

BANDO DI GARA PER L'AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DI N. 1 LOTTO DI TERRENO IN BACOLI ALLA VIA LUNGOLAGO DI PROPRIETA' DEL CENTRO ITTICO CAMPANO SPA PER IL PERIODO 01/11/2025 - 31/10/2031.

CENTRO ITTICO CAMPANO S.p.A.

Sede: Via dei Pescatori, 1 - Bacoli (NA)

938 del 7/10/25

Premessa

Il presente bando viene emanato a seguito della rinuncia formale da parte della società GAPI S.r.l., già aggiudicataria del lotto di terreno individuato alla via Lungolago (cosiddetta "Curva agricola"). La rinuncia è stata determinata dal disinteresse verso un bene sottoposto a numerosi vincoli e restrizioni d'uso, che ne limitano le possibilità di sfruttamento economico.

Alla luce di ciò, il Centro Ittico Campano S.p.A. (CIC), nell'ottica di una gestione razionale e sostenibile del proprio patrimonio, ritiene necessario mettere a reddito ogni bene potenzialmente produttivo e verificare l'effettivo interesse del mercato per gli immobili aziendali. Tali valutazioni risultano indispensabili per una corretta e responsabile gestione del patrimonio, conforme ai principi di efficienza e valorizzazione delle risorse societarie.

ART.1 – OGGETTO DEL BANDO E DESIGNAZIONE DEL BENE:

Il bando ha per oggetto l'affidamento in locazione di n. 1 appezzamento di terreno di circa mq. 1680 alla via Lungolago di proprietà del Centro Ittico Campano SpA ubicato nel territorio comunale di Bacoli, facente parte della più ampia consistenza della cosiddetta "Curva agricola". Il lotto in argomento (indicato con la lettera A e oggetto di rinuncia della GAPI Srl, precedente affidataria) è meglio individuato nell'allegata planimetria, che forma parte integrante del presente bando.

ART.2 – MODALITA' DI AFFIDAMENTO

L'affidamento sarà espletato tramite esperimento di gara ufficiosa ad unico e definitivo incanto ed aggiudicazione alla persona, fisica o giuridica, che avrà offerto il maggiore rialzo rispetto al canone posto a base di gara di € 3,00 al mq, con incremento non inferiore ad € 1,00 a mq.

L'aggiudicazione avverrà anche nel caso di una sola offerta congrua e valida, mentre non verranno ritenute valide offerte in ribasso o rialzo pari a zero (euro 0,00).

Resta inteso che l'offerta in sede di gara è vincolante ed è riferita al canone di locazione dell'intera area richiesta, non rinegoziabile e non riducibile anche nell'eventualità di un successivo inutilizzo, di un utilizzo parziale o di un utilizzo limitato dell'intera area a disposizione dell'aggiudicatario. La locazione del suolo è per esclusiva destinazione agricola, ovvero per le attività che l'Amministrazione comunale potrà autorizzare secondo i vigenti strumenti urbanistici.

ART.3 - CANONE A BASE D'ASTA

Il canone posto a base di gara è pari ad euro 3,00 (tre/00) al mq incrementato perlomeno di € 1,00 a mq.. Il canone offerto dal soggetto che risulterà aggiudicatario sarà aggiornato annualmente con l'applicazione dell'indice ISTAT come d'uso.

ART.4 - USO DEL BENE LOCATO.

Il bene può essere utilizzato dall'aggiudicatario come area agricola ovvero per le attività che l'Amministrazione comunale potrà autorizzare secondo i vigenti strumenti urbanistici.

Altresì l'area può essere utilizzata per le attività autorizzate sempreché il suo utilizzo non pregiudichi la naturale permeabilità del suolo tramite apposizione di pavimentazioni, anche mobili o temporanee di alcun tipo.

È inoltre tassativamente escluso l'utilizzo dell'area per l'allevamento di animali di ogni genere, così come è escluso il pascolo di animali da reddito o di affezione in stabulazione

libera.

È assolutamente vietata la movimentazione del suolo a qualsivoglia titolo, eccezion fatta per le normali pratiche agricole tradizionali, così come non sono ammesse opere ed impianti nel sottosuolo.

Allo stato il suolo risulta recintato, con un cancello in legno al quale è apposto un catenaccio, per il cui mantenimento o sostituzione ogni onere amministrativo, economico ed eventualmente penale è a carico esclusivo del locatario

Tale recinzione deve essere rimossa a cura e spese del locatario alla scadenza del contratto, senza pretesa alcuna nei confronti del Centro Ittico Campano.

ART.5 – ULTERIORI DIVIETI E ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO.

Per quanto non già previsto in altri articoli è fatto divieto, all'aggiudicatario:

- cedere, subaffittare, sublocare, dare in sub concessione il bene affidato tramite il presente bando

Il mancato rispetto dei divieti contenuti nel presente bando comporterà la risoluzione immediata del contratto di locazione con obbligo della restituzione del bene a semplice richiesta del Centro Ittico Campano, così come comporterà l'applicazione delle sanzioni, laddove previste, e del risarcimento dei danni e delle spese tutte sostenute dal Centro Ittico Campano spa

Sono inoltre a totale carico dell'aggiudicatario, i seguenti oneri:

- l'esecuzione di sopralluoghi e verifiche catastali;
- il versamento di canoni per irrigazioni e consortili se dovuti;
- le manutenzioni ordinarie;
- il pagamento di ogni imposta, tassa o tributo comunque dipendente dall'affidamento del bene;
- presentazione, a propria cura e spese, agli uffici preposti di eventuali richieste autorizzatorie a qualsiasi titolo dovute;
- segnalare alla società concedente, entro il terzo giorno dall'accadimento, di eventuali problematiche inerente il bene concesso in locazione;
- pulizia e vigilanza del terreno locato;
- obbligo di iniziare l'attività entro dodici mesi dalla stipula del contratto, non potendo addurre alcuna eccezione in ordine all'eventuale mancato rilascio delle autorizzazioni richieste dagli Enti preposti

ART.6 – RICONSEGNA DEL BENE LOCATO.

Il bene deve essere riconsegnato, a fine contratto, pulito e libero da cose e persone: in ogni caso non verrà riconosciuto, da parte del Centro Ittico Campano spa, alcun indennizzo o rimborso per eventuali migliorie apportate, con o senza titolo, all'appezzamento locato.

Analogamente non verrà riconosciuto, da parte dell'Amministrazione proprietaria, alcun indennizzo o rimborso per eventuali colture agricole in corso alla fine del periodo contrattuale, anche in imminenza di raccolta o di frutto pendente.

Con la sottoscrizione del contratto l'aggiudicatario autorizza esplicitamente il Centro Ittico Campano a rimuovere ogni impedimento eventuale alla riconsegna del bene trattenendosi, altresì, gli eventuali oneri dalla cauzione.

ART.7 - DURATA DELLA LOCAZIONE E POSSIBILITÀ' DI PROROGA.

La durata dell'affidamento in locazione del bene oggetto del presente bando è fissata in anni sei a partire dall' 01/11/2025 fino al 31/10/2031.

Rimane facoltà del Centro Ittico Campano spa di prorogarne l'efficacia per un periodo massimo di ulteriori sei anni, previo accordo economicamente migliorativo con l'affittuario.

A tal proposito, l'affittuario dovrà non oltre il sessantesimo giorno antecedente la data di scadenza del contratto provvedere ad inoltrare al Centro Ittico Campano specifica richiesta, nella quale dovrà essere specificato il periodo di proroga richiesto (comunque non inferiore ad anni uno e non superiore ad anni sei) e l'offerta migliorativa del canone annuale di locazione.

La presentazione della richiesta non è, in nessun modo, vincolante per la società concedente che provvederà, entro il trentesimo giorno dalla ricezione, a recapitare la propria motivata decisione.

E' fatta salva la facoltà alla proprietà in caso di alienazione del terreno di cui trattasi, o altro e diverso pubblico utilizzo, di recedere anticipatamente dal presente contratto in qualsiasi momento, in modo parziale e/o totale, tramite richiesta a mezzo di lettera raccomandata R/R oppur Pec da inviarsi con almeno sessanta giorni di preavviso per il rilascio; una volta ricevuta tale richiesta la parte conduttrice riconsegnerà alla proprietà la porzione del terreno o di tutto il terreno richiesto con le modalità indicate al precedente punto, senza alcun indennizzo. Si precisa che al termine del contratto al momento della liberazione del fondo, all'affittuario non spetterà alcun indennizzo.

Gli oneri relativi all'estrazione e derivazione delle acque, e alla irrigazione dei terreni, gravano quota ordinaria a carico degli affittuari conduttori, ivi compresi quelli straordinari.

ART.8 – RESCISSIONE ANTICIPATA DELLA LOCAZIONE.

Qualora il Centro Ittico Campano spa decida di vendere ovvero usare diversamente dall'affidamento in affitto il bene oggetto del presente bando ovvero rescindere anticipatamente il contratto per qualsivoglia valida motivazione, provvederà a dare preavviso all'affittuario con un anticipo di sessanta giorni (termine ordinario): entro tale perentorio termine l'affittuario dovrà riconsegnare il bene nello stato di fatto in cui trovasi e comunque pulito, libero e sgombro da persone, cose e strutture.

Tale preavviso potrà essere effettuato tramite raccomandata con avviso di ricevimento oppure tramite notifica del messo comunale: in alternativa la comunicazione potrà avvenire tramite PEC.

Entro il trentesimo giorno dalla ricezione del preavviso rimane facoltà dell'aggiudicatario far pervenire proprie osservazioni.

Fatto salvo la restituzione, in dodicesimi pari alle mensilità non godute, del canone annuo pagato anticipatamente non verrà riconosciuto, da parte dell'Amministrazione proprietaria, alcun indennizzo, interessi o rimborso per eventuali migliorie apportate, con o senza titolo, all'appezzamento locato.

Analogamente non verrà riconosciuto, da parte dell'Amministrazione proprietaria, alcun indennizzo o rimborso per eventuali colture agricole in corso anche se in imminenza di raccolta o di frutto pendente.

Nulla sarà invece dovuto, nemmeno a titolo di restituzione parziale del canone annuo per le mensilità non godute, in caso di rescissione anticipata del contratto per volontà dell'aggiudicatario.

ART.9 - MODALITA' DI VERSAMENTO DEL CANONE ANNUO.

Il canone annuo anticipato, così come rideterminato a seguito dell'offerta proposta in sede di gara deve essere versato presso il Centro Ittico Campano spa in un'unica soluzione, entro il giorno 10 ottobre di ogni anno contrattuale. Tale termine rimarrà perentorio anche per gli anni successivi e per tutta la durata del contratto.

Il ritardo nel versamento del canone comporta l'applicazione degli interessi legali per il periodo di ritardo.

Se il ritardo dovesse superare i trenta giorni, l'aggiudicatario sarà considerato moroso e l'Amministrazione concedente potrà rescindere il contratto in danno, incamerando a titolo di penale la cauzione.

ART.10 - REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE.

Possono partecipare alla gara tutti coloro che sono in possesso di tutti i seguenti requisiti:

- dispongono della capacità civile di obbligarsi e di fare contratti con la Pubblica Amministrazione, secondo legge;
- abbiano accettato incondizionatamente tutti gli obblighi derivanti dal presente bando di gara, mediante sottoscrizione del medesimo, in ogni foglio.

Il possesso dei requisiti di cui sopra deve essere dichiarato dalla persona fisica o dal rappresentante legale, in caso di persona giuridica, del soggetto che presenta l'offerta, con allegata fotocopia di un suo documento in corso di validità.

Il Centro Ittico Campano spa verificherà i requisiti dichiarati dall'aggiudicatario provvisorio e dal concorrente che segue nella graduatoria, mediante l'acquisizione d'ufficio dei certificati attestanti il possesso di stati, qualità personali e fatti dichiarati dal medesimo.

Qualora, in sede di verifica, l'aggiudicatario non risulti in possesso dei requisiti richiesti e dichiarati, il Centro Ittico Campano spa procederà:

- alla revoca dell'aggiudicazione;
- all'invio degli atti all'Autorità Giudiziaria per falso in atto pubblico;
- all'eventuale scorrimento della graduatoria;

ART.11 – POLIZZA FIDEJUSSORIA

La Polizza fidejussoria per la puntuale osservanza del contratto di locazione è fissata in un importo pari ad un'annualità dell'importo del canone annuo offerto in sede di gara, a garanzia del puntuale pagamento del canone e degli eventuali danni da inquinamento che il conduttore dovesse arrecare al suolo.

Essa dovrà essere presentata prima della sottoscrizione del contratto nei modi e nei tempi che verranno comunicati.

La polizza dovrà essere reintegrata ogni qualvolta l'amministrazione la incameri, in toto o in parte, in applicazione di penali o per effetto di interventi sostitutivi per inerzia dell'aggiudicatario.

Il mancato reintegro della polizza fidejussoria entro 15 giorni dalla formale richiesta del Centro Ittico Campano costituisce causa di risoluzione anticipata del contratto.

ART.12 - PENALI DEL CONTRATTO.

Fatto salve le clausole di risoluzione anticipata del contratto contenute in altri e diversi articoli ed indipendentemente da queste, qualora venissero riscontrate inadempienze contrattuali potranno essere applicate delle penali.

In ragione della gravità del fatto e a giudizio del dirigente competente, sarà applicata una penale da Euro 100,00 a Euro 1.000,00 per ogni inadempienza accertata e contestata rispetto agli obblighi del contratto.

Tali penali saranno prelevate dal deposito cauzionale.

ART.13 - TERMINE DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.

Le offerte dovranno pervenire con qualsiasi mezzo all'Ufficio Protocollo del Centro Ittico Campano spa, sito in Bacoli alla Piazza G. Rossini n. 1, a pena di esclusione, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 15.10.2025, in busta chiusa, sigillata e controfirmata su tutti i lembi di chiusura recante, a pena di esclusione, l'indicazione del mittente e la dicitura "PUBBLICO INCANTO PER L'AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DI N. 1 LOTTO DI TERRENO IN BACOLI ALLA VIA LUNGOLAGO DI PROPRIETA' DEL CENTRO ITTICO CAMPANO SPA PER IL PERIODO 01/11/2025-31/10/2031.

Si procederà all'esclusione automatica delle offerte pervenute oltre il detto termine.

ART.14 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.

Nella busta chiusa, sigillata e controfirmata di cui sopra, devono essere inseriti, due distinti plichi, anch'essi sigillati e controfirmati su tutti i lembi di chiusura, con le seguenti diciture:

Plico n. 1 "Documentazione amministrativa"

Plico n. 2 "Offerta economica".

In ciascun plico, dovranno essere contenuti tutti i documenti di seguito specificati:

PLICO N. 1 – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

"Istanza di partecipazione e dichiarazioni" allegato sub A) al presente bando – in carta semplice e sottoscritta dal concorrente - alla quale dovrà essere allegata, a pena di esclusione, una fotocopia di un documento d'identità valido del sottoscrittore;

il presente bando di gara, sottoscritto dal richiedente legale rappresentante in ogni suo foglio per accettazione ex artt. 1341 e 1342 del Codice civile.

PLICO N. 2 - OFFERTA

La "scheda-offerta" allegato sub B) al presente bando, con l'indicazione del canone annuo offerto, espresso in cifre e in lettere, sottoscritta dal concorrente-legale rappresentante.

In caso di discordanza tra indicazione in cifre e in lettere, si applicherà il prezzo più vantaggioso per l'Amministrazione concedente.

Non sono ammesse offerte in nome e per conto di terzi da indicare all'atto della sottoscrizione del contratto.

ART.15- APERTURA DELLE OFFERTE E AGGIUDICAZIONE.

Le offerte depositate al protocollo aziendale entro il termine prescritto, saranno aperte in pubblica seduta presso la sede del Centro Ittico Campano, dandone comunicazione ai partecipanti.

L' appezzamento sarà locato a colui che avrà prodotto l'offerta economica più elevata.

Sarà consentito per una sola volta il rialzo minimo sul posto di € 1,00 secondo le modalità precedentemente indicate

In caso di offerte per la medesima area o parzialmente coincidente, si darà precedenza nell'ordine: alla proprietà/possesso legittimo della maggiore porzione di proprietà confinante con quella richiesta; alla maggiore estensione di area richiesta in locazione e poi si procederà mediante estrazione a sorte.

ART. 16 - SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO.

Il Centro Ittico Campano spa stabilisce, entro il trentesimo giorno dall'inizio della locazione, la data di sottoscrizione del contratto invitando l'aggiudicatario alla sua sottoscrizione. Nell'invito alla sottoscrizione verranno anche definite le modalità del versamento della cauzione.

Qualora l'aggiudicatario non si presenti alla sottoscrizione, l'Amministrazione concedente, valutata la convenienza, potrà procedere ad aggiudicare l'appezzamento al secondo classificato, invitandolo a sottoscrivere il contratto.

Tutte le spese contrattuali, nessuna esclusa, sono a carico esclusivo dell'aggiudicatario definitivo.

ART.17 – SOPRALLUOGO E CHIARIMENTI.

Per sopralluoghi in loco o per chiarimenti di ordine tecnico e documentale, gli interessati possono contattare il Centro Ittico Campano spa - Il Responsabile dott. Claudio D'Andrea.

ART.18 - DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente bando si intendono richiamate ed applicabili le norme vigenti in materia.

Il bene viene ceduto in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova attualmente e l'aggiudicatario, con la firma del presente bando, dichiara di aver esperito

tutti i relativi accertamenti e di aver espresso la propria offerta economica tenendo conto di tutti gli aspetti ad essa annessi e connessi.

Per la risoluzione di eventuali controversie non risolvibili bonariamente, le parti escludono il ricorso all'arbitrato e si rivolgeranno unicamente all'Autorità Giudiziaria Ordinaria presso il foro territorialmente competente di Napoli.

L'aggiudicatario è direttamente responsabile del bene concesso in affitto e del suo utilizzo e ne risponde nei confronti di terzi, ritenendo sollevato ed indenne il Centro Ittico Campano spa da ogni responsabilità civile o penale.

L'aggiudicatario dichiara inoltre:

- di accettare l'eventuale onere di dover rilasciare anticipatamente il bene in affitto e rinuncia, sin da ora, ad ogni opposizione e/o pretesa in merito salvo quella prevista per il rimborso del canone anticipatamente versato e non goduto;
- di ritenere valide a tutti gli effetti le comunicazioni effettuate tramite raccomandata con avviso di ricevimento oppure tramite notifica del messo comunale o PEC: qualsiasi comunicazione effettuata ad un familiare o ad uno stretto collaboratore dell'aggiudicatario si considererà fatta personalmente all'aggiudicatario;
- rinunciare, ora per allora, per sé e per aventi causa, in qualsiasi modo e forma all'eventuale diritto di prelazione;
- di accettare incondizionatamente tutte le prescrizioni del presente bando;
- di eleggere e mantenere per tutta la durata del contratto il suo domicilio presso la sede dichiarata in sede di partecipazione

AVVERTENZE

Si ricorda che, nel caso di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci, verranno applicate, ai sensi dell'art. 76 del DPR 28.12.2000, n. 445, le sanzioni previste dal codice penale e dalle leggi speciali in materia, oltre alle conseguenze amministrative previste per le procedure relative ai pubblici incanti.

Ai sensi del combinato disposto degli articoli 13, comma 1, 18, comma 2 e 19, del decreto legislativo 30.6.2003, n. 196, si forniscono le informazioni di seguito indicate:

- i dati richiesti sono raccolti per le finalità inerenti al procedimento, disciplinato dalla legge, per le locazioni di beni immobili mediante pubblici incanti;
- il conferimento dei dati richiesti ha natura obbligatoria. A tale riguardo, si precisa che: per i documenti e le dichiarazioni da presentare ai fini dell'ammissione alla gara, il concorrente dovuto a rendere i dati e la documentazione richiesta, a pena di esclusione dalla gara medesima;
- per i documenti da presentare ai fini dell'eventuale aggiudicazione e conclusione del contratto, il concorrente che non presenterà i documenti o non fornirà i dati richiesti, sarà sanzionato con la decadenza dell'aggiudicazione e con l'incameramento della cauzione provvisoria;

I dati raccolti potranno essere oggetto di comunicazione:

- al personale dipendente dell'Amministrazione, responsabile del procedimento o, comunque, in esso coinvolto per ragioni di servizio;
- a tutti i soggetti aventi titolo, ai sensi della legge 7.8.1990, n. 241 e successive modificazioni e integrazioni e del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti locali n. 267/2000, salva l'eventuale individuazione, da parte dell'Amministrazione, di specifici atti e documenti da sottrarre all'accesso per motivate e concrete esigenze di riservatezza delle ditte partecipanti, a tutela della loro sfera di interessi, ai sensi della predetta legge n. 241/1990;- ai soggetti destinatari delle comunicazioni e della pubblicità previste dalla legge in

materia di pubblici incanti;

Il trattamento dei dati avverrà mediante strumenti, anche informatici, idonei a garantirne la sicurezza e la riservatezza;

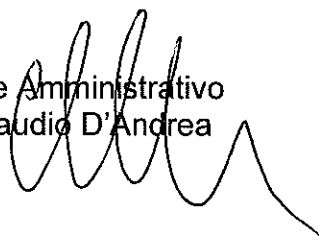
I dati e i documenti saranno rilasciati agli organi dell'Autorità giudiziaria che ne facciano richiesta nell'ambito di procedimenti a carico dei soggetti concorrenti.

Il titolare del trattamento è il dott. Claudio d'Andrea.

I diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui all'articolo 7 del decreto legislativo 30.6.2003, n. 196.

Bacoli, 7 ottobre 2025

Il Direttore Amministrativo
Dott. Claudio D'Andrea

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end, positioned over the printed name of the Director.