



COMUNE DI CIVITALUPARELLA

PROVINCIA DI CHIETI

P.IVA 01312420696 e Cod. Fisc. 81002250694 - Piazza Guglielmo Marconi - 66040 - CIVITALUPARELLA (CH)

Prot. n° 2742 del 10/09/2026

AVVISO PUBBLICO

Per l'assegnazione in locazione, mediante procedura ad evidenza pubblica, di immobile comunale sito in Via G. Matteotti s.n.c. per la realizzazione del progetto polifunzionale "Spazio In Comune", con applicazione dell'istituto del canone compensato.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO

In esecuzione della Deliberazione della Giunta Comunale n. 28 del 09/07/2026, avente ad oggetto: *"Atto di indirizzo strategico per l'assegnazione in locazione per la valorizzazione di immobili comunali siti in Via Roma e Via Matteotti ai fini della realizzazione di progetti polifunzionali per il contrasto allo spopolamento. Approvazione ricorso all'istituto del canone compensato e concessione patrocinio"* ;

PREMESSO che la citata deliberazione:

- destina l'immobile comunale sito in Via G. Matteotti s.n.c., censito nel N.C.E.U. al Foglio 33, Particella 57, Sub. 9, all'attuazione del progetto strategico denominato "Spazio In Comune";
- dispone la predisposizione di una procedura ad evidenza pubblica per la sua assegnazione in locazione;
- stabilisce che il canone posto a base di gara debba coincidere con il valore di mercato stimato mediante apposita perizia del Settore Tecnico in € 95,00;
- prevede che i concorrenti assumano l'obbligo di pagare l'importo mensile pari ad € 50,00 e per la restante parte prestare servizi di interesse generale per la collettività, il cui valore economico possa operare fino a parziale scomputo compensativo del canone di locazione, fermo l'obbligo del conduttore di sostenere utenze e manutenzione ordinario;
- prevede quale criterio di aggiudicazione l'offerta economicamente più vantaggiosa, con peso ponderale nettamente prevalente all'offerta tecnica;

RENDE NOTO

che il Comune di Civitaluparella indice la presente procedura pubblica per l'assegnazione in locazione dell'immobile di proprietà comunale descritto nel presente avviso, finalizzata alla realizzazione di un progetto polifunzionale di presidio sociale, rivitalizzazione urbana e contrasto allo spopolamento.

Art. 1 – Oggetto della procedura



COMUNE DI CIVITALUPARELLA

PROVINCIA DI CHIETI

P.IVA 01312420696 e Cod. Fisc. 81002250694 - Piazza Guglielmo Marconi - 66040 - CIVITALUPARELLA (CH)

1. Il presente avviso ha ad oggetto l'assegnazione in locazione dell'immobile comunale sito in Via G. Matteotti s.n.c., censito al Foglio 33, Particella 57, Sub. 9, destinato al progetto strategico "Spazio In Comune";
2. L'immobile è destinato alla realizzazione di un progetto polifunzionale che unisca:
 - attività di natura commerciale e/o professionale;
 - erogazione di servizi di interesse generale e di utilità sociale a favore della comunità locale.
3. Il rapporto sarà regolato da contratto di locazione, da stipularsi in forma scritta.

Art. 2 – Finalità pubbliche perseguite

1. La procedura è finalizzata alla valorizzazione dell'immobile comunale e alla realizzazione di iniziative idonee a contrastare:
 - lo spopolamento;
 - la desertificazione commerciale del centro storico;
 - la rarefazione dei servizi essenziali di prossimità per la cittadinanza residente;
2. Costituiscono finalità prioritarie:
 - il presidio sociale del territorio;
 - la rivitalizzazione del tessuto urbano;
 - la garanzia di servizi di prossimità per le fasce fragili della popolazione.

Art. 3 – Destinazione funzionale del progetto

1. I concorrenti dovranno presentare un progetto coerente con la finalità di spazio polifunzionale.
2. Il progetto dovrà prevedere, in forma integrata, attività economiche e servizi di interesse generale, tra cui, a titolo esemplificativo e non esaustivo e coerentemente con la destinazione d'uso del locale coerentemente con la deliberazione:
 - Iniziative per favorire socialità e aggregazione;
3. Sono ammesse ulteriori attività e servizi, purché compatibili con la destinazione dell'immobile e con l'interesse pubblico perseguito;
4. La destinazione d'uso del locale potrà, ove possibile, essere variata dal conduttore, a spese del Comune, e in tal senso l'anticipazione dovrà essere effettuata dal conduttore con scomputo sul canone di locazione.



COMUNE DI CIVITALUPARELLA

PROVINCIA DI CHIETI

P.IVA 01312420696 e Cod. Fisc. 81002250694 - Piazza Guglielmo Marconi - 66040 - CIVITALUPARELLA (CH)

Art. 4 – Canone di locazione e istituto del canone compensato

1. Ai sensi dell'atto di indirizzo approvato dalla Giunta, il canone può essere assolto, in parte in prestazioni di servizi di interesse generale per la collettività;
2. Il valore economico di tali servizi:
 - è preventivamente stimato dall'Amministrazione;
 - non può essere inferiore all'importo di € 45,00 di canone di mercato;
 - opera a parziale scomputo compensativo del canone di locazione;
3. Resta in ogni caso fermo l'obbligo del conduttore di farsi carico:
 - delle utenze;
 - della manutenzione ordinaria;
4. Qualora il valore dei servizi effettivamente resi in un determinato periodo risulti inferiore a quanto contrattualmente dovuto, il conduttore sarà tenuto a corrispondere la differenza in denaro, secondo quanto previsto nel contratto.

Art. 5 – Valorizzazione economica dei servizi

1. Ai fini della compensazione del canone, i servizi offerti dovranno essere descritti in modo analitico nell'offerta tecnica, con indicazione di:
 - tipologia e finalità;
 - modalità di esecuzione;
 - destinatari ipotetici;
 - standard qualitativi;
 - monte ore/giornate di apertura;
 - valore economico e sociale attribuito a ciascuna prestazione;
2. La valorizzazione economica dei servizi sarà verificata dall'Amministrazione sulla base dei parametri indicati nella documentazione di gara e recepiti nel contratto, in conformità ai criteri della deliberazione;
3. I servizi costituiscono **obbligazione contrattuale essenziale** del conduttore.

Art. 6 – Durata della locazione



COMUNE DI CIVITALUPARELLA

PROVINCIA DI CHIETI

P.IVA 01312420696 e Cod. Fisc. 81002250694 - Piazza Guglielmo Marconi - 66040 - CIVITALUPARELLA (CH)

1. La durata del contratto di locazione è stabilita in anni 6, decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto/consegna dell'immobile;
2. Eventuali rinnovi o proroghe saranno disciplinati esclusivamente dal contratto e dagli atti dell'Amministrazione.

Art. 7 – Soggetti ammessi

1. Possono partecipare alla procedura i soggetti, in forma singola o associata, che siano in possesso dei requisiti di ordine generale e di idoneità necessari per l'esercizio delle attività proposte;
2. Sono ammessi, a titolo esemplificativo:
 - imprese e ditte individuali;
 - società;
 - cooperative;
 - imprese sociali;
 - soggetti iscritti al RUNTS;
 - associazioni e altri enti compatibili con l'oggetto della procedura, purché il progetto presentato contemperi l'attività economica con i servizi di interesse generale richiesti;
3. In caso di partecipazione in forma aggregata, dovranno essere specificati ruoli, quote di esecuzione e soggetto capofila.

Art. 8 – Requisiti di partecipazione

I concorrenti devono dichiarare, a pena di esclusione:

- a) l'assenza di cause ostative a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- b) il possesso dei requisiti morali e professionali eventualmente richiesti per lo svolgimento delle attività di somministrazione/vendita/servizi proposti;
- c) la capacità di eseguire il progetto polifunzionale descritto nell'offerta;
- d) l'impegno ad assumere integralmente gli obblighi relativi ai servizi di interesse generale offerti;
- e) l'impegno a sostenere utenze e manutenzione ordinaria dell'immobile;
- f) di non avere debiti nei confronti del Comune;
- g) impegno a rendicontare le attività svolte secondo quanto previsto dal presente avviso.



COMUNE DI CIVITALUPARELLA

PROVINCIA DI CHIETI

P.IVA 01312420696 e Cod. Fisc. 81002250694 - Piazza Guglielmo Marconi - 66040 - CIVITALUPARELLA (CH)

Art. 9 – Sopralluogo

1. Il sopralluogo presso l'immobile è obbligatorio e da svolgersi entro il termine di presentazione delle domande;
2. Le modalità di prenotazione sono le seguenti: telefonare nei giorni di martedì, giovedì e venerdì dalle ore 10.00 alle ore 12.00 al numero 0872/945135.

Art. 10 – Documentazione da presentare

L'istanza di partecipazione dovrà contenere, a pena di esclusione, i seguenti plichi o sezioni:

A) Documentazione amministrativa:

- domanda di partecipazione sottoscritta;
- dichiarazioni sostitutive relative ai requisiti di partecipazione;
- copia del documento di identità del sottoscrittore;
- eventuale atto costitutivo/statuto;
- eventuale procura o mandato collettivo.

B) Offerta tecnica:

Relazione progettuale contenente:

1. descrizione del progetto "Spazio In Comune" proposto;
2. attività che si intendono svolgere;
3. servizi di interesse generale offerti alla comunità;
4. misure rivolte a persone anziane, fragili o con difficoltà di accesso ai servizi;
5. piano gestionale e organizzativo;
6. eventuali servizi migliorativi ulteriori o sostitutivi rispetto al minimo richiesto.

C) Offerta economica:

- dichiarazione di accettazione del canone posto a base di gara pari ad euro 95,00;
- eventuale proposta migliorativa in termini economici;
- eventuale dettaglio della quota di canone da corrispondere in denaro e quota concorrente in servizi qualora sia superiore a quella fissata a base di asta.

Art. 11 – Criterio di aggiudicazione



COMUNE DI CIVITALUPARELLA

PROVINCIA DI CHIETI

P.IVA 01312420696 e Cod. Fisc. 81002250694 - Piazza Guglielmo Marconi - 66040 - CIVITALUPARELLA (CH)

1. L'aggiudicazione avverrà con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, con peso ponderale nettamente prevalente all'offerta tecnica, come stabilito dalla Deliberazione di Giunta Comunale n. 28/2026 e con offerta base pari ad € 95,00 e con un rialzo minimo pari ad € 10,00 anche in servizi;
2. La Commissione attribuirà i punteggi secondo la seguente griglia:

Offerta tecnica: punti [es. 60/100]

- qualità complessiva del progetto polifunzionale: punti [20]
 - descrizione dei servizi di interesse generale da erogare: punti [15]
 - impatto sociale e capacità di contrasto allo spopolamento: punti [15]
 - sostenibilità gestionale e organizzativa: punti [5]
 - eventuali elementi migliorativi: punti [5]
 - offerta economica: rialzo sul canone monetario anche in termini di maggiore valore dei servizi offerti: punti [40/100]
3. Saranno escluse le offerte:
 - non coerenti con la destinazione pubblica del progetto;
 - prive di adeguata dimostrazione della sostenibilità del piano;
 - prive della quantificazione dei servizi ai fini compensativi.

Art. 12 – Obblighi dell'aggiudicatario

L'aggiudicatario sarà tenuto a:

1. stipulare il contratto di locazione entro il termine comunicato dal Comune;
2. avviare il progetto nei tempi contrattualmente stabiliti;
3. eseguire integralmente i servizi di interesse generale offerti;
4. sostenere a proprio carico:
 - utenze;
 - manutenzione ordinaria;
5. mantenere la destinazione funzionale dell'immobile secondo il progetto approvato;
6. consentire i controlli dell'Amministrazione sulla corretta esecuzione delle obbligazioni;



COMUNE DI CIVITALUPARELLA

PROVINCIA DI CHIETI

P.IVA 01312420696 e Cod. Fisc. 81002250694 - Piazza Guglielmo Marconi - 66040 - CIVITALUPARELLA (CH)

7. presentare periodica rendicontazione delle attività e dei servizi resi, secondo le modalità indicate nel contratto.

Art. 13 – Verifiche, controlli e rendicontazione

1. Il Comune verificherà periodicamente:
 - L'effettivo svolgimento delle attività;
 - la qualità e continuità dei servizi;
 - la corrispondenza tra servizi resi e valore compensato del canone;
2. A tal fine, il conduttore dovrà trasmettere con cadenza annuale, entro il mese di marzo dell'anno successivo a quello di riferimento, una relazione contenente:
 - attività effettivamente svolte ed i servizi effettivamente erogati;
3. L'inadempimento agli obblighi essenziali potrà comportare:
 - decadenza dai benefici compensativi;
 - obbligo di pagamento del canone in denaro per la quota non giustificata;
 - risoluzione del contratto, nei casi previsti dallo stesso.

Art. 14 – Patrocinio istituzionale ed esenzione CUP

1. Alle iniziative risultate vincitrici sarà conferito il Patrocinio Istituzionale del Comune di Civitaluparella, in quanto riconosciute di interesse di pubblica utilità;
2. Ai sensi della Deliberazione di Giunta, le eventuali occupazioni di suolo pubblico limitrofe ai locali, esclusivamente per finalità strumentali all'espletamento dei servizi e dei progetti risultati vincitori, saranno esentate dal pagamento del Canone Unico Patrimoniale, previa presentazione delle autorizzazioni dovute, ove necessarie.

Art. 15 – Modalità e termine di presentazione delle domande

1. Le domande dovranno pervenire entro le ore 14:00 del giorno 25.09.2026 mediante:

PEC all'indirizzo comunecivitaluparella@pec.it
Oppure TRAMITE CONSEGNA A MANO ALL'UFFICIO PROTOCOLLO
2. Farà fede data di arrivo al protocollo comunale;
3. Non saranno ammesse le domande pervenute oltre il termine;
4. L'Amministrazione si riserva di richiedere chiarimenti e integrazioni non essenziali nei limiti consentiti dalla disciplina di gara.



COMUNE DI CIVITALUPARELLA

PROVINCIA DI CHIETI

P.IVA 01312420696 e Cod. Fisc. 81002250694 - Piazza Guglielmo Marconi - 66040 - CIVITALUPARELLA (CH)

Art. 16 – Riserva dell'Amministrazione

1. Il Comune si riserva la facoltà di:
 - non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta risulti idonea rispetto alle finalità pubbliche perseguite;
 - procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, se ritenuta congrua e conveniente;
 - revocare, sospendere o annullare la procedura per ragioni di interesse pubblico.

Art. 17 – Trattamento dei dati personali

1. I dati personali conferiti saranno trattati esclusivamente per le finalità connesse alla presente procedura e alla eventuale successiva gestione contrattuale.

Art. 18 – Responsabile del procedimento e informazioni

1. Il Responsabile del Procedimento è il Geom. Nicola Piccoli.

Art. 19 – Allegati

Sono allegati al presente avviso:

1. Modello di domanda;
2. Modello dichiarazioni;
3. Relazione tecnica per la determinazione del canone di locazione con allegata documentazione tecnica immobile.

Il Responsabile del Settore Tecnico
Sig. Antonino Di Cicco