



CITTÀ DI ISCHIA

Città Metropolitana di Napoli

CONCESSIONE PATRIMONIALE DELL'IMMOBILE DENOMINATO "ANTICO MERCATO ISCHITANO".

DISCIPLINARE DI GARA E CAPITOLATO

Premesso che:

- Il Comune di Ischia è pieno ed esclusivo proprietario dell'immobile denominato "ANTICO MERCATO ISCHITANO" sito in Ischia, alla I Traversa Francesco Buonocore, che si sviluppa su un unico livello, a forma rettangolare, con ampio cortile aperto centrale, e spazi perimetrali esterni, distinto al Catasto Urbano, al Foglio n. 5, part.lla n. 743, sub. 1, come identificabile dalla planimetria catastale allegata al presente capitolato-disciplinare di gara;
- Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 84 del 25.07.2024 è stato deliberato di procedere all'esito di procedura ad evidenza pubblica ad affidare a soggetto privato, mediante concessione patrimoniale, l'immobile "ANTICO MERCATO ISCHITANO" in base alle linee guida, direttive ed obblighi/vincoli gestionali specificati nella deliberazione stessa;
- Con Deliberazione n. 16 del 24.07.2025, il Consiglio Comunale ha espresso l'indirizzo, ai sensi dell'art 42 del D. Lgs. n. 267/2000 e s.m.i., di affidare in concessione all'esito di procedura ad evidenza pubblica la gestione e la manutenzione dei locali dell'ex mercato comunale siti in via Traversa Buonocore, a terzi, a titolo oneroso;
- La concessione di cui trattasi dovrà, in via generale, contribuire ad attivare un processo di rilancio culturale e commerciale dell'ex mercato e di conseguenza, di tutto il contesto urbano limitrofo che soffre di una condizione di marginalità rispetto al principale corso commerciale del Comune d'Ischia, attraverso la creazione di un format che faccia dello storico ex mercato di Ischia un centro dedicato alla produzione, al commercio, alla somministrazione e al consumo di prodotti

agroalimentari, in grado di promuovere al suo interno attività formative, creative, espositive e divulgative della cultura artigianale e delle eccellenze enogastronomiche del territorio nonché attività di intrattenimento musicale, spettacolo, artistico, culturale, legate alla tradizione Ischitana;

- La futura gestione dovrà sviluppare diverse aree tematiche che rappresentano driver culturali di tendenza finalizzate anche alla promozione del turismo e di attività di intrattenimento ed educazione: benessere personale legato all'attenzione al biologico e alla domanda di cultura e conoscenza sul cibo e la produzione artigianale, industriale e agricola locale; benessere collettivo e tutela dell'ambiente e quindi attenzione al Km 0 all'ecosostenibilità; nuove logiche di offerta in termini di specializzazioni e personalizzazione del consumo; comunicazione *in store* finalizzata al racconto dei prodotti, realizzata con l'ausilio della tecnologia;

- La denominazione attribuita all'immobile con la delibera di G.C. 84/2024 è quella di “ANTICO MERCATO ISCHITANO”.

- Con Determinazione del Responsabile del Servizio 9 - Patrimonio n. 2622 del 23/10/2025 è stato approvato il presente Disciplinare e relativi allegati e modulistica;

Tutto ciò premesso:

Articolo 1

Oggetto e finalità della concessione

Oggetto della presente concessione è l'affidamento della gestione dell'immobile denominato “ANTICO MERCATO ISCHITANO” sito in Ischia, alla I Traversa Francesco Buonocore, che si sviluppa su un unico livello, a forma rettangolare, con ampio cortile aperto centrale, e spazi perimetrali esterni, distinto al Catasto Urbano, al Foglio n. 5, particella n. 743, sub. 1, come identificabile da planimetria catastale allegata al presente disciplinare – capitolato.

L'immobile in concessione è assoggettato alla disciplina di tutela e valorizzazione di cui al Decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii.

La concessione ha come finalità la gestione dell'immobile in parola in coerenza con le Linee guida specificate nella D.G.C. n. 84 del 25.07.2024.

Il concessionario dovrà provvedere ad individuare, selezionare e, successivamente, coordinare le attività che verranno ivi insediate, in modo che lo stesso compendio immobiliare possa contribuire a riqualificare il tessuto economico e sociale di tutto il contesto urbano limitrofo mediante l'incentivazione e la valorizzazione di prodotti locali e servizi innovativi. Il concessionario dovrà eseguire le opere di manutenzione ordinaria, impiantistiche e di finitura necessarie a consentire una migliore fruizione degli spazi agli utilizzatori finali.

Il progetto relativo all' "ANTICO MERCATO ISCHITANO" nasce dalla constatazione che, oggi, appare sempre più evidente una necessità da parte dei cittadini e dei turisti, di luoghi di aggregazione, dove l'abitudine della spesa quotidiana si accompagna alla possibilità di consumo in loco, animati costantemente, in modo da essere percepiti come importanti luoghi di aggregazione. Da questo punto di vista il Comune di Ischia intende l'"ANTICO MERCATO ISCHITANO" prima di tutto come un luogo da restituire alla collettività sotto forma di un innovativo centro di commercio che vada aldilà di un mero luogo di acquisto e consumo, configurandosi anche come luogo di socialità e intrattenimento, che sia in grado di coinvolgere tutti gli attori protagonisti, da chi produce a chi consuma, passando anche per percorsi in grado di divulgare la cultura e la tradizione ischitana e campana anche attraverso l'intrattenimento musicale, spettacolo, artistico, culturale nonché la predisposizione di aree espositive e di mostre.

a. Piazza di marketing territoriale

L'ex area mercatale dovrà rappresentare non solo fisicamente le eccellenze del territorio, ma anche la ricchezza e la varietà dello stesso, sia sul versante turistico e paesaggistico, fornendo un'immagine complessiva delle potenzialità del territorio, della sua storia e della sua identità, sia costituendo un sistema di offerta complessivo, che il soggetto gestore dovrà essere in grado di garantire.

b. Luogo di aggregazione, tempo libero e cultura

Al gestore quindi sarà necessariamente richiesto di utilizzare lo spazio dell'"ANTICO MERCATO ISCHITANO" non solo a fini commerciali, ma con l'obiettivo di restituire al comune e ai numerosi turisti che la visitano, un luogo di incontro e aggregazione. Per questo il soggetto gestore come individuato all'esito della procedura ad evidenza pubblica si impegnerà allo svolgimento di un numero minimo di eventi, gratuiti, che lo stesso gestore dovrà organizzare per animare lo spazio, renderlo fruibile al netto della necessità di fare spesa e/o consumare un pasto piuttosto che degustare un calice di vino, anche per fini divulgativi, di intrattenimento e approfondimento sui temi centrali del sistema di offerta del mercato, dal cibo al territorio, alle specificità del luogo di origine, fino ad arrivare alla produzione artistica e culturale.

c. Valorizzare le filiere del territorio

L'"ANTICO MERCATO ISCHITANO" potrà così diventare il punto di accesso privilegiato di tutte le eccellenze che il territorio è in grado di offrire. Se da una parte è innegabile che le logiche di consumo e acquisto virano sempre di più verso un consumatore globale, con un rapporto con il cibo

esotico completamente differente da pochi decenni fa, d'altro canto è fondamentale restituire un luogo che sia non solo vetrina, ma anche soggetto protagonista nella valorizzazione della filiera e degli stili di consumo enogastronomico locale. A tal fine risulta fondamentale il coinvolgimento, in un sistema di offerta unica e rigorosamente selezionata, di quei piccoli artigiani del gusto che non potrebbero parteciparvi in pianta stabile, favorendo le condizioni d'accesso, garantendo anche una piena valorizzazione dei consorzi di produzione e soprattutto privilegiando investimenti dei produttori e non solo di commercianti e distributori. Altresì, dovranno essere coinvolti gli artigiani locali, per dare risalto alla creatività legata alla tradizione ischitana e campana (a titolo esemplificativo: le ceramiche di Ischia, i cesti di raffia).

d. Valorizzazione dei percorsi formativi legati al food e all'alimentazione

Socialità e formazione, cultura e intrattenimento sono i tre temi centrali del progetto che il Comune stabilisce per l'“ANTICO MERCATO ISCHITANO”. La socialità e la formazione tra questi rivestono un ruolo di importanza fondamentale, sia per rafforzare il legame tra il luogo e la sua vocazione all'accoglienza, sia nell'ottica di generare costantemente valore per il territorio, alimentando la spinta all'innovazione e divulgando temi oggi di grande rilevanza quali il rispetto della filiera, del territorio stesso, della materia prima e dell'ambiente.

I percorsi formativi che dovranno essere messi a disposizione dal gestore sono:

– **Percorsi formativi professionali:** oggi più che mai l'esigenza dei professionisti e degli operatori di settore è quella di costante aggiornamento, in un ambiente sempre più competitivo e dinamico, in profonda trasformazione. Il gestore dovrà quindi mettere a disposizione competenze e percorsi formativi contemporanei e di qualità per tutti i professionisti del food, dai ristoratori ai produttori, passando per i commercianti.

– **Percorsi formativi amatoriali:** un'ampia e organizzata offerta formativa amatoriale rappresenta un altro elemento tangibile di generazione di identità per “ANTICO MERCATO ISCHITANO” oltre che di animazione del luogo. Corsi e formazione amatoriale hanno inoltre una grande capacità di fidelizzazione e di costruzione di una relazione tra il luogo e il consumatore. Per questo motivo il piano del gestore dovrà prevedere una calendarizzazione degli eventi formativi in modo da garantire un coinvolgimento ampio e costante del pubblico di riferimento a cui si rivolge questa iniziativa. Questi saranno pensati e realizzati anche per turisti e scolaresche, in linea con gli obiettivi di pedagogia alimentare che l'“ANTICO MERCATO ISCHITANO” deve perseguire.

e. Brand identity e immagine coordinata

L'“ANTICO MERCATO ISCHITANO” deve essere percepito come uno spazio unico, polivalente ed eterogeneo, connotato da un'offerta varia e ricca: un marchio unico, quindi, declinato dalla produzione al consumo, senza mai rinunciare però alla necessaria e vitale visibilità che dovrà essere data a ciascun esercente presente all'interno della struttura con un sistema d'identità chiaro e percepibile. Dovrà essere quindi dotato di un'immagine coordinata in grado di comunicare il proprio sistema di valori e rivolgersi ad un target ampio di cittadini, turisti e consumatori.

Appare, dunque, imprescindibile la presenza sul web e sui social network dell'“ANTICO MERCATO ISCHITANO” anche per la promozione e valorizzazione del territorio.

Nel dettaglio, l'ambito digitale dovrà essere garantito dalle seguenti attività:

- a) la creazione di un sito web, anche in lingua inglese, nonché di pagine dedicate sui social network, anche in lingua inglese, finalizzate alla promozione dell'“ANTICO MERCATO ISCHITANO” e, più in generale, del territorio, delle sue eccellenze, dei percorsi legati alla filiera enogastronomica;
- b) la creazione di un logo con elementi grafici caratterizzanti che non ne impediscono la leggibilità;
- c) un palinsesto eventi aggiornato, in doppia lingua, così da percepire l'“ANTICO MERCATO ISCHITANO” come luogo centrale della città ma allo stesso tempo vetrina turistica;
- d) una piattaforma di e-commerce, anche in lingua inglese, per i prodotti tipici di produttori e commercianti locali con un sistema di brand identity unico e una serie di attività connesse che garantiscano una presenza digitale costante e uno sbocco ad ulteriori mercati non legati al presidio fisico della struttura, con una costante e dinamica promozione del territorio e delle sue eccellenze enogastronomiche e artigianali.

Articolo 2

Riferimenti normativi e documentali

I riferimenti normativi e documentali per l'assegnazione in concessione dell'immobile sono:

- la Delibera di Giunta Comunale n. 84 del 25.07.2024 ““ANTICO MERCATO ISCHITANO” - indirizzi;
- Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 24.07.2025;
- il presente *Disciplinare di gara e capitolato*, con relativi *Allegati e Modulistica*, *l'Avviso pubblico*
- ogni altro documento inerente la procedura.

Articolo 3

Soggetti ammessi alla procedura e cause d'esclusione

Ai sensi degli indirizzi forniti con D.G.C. n° 84/2024, saranno ammessi alla procedura i soggetti giuridici, residenti nel territorio dello Stato, in possesso di capacità a contrarre con la pubblica amministrazione, obbligatoriamente iscritti a FVOE, le cui finalità siano coerenti con i temi proposti, quali, a titolo di esempio:

- società, associazioni, cooperative e organismi collettivi,
- imprese individuali o un singolo privato;
- associazioni e le organizzazioni non a scopo di lucro;
- associazioni di categoria relativamente al settore del commercio.

I soggetti giuridici, in attuazione degli indirizzi formulati dalla Giunta Comunale, dovranno impegnarsi a gestire l'immobile oggetto della concessione secondo quanto richiamato nei riferimenti normativi di cui al precedente Articolo 2.

Si applicano le cause di esclusione automatica e non automatica previste dagli artt.94 e 95 del Dlgs n°36/2023 e la disciplina dell'esclusione prevista dal medesimo Dlgs.

Il Comune si riserva di procedere alla verifica delle cause di esclusione in qualsiasi fase della procedura, anche successivamente all'aggiudicazione, e di disporre l'esclusione del concorrente ove ne ricorrano i presupposti.

Articolo 4

Descrizione dell'immobile e sopralluogo

L'immobile è ubicato in Ischia alla prima traversa Francesco Buonocore, è un edificio di un solo livello a forma rettangolare con ampio cortile aperto centrale, e spazi perimetrali esterni, come identificabile da planimetria catastale allegata al presente disciplinare-capitolato.

L'offerente dovrà dichiarare:

- a) di aver preso visione dello stato del bene, dando atto che i necessari lavori di completamento e di allestimento - di cui al successivo Articolo 5 - che il concessionario potrà eseguire, saranno a suo esclusivo carico, fatto salvo quanto disposto all'Articolo 9, e di ritenere l'immobile idoneo per il progetto gestionale proposto;
- b) di conoscere la destinazione del bene e ogni altro vincolo, regolamentazione e normativa esistente per l'utilizzo dello stesso.

In ogni caso l'offerente dovrà obbligatoriamente effettuare un **sopralluogo** in vista della necessità di una corretta formulazione dell'offerta ed a seguito del quale sarà rilasciato un attestato di presa visione da allegare alla domanda di partecipazione.

Per il sopralluogo potrà essere concordato apposito appuntamento contattando gli uffici comunali ai recapiti specificati al successivo Articolo 22.

Articolo 5

Obblighi del concessionario

Per la messa in esercizio del compendio immobiliare il concessionario dovrà:

a) Realizzare a sua cura e spese i lavori di allestimento e i lavori di completamento dell'immobile; a tale fine:

- in sede di gara dovrà presentare un progetto, con i contenuti e le modalità di cui al successivo Articolo 15, dal quale siano chiaramente evincibili e distintamente indicati:
 - **lavori di completamento**, da intendersi quali opere destinate ad aumentare il valore dell'immobile, che potranno essere oggetto di scomputo dal canone concessorio, con i modi, le condizioni e i limiti di cui al successivo Articolo 9;
 - **lavori di allestimento**, da intendersi quali opere funzionali al progetto gestionale e cioè alle attività poste in essere nell'immobile dal soggetto concessionario;
- dovrà presentare al Comune di Ischia entro **20 giorni** dalla comunicazione della aggiudicazione definitiva la documentazione atta ad ottenere il pertinente titolo edilizio per i lavori proposti in sede di gara (indicando separatamente opere di completamento e opere di allestimento), impegnandosi ad introdurre quelle modifiche ritenute opportune dal Comune di Ischia. Il progetto da ultimo presentato dovrà essere provvisto di tutti gli atti autorizzativi necessari ed obbligatori per l'esecuzione delle opere quali quelli inerenti il profilo urbanistico-edilizio, quelli di cui alle competenze VV. F. ed ASL, nonché quelli previsti dal D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. Tutti gli oneri connessi alle modifiche di cui sopra sono a carico del concessionario;
- dovrà eseguire le opere previste nei termini del cronoprogramma presentato in sede di gara (la durata dei lavori comunque non potrà superare il termine **massimo di 45 giorni**); si specifica che per ogni giorno di ritardo nella conclusione dei lavori, imputabile direttamente o indirettamente al soggetto concessionario, il Comune di Ischia provvederà ad applicare una penale pari all'0,5 per cento del valore complessivo delle opere da realizzare, così come risultante dal Quadro Economico del progetto. Qualora l'importo della penale raggiunga il valore pari al 15% dell'importo dei lavori di completamento e

allestimento è facoltà dell'Amministrazione procedere alla risoluzione del contratto di concessione;

- Gestire a propria cura e spese, gli spazi dati in concessione secondo il progetto di gestione presentato;
- Gestire gli spazi comuni e adempiere ai vincoli gestionali previsti al successivo Articolo 8.

Ogni intervento a carico del concessionario, anche ulteriore rispetto a quelli sopra specificati, dovrà essere autorizzato dall'Amministrazione quale proprietario dell'immobile, fatto salvo l'obbligo di dotarsi di tutti gli atti autorizzativi sotto il profilo urbanistico-edilizio (tra i quali anche quelli di cui alle competenze alle competenze VV.F. e ASL) nonché quelli previsti dal D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.

A garanzia dell'esecuzione degli interventi predetti il concessionario dovrà stipulare apposita polizza fidejussoria pari al valore delle opere di completamento che saranno realizzate dal concessionario. La garanzia sarà svincolata all'esito della verifica da parte della Stazione appaltante della regolare e completa esecuzione dei lavori e dell'acquisizione della relativa documentazione.

È a completo carico del concessionario l'arredamento degli spazi.

Articolo 6

Avvalimento e Sub-concessione

Per soddisfare le condizioni di partecipazione, ove opportuno, e, nel caso di una particolare concessione, l'operatore economico può affidarsi alle capacità di altri soggetti, indipendentemente dalla natura giuridica dei suoi rapporti con loro. Se un operatore economico vuole fare affidamento sulle capacità di altri soggetti deve dimostrare all'Ente concedente che disporrà delle risorse necessarie per l'intera durata della concessione, per esempio, mediante presentazione dell'impegno a tal fine di detti soggetti. Per quanto riguarda la capacità finanziaria, l'ente concedente può richiedere che l'operatore economico e i soggetti in questione siano responsabili in solido dell'esecuzione del contratto. Si rinvia all'art 183, del D. Lgs. n. 36/2023 e s.m.i..

Al fine del raggiungimento degli obiettivi dell'Amministrazione comunale e fermo restando il divieto di sub concessione del contratto e cessione di azienda e/o ramo d'azienda, al Concessionario è consentita esclusivamente la cessione di reparto previo nulla osta da parte del Comune di Ischia, ai sensi dell'art 101 della Legge Regionale n. 7/2020.

Articolo 7

Durata e condizioni della concessione

La concessione patrimoniale avrà una durata di sei (6) anni, decorrenti dalla data di stipula del contratto o dalla data della consegna anticipata.

È ammesso un solo rinnovo per uguale periodo, subordinato alla verifica del regolare adempimento da parte del concessionario di tutti gli obblighi contrattuali, ivi compreso il pagamento del canone.

La sussistenza delle condizioni per il rinnovo sarà accertata mediante apposita relazione del Responsabile di servizio, da adottarsi entro il termine di trenta (30) giorni antecedenti la scadenza della concessione.

È espressamente escluso il tacito rinnovo del contratto di concessione.

Alla cessazione della concessione, tutte le opere di completamento e di allestimento insistenti sull'immobile concesso entreranno di diritto e senza alcun onere, né indennitario, né corrispettivo, nella piena proprietà del Comune di Ischia. È facoltà del Comune di Ischia alla scadenza e/o risoluzione anticipata della concessione, richiedere al concessionario la riconsegna dell'immobile concesso in pristino stato, fatto salvo i lavori di completamento assentiti.

L'immobile oggetto del presente disciplinare verrà concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, pertinenze ed accessori.

Articolo 8

Vincoli gestionali a carico del concessionario

Per la piena attuazione del modello descritto nella D.G.C. n° 84/2024 il Comune di Ischia stabilisce di trasferire al concessionario, al fine di assicurare una gestione unitaria ed efficiente, i seguenti obblighi di servizio:

- a) provvedere alla manutenzione, alla pulizia, alla custodia (apertura/chiusura) ed alla sorveglianza degli spazi ad uso pubblico, per 365 giorni/anno; a tal fine l'offerente nella propria proposta progettuale di cui al successivo Articolo 15, dovrà descrivere le modalità con le quali intende attuare detto servizio;
- b) organizzazione di almeno n.12 (dodici) eventi l'anno di natura culturale, di promozione socio-economica, di educazione al gusto, di animazione teatrale e musicale e piccoli intrattenimenti (a titolo esemplificativo esibizioni di band, spettacoli di danza, esposizioni di artisti isolani e campani, esibizioni attori e cantanti, sfilate - escluso il ballo – fiera del vino e altri prodotti) autorizzabili ai sensi della normativa vigente in materia. Il gestore, dunque, dovrà garantire, ogni anno, almeno 2 dei 12 eventi annuali sopra descritti nel periodo natalizio decorrente dall'8 dicembre al 6 gennaio; almeno 6 dei 12 eventi annuali nel periodo di alta stagione decorrente dal 1 luglio al 31 agosto; almeno 2 nel periodo di media

stagione decorrente dal 1 maggio al 30 giugno; almeno 2 nel periodo di media stagione decorrente dal 1 settembre al 31 ottobre. Gli eventi dovranno essere gratuiti e aperti alla fruizione di tutta la cittadinanza. Il programma di tali eventi dovrà essere previamente concordato con l'Amministrazione e oggetto di report annuale;

- c) organizzazione di attività di formazione professionale e amatoriale, anche in lingua inglese per favorire la partecipazione dei turisti (a titolo esemplificativo: corsi periodici o eventi dimostrativi di cucina tipica ischitana e campana o di artigianato; corsi o eventi divulgativi sulla storia, anche archeologica, isolana e campana; corsi o eventi divulgativi finalizzati all'illustrazione della geologia ischitana e campana; corsi o eventi divulgativi sulla fauna e flora, anche marina, dell'isola d'Ischia);
- d) obbligo di apertura al pubblico dell'“ANTICO MERCATO ISCHITANO” almeno 5 giorni/settimana nei periodi di alta stagione (1 luglio – 31 agosto); almeno 4 giorni/settimana nei periodi di media stagione (1 maggio – 30 giugno; 1 settembre – 31 ottobre); almeno 3 giorni a settimana nei periodi residuali di bassa stagione. Il calendario annuale dovrà essere preventivamente concordato con il Comune di Ischia. L'apertura al pubblico è consentita nelle fascia oraria 7.30 – 22.00.

È fatta salva la possibilità del concessionario di richiedere all'Ente l'autorizzazione alla variazioni di orario per la realizzazione degli eventi stagionali e per altri casi ed esigenze eccezionali.

La gestione dovrà inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:

- in relazione alle specialità merceologiche e attività qualificanti che possono essere praticate, devono essere obbligatoriamente presenti, non necessariamente contemporaneamente ma nell'ambito della gestione annuale, a pena di esclusione, tutte le seguenti tipologie:
 - vendita al dettaglio di prodotti alimentari di produttori che esercitano la vendita diretta al dettaglio dei prodotti agricoli, prodotti da filiera corta, a chilometri zero e di qualità; con promozione e sponsorizzazione dei prodotti tipici locali, ischitani (a titolo esemplificativo: il fagiolo zampognaro) e campani; attività di informazione, anche in lingua inglese, sulla storia agricola ischitana e campana e sulle relative modalità di coltivazione dei prodotti ortofrutticoli;
 - vendita al dettaglio di prodotti ittici e del pescato fresco locale;
 - vendita al dettaglio di prodotti vinicoli locali e distillati locali con attività di formazione e informazione in doppia lingua (italiano e inglese) relativa alla storia vitivinicola dell'isola d'Ischia, alle modalità di coltivazione dell'uva (viticoltura eroica) e di produzione del vino, il tutto anche attraverso l'organizzazione e la vendita di esperienze di degustazione e

mediante la realizzazione di eventi di promozione con il coinvolgimento dell'intera filiera vinicola campana;

- somministrazione di prodotti agroalimentari tradizionali o comunque classificati e riconosciuti come DOP, IGP, DOCG e IGT della Regione Campania, e, in generale, somministrazione di cibi e bevande tipiche ischitane e campane (a titolo esemplificativo: il coniglio all'ischitana; il cornetto ischitano) con attività di formazione (a titolo esemplificativo: corsi di cucina tradizionale campana e isolana) e informazione in doppia lingua (italiano e inglese) sulla storia dei prodotti, delle ricette e delle tradizioni;
- vendita di prodotti artigianali legati alla tradizione ischitana (a titolo esemplificativo: le ceramiche di Ischia, i cesti di raffia, sandali ischitani e abiti della tradizione) e campana con l'organizzazione di attività di formazione ed eventi dimostrativi;
- vendita di prodotti non alimentari volti anche alla promozione dell'isola d'Ischia e del territorio campano, (a titolo esemplificativo: cosmetici elaborati con acque termali e fanghi locali);
- attività di formazione;
- attività di promozione del territorio, mediante divulgazione di informazioni, anche in lingua inglese, sulle peculiarità dell'isola anche geografiche, morfologiche, geotermali; della flora e fauna anche marina, anche attraverso il coinvolgimento di guide escursionistiche;
- predisposizione di aree espositive legate alla storia e alla tradizione locale, ovvero mediante il coinvolgimento di artisti locali;
- creazione di un sito *web*, anche in lingua inglese, nonché di pagine dedicate sui *social network*, anche in lingua inglese, finalizzate alla promozione dell'“ANTICO MERCATO ISCHITANO” e, più in generale, del territorio, delle sue eccellenze, dei percorsi legati alla filiera enogastronomica;
- creazione di un logo con elementi grafici caratterizzanti che non ne impediscono la leggibilità;
- la pubblicazione di un palinsesto eventi aggiornato, in doppia lingua, così da percepire l'“ANTICO MERCATO ISCHITANO” come luogo centrale della città ma allo stesso tempo vetrina turistica;
- la creazione di una piattaforma di *e-commerce*, anche in lingua inglese, per i prodotti tipici di produttori e commercianti locali con un sistema di *brand identity* unico e una serie di attività connesse che garantiscano una presenza digitale costante e uno sbocco ad ulteriori mercati non legati al presidio fisico della struttura, con una costante e dinamica promozione del territorio e delle sue eccellenze enogastronomiche e artigianali. Il Comune di Ischia si

riserva la possibilità di promuovere la DMO del Comune di Ischia attraverso i canali *web* e *social* del concessionario, richiedendo la produzione di contenuti in collaborazione o con *tag* ai profili istituzionali *Visit Ischia Official* nonché di promuovere le iniziative del concessionario attraverso le piattaforme ufficiali e, in particolare, attraverso il sito www.visitischia.info;

- attenersi alla denominazione ufficiale assegnata dall'Ente alla struttura concessa, ovvero "ANTICO MERCATO ISCHITANO";
- il concessionario è autorizzato a svolgere attività di vendita esclusivamente all'interno delle aree coperte della struttura oggetto della presente concessione. Le aree scoperte, pur costituendo pertinenze funzionali dei locali coperti, non possono in alcun modo essere utilizzate come spazi autonomi di vendita. Tali aree scoperte potranno essere impiegate esclusivamente per finalità accessorie e complementari all'attività svolta nei locali coperti;
- obbligo di relazionare dettagliatamente sulle attività svolte nell'anno di gestione entro e non oltre il **28 febbraio** dell'anno successivo. Tale relazione dovrà includere un rendiconto delle iniziative, dei servizi e delle operazioni effettuate durante l'anno precedente. Il Concessionario, altresì, dovrà trasmettere un **programma operativo** per l'anno successivo entro la data del 30 novembre, contenente le attività previste e i relativi obiettivi. Il Comune di Ischia si riserva il diritto di richiedere integrazioni o chiarimenti entro **60 giorni** dalla ricezione della documentazione.

Il Comune di Ischia, qualora il concessionario non provveda ad eseguire gli obblighi relativi alla concessione contenuti nel capitolato-disciplinare di gara, invierà una formale messa in mora, fissando un termine non superiore a 5 (cinque) giorni per il relativo adempimento. Nel caso in cui il Concessionario ometta di adempiere agli obblighi contrattuali con inerzia ingiustificata, il Comune di Ischia avrà il diritto di risolvere il contratto mediante semplice comunicazione scritta, senza necessità di diffida o ulteriore avviso. La risoluzione avrà effetto immediato e il Comune di Ischia potrà rivalersi per eventuali danni subiti a causa dell'inadempimento.

Articolo 9

Canone concessorio

L'importo minimo (base d'asta-soggetto a rialzo) del canone concessorio annuo è stabilito, ai sensi dei riferimenti normativi di cui al precedente Articolo 2 e tenendo conto degli obblighi e dei vincoli gestionali di cui al precedente Articolo 8, in € 14.059,20 (euro quattordicimilacinquantanove/20), esente IVA.

Il canone dovrà essere corrisposto in 12 rate mensili anticipate come meglio sarà precisato nel contratto stipulato all'esito della aggiudicazione.

Dall'inizio del secondo anno, il canone verrà aggiornato annualmente, nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'Istat per le famiglie degli operai e degli impiegati, verificatasi rispetto al mese precedente a quello della decorrenza economica della concessione. L'aggiornamento sarà annualmente operato dal Comune di Ischia senza necessità di ulteriori comunicazioni al Concessionario.

Nei primi sei anni di concessione si procederà a scomputare l'onere sostenuto dal concessionario per la realizzazione dei lavori di completamento, che dovranno essere previamente concordati con l'ufficio e rendicontati, eseguiti e ritenuti riconoscibili in quanto destinati ad aumentare il valore dell'immobile. L'importo dei lavori non potrà superare il totale dei canoni dovuti nei primi sei anni e verrà determinato sulla base del prezzario regionale - lavori pubblici vigente al momento dell'espletamento dei lavori.

In caso di risoluzione anticipata del contratto per inadempienze imputabili al concessionario, l'Ente non sarà tenuto a corrispondere alcun importo a titolo di rimborso per le opere realizzate, anche se non ancora completamente scomputate, in ragione della cessazione anticipata del rapporto contrattuale.

Difatti, qualsiasi intervento che debba essere eseguito dal concessionario dovrà essere autorizzato dal Comune di Ischia, quale proprietario dell'immobile, fatto salvo l'obbligo di dotarsi di tutti gli atti autorizzativi sotto il profilo urbanistico-edilizio, nonché quelli previsti dal D.lgs. n. 42/2004 e successive modificazioni.

Saranno riconoscibili come completamento gli interventi appartenenti, a titolo esemplificativo e non esaustivo e ferma restando una valutazione puntuale di quanto rendicontato, alle seguenti categorie:

- lavori di completamento dell'immobile che determinano un incremento duraturo del valore dell'immobile;
- impianto di climatizzazione/riscaldamento;
- misure antincendio;
- impianto illuminazione.

Le opere assentite e oggetto di scomputo verranno individuate con insindacabile decisione del Comune di Ischia, sentito, al fine di meglio coordinare gli interventi, il parere non vincolante del concessionario, sulla base del progetto presentato dal concessionario stesso nel termine dei 20 giorni assegnati.

Qualsiasi altro intervento di valorizzazione dell'immobile, che dovrà comunque essere preventivamente autorizzato dal Comune di Ischia, non verrà comunque riconosciuto a sconto canone.

Il pagamento del canone di concessione decorrerà dalla stipula del contratto o dalla data della consegna anticipata.

Articolo 10

Responsabilità Garanzie e Penali

L'offerta dovrà essere corredata da una garanzia provvisoria pari al 1 per cento del valore complessivo della procedura indicato nel disciplinare - capitolato.

La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'[articolo 1957, secondo comma, del codice civile](#), nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

La garanzia deve avere efficacia per almeno centottanta giorni dalla data di presentazione dell'offerta. La garanzia copre la mancata aggiudicazione dopo la proposta di aggiudicazione e la mancata sottoscrizione del contratto imputabili a ogni fatto riconducibile all'affidatario o conseguenti all'adozione di informazione antimafia interdittiva emessa ai sensi degli [articoli 84 e 91 del codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, di cui al decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159](#). La garanzia è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto. Si rinvia all'art 106 del D.lgs. n. 36/2023 e s.m.i. per quanto non espressamente previsto nel presente disciplinare-capitolato.

Il Concessionario, oltre alla garanzia di cui all'art 5 per i lavori, a garanzia degli obblighi derivanti dalla presente concessione deve costituire un deposito cauzionale che copra il 5% dell'importo del canone per i primi sei anni, tenendo conto dell'incremento percentuale offerto in sede di gara, entro la data della stipula del contratto o al momento della anticipata consegna.

In caso di rinnovo della concessione, il Concessionario dovrà rinnovare la garanzia predetta per il secondo sessennio.

La cauzione dovrà essere costituita esclusivamente mediante fideiussione bancaria assicurativa o rilasciata da intermediari finanziari. La mancata costituzione della garanzia fideiussoria entro il termine stabilito comporta la revoca dell'affidamento e l'aggiudicazione dell'appalto al concorrente che segue in graduatoria. Si rinvia alla normativa vigente, prima della sottoscrizione del contratto. Essa dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del

debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 del codice civile e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Ischia.

La sua validità si dovrà protrarre sino alla data di scadenza della concessione in oggetto e, pertanto, non saranno accettate fideiussioni aventi scadenza predeterminata.

La garanzia verrà svincolata al termine della concessione (sei anni o 12 in caso di opzione di rinnovo), previa verifica del corretto e puntuale adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali.

Il Concessionario, altresì, si assume pienamente ed incondizionatamente la responsabilità civile e penale verso terzi, salvo facoltà di rivalsa verso l'autore dell'inadempienza e del danno, per ogni evento dannoso a persone e/o cose che potessero in qualsiasi modo e momento derivare dalla presente concessione.

Il Concessionario, pertanto, è obbligato alla stipula di un'idonea assicurazione obbligatoria di responsabilità civile verso terzi derivante dalla presente concessione, con un massimale non inferiore ad Euro 500.000,00, manlevando il Comune di Ischia da ogni responsabilità per danni e molestie a persone ed a cose, causate e/o derivanti dal godimento del bene in oggetto, compresi i danni verso gli utenti nonché verso terzi. Copia della predetta polizza dovrà essere trasmessa al Comune di Ischia prima della stipula del contratto di concessione e dovrà essere rinnovata in caso di rinnovo della concessione per ulteriori sei anni.

Il Comune di Ischia viene escluso da ogni responsabilità, ivi inclusa la *culpa in vigilando*, derivante da sinistri subiti dai fruitori dell'impianto ovvero in relazione a furti o danneggiamenti che possono verificarsi nei confronti di beni o attrezzature di proprietà o in uso agli utenti depositati all'interno dell'immobile, prima, durante e dopo l'utilizzo dello stesso.

Ove siano accertati fatti, comportamenti od omissioni che costituiscano violazione del presente disciplinare - capitolato e del contratto, ovvero violazione di norme o di regolamenti che possano condurre a disservizio, il Comune di Ischia contesterà formalmente gli addebiti indicando il termine ritenuto congruo, pari a dieci giorni consecutivi decorrenti dalla notifica della contestazione, per eventuali giustificazioni. Qualora il Concessionario non provveda a fornire le predette giustificazioni, ovvero le stesse non risultassero sufficientemente valide, il Comune di Ischia, valutate la natura e la gravità dell'inadempimento, le circostanze di fatto e le controdeduzioni presentate dal Concessionario, potrà irrogare, con atto motivato, una penalità. Le penalità per le infrazioni agli obblighi contrattuali, derivanti dal presente disciplinare-capitolato, dal contratto e dall'offerta presentata in sede di gara, sono irrogate in rapporto alla gravità di ciascuna inadempienza ed alla recidività, fatto salvo il risarcimento degli eventuali maggiori danni.

I lavori dovranno essere eseguiti entro 45 (quarantacinque giorni) dalla avvenuta aggiudicazione, pena la risoluzione del contratto di concessione.

In caso di ritardo trova applicazione l'art. 126 del D. lgs. n. 36/2023 e s.m.i..

Articolo 11

Sospensione della concessione e decadenza

Il Comune di Ischia può disporre la sospensione temporanea della concessione d'uso qualora ciò si renda necessario per lo svolgimento di particolari manifestazioni sportive o per ragioni tecniche contingenti e di manutenzione dell'immobile, dandone comunicazione al Concessionario, nel primo caso, almeno 10 gg. prima della realizzazione della manifestazione/evento e, nel secondo caso, con un anticipo commisurato alla urgenza.

La sospensione è prevista, inoltre, ad horas, quando si verifichino condizioni tali da rendere l'immobile inagibile a insindacabile giudizio degli uffici comunali preposti, non prevedendo alcun giorno di preavviso.

Per le sospensioni di cui ai precedenti commi, nulla è dovuto dal Comune di Ischia al Concessionario, se non la restituzione delle somme anticipatamente versata dal Concessionario riparametrato alla sospensione temporanea della concessione.

Il Concessionario decade dalla concessione, con incameramento della garanzia di cui all'art. 10, e fatta salva la possibilità per il Concedente di richiedere risarcimento qualora si verifichino uno dei casi previsti dagli artt. 94 al 98 del D.lgs. n. 36/2023 e s.m.i., eventuale fallimento del Concessionario o altra procedura concorsuale o liquidazione coatta amministrativa prevista dalla normativa vigente, nonché ritardo nell'inizio della Concessione, con diritto del Comune di Ischia al ristoro del danno.

La decadenza è emessa con provvedimento scritto e notificata al Concessionario.

Articolo 12

Risoluzione della concessione recesso e revoca della concessione

In caso di violazione degli obblighi previsti nel presente disciplinare - capitolato e contrattuali il Comune di Ischia potrà disporre la risoluzione della concessione ai sensi dell'art. 1453 e ss. del c.c., fatto salvo il risarcimento del danno subito.

La risoluzione potrà essere dichiarata, previa contestazione degli addebiti, con preavviso scritto di sette giorni, da effettuarsi tramite PEC.

E' fatto salvo il diritto di recesso ai sensi dell'art. 1373 del c.c.

Costituiscono motivo di revoca della concessione:

- mancato pagamento del canone mensile di concessione e delle utenze entro tre mesi dalla scadenza delle obbligazioni;
- revoca dell'Autorizzazione sanitaria o equipollente;
- inoperatività del mercato, senza giustificato motivo, per 5 giorni consecutivi o per 15 giorni complessivi nel corso dell'anno;
- quando il concessionario violi il divieto previsto di cedere a terzi la concessione;
- nel caso di utilizzo dell'immobile difforme rispetto alle finalità della concessione e alle previsioni della proposta gestionale approvata;
- reiterati ed accertati inadempimenti o gravi negligenze nella manutenzione ordinaria e straordinaria dovute ad un uso negligente, imperito od improprio dell'immobile e suoi arredi/dotazioni, ovvero da carenze nella custodia e manutenzione ordinaria di cui al presente disciplinare-capitolato;
- grave compromissione delle condizioni igienico-sanitarie o di sicurezza dell'immobile;
- la concessione può essere revocata per rilevanti motivi di pubblico interesse o per gravi motivi di ordine pubblico, in tal caso l'immobile e le aree di pertinenza dovranno essere immediatamente riconsegnate al Comune di Ischia, in normale stato d'uso e manutenzione, libero da persone e/o cose non di proprietà del Comune di Ischia, entro 1 (un) mese. (Sarà cura del Responsabile dell'Ufficio Patrimonio indicare le modalità ed i tempi della riconsegna immediata).

Il Comune di Ischia provvederà prima ad una formale messa in mora, fissando un termine, non superiore a 30 (trenta) giorni, per il relativo adempimento, nei seguenti casi:

- a) qualora il concessionario non dia attuazione ai lavori di completamento entro il termine stabilito dal cronoprogramma dei lavori;
- b) qualora il concessionario non dia avvio all'attività di gestione entro 45 giorni dalla data comunicata di ultimazione dei lavori e conseguente presentazione della SCIA per l'agibilità.

Articolo 13

Controversie

Per le controversie derivanti dalla presente concessione è competente il Foro di Napoli, rimanendo espressamente escluso il ricorso ad arbitrato.

Articolo 14

Elezione domicilio

Ad ogni effetto di legge, il concessionario dovrà eleggere il suo domicilio presso la sede principale del Comune di Ischia, sita in Ischia, alla Via Iasolino 1.

Articolo 15

PROCEDURA

1. Piattaforma Telematica TUTTOGARE- Comune di Ischia

L'utilizzo della Piattaforma comporta l'accettazione tacita ed incondizionata di tutti i termini, le condizioni di utilizzo e le avvertenze contenute nei documenti di gara, nel predetto documento nonché di quanto portato a conoscenza degli utenti tramite le comunicazioni sulla Piattaforma. L'utilizzo della Piattaforma avviene nel rispetto dei principi di autoresponsabilità e di diligenza professionale, secondo quanto previsto dall'articolo 1176, comma 2, del codice civile. Il Comune di Ischia non assume alcuna responsabilità per perdita di documenti e dati, danneggiamento di file e documenti, ritardi nell'inserimento di dati, documenti e/o nella presentazione della domanda, malfunzionamento, danni, pregiudizi derivanti all'operatore economico, da:

- difetti di funzionamento delle apparecchiature e dei sistemi di collegamento e programmi impiegati dal singolo operatore economico per il collegamento alla Piattaforma;
- utilizzo della piattaforma da parte dell'operatore economico in maniera non conforme al Disciplinare e a quanto previsto nel documento denominato <https://ischia.tuttogare.it>. In caso di mancato funzionamento della piattaforma o di malfunzionamento della stessa, non dovuti alle predette circostanze, che impediscono la corretta presentazione delle offerte, al fine di assicurare la massima partecipazione, il Comune di Ischia può disporre la sospensione del termine di presentazione delle offerte per un periodo di tempo necessario a ripristinare il normale funzionamento della piattaforma e la proroga dello stesso per una durata proporzionale alla durata del mancato o non corretto funzionamento, tenuto conto della gravità dello stesso.

Le attività e le operazioni effettuate nell'ambito della Piattaforma sono registrate e attribuite all'operatore economico e si intendono compiute nell'ora e nel giorno risultanti dalle registrazioni di sistema. Il sistema operativo della Piattaforma è sincronizzato sulla scala di tempo nazionale di cui al decreto del Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato 30 novembre 1993, n. 591, tramite protocollo NTP o standard superiore. L'acquisto, l'installazione e la configurazione dell'hardware, del software, dei certificati digitali di firma, della casella di PEC o comunque di un indirizzo di servizio elettronico di recapito certificato 3 qualificato, nonché dei collegamenti per l'accesso alla rete Internet, restano a esclusivo carico dell'operatore economico.

La Piattaforma è accessibile H 24.

2. Dotazioni Tecniche

Ai fini della partecipazione alla presente procedura, ogni operatore economico deve dotarsi, a propria cura, spesa e responsabilità della strumentazione tecnica ed informatica conforme a quella indicata nel presente disciplinare che disciplina il funzionamento e l'utilizzo della Piattaforma. In ogni caso è indispensabile:

- a) disporre almeno di un personal computer conforme agli standard aggiornati di mercato, con connessione internet e dotato di un comune browser idoneo ad operare in modo corretto sulla Piattaforma;
- b) disporre di un sistema pubblico per la gestione dell'identità digitale (SPID) di cui all'articolo 64 del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82 o di altri mezzi di identificazione elettronica per il riconoscimento reciproco transfrontaliero ai sensi del Regolamento eIDAS;
- c) avere un domicilio digitale presente negli indici di cui agli articoli 6-bis e 6 ter del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82 o, per l'operatore economico transfrontaliero, un indirizzo di servizio elettronico di recapito certificato qualificato ai sensi del Regolamento eIDAS;
- d) avere da parte del legale rappresentante dell'operatore economico (o da persona munita di idonei poteri di firma) un certificato di firma digitale, in corso di validità, rilasciato da:
 - un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori tenuto dall'Agenzia per l'Italia Digitale (previsto dall'articolo 29 del decreto legislativo n. 82/05);
 - un certificatore operante in base a una licenza o autorizzazione rilasciata da uno Stato membro dell'Unione europea e in possesso dei requisiti previsti dal Regolamento n. 910/14;
 - un certificatore stabilito in uno Stato non facente parte dell'Unione europea quando ricorre una delle seguenti condizioni:

I. il certificatore possiede i requisiti previsti dal Regolamento n. 910/14 ed è qualificato in uno stato membro;

II. il certificato qualificato è garantito da un certificatore stabilito nell'Unione Europea, in possesso dei requisiti di cui al regolamento n. 910/14;

III. il certificato qualificato, o il certificatore, è riconosciuto in forza di un accordo bilaterale o multilaterale tra l'Unione Europea e paesi terzi o organizzazioni internazionali

3. Identificazione

Per poter presentare l'offerta è necessario accedere alla Piattaforma. L'accesso è gratuito ed è consentito a seguito dell'identificazione on line dell'operatore economico. L'identificazione

avviene o mediante il sistema pubblico per la gestione dell'identità digitale di cittadini e imprese (SPID) o attraverso gli altri mezzi di identificazione elettronica per il riconoscimento reciproco transfrontaliero ai sensi del Regolamento eIDAS. Una volta completata la procedura di identificazione, ad ogni operatore economico identificato viene attribuito un profilo da utilizzare nella procedura di gara.

Eventuali richieste di assistenza di tipo informatico riguardanti l'identificazione e l'accesso alla Piattaforma devono essere effettuate tramite HELP DESK assistenza@tuttogare.it (+39 0240031280) tutti i giorni dal Lunedì al Venerdì della 09:00 alle 18:00.

4. Documentazione Di Gara, Chiarimenti, Soccorso Istruttorio e Comunicazioni

4.1. DOCUMENTI DI GARA

La documentazione di gara è accessibile gratuitamente sulla Piattaforma <https://ischia.tuttogare.it/gare>

Ogni successivo riferimento al profilo committente o al sito internet dell'Ente o alla piattaforma <https://ischia.tuttogare.it/gare> è da intendersi fatto ai suddetti link, che i partecipanti sono tenuti periodicamente a consultare.

4.2. CHIARIMENTI

È possibile ottenere chiarimenti sulla presente procedura mediante la proposizione di quesiti scritti da inoltrare in via telematica attraverso la sezione della Piattaforma riservata alle richieste di chiarimenti previa registrazione alla Piattaforma stessa, come indicato nel timing di gara. Le richieste di chiarimenti devono essere formulate esclusivamente in lingua italiana. Le risposte a tutte le richieste presentate in tempo utile verranno fornite mediante pubblicazione in forma anonima sulla Piattaforma <https://ischia.tuttogare.it/gare>. Si invitano i concorrenti a visionare costantemente tale sezione della Piattaforma o il sito istituzionale. La Piattaforma invia automaticamente agli operatori economici una segnalazione di avviso. Non viene fornita risposta alle richieste presentate con modalità diverse da quelle sopra indicate.

La richiesta di chiarimenti dovrà pervenire entro il 07/11/2025 ore 12:00.

4.3. COMUNICAZIONI

Le comunicazioni tra il Comune di Ischia e l'operatore economico avvengono tramite la Piattaforma e sono accessibili all'indirizzo web <https://ischia.tuttogare.it/gare>. È onere esclusivo dell'operatore economico prenderne visione. La Piattaforma invia automaticamente agli operatori economici una segnalazione di avviso. Le comunicazioni relative:

- a) all'aggiudicazione;
- b) all'esclusione;

- c) alla decisione di non aggiudicare la concessione;
- d) alla data di avvenuta stipulazione del contratto con l'aggiudicatario;

avvengono utilizzando il domicilio digitale presente negli indici di cui agli articoli 6-bis,6-ter, 6 quater del decreto legislativo n.82/05 o, per gli operatori economici transfrontalieri, attraverso un indirizzo di servizio elettronico di recapito certificato qualificato ai sensi del Regolamento eIDAS. Se l'operatore economico non è presente nei predetti indici elegge domicilio digitale speciale presso la stessa Piattaforma e le comunicazioni di cui sopra sono effettuate utilizzando tale domicilio digitale. Le comunicazioni relative all'attivazione del soccorso istruttorio; al subprocedimento di verifica dell'anomalia dell'offerta anomala; alla richiesta di offerta migliorativa e al sorteggio di cui all'articolo 21; avvengono presso la Piattaforma.

In caso di malfunzionamento della piattaforma, il Comune di Ischia provvederà all'invio di qualsiasi comunicazione al domicilio digitale presente negli indici di cui ai richiamati articoli 6-bis,6-ter, 6 quater del decreto legislativo n.82/05.

SOCCORSO ISTRUTTORIO E SOCCORSO PROCEDIMENTALE

Con la procedura di soccorso istruttorio di cui all'articolo 101 del D. Lgs.n. 36/2023 e s.m.i., cui si rinvia per quanto non espressamente previsto, possono essere sanate le carenze della documentazione trasmessa con la domanda di partecipazione ma non quelle della documentazione che compone l'offerta tecnica e l'offerta economica. Con la medesima procedura può essere sanata ogni omissione, inesattezza o irregolarità della domanda di partecipazione e di ogni altro documento richiesto per la partecipazione alla procedura di gara, con esclusione della documentazione che compone l'offerta tecnica e l'offerta economica.

Ai fini del soccorso istruttorio è assegnato al concorrente un termine di giorni **cinque** affinché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicando il contenuto, i soggetti che le devono rendere e le modalità. In caso di inutile decorso del termine, la stazione appaltante procede all'esclusione del concorrente dalla procedura. Ove il concorrente produca dichiarazioni o documenti non perfettamente coerenti con la richiesta, la stazione appaltante può chiedere ulteriori precisazioni o chiarimenti, limitati alla documentazione presentata in fase di soccorso istruttorio, fissando un termine a pena di esclusione. La stazione appaltante può sempre chiedere chiarimenti sui contenuti dell'offerta tecnica e dell'offerta economica e su ogni loro allegato. L'operatore economico è tenuto a fornire risposta nel termine di giorni **cinque**. I chiarimenti resi dall'operatore economico non possono modificare il contenuto dell'offerta.

Non sono sanabili le omissioni, le inesattezze e irregolarità che rendono assolutamente incerta l'identità del concorrente. A titolo esemplificativo, si chiarisce che:

- il mancato possesso dei prescritti requisiti di partecipazione non è sanabile mediante soccorso istruttorio ed è causa di esclusione dalla procedura di gara;
- l'omessa o incompleta nonché irregolare presentazione delle dichiarazioni sul possesso dei requisiti di partecipazione e ogni altra mancanza, incompletezza o irregolarità della domanda, sono sanabili, ad eccezione delle false dichiarazioni;
- non sono sanabili le omissioni, le inesattezze e irregolarità che rendono assolutamente incerta l'identità del concorrente.

Il Comune di Ischia si riserva la possibilità di richiedere, in qualsiasi momento ed a qualsiasi concorrente, chiarimenti sui contenuti dell'offerta tecnica e dell'offerta economica e su ogni loro allegato. I chiarimenti resi non possono modificare il contenuto dell'offerta tecnico e dell'offerta economica. I tempi di presentazione dei chiarimenti sono disciplinati dal suddetto comma. Tale rimedio costituisce il cosiddetto "soccorso procedimentale" (Cons. St. Sez. V, n. 290 del 09 gennaio 2023; Sez V, n. 7870 del 21 agosto 2023).

E' altresì concesso all'operatore economico, fino al giorno fissato per l'apertura delle buste e con le stesse modalità di presentazione della domanda di partecipazione, richiedere la rettifica di un errore materiale contenuto nell'offerta tecnica o nell'offerta economica di cui si sia avveduto dopo la scadenza del termine per la loro presentazione a condizione che la rettifica non comporti la presentazione di una nuova offerta, o comunque la sua modifica sostanziale, e che resti comunque assicurato l'anonimato.

5. Modalità di presentazione dell'offerta

L'offerta e la documentazione relativa alla procedura devono essere presentate esclusivamente attraverso la Piattaforma. Non sono considerate valide le offerte presentate attraverso modalità diverse da quelle previste nel presente disciplinare-capitolato. L'offerta deve essere sottoscritta con firma digitale o altra firma elettronica qualificata o firma elettronica avanzata.

L'accesso al portale è consentito dall'indirizzo <https://ischia.tuttogare.it>

L'offerta deve pervenire entro e non oltre le ore 12:30 del giorno 12/12/2025 a pena di irricevibilità. La Piattaforma non accetta offerte presentate dopo la data e l'orario stabiliti come termine ultimo di presentazione dell'offerta.

Della data e dell'ora di arrivo dell'offerta fa fede l'orario registrato dalla Piattaforma.

Ai fini della partecipazione alla presente procedura è indispensabile essere registrati a sistema dalla pagina raggiungibile al seguente link <https://ischia.tuttogare.it> secondo le modalità esplicitate nelle Norme tecniche di Utilizzo.

Con la registrazione al portale e, comunque, con la presentazione dell'offerta, l'operatore economico dà per valido e riconosce, senza contestazione alcuna, quanto posto in essere all'interno

della piattaforma telematica dall'account riconducibile all'operatore economico medesimo; ogni azione inerente all'account s'intenderà, pertanto, direttamente e incontrovertibilmente imputabile all'operatore economico registrato.

L'accesso, l'utilizzo della Piattaforma e la partecipazione alla procedura comportano l'accettazione incondizionata di tutti i termini, le condizioni di utilizzo e le avvertenze contenute nel presente disciplinare-capitolato, nei relativi allegati e nelle Norme tecniche di utilizzo, nonché di quanto portato a conoscenza degli utenti tramite la pubblicazione sulla piattaforma o le eventuali comunicazioni.

Dopo aver effettuato l'accesso alla propria area riservata ed aver individuato la gara, l'operatore economico dovrà cliccare sull'**Oggetto** di gara, dal quale accederà a tutti i dettagli della procedura e potrà proporre la propria candidatura cliccando sul tasto **Partecipa**.

Detto pulsante sarà visibile fino alla scadenza dei termini di presentazione dell'offerta, scaduti i quali non sarà più possibile inoltrare l'istanza o terminare operazioni già iniziate.

È importante, dunque, che l'operazione di partecipazione sia effettuata prima della scadenza dei termini di gara.

Tutta la documentazione di gara è disponibile nella suddetta Piattaforma telematica di negoziazione. Le operazioni di inserimento sulla Piattaforma di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del concorrente. Si invitano pertanto i concorrenti ad avviare tali attività con congruo anticipo rispetto alla scadenza prevista onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione dell'offerta entro il termine previsto.

Qualora si verifichi un mancato funzionamento o un malfunzionamento della Piattaforma si applica quanto previsto al punto 1.

6. Regole per la presentazione dell'offerta e validità delle offerte. eventuali correzioni.

L'offerta e la documentazione relativa alla procedura devono essere presentate esclusivamente attraverso la Piattaforma TuttoGare - Comune di Ischia. Non sono considerate valide le offerte presentate attraverso modalità diverse da quelle previste nel presente disciplinare. L'offerta deve essere sottoscritta con firma digitale o altra firma elettronica qualificata o firma elettronica avanzata.

Le dichiarazioni sostitutive si redigono ai sensi degli articoli 19, 46 e 47 del decreto del Presidente della Repubblica n. 445/2000 e s.m.i...

La documentazione presentata in copia è accompagnata da dichiarazione di conformità all'originale ai sensi del decreto legislativo n. 82/05 e s.m.i..

Gli operatori economici interessati sono vincolati a mantenere valida la propria offerta per 180 giorni consecutivi a decorrere dalla data di scadenza del termine di presentazione delle offerte. Nel

caso in cui la procedura di gara dovesse avere durata maggiore, potrà essere richiesta ai concorrenti di confermare la vincolatività della loro offerta per un periodo di tempo ulteriore. In tal caso, anche la garanzia provvisoria dovrà essere corrispondentemente prorogata nella sua validità.

Fino al giorno fissato per la loro apertura, l'operatore economico, con le stesse modalità di presentazione della domanda di partecipazione, può richiedere la rettifica di un errore materiale contenuto nell'offerta tecnica o nell'offerta economica di cui si sia avveduto dopo la scadenza del termine per la loro presentazione, a condizione che la rettifica non comporti la presentazione di una nuova offerta, o comunque la sua modifica sostanziale, e che resti comunque assicurato l'anonimato.

7. Contenuto dell'offerta.

L'offerta è composta dalle seguenti buste telematiche, a pena di esclusione:

- **“BUSTA N.1– BUSTA AMMINISTRATIVA”;**
- **“BUSTA N.2 –OFFERTA TECNICA”;**
- **“BUSTA N.3 – OFFERTA ECONOMICA”.**

La busta virtuale “1 – BUSTA AMMINISTRATIVA” deve contenere a pena di esclusione:

- la domanda di partecipazione debitamente compilata in ogni sua parte (**modello A**), contenente altresì le seguenti autodichiarazioni rese ai sensi del D.P.R. n.445/2000 e ss.mm.ii. e marca da bollo di € 16,00 (euro sedici/00).
- di aver preso visione di tutti gli oneri, adempimenti e spese a carico del soggetto aggiudicatario;
- di non trovarsi in situazioni di conflitto di interessi e di incompatibilità inerenti alla concessione in oggetto;
- di conoscere, in merito all'immobile in oggetto, tutte le informazioni urbanistiche ed in particolare la classificazione e la destinazione di P.R.G., i vincoli, i regolamenti e la normativa esistente sull'utilizzo del bene stesso;
- di essersi recato sul luogo, di aver preso visione dello stato di fatto dell'immobile, come da attestato di avvenuto sopralluogo, dando atto che i necessari lavori di completamento e allestimento – fatto salvo quanto disposto dal disciplinare- capitolato - che il concessionario dovrà eseguire saranno a suo esclusivo carico e di ritenere l'immobile idoneo per il progetto gestionale proposto;
- di impegnarsi ad assolvere a tutti gli obblighi gestionali previsti nel disciplinare-capitolato;
- di prendere atto che in caso di mancata stipula della concessione per qualsiasi fatto addebitabile al soggetto proponente, anche in conseguenza della verificata sussistenza di

difformità da quanto dichiarato in questa sede, è fatto salvo in ogni caso il diritto del Comune di Ischia ad avviare ogni azione di risarcimento del danno;

- di impegnarsi, in caso di assegnazione, ai sensi della L. n. 136/2010, ad assolvere a tutti gli obblighi previsti al fine di assicurare la tracciabilità dei flussi finanziari relativi all'esecuzione del contratto di cui alla presente procedura;
 - di impegnarsi ad effettuare a proprio carico tutti gli interventi previsti al punto 5 del presente disciplinare-capitolato e gli adempimenti necessari ad ottenere le eventuali autorizzazioni comunali e/o di Enti Terzi;
 - di essere edotto che, alla cessazione della concessione, tutte le opere di completamento e di allestimento insistenti sull'immobile concesso entreranno di diritto e senza alcun onere, né indennitario, né corrispettivo, nella piena proprietà del Comune di Ischia;
 - di provvedere, a far data dalla stipula della concessione, a propria esclusiva cura e spese e sotto la propria responsabilità, alla custodia, alla vigilanza, alla manutenzione ordinaria dell'immobile e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione del bene, nonché ad ogni altro onere gravante sul medesimo;
 - di farsi carico di tutte le imposte, tasse, tariffe, qualora dovute, nonché dovrà provvedere alla voltura dell'utenza idrica ed elettrica ed al pagamento delle relative bollette;
 - di impegnarsi alla stipula delle garanzie di cui all'art. 5 e 10 del disciplinare-capitolato al momento della sottoscrizione del contratto-concessione o al momento della anticipata consegna;
 - di avvalersi per la realizzazione degli interventi di completamento ed allestimento esclusivamente di imprese dotate dei necessari requisiti;
 - che in qualsiasi momento produrrà, su richiesta del Comune, ogni documentazione attestante la veridicità di quanto trasmesso in allegato;
- la dichiarazione sostitutiva di certificazione, resa ai sensi del D.P.R. n.445/2000 e ss.mm.ii. dall'offerente, sottoscritta e accompagnata da copia fotostatica non autenticata di un valido documento d'identità del sottoscrittore, (**modello B**), contenente le seguenti dichiarazioni:
- di non trovarsi nelle cause di esclusione dalla partecipazione ad una procedura di appalto o concessione elencate nell'art. 94, comma 1, del D. Lgs. 36/2023, ovvero che nei propri confronti e, nei limiti di quanto di propria conoscenza, nei confronti dei soggetti indicati al comma 3 dell'articolo 94 del D. Lgs. 36/2023, non è stata pronunciata sentenza definitiva di condanna o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale per uno dei reati elencati nel predetto articolo, comma 1, lettere da a) a h);

- di non trovarsi nelle cause di esclusione dalla partecipazione ad una procedura di appalto o concessione elencate nell'art. 926, comma 2, del D. Lgs. 36/2023, ovvero che nei propri confronti non sussiste alcuna causa di divieto, decadenza o sospensione di cui all'art. 67 del codice delle leggi antimafia né alcuna misura di prevenzione di cui al D. Lgs. 159/2011 o un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'articolo 84, comma 4, del medesimo codice;
- di non trovarsi nelle cause di esclusione dalla partecipazione ad una procedura di appalto o concessione elencate nell'art. 94, comma 5, del D. Lgs. 36/2023, ovvero:
 - a) di non essere destinatario della sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c), del decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231, o di altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione, compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'articolo 14 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81;
 - b) di aver presentato la certificazione di cui all'articolo 17 della legge 12 marzo 1999, n. 68, ovvero la dichiarazione sostitutiva della sussistenza del requisito stesso;
 - c) di non essere stato sottoposto a liquidazione giudiziale o di non trovarsi in stato di liquidazione coatta o di concordato preventivo o nei cui confronti non è in corso un procedimento per l'accesso a una di tali procedure, fermo restando quanto previsto dall'articolo 95 del codice della crisi di impresa e dell'insolvenza, di cui al decreto legislativo 12 gennaio 2019, n. 14, dall'articolo 186-bis, comma 5, del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267 e dall'articolo 124 del presente codice. L'esclusione non opera se, entro la data dell'aggiudicazione, sono stati adottati i provvedimenti di cui all'articolo 186-bis, comma 5, del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267 e all'articolo 95, commi 3 e 4, del codice di cui al decreto legislativo n. 14 del 2019, a meno che non intervengano ulteriori circostanze escludenti relative alle procedure concorsuali;
 - d) di non essere iscritto nel casellario informatico tenuto dall'ANAC per aver presentato false dichiarazioni o falsa documentazione nelle procedure di gara e negli affidamenti di subappalti; la causa di esclusione perdura fino a quando opera l'iscrizione nel casellario informatico;
 - e) di non essere iscritto nel casellario informatico tenuto dall'ANAC per aver presentato false dichiarazioni o falsa documentazione ai fini del rilascio dell'attestazione di qualificazione, per il periodo durante il quale perdura l'iscrizione;
- di non trovarsi nelle cause di esclusione dalla partecipazione ad una procedura di appalto o concessione elencate nell'art. 94, comma 6, del D. Lgs. 36/2023, ovvero di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, degli obblighi relativi al pagamento

- delle imposte e tasse o dei contributi previdenziali, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabiliti (cfr. Allegato II.10 al d.lgs.36/2023);
- di non trovarsi nelle cause di esclusione dalla partecipazione ad una procedura di appalto o concessione elencate nell'art. 95, comma 1. del D. Lgs. 36/2023, ovvero:
 - a) di non aver commesso gravi infrazioni, debitamente accertate con qualunque mezzo adeguato, alle norme in materia di salute e di sicurezza sul lavoro nonché agli obblighi in materia ambientale, sociale e del lavoro stabiliti dalla normativa europea e nazionale, dai contratti collettivi o dalle disposizioni internazionali elencate nell'allegato X alla direttiva 2014/24/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 26 febbraio 2014;
 - b) di non trovarsi in una situazione di conflitto di interesse di cui all'articolo 16 non diversamente risolvibile;
 - c) che non sussiste una distorsione della concorrenza derivante dal precedente coinvolgimento dell'operatore economico nella preparazione della procedura d'appalto che non possa essere risolta con misure meno intrusive;
 - d) che non sussistono rilevanti indizi tali da far ritenere che le offerte degli operatori economici siano imputabili ad un unico centro decisionale a cagione di accordi intercorsi con altri operatori economici partecipanti alla stessa gara;
 - e) di non aver commesso un illecito professionale grave, tale da rendere dubbia la sua integrità o affidabilità, dimostrato dalla stazione appaltante con mezzi adeguati;
 - di non trovarsi nelle cause di esclusione dalla partecipazione ad una procedura di appalto o concessione elencate nell'art. 95, comma 2, del D. Lgs. 36/2023, ovvero di non aver commesso gravi violazioni non definitivamente accertate agli obblighi relativi al pagamento di imposte e tasse o contributi previdenziali (costituiscono gravi violazioni non definitivamente accertate in materia fiscale quelle indicate nell'Allegato II.10 al d.lgs.36/2023);
 - di non essersi reso colpevole di illeciti professionali, tali da rendere dubbia la sua integrità o affidabilità né ricorrere nelle fattispecie di cui all'art. 98 del D. Lgs 36/2023;
 - al fine dell'applicazione dell'art. 53, comma 16-ter, del D. Lgs. n. 165/2001, introdotto dalla legge n. 190/2012 (attività successiva alla cessazione del rapporto di lavoro – pantouflage):
 - 1. di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e, comunque, di non aver attribuito incarichi ad ex dipendenti, che hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto delle pubbliche amministrazioni nei confronti dell'impresa di cui sopra, nel triennio successivo alla cessazione del rapporto;

2. di essere consapevole che, ai sensi del predetto art. 53, comma 16-ter, i contratti conclusi e gli incarichi conferiti in violazione di tali prescrizioni sono nulli e che è fatto divieto ai soggetti privati che li hanno conclusi o conferiti di contrattare con le pubbliche amministrazioni per i successivi tre anni, con l'obbligo di restituzione dei compensi eventualmente percepiti e accertati ad essi riferiti.

Il concorrente dovrà compilare e sottoscrivere anche la seguente ulteriore documentazione da inserire nella busta1-BUSTA AMMINISTRATIVA:

- ✓ DGUE;
- ✓ Dichiarazione di avvenuto sopralluogo (**modello D**);
- ✓ Garanzia provvisoria dell'1%;
- ✓ Dichiarazione antimafia (**modello E**);
- ✓ Dichiarazione di accettazione e applicazione del Protocollo di legalità in data 21/04/2021 con la Prefettura di Napoli, la Città Metropolitana di Napoli e la Camera di Commercio di Napoli (**modello F**);
- ✓ **Dichiarazione Società Commerciali o Cooperative e le Ditte individuali (Modello C);**

Se l'offerente è una Società, tale dichiarazione sostitutiva dovrà essere resa:

- da tutti i componenti, se trattasi di Società in nome collettivo;
- da tutti gli accomandatari, se trattasi di Società in accomandita semplice;
- da tutti gli amministratori muniti di potere di rappresentanza, per gli altri tipi di Società;

– le Società Commerciali o Cooperative e le Ditte individuali offerenti dovranno, inoltre, produrre una dichiarazione sostitutiva di certificazione, resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e ss.mm.ii., sottoscritta e accompagnata da copia fotostatica non autenticata di un valido documento d'identità del sottoscrittore, di iscrizione al Registro delle Imprese della Camera di Commercio Industria, Artigianato ed Agricoltura, dalla quale risultino gli estremi di iscrizione, l'oggetto sociale, il nome, il cognome, il luogo e la data di nascita del titolare dell'impresa o delle persone designate a rappresentare ed impegnare legalmente la Società e dovranno allegare copia dello Statuto e dell'Atto costitutivo (**modello C**);

A pena di esclusione, la documentazione amministrativa non deve contenere alcun elemento che direttamente od indirettamente riveli contenuti dell'offerta tecnica e/o dell'offerta economica.

La **busta virtuale “2 – OFFERTA TECNICA”** deve contenere a pena di esclusione:

–**il Progetto**, costituita dai seguenti elaborati tecnici, obbligatori per la valutazione da parte della Commissione (ferma la possibilità per il concorrente di allegare elaborati progettuali ulteriori che possano migliorare/integrare la descrizione del progetto):

- relazione tecnico-illustrativa delle scelte formali e tecniche del progetto;
- relazioni tecniche atte ad illustrare le caratteristiche dei lavori di completamento ai fini dell'attribuzione del punteggio di cui al criterio 1.1;
- relazione tecnica atte ad illustrare le caratteristiche del format architettonico e degli allestimenti, ai fini dell'attribuzione del punteggio di cui al criterio 1.2;
- planimetrie di inquadramento in scala 1:100;
- planimetrie, sezioni e prospetti in scala 1:100 con indicazione dei materiali costruttivi che si intendono utilizzare;
- computi metrici (non estimativi) delle opere proposte, suddivisi in lavori di completamento e lavori di allestimento;
- cronoprogramma dei lavori (la durata massima dei lavori comunque non potrà superare il termine massimo di 45 giorni);

Il progetto dovrà essere curato e firmato da un progettista, ovvero progettisti, in possesso dei requisiti di progettazione adeguati alla tipologia e all'entità economica delle opere da realizzare.

–la **proposta gestionale e di investimento**, costituita da:

- una relazione illustrativa della proposta gestionale, corredata di una planimetria generale che individui l'utilizzo/destinazione degli spazi da concedere.
- La relazione dovrà essere organizzata in 4 capitoli:
 - 2.1 – qualità del format, originalità ed innovatività della proposta;
 - 2.2 – Profili culturali e di promozione turistica;
 - 2.3 - Profili di innovazione digitale;
 - 2.4 - Ampiezza e qualità dell'offerta formativa.

N.B. La documentazione componente l'offerta tecnica non deve contenere, a pena di esclusione, alcuna indicazione, diretta o indiretta, ad elementi di carattere economico.

La **busta virtuale “3 - OFFERTA ECONOMICA”** deve contenere, a pena di esclusione:

- L'offerta dovrà essere espressa sull'apposito file generato dalla piattaforma nella sezione “Offerta economica”. Per presentare l'offerta sarà necessario firmare digitalmente il file;
- Il Concorrente dovrà formulare un'offerta economica applicando una percentuale di rialzo sul prezzo posto a base d'asta pari ad Euro **14.059,20** (euro quattordicimilacinquantanove/20), annuo, esente IVA e deve precisare in cifre ed in lettere il canone annuo, al lordo delle decurtazioni previste all'Articolo 9, che il concorrente si impegna a corrispondere per la durata della concessione;
- un piano economico-finanziario asseverato da un istituto di credito o da società di servizi costituite dall'istituto di credito stesso ed iscritte nell'elenco generale degli intermediari

finanziari, ai sensi dell'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, o da una società di revisione ai sensi dell'articolo 1 della legge 23 novembre 1939, n. 1966 che attesti la sostenibilità economica dell'operazione e il mantenimento dell'equilibrio economico finanziario e da cui risulti un'analisi della sostenibilità del progetto e della fattibilità economica della proposta sia per ciò che attiene all'investimento, sia per ciò che concerne la gestione per tutti gli anni di durata della concessione; dovranno emergere le capacità finanziarie proprie e gli eventuali canali di finanziamento integrativi, nonché ogni ulteriore dato utile a dimostrare la concretezza economica della proposta; il piano economico-finanziario non sarà comunque oggetto di valutazione ai fini dell'attribuzione dei punteggi di cui al successivo Articolo 17;

- computo metrico estimativo dei lavori suddiviso in lavori di completamento e lavori di allestimento. Il computo dei lavori di completamento dovrà essere redatto sulla base del prezzario regione Campania – Lavori Pubblici vigente; il computo metrico non sarà comunque oggetto di valutazione ai fini dell'attribuzione dei punteggi di cui al successivo Articolo 17.

La verifica circa il possesso dei requisiti avverrà secondo le disposizioni di cui all'articolo 99 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i.. I requisiti, oltre che sulla base delle autocertificazioni o referenze che i partecipanti hanno l'onere di presentare come prova in base ai requisiti specificati nel presente disciplinare-capitolato, saranno verificati accedendo al fascicolo virtuale dell'operatore economico (FVOE), e l'operatore economico sarà pertanto tenuto ad iscriversi. L'operatore economico è tenuto altresì ad inserire sulla piattaforma FVOE 2.0 dell'ANAC eventuali documenti la cui produzione è a proprio carico al fine di consentire alla Stazione Appaltante l'acquisizione dei documenti a comprova del possesso dei requisiti di carattere generale, tecnico-organizzativo ed economico-finanziario per l'affidamento della concessione. (Delibera ANAC n. 262/2023).

Articolo 16

Commissione giudicatrice

Le offerte presentate dai concorrenti saranno valutate da una Commissione Giudicatrice, nominata con apposita determinazione del Responsabile del Servizio competente, dopo la scadenza del termine per la presentazione, composta da tre membri. In capo ai commissari non devono sussistere le cause ostative di cui all'art. 93, c.5 del D.lgs. n. 36/2023. A tal fine, viere richiesta, prima del conferimento dell'incarico, apposita dichiarazione.

I nominativi dei componenti della Commissione giudicatrice, nonché i curriculum dei Commissari, verranno resi pubblici attraverso pubblicazione sul sito web della Stazione Appaltante.

La commissione è responsabile della valutazione dell'offerta tecnica dei concorrenti, ed opera attraverso la piattaforma di approvvigionamento digitale.

Il Comune di Ischia darà corso alla procedura e all'aggiudicazione anche nel caso in cui dovesse pervenire una sola domanda di partecipazione, ovvero venga ammesso un solo concorrente al termine dell'esame dei documenti contenuti nella busta 1.

L'aggiudicazione è immediatamente impegnativa per l'aggiudicatario, mentre l'aggiudicazione provvisoria non costituisce accettazione dell'offerta da parte del Comune di Ischia, né determina l'obbligo di procedere all'aggiudicazione definitiva, restando comunque salva la possibilità di esercitare, in presenza dei necessari presupposti, i poteri di autotutela di cui è titolare.

L'Ente si riserva la facoltà di non procedere all'assegnazione del bene oggetto del presente bando nel caso in cui le offerte pervenute siano ritenute non congrue rispetto alle finalità individuate con delibera di G.C. 84/2024 o comunque non congrue sotto il profilo tecnico o gestionale. Tale valutazione sarà effettuata discrezionalmente dalla commissione di gara, nel rispetto dei principi di trasparenza e imparzialità.

Articolo 17

Criteri di valutazione e selezione del concessionario

La concessione - contratto sarà affidata a seguito di una procedura ad evidenza pubblica di tipo comparativo, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, riconoscendo agli aspetti qualitativi e gestionali un peso del 80% e all'offerta economica un peso del 20%.

La Commissione giudicatrice, sulla base della documentazione contenuta nella busta “**2 – OFFERTA TECNICA**”, procederà alla valutazione degli elaborati presentati attribuendo alle proposte fino ad un massimo di 100 punti.

La valutazione, che terrà conto anche della completezza e della chiarezza di ciascuna parte della proposta, avverrà sulla base dei criteri e sub-criteri di seguito specificati e illustrati.

SUB- CRITERIO	MAX PUNTI SUBCRITERIO	MAX PUNTI CRITERIO
----------------------	----------------------------------	-----------------------------------

CRITERIO		SUB- CRITERIO		MAX PUNTI SUBCRITERIO	MAX PUNTI CRITERIO
1	PROPOSTA PROGETTUALE	1.1	Qualità dei lavori di completamento dell’immobile	4	10
		1.2	Qualità del format architettonico e degli allestimenti	6	
2	PROPOSTA GESTIONALE	2.1	Qualità del format, originalità e innovatività della proposta	23	70
		2.2	Profili culturali e di promozione turistica	22	
		2.3	Profili di innovazione digitale	13	
		2.4	Ampiezza e qualità dell’offerta formativa	12	
3	OFFERTA ECONOMICA				20
			TOTALE PUNTI A DISPOSIZIONE		100

I punteggi saranno assegnati alle singole proposte, a giudizio insindacabile dei commissari, mettendo in comparazione le varie offerte e attribuendo a ciascun criterio/sub-criterio il massimo punteggio sopra indicato, pesato da un coefficiente individuato in relazione al giudizio di rispondenza, il tutto come da tabella seguente:

Coefficiente	Rispondenza
0,0	Nulla

0,2	Limitata
0,4	Parziale
0,6	Sufficiente
0,8	Buona
1,0	Ottima

CRITERIO 1 - PROPOSTA PROGETTUALE: MAX PUNTI 10

Sub-criterio 1.1 Qualità dei lavori di completamento dell'immobile max punti 4

Il concorrente, attraverso la predisposizione dei documenti progettuali elencati al precedente Articolo 15, dovrà descrivere e illustrare i lavori di completamento ed eventuale personalizzazione che intende realizzare e le soluzioni tecniche che intende adottare, ponendo particolare accento sui seguenti elementi:

- eventuali lavori di completamento che comportino incremento duraturo del valore dell'immobile;
- eventuale realizzazione e modalità di funzionamento dell'impianto di climatizzazione/riscaldamento spazi interni;
- eventuale potenziamento delle misure antincendio;
- eventuale potenziamento dell'impianto di illuminazione interno ed esterno finalizzato alla valorizzazione dell'edificio, corredato da progetto illuminotecnico;

Sub-criterio 1.2 Qualità del format architettonico e degli allestimenti max punti 6

Il concorrente, attraverso la predisposizione dei documenti progettuali elencati al precedente Articolo 15, dovrà descrivere e illustrare come intende allestire gli spazi oggetto di concessione, le soluzioni architettoniche e tecniche che intende adottare, i materiali utilizzati, ponendo particolare accento sui seguenti elementi:

- qualità generale del design degli allestimenti ed arredi interni ed esterni;

CRITERIO 2 - PROPOSTA GESTIONALE: MAX PUNTI 70

Il concorrente dovrà descrivere e illustrare dettagliatamente la propria proposta gestionale attraverso:

- un'apposita relazione, suddivisa in sezioni corrispondenti - almeno - ai sub-criteri di seguito specificati;
- una planimetria generale che sintetizzi e indichi l'utilizzo e la destinazione degli spazi oggetto di concessione, evidenziando in particolare quelli destinati alle categorie e alle attività obbligatoriamente previste.

Sub-criterio 2.1 Qualità del format, originalità e innovatività della proposta max punti 23

Il concorrente dovrà descrivere e illustrare le attività e i servizi che verranno insediati e offerti nell'immobile da concedere, evidenziando come questi andranno a realizzare - in uno spazio unico, polivalente ed eterogeneo - un sistema coordinato e complessivo che:

- sia connotato da un'offerta varia e ricca, rivolta ad un target ampio di cittadini, turisti e consumatori;
- faccia coesistere produzione, commercio, somministrazione e consumo, associandovi anche attività formative, creative, espositive, educative e di divulgazione della cultura artigianale ed industriale locale;
- preveda percorsi di accelerazione e incubazione di imprese nel settore food, agritech e turismo;
- sappia rappresentare e valorizzare le eccellenze del territorio e la ricchezza e la varietà dello stesso, anche mediante partner qualificati negli ambiti di interesse che abbiano manifestato la propria adesione;
- abbia capacità di incidere in particolare sulla rivitalizzazione del Centro Storico.

In merito a tale aspetto si valuterà anche il grado di accessibilità e fruibilità pubblica *gratuita* della struttura, *tranne i servizi richiesti dagli utenti*.

Il concorrente dovrà altresì illustrare le modalità di esecuzione dei servizi obbligatori di cui all'Articolo 8.

Sub-criterio 2.2 Profili culturali e di promozione turistica max punti 22

Il concorrente dovrà illustrare come la propria proposta gestionale sarà in grado di rendere la struttura:

- un luogo di aggregazione, tempo libero, cultura e intrattenimento, che si faccia promotore e attore di momenti di svago e di percorsi educativi, tutti legati e costruiti intorno ai temi del *food*, della filiera corta e del turismo; nonché attraverso la predisposizione di aree espositive legate alla storia e alla tradizione locale, ovvero mediante il coinvolgimento di artisti locali;

- un attrattore turistico per offerta di esperienze enogastronomiche, di acquisto ma anche di conoscenza del territorio mediante divulgazione di informazioni, anche in lingua inglese, sulle peculiarità dell'isola anche geografiche, morfologiche, geotermali; della flora e fauna anche marina, anche attraverso il coinvolgimento di guide escursionistiche;
- un luogo di aggregazione sociale attraverso la realizzazione di eventi di natura culturale, di promozione socio-economica, di educazione al gusto, di animazione teatrale e musicale e piccoli intrattenimenti;

Sub-criterio 2.3 Profili di innovazione digitale max punti 13

Il concorrente dovrà illustrare come intende utilizzare le tecnologie digitali al fine di dotarsi di una piattaforma integrata di marketing territoriale costituita almeno da:

- una piattaforma digitale che permetta il coinvolgimento costante della città;
- una piattaforma di e-commerce per i prodotti tipici di produttori e commercianti locali;
- una piattaforma di promozione del territorio, delle sue eccellenze e dei percorsi legati alla filiera enogastronomica.
- creazione di un logo con elementi grafici caratterizzanti che non ne impediscono la leggibilità;

Sub-criterio 2.4 Ampiezza e qualità dell'offerta formativa max punti 12

Il concorrente dovrà illustrare le attività formative che intende mettere a sistema per contribuire a diffondere la cultura alimentare dei prodotti del territorio ischitano e campano.

Particolare rilievo nella valutazione verrà dato a:

- *percorsi formativi professionali*, per i professionisti del *food*, ristoratori, produttori, commercianti;
- *percorsi formativi amatoriali*, da calendarizzare in modo da garantire un coinvolgimento ampio e costante del pubblico di riferimento a cui si rivolgono, tra il quale anche turisti e scolaresche, dunque, anche in lingua inglese;
- *percorsi emozionali e professionalizzanti* legati ai temi identitari del territorio ischitano e campano, in particolare modo ai prodotti tipici locali (, con degustazioni, percorsi esperienziali; nonché legati alla storia e cultura isolana e campana; all'illustrazione della geologia ischitana e campana; corsi divulgativi sulla fauna e flora)

CRITERIO 3 OFFERTA ECONOMICA MAX PUNTI 20

Il punteggio all'offerta economica presentata dal concorrente - offerta non inferiore a €.**14.059,20** (euro quattordicimilacinquantanove/20) annui - verrà attribuito secondo la seguente formula:

$$X_i = 0$$

$$\text{se } C_i = C_{ba}$$

$$X_i = 20 \times C_i / C_{max}$$

$$\text{se } C_i > C_{ba}$$

dove:

X_i: punteggio da attribuire al concorrente i-esimo

C_i: canone offerto dal concorrente i-esimo

C_{ba}: canone a base d'asta

C_{max}: canone più alto offerto

In sede di esame delle offerte, la commissione giudicatrice potrà chiedere chiarimenti e delucidazioni sulle stesse, allo scopo di formulare giudizi approfonditi e documentati, senza che ciò comporti la modifica delle offerte medesime.

La concessione sarà provvisoriamente aggiudicata al concorrente la cui offerta avrà ottenuto il punteggio totale più elevato, ricavato dalla somma dei punteggi ottenuti per ciascun criterio di valutazione indicato in precedenza.

L'Ente si riserva la facoltà di non procedere all'assegnazione del bene oggetto del presente bando nel caso in cui le offerte pervenute siano ritenute non congrue rispetto alle finalità individuate con delibera di G.C. 84/2024 o comunque non congrue sotto il profilo tecnico o gestionale. Tale valutazione sarà effettuata discrezionalmente dalla Commissione, nel rispetto dei principi di trasparenza e imparzialità.

L'Ente concedente si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione della concessione anche in presenza di una sola offerta valida.

Articolo 18

Atto di concessione

Al fine di formalizzare la concessione dell'immobile ed i conseguenti rapporti tra il Comune di Ischia e il Concessionario, sarà stipulata un'apposita concessione-contratto che conterrà le previsioni del presente disciplinare e delle risultanze dell'offerta. L'immobile sarà consegnato entro 20 giorni dalla sottoscrizione della concessione-contratto, fatto salvo cause non imputabili al Comune di Ischia.

Articolo 19

Rinvio

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente disciplinare-capitolato si rinvia alle norme ed alle leggi vigenti.

Articolo 20

Informativa ai sensi del D. Lgs. n.196/2003 e s.m.i.

Il Comune di Ischia informa che i dati forniti in sede di offerta saranno trattati nel pieno rispetto del D. Lgs. n. 196/2003 e s.m.i. e del Regolamento UE/2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016, esclusivamente nello ambito e per la durata del presente procedimento ai fini dello svolgimento delle connesse attività e per l'assolvimento degli obblighi di legge vigenti in materia. I dati saranno comunicati soltanto ai destinatari abilitati ad accedervi in base alle normative vigenti. L'interessato ha diritto di accedere ai propri dati personali e di ottenere la rettifica degli stessi nonché di rivolgersi all'autorità Garante per proporre reclamo.

Articolo 21

Protocollo Di Legalità

Gli operatori economici prendono atto che il Comune di Ischia ha aderito al protocollo di legalità in data 21/04/2021 con la Prefettura di Napoli, la Città Metropolitana di Napoli e la Camera di Commercio di Napoli.

Il comune di Ischia si impegna ad avvalersi della clausola risolutiva espressa, di cui all'art. 1456 c.c., ogni qualvolta nei confronti dell'imprenditore o dei componenti la compagine sociale, o dei dirigenti dell'impresa, sia stata disposta misura cautelare o sia intervenuto rinvio a giudizio per taluno dei delitti di cui agli artt. 317c.p., 318c.p., 319c.p., 319-bisc.p., 319-ter c.p., 319-quater c.p., 320 c.p., 322 c.p., 322- bisc.p., 346-bis c.p., 353 c.p. e 353-bis c.p..

Nei casi di cui al periodo precedente, l'esercizio della potestà risolutoria da parte del comune di Ischia è subordinato alla previa intesa con l'Autorità Nazionale Anticorruzione.

A tal fine, la Prefettura competente, avuta comunicazione, da parte del Comune di Ischia, della volontà di quest'ultima di avvalersi della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 1456 c.c., ne darà comunicazione all'Autorità Nazionale Anticorruzione che potrà valutare se, in alternativa all'ipotesi risolutoria, ricorrano i presupposti per la prosecuzione del rapporto contrattuale tra Stazione Appaltante ed impresa Aggiudicataria, alle condizioni di all'art. 32 del decreto legge 90/2014 e ss. mm. ii..

Articolo 22

Informazioni sul procedimento

Il presente avviso è pubblicato all'albo pretorio e sul sito web del Comune di Ischia.

Si procederà a dare pubblicità dell'esito della manifestazione di interesse con gli stessi mezzi utilizzati per il presente invito.

Il Comune di Ischia si riserva in ogni momento di revocare il procedimento, non procedendo alla concessione dell'immobile, per sopravvenuti motivi o diverse valutazioni dell'interesse pubblico senza che i partecipanti possano pretendere alcun indennizzo, risarcimento o pretesa.

Il Responsabile del procedimento è l'Ing. Luigi De Angelis.

Il procedimento stesso avrà avvio a decorrere dalla data di scadenza per la presentazione delle domande prevista dall'Avviso pubblico.

Il termine di conclusione del procedimento è fissato in 240 giorni.

Ulteriori informazioni e chiarimenti possono essere richiesti a mezzo posta elettronica ai seguenti indirizzi: deangelisluigi@comuneischia.it

Chiarimenti e informazioni saranno pubblicati nel sito web del Comune di Ischia, alle pagine specificamente destinate alla presente procedura.

Ischia, 23/10/2025

Il Responsabile del Servizio 7
Ing. Luigi De Angelis

