

COMUNE DI CAMPOGALLIANO
Provincia di Modena
BANDO DI GARA MEDIANTE PROCEDURA APERTA
PER LA CONCESSIONE DI UN'AREA ALL'INTERNO DELL'AREA DEI LAGHI CURIEL
PER LA REALIZZAZIONE E GESTIONE DI UN PARCO ECO-ESPERIENZIALE

PREMESSE

Il Comune di Campogalliano, in esecuzione della Delibera di Giunta Comunale n.58 del 30/04/2025 e della Determinazione n.201 del 11/07/2025, indice una procedura aperta per l'affidamento in concessione di un'area di circa 20.000 mq situata all'interno dell'area dei Laghi Curiel, da destinarsi alla realizzazione e gestione di un Parco Eco-Esperienziale con attività ecocompatibili.

Il presente bando definisce le modalità di partecipazione alla procedura di gara, i requisiti e gli obblighi dei concorrenti e dell'aggiudicatario.

ART. 1 - ENTE CONCEDENTE

Comune di Campogalliano
Piazza Vittorio Emanuele II, 1
41011 Campogalliano (MO)
Tel: 059-899411

PEC: protocollo@cert.comune.campogalliano.mo.it

Sito internet: www.comune.campogalliano.mo.it

Responsabile del procedimento: dott. Alberto Suardi tel. 059-899484, e-mail: patrimonio@comune.campogalliano.it

ART. 2 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Oggetto del presente bando è l'affidamento in concessione di un'area di circa 20.000 mq situata all'interno dell'area dei Laghi Curiel, identificata catastalmente quale porzione della Particella 173, Foglio 32, per la realizzazione e gestione di un Parco Eco-Esperienziale con attività ecocompatibili.

L'area viene concessa nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, con le servitù attive e passive esistenti.

L'area dovrà rimanere accessibile alla popolazione per l'intera durata della concessione, fatte salvo le strutture temporanee che saranno autorizzate per lo svolgimento dell'attività proposta.

ART. 3 - DESTINAZIONE DELL'AREA E ATTIVITÀ CONSENTITE

L'area concessa dovrà essere destinata esclusivamente alla realizzazione e gestione di un Parco Eco-Esperienziale con attività ecocompatibili, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- Percorsi avventura tra gli alberi con diversi livelli di difficoltà
- Attività didattiche e laboratori naturalistici
- Piccole strutture per l'osservazione della flora e fauna locale
- Aree pic-nic e relax
- Sentieri naturalistici
- Attività sportive all'aria aperta compatibili con l'ambiente naturale
- Piccolo punto ristoro/bar

Tutte le attività dovranno essere realizzate nel pieno rispetto dell'ambiente naturale circostante, seguendo quanto indicato all'interno dell'Allegato C: Specifiche tecniche e requisiti minimi del Parco Eco-Esperienziale.

È vietata ogni attività che possa arrecare danno all'ambiente o disturbo alla fauna locale, o che non sia compatibile con la natura e la destinazione dell'area.

ART. 4 - DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione è fissata in anni 6 (sei), con decorrenza dalla data di sottoscrizione della convenzione, con possibilità di rinnovo per ulteriori 6 (sei) anni, previa valutazione positiva della gestione da parte dell'Amministrazione Comunale e rideterminazione del canone di concessione.

ART. 5 - CANONE DI CONCESSIONE

Il canone annuo di concessione posto a base di gara è fissato in **€1.000 (Euro mille/00)**, per i primi 6 anni e € 1.200 (Euro mille duecento/00) per i successivi 6 anni, in caso di rinnovo, oltre IVA se dovuta.

Il canone annuo offerto in sede di gara sarà soggetto a rivalutazione annuale nella misura del 100% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Il canone dovrà essere corrisposto in rate semestrali anticipate mediante versamento alla Tesoreria Comunale.

Qualora, per cause non imputabili al concessionario, le autorizzazioni SUAP non vengano rilasciate entro 180 giorni dalla presentazione della domanda completa, il concessionario potrà richiedere la risoluzione della convenzione con restituzione del canone eventualmente già versato, senza diritto ad alcun indennizzo o risarcimento.

ART. 6 - ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione del Parco Eco-Esperienziale secondo quanto previsto dall'attività proposta.

Sono a carico del concessionario:

- La progettazione e realizzazione di tutte le strutture e installazioni necessarie per l'attività del Parco, previa acquisizione delle necessarie autorizzazioni;
- La manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area e delle strutture realizzate;
- La custodia, vigilanza e pulizia dell'area;
- Le utenze (energia elettrica, acqua, ecc.);
- Le spese per il personale addetto alle attività;
- Le assicurazioni necessarie per l'attività;
- Il ripristino dell'area al termine della concessione, salvo diverso accordo con l'Amministrazione;

Tutti gli adempimenti fiscali, amministrativi e normativi connessi all'attività.

ART. 7 - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono presentare domanda di selezione operatori economici singoli o riuniti o consorziati, ovvero che intendano riunirsi o consorziarsi, in possesso dei requisiti di ordine generale per contrattare con la Pubblica Amministrazione.

È necessario disporre della partita IVA ed essere iscritti nel Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A., ovvero ad analogo registro professionale per imprese aventi sede in altro Stato U.E.

In caso di costituendo raggruppamento temporaneo l'offerta congiunta dovrà essere sottoscritta da tutti gli operatori raggruppati e dovrà contenere l'impegno che, in caso di affidamento della concessione, gli stessi si conformeranno alla disciplina vigente in materia. Non è ammessa la partecipazione contestuale come operatore singolo e quale componente di raggruppamenti, né come componente di diversi raggruppamenti. **L'inosservanza di tale prescrizione comporterà l'esclusione sia del singolo che del raggruppamento.**

I requisiti di ordine generale sono:

- a) iscrizione nel Registro delle imprese presso la C.C.I.A.A o all'Albo delle cooperative sociali o al Registro regionale del terzo settore o ad altro Albo/Registro;
- b) partecipazione al bando per proprio conto e non per persona da nominare;

- c) assenza delle cause di esclusione previste agli artt. 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023, nonché nelle fattispecie di cui agli artt. 9, comma 2, 13 e 14 del D.Lgs. 231/2001 (compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'art. 36-bis, comma 1, del D.L. 223/2006 convertito in Legge 248/2006 s.m.i.) e all'art. 14 del D.Lgs 81/2008 s.m.i.;
- d) non essere interdetto/i, inabilitato/i o fallito/i e non avere in corso, a proprio carico, procedure che denotino lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività; ovvero che la ditta individuale/società/ente/associazione/fondazione non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo o sottoposta a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività, e non è destinataria di provvedimenti giudiziari che applicano le sanzioni amministrative di cui al D.Lgs 231/2001;
- e) non avere nei propri confronti procedimenti per la dichiarazione di una delle situazioni di cui ai precedenti punti;
- f) non avere a proprio carico l'applicazione della pena accessoria dell'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, o di interdizione legale e/o giudiziale;
- g) non aver riportato condanne penali e non essere destinatario di provvedimenti che riguardano l'applicazione di misure di sicurezza e di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale ai sensi della vigente normativa (ovvero allegare documentazione esplicativa di eventuali condanne /provvedimenti);
- h) non essere a conoscenza di essere sottoposto a procedimenti penali (ovvero allegare eventuale documentazione esplicativa per eventuali procedimenti in corso o sottoposizione a misure di prevenzione);
- i) non aver commesso grave negligenza o malafede nell'esecuzione delle prestazioni affidate da questo Ente e non aver commesso un errore grave nell'esercizio della propria attività professionale;
- j) non avere debiti pendenti con questo Ente;
- k) essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali e assistenziali a favore dei lavoratori secondo quanto previsto dalla legislazione vigente, e con quelli relativi alle norme sulla sicurezza nei luoghi di lavoro di cui al D.Lgs 81/2008 e s.m.i., nonché di tutti gli adempimenti di legge nei confronti dei lavoratori dipendenti o dei soci;
non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e comunque di non avere attribuito incarichi ad ex dipendenti del Comune di Campogalliano, che hanno esercitato funzioni autoritative o negoziali nei confronti dell'impresa che partecipa, nel triennio successivo alla cessazione del rapporto di impiego;

ART. 8 - PROCEDURA DI GARA E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

La gara sarà espletata con procedura aperta e l'aggiudicazione avverrà con il criterio del massimo rialzo sul canone annuo posto a base di gara di € 1.000.

Sono ammesse soltanto offerte in aumento.

In caso di offerte uguali, si procederà ai sensi dell'art. 77 del r.d. n. 827 del 1924 mediante ulteriore gara al rialzo riservata agli ex aequo. Le modalità e i tempi della gara riservata saranno comunicati in seconda fase.

ART. 9 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte dovranno pervenire, a pena di esclusione, entro e non oltre **le ore 12:00 del giorno 04/08/2025** mediante:

Consegna a mano, tramite servizio postale o corriere presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Campogalliano, Piazza Vittorio Emanuele II, 1 - 41011 Campogalliano (MO).

In caso di invio a mezzo Servizio Postale o Corriere fa fede il timbro di arrivo apposto dall'Ufficio Protocollo dell'Ente.

La documentazione dovrà essere contenuta in un plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, riportare l'indicazione del nominativo e dell'indirizzo del mittente, riportante all'esterno la dicitura "OFFERTA PER LA CONCESSIONE DI UN'AREA PER LA REALIZZAZIONE E GESTIONE DI UN PARCO ECO-ESPERIENZIALE – NON APRIRE".

Il plico dovrà contenere al suo interno due buste separate, chiuse e sigillate, recanti le seguenti diciture:

BUSTA A: "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"

BUSTA B: "OFFERTA ECONOMICA"

BUSTA A - "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"

La busta A dovrà contenere:

Istanza di partecipazione (allegato A)

dichiarazione sostitutiva (Allegato A2);

Fotocopia di un documento di identità valido del sottoscrittore;

BUSTA B - "OFFERTA ECONOMICA"

La busta B dovrà contenere:

Offerta economica con indicazione del canone annuo offerto in rialzo rispetto alla base d'asta (Allegato B).

L'offerta economica deve essere recare la marca da bollo da 16,00 €.

ART. 10 - SOPRALLUOGO

È possibile effettuare un sopralluogo presso l'area oggetto della concessione. Il sopralluogo potrà essere effettuato previo appuntamento da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale:

tel. 059-899484,

e-mail:patrimonio@comune.campogalliano.it

ART. 11 – PROCEDURA PER L'AGGIUDICAZIONE

La prima seduta pubblica avrà luogo presso gli Uffici del Settore – Servizi al Territorio, in Piazza Vittorio Emanuele II, 2, Campogalliano (MO), presso locale appositamente individuato, il giorno 05/08/2025 alle ore 09,00.

Le operazioni di gara potranno essere aggiornate ad altra ora o ai giorni successivi. Eventuali cambiamenti saranno comunicati ai concorrenti a mezzo pubblicazione sulla rete civica all'indirizzo <https://amministrazionetrasparente.comune.campogalliano.mo.it/57-bandi-di-gara-e-contratti>

Tale pubblicazione vale come notifica per i concorrenti partecipanti.

Nella prima seduta pubblica, il Responsabile del Procedimento, costituito in seggio di gara monocratico, procederà:

1. a prendere atto del numero di offerte pervenute, verificando l'integrità dei plichi e l'orario di arrivo degli stessi. Non si darà corso all'apertura dei plichi che risultino non integri ovvero pervenuti oltre il termine ultimo previsto.
2. Aprire i plichi arrivati in tempo utile e controllare la completezza e correttezza formale della documentazione amministrativa;
3. fermi restando i casi in cui è prevista la pena di esclusione, in caso di mancanza, incompletezza ed ogni altra irregolarità della documentazione amministrativa, la Commissione procederà a richiedere tramite pec le necessarie integrazioni, assegnando ai destinatari un termine di 3 (tre) giorni; nella

seduta successiva, il seggio di gara provvederà ad escludere dalla gara i concorrenti che non abbiano adempiuto alle richieste di regolarizzazione.

4. Il seggio di gara, nella medesima seduta pubblica del 05/08/2025 o in una successiva in caso di richieste integrative di cui al punto 3), procederà quindi all'apertura della busta concernente l'offerta economica.

All'esito delle operazioni di cui sopra, il seggio di gara, in seduta pubblica, provvederà a redigere la graduatoria e proporrà l'aggiudicazione della concessione al concorrente che avrà presentato la migliore offerta.

Nel caso in cui non sia pervenuta alcuna offerta in sede di selezione pubblica, si potrà procedere alla trattativa diretta secondo condizioni analoghe e comunque non peggiorative per il Comune rispetto a quelle previste nel presente bando.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di aggiudicare anche in presenza di un'unica offerta valida purché vantaggiosa.

In caso di carenza, irregolarità o intempestività nella presentazione dei documenti prescritti ed in generale alla mancanza di adempimenti connessi o conseguenti all'aggiudicazione, l'Amministrazione potrà, a sua discrezione, aggiudicare il bene al concorrente che segue nella graduatoria, allo stesso canone offerto dal concorrente primo classificato, nell'ipotesi in cui ciò sia compatibile con le norme che precedono ed ove ancora interessato.

Intervenuta l'aggiudicazione, vincolante per l'Amministrazione una volta divenuti esecutivi, ai sensi di legge, i provvedimenti di approvazione dell'esito della gara, l'aggiudicatario dovrà, nel termine che verrà indicato dall'Amministrazione, sottoscrivere l'atto di concessione, che sarà stipulato mediante scrittura privata a spese dell'aggiudicatario ivi comprese le spese di registrazione.

ART. 12 - GARANZIE

L'aggiudicatario, a seguito dell'aggiudicazione e prima della stipula della convenzione, dovrà prestare una garanzia fideiussoria pari a € 15.000 (euro quindicimila/00), a garanzia del corretto adempimento degli obblighi contrattuali.

Tale garanzia fideiussoria deve essere presentata in originale all'Ente prima della formale sottoscrizione del contratto e la stessa 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, nonché la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta dell'Ente.

La fideiussione, a scelta dell'aggiudicatario, può essere bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 D.Lgs 385/1993 che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie a ciò autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze. Non sarà ritenuta valida ogni altra forma di presentazione della garanzia.

La mancata costituzione della garanzia determinerà la decadenza dell'aggiudicazione.

La garanzia coprirà ogni onere che potrà derivare dal mancato o inesatto adempimento degli obblighi contrattuali, compreso il pagamento del canone e di penali.

Nel caso di inadempimento anche di una sola delle obbligazioni assunte dal concessionario e fatti salvi i maggiori diritti dell'Ente concedente, lo stesso procederà all'incameramento della cauzione suddetta direttamente con atto amministrativo, con obbligo per il concessionario della sua reintegrazione.

La cauzione sarà restituita in seguito al completo soddisfacimento degli obblighi contrattuali e dopo che sia stata risolta ogni eventuale contestazione.

Resta salvo per l'Ente l'esperimento di ogni altra azione nel caso in cui la cauzione risultasse insufficiente.

ART. 13 - ASSICURAZIONI

Il concessionario prima dell'avvio dell'attività è tenuto a stipulare:

Polizza di assicurazione per responsabilità civile verso terzi (RCT) con massimale non inferiore a € 1.000.000,00 e comunque di valore consono all'attività proposta;

Polizza per danni all'area e alle strutture con massimale non inferiore a € 1.000.000,00 e comunque di valore consono all'attività proposta.

ART. 14 - STIPULA DELLA CONVENZIONE

L'aggiudicatario dovrà presentarsi per la stipula della convenzione entro il termine indicato nella comunicazione di aggiudicazione.

Prima della stipula dovrà:

- Costituire la cauzione definitiva;
- Versare eventuali spese contrattuali che gli saranno comunicate.

ART. 15 - AUTORIZZAZIONE SUAP E CONDIZIONE SOSPENSIVA

La validità ed efficacia della concessione è subordinata all'ottenimento, da parte del concessionario, di tutte le autorizzazioni, nulla osta, pareri e titoli abilitativi necessari per l'esercizio delle attività previste, da richiedersi tramite lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) dell'Unione Terre d'Argine.

Il concessionario dovrà presentare, la pratica SUAP completa di tutta la documentazione necessaria per l'ottenimento delle autorizzazioni richieste dalla normativa vigente.

ART. 16 - SUBCONCESSIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO

È espressamente vietata la sub-concessione dell'area, anche parziale, sotto qualsiasi forma, con o senza corrispettivo.

Nell'ipotesi di una futura cessione d'azienda, il Concessionario titolare è pertanto tenuto a richiedere il preventivo consenso del Concedente, che potrà (a sua discrezione) autorizzare il subentro di un nuovo soggetto nell'esercizio della concessione.

ART. 17 - REVOCA E DECADENZA DELLA CONCESSIONE

L'Amministrazione potrà revocare la concessione per sopravvenuti motivi di pubblico interesse, con un preavviso minimo di almeno tre mesi, da comunicarsi in forma scritta con lettera raccomandata A.R. o a mezzo PEC.

Il Concessionario ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto, con un preavviso minimo di almeno sei mesi, da comunicarsi in forma scritta con lettera raccomandata A.R. o a mezzo PEC.

Comporteranno ipotesi di decadenza della concessione:

- Il diniego definitivo delle autorizzazioni SUAP;
- l'elusione del divieto di subconcessione e cessione del contratto, di cui all'art.16;
- le modifiche/innovazioni/migliorie non autorizzate, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto ed il risarcimento del danno a favore del Concedente;
- il fallimento, il concordato preventivo o altra procedura concorsuale in cui incorra il Concessionario;

- la perdita dei requisiti per l'esercizio dell'attività e/o cessazione dell'attività svolta dal concessionario, per qualsiasi causa;
- condanne per le quali sia prevista l'inibizione della possibilità di condurre le attività esercitate nei locali concessi ovvero sia prevista l'interdizione dai pubblici uffici;
- la revoca, la simulazione, la invalidità o inefficacia della fideiussione;
- Il mancato pagamento del canone della locazione, decorsi 60 giorni dalla scadenza prevista;

In tutti i casi di decadenza della concessione, il Concessionario è tenuto al pagamento del canone per il periodo di godimento del bene, fatto salvo il risarcimento del maggior danno derivante al Concedente.

ART. 18 - CONTROVERSIE

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione ed esecuzione del contratto di concessione è competente il Foro di Modena.

ART. 19 - INFORMAZIONI E CHIARIMENTI

Per informazioni e chiarimenti è possibile contattare il Responsabile del procedimento dott. Alberto Suardi:
tel: 059-899484
e-mail:patrimonio@comune.campogalliano.it

I quesiti dovranno pervenire entro e non oltre 10 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte. Le risposte saranno pubblicate sul sito internet del Comune.

ART. 20 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del Regolamento UE 2016/679 (GDPR) e del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i., i dati personali forniti dai concorrenti saranno raccolti e trattati esclusivamente per le finalità connesse alla procedura di gara e per l'eventuale successiva stipula e gestione del contratto.

ART. 21 - DISPOSIZIONI FINALI

Il Comune si riserva la facoltà insindacabile di prorogare il termine per la partecipazione al presente bando, di disporre la modifica e/o la revoca in tutto o in parte, senza che i partecipanti possano sollevare obiezioni o vantare diritti di sorta. Inoltre, il Comune si riserva la facoltà di non procedere alla stipula del contratto di concessione, per sopravvenuti motivi di pubblica utilità e senza che nulla sia dovuto all'aggiudicatario (ferma restando la restituzione del deposito cauzionale).

Per quanto non espressamente previsto nel presente bando, si fa riferimento alle norme del codice civile e alla normativa vigente in materia di concessioni di beni pubblici.

Allegati:

Allegato A - istanza di partecipazione

Allegato A2 - Dichiarazione sostitutiva

Allegato B: Modello offerta economica

Allegato C: Specifiche tecniche e requisiti minimi del Parco Eco-Esperienziale

Allegato D: Planimetria dell'area

Allegato E: Schema di convenzione

Campogalliano, 11/07/2025

IL RESPONSABILE DEL SETTORE SERVIZI AL TERRITORIO
Arch. Davide Baraldi