giudizi:

GIUDIZIO	COEFF.	DESCRIZIONE DEL GIUDIZIO
APPENA SUFFICIENTE	0,20	Trattazione appena sufficiente e/o descrizioni lacunose che denotano scarsa rispondenza della proposta rispetto al tema costituente il parametro e/o sotto parametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante non risultano chiari, e/o non trovano dimostrazione analitica o, comunque, non appaiono particolarmente significativi.
PARZIALMENTE ADEGUATO	0,40	Trattazione sintetica e/o che presenta alcune lacune, e/o non del tutto rispondente o adeguata alle esigenze della Stazione Appaltante contraddistinta da una sufficiente efficienza e/o efficacia della proposta rispetto il tema costituente il parametro e/o sotto parametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante non risultano completamente chiari, in massima parte analitici ma comunque relativamente significativi.
ADEGUATO	0,60	Trattazione completa ma appena esauriente o, pur esauriente, non del tutto completa, rispetto alle esigenze della Stazione Appaltante contraddistinta da una discreta efficienza e/o efficacia della proposta rispetto il tema costituente il parametro e/o sotto parametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante risultano abbastanza chiari, in massima parte analitici ma comunque significativi. Trattazione completa dei temi richiesti, con buona rispondenza degli elementi costitutivi dell'offerta alle esigenze della Stazione Appaltante.
BUONO	0,80	Trattazione completa dei temi richiesti, con buona rispondenza degli elementi costitutivi dell'offerta alle esigenze della Stazione Appaltante e buona efficienza e/o efficacia della proposta rispetto il tema costituente il parametro e/o sotto parametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante risultano chiari, analitici e significativi
OTTIMO	1,00	Il parametro preso in esame viene giudicato eccellente. Risulta del tutto aderente alle aspettative della S.A. La sua presentazione è più che esaustiva ed ogni punto di interesse viene illustrato con puntualità e dovizia di particolari utili ed efficaci in rapporto alla natura del parametro considerato. Le relazioni illustrano con efficacia le potenzialità del candidato ed evidenziano le eccellenti caratteristiche di offerta prestazionale.

NB: Saranno ammissibili punteggi intermedi qualora ritenuto necessario da parte dei Commissari.

COMUNE DI GALLO MATESE
Protocollo Partenza N. 3247/2026 del 09-09-2026
Doc. Principale - Copia Documento

COMUNE DI GALLO MATESE
Protocollo Partenza N. 3247/2026 del 09-09-2026
Doc. Principale - Copia Documento

Qualora le offerte presentino elementi non direttamente calzanti rispetto ai criteri motivazionali sopra specificati i commissari potranno elaborate delle compensazioni e/o adeguamenti di giudizio ponderando e pesando gli scostamenti rispetto ai criteri standard.
Il punteggio relativo a ciascun sub-elemento sarà dato dal prodotto del coefficiente come sopra attribuito per il massimo punteggio attribuibile per il sub-elemento in considerazione.
Sono ammesse le **Offerte Tecniche** che abbiano raggiunto il punteggio minimo complessivo di **40 punti** (**soglia di sbarramento**).

B) Offerta economica: max 20 punti

L'offerta economica verrà valutata come di seguito riportato:
I partecipanti alla gara dovranno offrire una **percentuale in rialzo** che verrà applicata sulla base d'asta, al fine di quantificare il canone di locazione annuo dovuto.
L'offerta economica verrà quindi valutata come di seguito riportato: all'offerta (in termini di rialzo percentuale) più alta, verrà attribuito il punteggio massimo di **20 punti**, si procederà quindi attribuendo un punteggio proporzionalmente inferiore alle altre offerte, secondo la seguente formula:

$$X = (Oe / Oa) * 20$$

Dove:
X = Punteggio da attribuire;
Oe = Offerta in esame;
Oa = Offerta più alta

Metodo di calcolo complessivo dei punteggi

L'aggiudicazione del servizio verrà effettuata nei confronti dell'impresa la cui offerta avrà conseguito il punteggio più elevato secondo la formula A + B. La Commissione, terminata l'attribuzione dei coefficienti agli elementi qualitativi e quantitativi, procederà, in relazione a ciascuna offerta, all'attribuzione dei punteggi per ogni singolo criterio secondo metodo aggregativo compensatore.
Il punteggio complessivo è dato dalla seguente formula:

$$Pi = Cai \times Pa + Cbi \times Pb + \ldots.. Cni \times Pn$$

dove
Pi = punteggio concorrente i;
Cai = coefficiente criterio di valutazione a, del concorrente i;
Cbi = coefficiente criterio di valutazione b, del concorrente i;
.....
Cni = coefficiente criterio di valutazione n, del concorrente i;
Pa = peso criterio di valutazione a;
Pb = peso criterio di valutazione b;
……
Pn = peso criterio di valutazione n.

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo, si procederà ad aggiudicare l'offerta al concorrente che ha ottenuto il maggiore punteggio tecnico.

ART. 4 – SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Sono ammessi a partecipare alla gara gli operatori economici di cui agli artt. 65 del D.Lgs n. 36/2023 ed i raggruppamenti temporanei di concorrenti e di consorzi ordinari non ancora costituiti ai sensi dell'art. 68 del D.Lgs n. 36/2023, **in possesso dei requisiti soggettivi prescritti nella dichiarazione sostitutiva unica** allegata al presente avviso come parte integrante e sostanziale e da utilizzare per la presentazione dell'offerta.

4.1 Soggetti ammessi

COMUNE DI GALLO MATESE
Protocollo Partenza N. 3247/2026 del 09-09-2026
Doc. Principale - Copia Documento

Possono presentare manifestazione di interesse:

- persone fisiche esercenti attività in forma individuale;
- persone giuridiche private (società, cooperative, associazioni, fondazioni, enti del Terzo Settore iscritti al RUNTS);
- raggruppamenti temporanei di soggetti;

purché in possesso dei requisiti di seguito indicati.

4.2 Requisito soggettivo specifico

I candidati devono dimostrare che il proprio oggetto sociale, statuto o atto costitutivo è compatibile e coerente con la **destinazione d'uso per attività ricettive e ricreative.**

4.3 Requisiti di ordine generale

I candidati devono dichiarare l'insussistenza delle cause di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 del D.lgs. 36/2023, applicati in via analogica alla presente procedura, e in particolare:

- assenza di condanne penali definitivamente accertate per i reati di cui all'art. 94 D.lgs. 36/2023;
- assenza di gravi infrazioni in materia di sicurezza sul lavoro e obblighi ambientali e sociali, ai sensi dell'art. 95 D.lgs. 36/2023;
- regolarità contributiva e fiscale;
- assenza di stato di liquidazione giudiziale, fallimento, concordato preventivo.

ART. 5 – MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA

Gli operatori economici che intendono partecipare alla gara in oggetto dovranno presentare l'offerta sul **portale telematico di ASMEL** in ausilio al Comune di Gallo Matese all'indirizzo https://piattaforma.asmecomm.it/ allegando tutta la documentazione richiesta, suddivisa in documenti amministrativi, offerta tecnica e offerta economica, che dovrà essere firmata digitalmente dal titolare o legale rappresentante pena l'esclusione, **entro il 30/09/2026 ore 14:00**.
Il **plico telematico** è costituito dalle seguenti sezioni:

- **Documentazione Amministrativa**
- **Offerta Tecnica**
- **Offerta economica**

articolata in sezioni apposite come appresso distinta:

5.1.1 Documentazione amministrativa

L'istanza dovrà essere corredata, a pena di irricevibilità, dai seguenti documenti amministrativi:

- **Allegato A – Manifestazione di Interesse** (fac-simile allegato al presente Avviso), compilato in ogni sua parte, sottoscritto dal Legale Rappresentante o Titolare, con firma autenticata digitalmente o con allegata copia del documento di identità in corso di validità;
- **Copia del documento di identità** del sottoscrittore, in corso di validità;
- **Visura camerale aggiornata** (non anteriore a tre mesi dalla data di presentazione), ovvero **copia dello Statuto e dell'Atto Costitutivo** per gli enti del Terzo Settore, attestante la coerenza con le finalità richieste;
- **Autocertificazione attestante il possesso dei requisiti** di cui all'art. 3 del presente Avviso, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000;
- **Marca da bolo da 16,00 euro**;
- **Dichiarazione sostitutiva** con la quale gli interessati dovranno specificare le tipologie di attività che intendono esercitare all'interno dell'immobile ed essere in possesso, ai fini della partecipazione alla gara, dei requisiti necessari all'esercizio delle attività che si intende esercitare.

COMUNE DI GALLO MATESE
Protocollo Partenza N. 3247/2026 del 09-09-2026
Doc. Principale - Copia Documento

5.1.2 Documentazione tecnica

L'istanza dovrà essere corredata, a pena di attribuzione punteggio nullo, dai seguenti documenti tecnici:

- **relazione tecnica descrittiva progetto** redatta in lingua italiana, sottoscritta dal concorrente/legale rappresentante articolata in sezioni specifiche corrispondenti ai **sub-criteri** di valutazione precitati, che dovrà essere redatta rispettando il limite complessivo massimo di n. 30 pagine formato A4 carattere Arial 11, interlinea 1,5.

- **planimetria** degli spazi oggetto della concessione/locazione in scala non inferiore ad 1:100, con indicazione della tipologia delle attività/servizi previsti dal concorrente relativamente a ciascuno spazio dell'immobile;

- **relazione illustrativa** in cui si descrivono puntualmente **tutti gli interventi proposti al fine di comprendere la definizione e la descrizione degli interventi complementari / preliminari di adeguamento / allestimento dell'immobile da eseguire a carico del Concessionario**; tale documentazione dovrà essere integrata da un computo metrico estimativo degli interventi proposti.

5.1.3 Documentazione economica

L'istanza dovrà essere corredata dai seguenti documenti economici:

- **Dichiarazione offerta economica** redatta secondo il fac-simile **allegato (Modello C)**, in lingua italiana, sottoscritta dal concorrente/legale rappresentante indicherà il **canone annuo offerto** all'Amministrazione Comunale quale corrispettivo per la concessione/locazione oggetto di affidamento.

L'offerta deve contenere un'unica **percentuale in rialzo** sulla base d'asta, indicata sia in cifre che in lettere; in caso di discordanza tra gli importi indicati in lettere e quelli indicati in cifre, sarà ritenuto valido il prezzo più conveniente per l'Amministrazione.
Non sono ammesse offerte pari alla base d'asta o in diminuzione, indeterminate o condizionate.
Le offerte restano valide per giorni 180 (centottanta) dalla data di scadenza dei termini per la presentazione delle medesime.
In caso di partecipazione congiunta, l'offerta economica dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti, a pena di esclusione, che resteranno solidalmente obbligati e dovranno singolarmente possedere i requisiti richiesti per la partecipazione alla gara.
Nel caso di discordanza tra l'indicazione della percentuale di rialzo offerto in cifre e lettere e del corrispondente prezzo per il canone annuo in cifre e lettere, sarà ritenuta valida l'offerta più conveniente per il Comune.

ART. 6 – MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

La **prima seduta di gara** avrà luogo, esclusivamente in **modalità telematica**, il giorno 07/10/2026 alle ore 15:30 in seduta pubblica.
In tale data la Commissione / seggio di gara procederà all'apertura dei plichi regolarmente pervenuti per verificare la **documentazione amministrativa** presentata dai partecipanti ai fini dell'ammissione alla gara.
Sempre in **seduta pubblica** si procederà all'apertura delle **offerte tecniche** dei concorrenti ammessi al fine di verificare il contenuto della medesima ed a constatare la presenza della documentazione richiesta.
Successivamente, **in una o più sedute riservate**, la Commissione procederà all'esame della documentazione contenuta nel plico "offerta tecnica", ed assegnerà i punteggi in base ai sub-criteri sopra riportati.

Istanza unica idonea
Qualora pervenga **una sola manifestazione di interesse** ritenuta idonea, il Comune si riserva la facoltà di procedere all'**affidamento diretto** con l'unico concorrente, previa verifica di idoneità, convenienza e congruità dell'offerta economica.

COMUNE DI GALLO MATESE
Protocollo Partenza N. 3247/2026 del 09-09-2026
Doc. Principale - Copia Documento

ART. 7 – PERCORSO AMMINISTRATIVO PER L'AFFIDAMENTO DELLA LOCAZIONE E IMPEGNI CONSEGUENTI

Il percorso amministrativo per l'affidamento della locazione di cui trattasi si sviluppa attraverso le seguenti successive **fasi procedimentali** che il concorrente con la partecipazione alla presente procedura accetta esplicitamente:

1. la presente procedura ad evidenza pubblica per l'individuazione del concessionario a cui affidare la gestione dell'immobile. L'offerta tecnica del soggetto risultato aggiudicatario nella presente procedura sarà sottoposta, all'approvazione della Giunta Comunale, che provvederà altresì, qualora necessario, all'approvazione del progetto di fattibilità tecnica - economica presentato dall'operatore economico;
2. L'operatore economico nel termine di 30 (trenta) giorni si impegna, mediante tecnico professionista a redigere il progetto esecutivo sulla base degli indirizzi contenuti nella presenta procedura ed a conseguire tutti i prescritti nulla-osta, autorizzazioni ecc…
3. L'Amministrazione dopo aver validato il progetto esecutivo provvederà alla relativa approvazione nel successivo termine di 15 (quindici) giorni dall'invio del medesimo.
4. Si procederà quindi all'aggiudicazione definitiva della concessione tramite determinazione del servizio comunale competente ed alla formale consegna dell'immobile entro il termine di 30 (trenta) giorni a decorrere dall'approvazione del progetto esecutivo; a seguito dell'emanazione della determinazione di aggiudicazione definitiva il concessionario avrà piena titolarità alla presentazione delle richieste di autorizzazione e dei pareri necessari per lo svolgimento delle attività gestionali dell'immobile e alla realizzazione dei lavori di propria competenza nel rispetto delle normative del Codice degli Appalti applicabili ai concessionari.

Nel caso in cui l'aggiudicatario, non dia corso a quanto previsto nella propria offerta nei tempi e nei modi prescritti nel precitato percorso amministrativo, l'Amministrazione Comunale avrà piena facoltà di procedere alla revoca dell'aggiudicazione o della concessione/locazione ed inoltre saranno posti a suo carico tutti i danni subiti dall'Amministrazione in conseguenza di detto inadempimento; in questo caso l'Amministrazione procederà alla richiesta di risarcimento nei confronti dell'aggiudicatario per tutti i danni subiti, nessuno escluso, trattenendo la fideiussione provvisoria/definitiva quale quota parte.
A titolo esemplificativo l'Ente potrà agire nei confronti dell'aggiudicatario per il risarcimento:

- per le spese relative alle eventuali modifiche progettuali e conseguentemente per quelle relative alla loro realizzazione, che si rendessero necessarie nel caso di nuova procedura per l'individuazione di nuovo concessionario.
- per le spese relative alla nuova procedura per l'individuazione del concessionario.
- ogni altra spesa sostenuta ed hanno sofferto dall'Amministrazione in conseguenza degli inadempimenti del concessionario che non consentano l'avvio dell'attività.

ART. 7 – STIPULA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Ai fini della stipula del contratto di locazione nella forma pubblica - amministrativa il responsabile del settore compatente provvederà quindi a richiedere all'aggiudicatario tutti i documenti necessari per la stipulazione del contratto, con invito ad effettuare il pagamento delle **spese contrattuali** e a depositare la **cauzione definitiva prevista** dal **contratto di locazione**.
La mancata costituzione della cauzione definitiva comporta pertanto la revoca dell'affidamento e l'incameramento della cauzione provvisoria da parte dell'Amministrazione, la quale si riserva la facoltà di aggiudicare la procedura de quo al concorrente che segue in graduatoria.
L'aggiudicatario dovrà altresì depositare la **polizza assicurativa.**
In sede di sottoscrizione del contratto verranno individuate le scadenze delle rate del canone previste dal contratto di locazione.
L'aggiudicatario sarà tenuto ad osservare integralmente il trattamento economico e normativo stabilito dai contratti collettivi nazionali e territoriali vigenti per il settore; è altresì responsabile in solido dell'osservanza delle norme anzidette da parte dei soggetti che realizzeranno gli interventi complementari/preliminari e nei confronti dei loro dipendenti.

COMUNE DI GALLO MATESE
Protocollo Partenza N. 3247/2026 del 09-09-2026
Doc. Principale - Copia Documento

ART. 8 – FALLIMENTO DELL'AGGIUDICATARIO E/O RISOLUZIONE DELLA LOCAZIONE PER GRAVE INADEMPIMENTO DEL MEDESIMO

In caso di fallimento dell'aggiudicatario e/o di risoluzione del contratto per grave inadempimento, gravi irregolarità, grave ritardo o di rinuncia dell'aggiudicatario, l'Amministrazione si riserva la facoltà di interpellare progressivamente i soggetti che hanno partecipato alla presente gara, risultanti dalla relativa graduatoria definitivamente approvata, al fine di stipulare un nuovo contratto di concessione.
L'affidamento della concessione avverrà alle medesime condizioni economiche già proposte in sede di offerta dal soggetto progressivamente interpellato sino al concorrente collocatosi al sesto posto nella graduatoria definitiva di aggiudicazione.

ART. 9 – DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

Tutte le controversie derivanti da contratto sono deferite alla competenza dell'Autorità giudiziaria del **Foro di Santa Maria Capua Vetere (CE)**, rimanendo esclusa la competenza arbitrale. Si precisa che è escluso il ricorso all'arbitrato per la definizione delle controversie nascenti dalla presente procedura.
La tutela giurisdizionale davanti al giudice amministrativo è disciplinata dal codice del processo amministrativo approvato dal D. Lgs. 104/2010. Eventuali ricorsi potranno essere proposti al Tar Campania, nei termini indicati dall'art. 120, comma 5, del citato decreto.

ART. 10 – NATURA DELL'AVVISO E RISERVE DELL'AMMINISTRAZIONE

Il presente Avviso costituisce esclusivamente uno strumento di **indagine conoscitiva del mercato** e non configura in alcun modo l'indizione di una procedura di gara vincolante per l'Amministrazione, né l'instaurazione di trattative precontrattuali con i soggetti che presentano manifestazione di interesse.
L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà, in qualsiasi momento e per motivate ragioni di pubblico interesse, di:

- **sospendere, revocare o annullare** la presente procedura;
- **non procedere all'assegnazione** anche in presenza di manifestazioni di interesse idonee;
- **modificare** le condizioni dell'Avviso mediante pubblicazione di apposito avviso rettificativo.

I soggetti partecipanti non potranno vantare alcun diritto, pretesa, rimborso spese o indennizzo a qualsiasi titolo nei confronti del Comune di Gallo Matese per effetto della partecipazione alla presente procedura.

ART. 11 – SOPRALLUOGO

I soggetti interessati potranno effettuare sopralluogo presso l'immobile, previo appuntamento da concordarsi con l'Ufficio Tecnico Comunale o in maniera autonoma. Il sopralluogo, pur non obbligatorio, è fortemente consigliato al fine di valutare lo stato dei luoghi prima della presentazione dell'istanza.

ART. 12 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del Procedimento è il **Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Gallo Matese, Ing. Fabio Leonetti**.
Per informazioni e chiarimenti è possibile contattare l'Ufficio Tecnico Comunale:

- **PEC:** segreteria.gallomatese@asmepec.it
- **Indirizzo:** Via Roma, 2, 81010 – Gallo Matese (CE)

ART. 13 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE 2016/679 (GDPR) e del D.lgs. 30 giugno 2003, n. 196, si informa che i dati personali forniti dai partecipanti saranno trattati dal **Comune di Gallo Matese – Ufficio Tecnico**, quale Titolare del trattamento, anche con strumenti informatici, esclusivamente per

le finalità connesse allo svolgimento del procedimento oggetto del presente Avviso e per l'adempimento degli obblighi di legge in materia di trasparenza amministrativa. I dati non saranno comunicati a terzi, salvo obblighi di legge. Gli interessati potranno esercitare i diritti di cui agli artt. 15 e ss. del GDPR rivolgendosi al Titolare del trattamento.

ART. 14 – DOCUMENTAZIONE DI GARA

L'avviso ed i relativi modelli A, B e C allegati sono pubblicati, consultabili e scaricabili dalla sezione "amministrazione trasparente" del sito dell'ente: https://comune.gallomatese.ce.it e dalla piattaforma telematica: https://piattaforma.asmecomm.it/

Si allega:

1. Istanza di ammissione e dichiarazione sostitutiva unica (Modello A);
2. Marca da bollo virtuale da 16,00 euro (Modello B)
3. Dichiarazione offerta economica (Modello C);
4. Planimetria dell'immobile (Allegato n. 1);
5. Schema di Contratto di locazione (Allegato n. 2).

Gallo Matese, 09/09/2026

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Ing. Fabio Leonetti

COMUNE DI GALLO MATESE
Protocollo Partenza N. 3247/2026 del 09-09-2026
Doc. Principale - Copia Documento