



Città di Atesa

(Provincia di Chieti)
Medaglia di Bronzo al Valor Civile

AVVISO PUBBLICO

per la selezione del concessionario per la gestione e valorizzazione della Villa Comunale con obblighi di custodia e manutenzione ordinaria del verde e delle pertinenze

[D.G.C. n. 27 del 10/3/2026 – Det. N. 182/A.G. del 18/3/2026]

Art. 1 – Stazione appaltante e Responsabile Unico del Progetto

Stazione appaltante: Comune di Atesa (CH), Settore n. 6 «Urbanistica e Ambiente», con sede in Piazza Municipio 1 – 66041 Atesa (CH). P.IVA 00107790693, C.F. 81000470690. Sito istituzionale: www.comune.atesa.ch.it.

Responsabile Unico del Progetto (RUP) ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. n. 36/2023: Ing. Maurizio Calabrese, Responsabile del Settore n. 6 «Urbanistica e Ambiente»..

Art. 2 – Oggetto della concessione e finalità

Il Comune di Atesa intende affidare in concessione, ai sensi degli artt. 174 e seguenti del D.Lgs. n. 36/2023, la gestione e la valorizzazione della Villa Comunale, bene pubblico del patrimonio indisponibile dell'Ente ai sensi dell'art. 826 c.c. (Foglio di mappa n. 67, Particella n. 314).

La concessione comprende, in via essenziale, i seguenti obblighi prestazionali posti integralmente a carico del concessionario:

- custodia e presidio dell'area, con modalità idonee a garantirne la corretta, sicura e continua fruizione pubblica;
- manutenzione ordinaria del verde e delle pertinenze, relativamente alle aree non escluse ai sensi dell'art. B del Disciplinare, come analiticamente definita nel Disciplinare di Concessione (Allegato B);
- pulizia ordinaria dell'area, gestione differenziata dei rifiuti e igiene ambientale;

- manutenzione e pulizia ordinaria della vasca ornamentale, nei limiti di cui al Disciplinare;
- gestione e pulizia ordinaria dei servizi igienici pubblici, a decorrere dal completamento dei modesti lavori di ripristino preliminare posti a carico del Comune, secondo quanto previsto dall'art. A del Disciplinare;
- attività di ordinaria amministrazione e pronto intervento nei limiti definiti dagli atti di gara.

Le attività di valorizzazione eventualmente svolte dal concessionario (iniziative culturali, ricreative e sociali, eventi di intrattenimento e spettacolo, somministrazione di alimenti e bevande, mercatini e manifestazioni analoghe) sono ammesse esclusivamente nei limiti, alle condizioni e con le modalità stabilite dagli atti di gara e dal Disciplinare, e sono in ogni caso subordinate alla primaria funzione pubblica del bene.

Art. 3 – Natura giuridica della procedura e disciplina applicabile

La presente procedura ha per oggetto una concessione di servizi ai sensi dell'art. 174 del D.Lgs. n. 36/2023. La selezione del concessionario avviene mediante procedura ad evidenza pubblica, nel rispetto dei principi di concorrenza, trasparenza, imparzialità, parità di trattamento, non discriminazione, proporzionalità, risultato e fiducia di cui agli artt. 3, 9 e 10 del Codice.

La procedura è stata avviata con determinazione a contrarre *N. 182/A.G. del 18/3/2026* del Responsabile del Settore n. 6, adottata in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. 27 del 10.03.2026.

Art. 4 – Durata della concessione

La concessione ha durata di anni 5 (cinque), decorrenti dalla data di consegna dell'area risultante dal verbale redatto in contraddittorio tra le parti, nel rispetto del principio di proporzionalità di cui all'art. 179 del Codice. Non è previsto il rinnovo tacito; ogni proroga dovrà essere espressamente deliberata e formalizzata in atto scritto.

Art. 5 – Canone concessorio

Il canone concessorio a base di procedura è pari a € 0,00 (zero/00). Tale determinazione trova fondamento nell'assunzione, da parte del concessionario, degli obblighi di custodia, manutenzione ordinaria del verde, gestione dei servizi igienici pubblici e mantenimento del decoro, prestazioni sostitutive di attività che, in difetto di affidamento

esterno, dovrebbero essere assicurate dal Comune con risorse proprie, in conformità a quanto previsto dall'art. 189, comma 3, del D.Lgs. n. 36/2023.

I concorrenti potranno offrire, a titolo migliorativo, un canone in rialzo rispetto alla base di gara pari a € 0,00, secondo i criteri di valutazione dell'offerta economica dettagliati al successivo art. 14.

Art. 6 – Requisiti di partecipazione

6.1 Requisiti generali

Possono partecipare gli operatori economici di cui all'art. 65 del D.Lgs. n. 36/2023, in forma singola o associata (RTI, consorzi, reti di imprese), in possesso dei requisiti generali di ordine morale e professionale previsti dagli artt. 94 e seguenti del Codice, ivi inclusa l'assenza di tutte le cause di esclusione obbligatorie e facoltative ivi contemplate.

6.2 Requisiti speciali di idoneità professionale

È richiesta l'iscrizione al Registro delle Imprese (o equivalente per operatori esteri) per attività compatibili con l'oggetto della concessione, ovvero in una delle seguenti categorie: gestione di aree verdi, servizi di manutenzione del verde, gestione di aree o impianti sportivi/ricreativi, somministrazione di alimenti e bevande, ovvero attività coerenti con il progetto gestionale proposto.

6.3 Requisiti speciali di capacità tecnico-organizzativa

È richiesta la dimostrazione di adeguata capacità tecnico-organizzativa, da comprovare mediante almeno uno dei seguenti elementi:

- svolgimento, negli ultimi cinque anni, di almeno un servizio analogo (gestione/manutenzione di aree verdi, parchi pubblici, aree ricreative o simili) per conto di enti pubblici o privati;
- disponibilità di attrezzature e mezzi idonei all'esecuzione delle prestazioni di manutenzione del verde e custodia, da indicare nell'offerta tecnica.

6.4 Somministrazione di alimenti e bevande

Qualora il progetto gestionale preveda attività di somministrazione di alimenti e bevande, il concorrente dovrà dichiarare l'impegno ad acquisire, entro la stipula della Convenzione, i requisiti e i titoli abilitativi prescritti dalla normativa di settore (SCIA, requisiti professionali, manuale HACCP/autocontrollo igienico-sanitario ai sensi del Reg. CE 852/2004).

6.5 Raggruppamenti temporanei di imprese

In caso di partecipazione in RTI o consorzio, i requisiti generali devono essere posseduti da ciascun componente; i requisiti speciali possono essere soddisfatti cumulativamente dal raggruppamento, nel rispetto delle condizioni previste dall'art. 68 del Codice. La mandataria deve possedere i requisiti in misura maggioritaria.

Art. 7 – Consegna e perimetro della concessione

La Villa Comunale è affidata nello stato di fatto e di diritto risultante dal verbale di consegna e stato di consistenza, redatto in contraddittorio tra il RUP e il concessionario. Il verbale costituisce documento contrattuale e dà atto, in particolare, dello stato dei servizi igienici pubblici al momento della presa in carico, dei lavori di ripristino preliminare ancora da effettuarsi a cura del Comune e del perimetro dell'area verde esclusa dagli obblighi manutentivi del concessionario ai sensi dell'art. B del Disciplinare. Sono esclusi dalla concessione gli impianti e le reti qualificabili come infrastrutture pubbliche (pubblica illuminazione, reti idrico-fognarie, impianti tecnologici), fermo restando l'obbligo del concessionario di segnalare tempestivamente guasti o anomalie e di adottare le misure urgenti di messa in sicurezza.

Art. 8 – Obblighi prestazionali del concessionario

Il concessionario è tenuto, a propria cura e spese, ad eseguire tutte le prestazioni di custodia, manutenzione ordinaria del verde (nelle aree non escluse), pulizia, gestione dei rifiuti, igiene ambientale, manutenzione ordinaria della vasca ornamentale, gestione dei servizi igienici pubblici e pronto intervento, analiticamente descritte nel Disciplinare di Concessione (Allegato B) e integrate dagli artt. A e B dello stesso.

Il concessionario è altresì tenuto a:

- stipulare e mantenere per tutta la durata della concessione idonee polizze assicurative RCT/RCO con massimali congrui, come specificato nell'art. 6 del Disciplinare e nell'art. 9 della Convenzione;
- rispettare integralmente la normativa vigente in materia di lavoro, sicurezza sui luoghi di lavoro (D.Lgs. n. 81/2008) e tracciabilità dei flussi finanziari (L. n. 136/2010);
- trasmettere al Comune, su richiesta, registri e documentazione comprovanti l'esecuzione degli interventi manutentivi.

Le prestazioni di manutenzione straordinaria del verde, la riparazione e sostituzione di impianti, strutture e attrezzature e i lavori di ripristino preliminare dei servizi igienici

restano integralmente a carico del Comune, secondo la ripartizione delle responsabilità dettagliata nel Disciplinare.

Art. 9 – Attività di valorizzazione: programmazione e responsabilità

Il concessionario è tenuto a trasmettere al Comune, entro il 30 novembre di ciascun anno, un programma annuale delle attività di valorizzazione previste, secondo i contenuti e le modalità definiti nell'art. 9.2 del Disciplinare. Il Comune, entro 30 giorni dal ricevimento, può richiedere integrazioni, disporre prescrizioni o chiedere la rimodulazione di specifiche iniziative.

Qualsiasi evento o iniziativa è ammessa esclusivamente se prevista dagli atti di gara e si svolge nel rigoroso rispetto della normativa vigente, previa acquisizione — a cura e spese del concessionario — di ogni titolo abilitativo, autorizzazione, SCIA e nulla osta prescritti dalla normativa vigente. Il concessionario è il solo responsabile dell'organizzazione e dello svolgimento delle attività, con piena assunzione di ogni onere e responsabilità ed espressa manleva del Comune da qualsiasi danno, sanzione o conseguenza.

Art. 10 – Uso riservato al Comune

Il Comune si riserva la facoltà di utilizzare, a titolo gratuito, la Villa Comunale (o porzioni di essa) per iniziative istituzionali o di interesse pubblico, per un massimo di n. 5 giornate/anno, da comunicarsi al concessionario con un preavviso di norma non inferiore a 5 giorni, salvo urgenze motivate. In tali occasioni il concessionario assicura il necessario supporto organizzativo compatibile con gli obblighi contrattuali.

Art. 11 – Divieti e prescrizioni d'uso

Sono in ogni caso vietati l'installazione e l'esercizio di apparecchi per il gioco d'azzardo (slot-machine e similari) e qualsiasi attività incompatibile con la destinazione pubblica del bene o con l'ordinamento vigente. Ogni installazione o struttura temporanea deve essere preventivamente comunicata al Comune e realizzata nel rispetto della disciplina edilizia, urbanistica e delle prescrizioni di tutela del verde e del patrimonio pubblico.

Art. 12 – Sopralluogo

Il sopralluogo dell'area oggetto di concessione è obbligatorio. Il sopralluogo deve essere effettuato nei giorni e negli orari indicati nella comunicazione di avvio della procedura, previa prenotazione da inviare al RUP all'indirizzo comunediatessa@pec.it. Al termine

del sopralluogo viene rilasciata apposita attestazione di presa visione, da allegare alla documentazione di gara a pena di esclusione.

NOTA: La domanda di partecipazione priva dell'attestazione di sopralluogo allegata sarà dichiarata inammissibile. Il sopralluogo non può essere delegato a soggetti non facenti parte del concorrente, salvo procura speciale.

Art. 13 – Garanzie

Il concessionario aggiudicatario è tenuto a costituire, prima della stipula della Convenzione, una garanzia definitiva nella misura e con le modalità previste dall'art. 117 del D.Lgs. n. 36/2023 e dall'art. 12 dello Schema di Convenzione (Allegato C).

Art. 14 – Criterio di aggiudicazione e valutazione delle offerte

14.1 Criterio generale

L'aggiudicazione avviene mediante il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo ai sensi degli artt. 108 e 193 del D.Lgs. n. 36/2023, con la seguente ripartizione del punteggio massimo:

Componente dell'offerta	Punteggio massimo
A – Offerta tecnica (progetto gestionale e manutentivo)	70 punti
B – Offerta economica	30 punti
TOTALE	100 punti

14.2 Criteri di valutazione dell'offerta tecnica (70 punti)

L'offerta tecnica è valutata in base ai seguenti criteri e sub-criteri:

Criterio / Sub-criterio	Punteggio max
A1 – Qualità e articolazione del progetto di manutenzione del verde e custodia dell'area	20
A2 – Qualità del progetto di gestione e valorizzazione (eventi, iniziative, attività accessorie)	20

A3 – Modalità di gestione e pulizia dei servizi igienici pubblici e della vasca ornamentale	10
A4 – Organizzazione del servizio (personale, attrezzature, orari, presidio)	10
A5 – Proposte migliorative e innovazione (accessibilità, sostenibilità, inclusione)	10

14.3 Criteri di valutazione dell'offerta economica (30 punti)

L'offerta economica è valutata con riferimento all'eventuale rialzo sul canone concessorio (base € 0,00) e/o alle migliorie economiche offerte (investimenti, contributi, oneri ulteriori assunti), secondo la seguente griglia:

Elemento economico	Punteggio max
B1 – Rialzo sul canone concessorio annuo (€/anno)	20
B2 – Impegni economici aggiuntivi (investimenti, migliorie, ecc.)	10

14.4 Soglia di sbarramento

Sono ammesse alla valutazione dell'offerta economica esclusivamente le offerte che abbiano conseguito un punteggio tecnico non inferiore a 35/70. Le offerte che non raggiungono tale soglia sono escluse.

14.5 Anomalia dell'offerta

La stazione appaltante si riserva di valutare la congruità delle offerte, anche in assenza delle condizioni di cui all'art. 110 del Codice, ove elementi specifici inducano a ritenere che l'offerta non sia seria o sostenibile.

Art. 15 – Contenuto e modalità di presentazione dell'offerta

15.1 Documentazione amministrativa

La busta/plico amministrativo deve contenere:

- Modulo di domanda di partecipazione (Allegato D – Modulo 1), con le dichiarazioni sostitutive rese ai sensi del D.P.R. n. 445/2000;
- Attestazione di sopralluogo (Allegato D – Modulo 3), rilasciata dal RUP;
- Documento di identità del sottoscrittore in corso di validità;
- In caso di RTI/consorzio: atto costitutivo o dichiarazione di impegno alla costituzione, con indicazione della mandataria e delle quote di partecipazione.

15.2 Offerta tecnica

La busta/plico tecnico deve contenere il progetto gestionale, redatto in forma libera ma strutturato in modo da consentire la chiara verifica dei criteri di cui all'art. 14.2.

15.3 Offerta economica

La busta/plico economico deve contenere il Modulo offerta economica (Allegato D – Modulo 2), debitamente compilato e sottoscritto dal legale rappresentante, con indicazione:

- del canone annuo offerto (importo in cifre e lettere, non inferiore a € 0,00);
- degli eventuali impegni economici aggiuntivi (investimenti programmati, miglorie, ecc.) con descrizione e valorizzazione economica.

15.4 Modalità e termini di presentazione

Le offerte devono essere recapitate, a pena di esclusione, entro le ore **12:00** del giorno **17 aprile 2026**, mediante consegna a mano o spedizione a mezzo raccomandata A/R, al seguente indirizzo: **Comune di Atessa – Settore n. 6 “Urbanistica e Ambiente”, Piazza Garibaldi 1 – 66041 Atessa (CH)**. Fa fede, in caso di spedizione postale, la data del timbro di accettazione dell'ufficio postale mittente; il recapito entro il termine rimane, in ogni caso, a esclusivo rischio del concorrente.

L'offerta deve essere contenuta in un **plico esterno chiuso e sigillato** (con ceralacca o nastro adesivo, in modo tale che l'apertura non possa avvenire senza lasciare traccia evidente di effrazione), recante all'esterno, a pena di esclusione, le seguenti indicazioni:

- la dicitura: **“OFFERTA – CONCESSIONE DI GESTIONE E VALORIZZAZIONE DELLA VILLA COMUNALE – NON APRIRE”**;
- la denominazione/ragione sociale del concorrente e la relativa sede legale;
- l'indirizzo del destinatario: **Comune di Atessa – Settore n. 6, Piazza Garibaldi 1 – 66041 Atessa (CH)**.

All'interno del plico esterno devono essere inserite, in separati plichi anch'essi **chiusi e sigillati** con le medesime modalità e recanti all'esterno l'indicazione del loro contenuto e la denominazione del concorrente, le tre distinte buste:

- **Busta A – Documentazione amministrativa** (contenuto: Modulo 1, attestazione sopralluogo, garanzia provvisoria, documento di identità, eventuale documentazione RTI/consorzio);
- **Busta B – Offerta tecnica** (contenuto: progetto gestionale e manutentivo di cui all'art. 15.2). La busta non deve recare all'esterno alcun elemento idoneo a identificare l'offerta economica;
- **Busta C – Offerta economica** (contenuto: Modulo 2). La busta non deve recare all'esterno alcun elemento identificativo dell'offerente, a tutela della segretezza dell'offerta economica fino alla relativa apertura in seduta pubblica).

ATTENZIONE: Sono inammissibili le offerte presentate in forma incompleta, prive della documentazione obbligatoria o della firma autografa del legale rappresentante, nonché quelle pervenute in plico non chiuso o non sigillato ovvero con sigilli manomessi o comunque in condizioni tali da non garantire la segretezza del contenuto.

Art. 16 – Procedura di gara e commissione valutatrice

La commissione giudicatrice è nominata con separato provvedimento del Responsabile del Settore n. 6, successivamente alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, ai sensi dell'art. 93 del D.Lgs. n. 36/2023.

La commissione procede in seduta pubblica all'apertura delle buste amministrative e, previa verifica dei requisiti, alla valutazione delle offerte tecniche ed economiche. L'esito della valutazione è approvato con provvedimento del Responsabile del Settore n. 6.

Il Comune si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione in assenza di offerte ritenute idonee e convenienti per l'interesse pubblico, ovvero in presenza di una sola offerta, ai sensi dell'art. 193, comma 2, del Codice.

Art. 17 – Vigilanza, controlli e penali

Il Comune esercita poteri di vigilanza e controllo sull'esecuzione della concessione, con facoltà di effettuare verifiche anche senza preavviso. In caso di inadempimento agli obblighi contrattuali si applicano le penali, e nei casi di maggiore gravità o di inadempimenti reiterati la risoluzione o la decadenza dalla concessione, secondo quanto disciplinato nell'art. 7 del Disciplinare e nell'art. 11 della Convenzione.

Art. 18 – Trattamento dei dati personali

Il trattamento dei dati personali acquisiti nell'ambito della presente procedura avviene nel rispetto del Regolamento UE 2016/679 (GDPR), del D.Lgs. n. 196/2003 come modificato dal D.Lgs. n. 101/2018 e della normativa vigente. I dati sono trattati esclusivamente per le finalità connesse alla procedura selettiva. L'informativa sul trattamento dei dati è disponibile sul sito istituzionale del Comune nella sezione «Privacy».

Art. 19 – Rinvio e disposizioni finali

Per tutto quanto non espressamente disciplinato dal presente Avviso si rinvia al Disciplinare di Concessione (Allegato B), allo Schema di Convenzione (Allegato C), alla determinazione a contrarre n. 182/A.G. del 18/3/2026 e alla normativa vigente in materia di concessioni e contratti pubblici.

Il presente Avviso, unitamente alla relativa documentazione di gara, è pubblicato all'Albo Pretorio online del Comune, nella sezione «Amministrazione Trasparente – Bandi di gara e contratti» del sito istituzionale, nonché nelle ulteriori forme previste dalla normativa vigente.

Atessa, 18 marzo 2026

IL RESPONSABILE DEL SETTORE N. 6

Ing. Maurizio Calabrese

DOCUMENTAZIONE DI GARA – ELENCO ALLEGATI

Allegato	Denominazione	Note
A	Avviso Pubblico	Il presente documento
B	Disciplinare di Concessione (con Appendice – artt. A e B)	Approvato con det. n. 182/A.G. del 18/3/2026
C	Schema di Convenzione	Approvato con D.G.C. n. 27/2026
D – Mod.1	Domanda di partecipazione e dichiarazioni sostitutive	Da compilare a cura del concorrente
D – Mod.2	Modulo offerta economica	Da compilare a cura del concorrente
D – Mod.3	Attestazione di sopralluogo	Rilasciata dal RUP