



FONDAZIONE CAMPANIA WELFARE - ASP
già "Fondazione Banco Napoli per l'assistenza all'infanzia"
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA - ENTE PUBBLICO NON ECONOMICO

AVVISO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE IN USO DEL PIANO SECONDO DELL'EDIFICIO "O" (LOTTO UNICO), SITO NEL COMPENDIO IMMOBILIARE "PARCO SAN LAISE" (EX BASE NATO) IN NAPOLI, VIALE DELLA LIBERAZIONE N. 1 – DI PROPRIETA DELL'ENTE

La Fondazione Campania Welfare - Asp (già Fondazione Banco di Napoli per l'Assistenza all'Infanzia) – Azienda Pubblica di servizi alla persona

VISTO:

- il Regolamento della Regione Campania n. 2 del 22.02.2013 e sue ss.mm e ii.;
- il Regolamento di organizzazione dell'Azienda Pubblica approvato con deliberazione n.29 del 20 aprile 2018 e successivamente modificato con deliberazione n. 21 del 20 luglio 2023 e succ. mod ed integrazione;
- la Determinazione dirigenziale R.G. n. 165 del 25 marzo 2026 che ha approvato il presente Avviso Pubblico.

PREMESSO:

- che la Fondazione Campania Welfare ASP, con sede istituzionale in Napoli, alla Via Don Bosco, 7, è proprietaria del Fabbricato, identificato con la lettera "O", sito nel compendio immobiliare Parco San Laise (ex base Nato) in Napoli - al Viale della Liberazione n. 1, classificato quale parte del proprio patrimonio indisponibile ex art. 828 comma II, dall'art. 36 comma V del Regolamento 22 febbraio 2013, n.ro 2 della Regione Campania, nonché dall'elenco del patrimonio indisponibile dell'ente di cui all'allegato "A" dello Statuto;
- che la concessione in uso del bene immobile, in quanto comportante un'entrata per la pubblica amministrazione derivante dalla corresponsione del canone di concessione del complesso immobiliare, è riconducibile nell'ambito dei "contratti attivi" della pubblica amministrazione che, sebbene esclusi dalle procedure di evidenza pubblica dall'art. 13 comma 2 del Dlgs. 36/2023 sono tuttavia assoggettati ai "Principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica".

SI RENDE NOTO:

- che è indetta una procedura aperta mediante bando pubblico per la concessione ad uso diverso del secondo piano del fabbricato "O" sopra indicato, così come meglio individuato al successivo articolo 1 del presente avviso.

INFORMAZIONI GENERALI

- La concessione in uso non comporterà alcuna traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche. Il rapporto di concessione in uso che verrà ad instaurarsi all'esito dell'aggiudicazione del contratto sarà disciplinato dalla concessione-contratto articolato con le clausole dettagliatamente descritte ed enunciate nel presente Avviso, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati e laddove richiamate per analogia dalle disposizioni di legge vigenti in materia di locazione ad uso diverso.
- La documentazione di gara, unitamente a quella tecnica, è reperibile sul sito internet della Fondazione Campania Welfare ASP: www.fbnai.it alla sezione Avvisi e Bandi.



FONDAZIONE CAMPANIA WELFARE - ASP
già "Fondazione Banco Napoli per l'assistenza all'infanzia"
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA - ENTE PUBBLICO NON ECONOMICO

Articolo 1 – INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA CONCESSIONE.

1.1 L'immobile denominato Fabbricato "O", oggetto della stipulanda concessione in uso, è sito in Napoli - Bagnoli (NA), al Viale della Liberazione n. 1, all'interno del compendio immobiliare denominato "*Parco San Laise (ex base Nato)*".

1.2 Detta struttura è costituita da tre piani fuori terra ed un seminterrato; essa presenta una superficie complessiva lorda di mq. 4.890 (mq. 1.630 per ciascun piano) ad esclusione del seminterrato la cui superficie lorda risulta essere di circa mq. 960.

1.3 L'Amministrazione intende assegnare il secondo piano del suddetto immobile, definito Lotto Unico e, precisamente:

- piano secondo, per una superficie lorda di mq. 1.336, come meglio individuato nell'allegata planimetria (Allegato 2). Al Lotto unico si accede da una scala interna dal lato posteriore sia a dx che a sx dell'edificio, privo di impianto ascensore. Sono presenti 20 (venti) ampi vani, oltre a locali WC, corridoio e piccolo spazio di soppalco.

1.4 L'intero edificio "O" è riportato in catasto: sez. Chiaia; Foglio 20; particella n. 213; maggiore consistenza della sub 64, classe 1, Consistenza 14.277,00; superficie catastale mq 35.147,00 rendita € 42.028,63.

La superficie virtuale dell'edificio "O" piano secondo, Lotto unico, assunta per il calcolo del canone di concessione da porre a base d'asta, è di mq. 1.204,80.

Articolo 2 – CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE E CONDIZIONE URBANISTICA - DESTINAZIONI D'USO DELL'IMMOBILE

2.1 L'intervento è regolato da un Piano Urbanistico di Attuazione (PUA) di iniziativa privata, che ha valore di Piano di Recupero. Tale piano è stato adottato con delibera nel 2020 e approvato definitivamente con Delibera di Giunta Comunale n. 225 del 26 maggio 2025, entrando in vigore il 24 giugno 2025.

Vincoli e Classificazione dell'Edificio: l'edificio "O" (ex scuola maschile) è classificato come immobile di interesse storico-testimoniale ed è soggetto a vincolo Monumentale (D.Lgs 42/2004). Nello specifico è sottoposto a decreto di interesse storico-artistico (n. 484 del 02.08.2024) (cfr. Allegato 3). È riconosciuto come fabbricato di notevole valore storico e architettonico. Destinazioni d'Uso Ammesse Le destinazioni d'uso previste rientrano nelle categorie di "attrezzature di interesse generale". Nello specifico sono consentiti: Rappresentanza e convegnistica; Spazi per convegni, mostre e fiere.

Le sedi istituzionali e sociali: Sede della Fondazione Campania Welfare, sportelli di Enti Pubblici, sedi di organizzazioni del terzo settore.

Supporto universitario: Attrezzature a supporto delle funzioni di ospitalità universitaria delle sub-Umi 6.2, sub-Umi 6.3, sub-Umi 12.1, sub-Umi 12.2.

Tipologia di Intervento: "Restauro - Tipo B" Gli interventi edilizi sono limitati al restauro e risanamento conservativo, regolati dall'Art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione ("Restauro - tipo B"). Questa categoria è specifica per edifici caratterizzati da "vani ripetuti in sequenza" e sistemi distributivi lineari (corridoi).

Le regole principali per gli interventi includono conservazione: Mantenimento dell'impianto distributivo, dei collegamenti verticali e orizzontali (scale, atri, corridoi) e ripristino dei manti di copertura originali.

Le modifiche consentite sono le seguenti: è possibile modificare gli ambienti seriali (escluse le zone di pregio come gli atri) per realizzare servizi igienici o funzionali.



FONDAZIONE CAMPANIA WELFARE - ASP
già "Fondazione Banco Napoli per l'assistenza all'infanzia"
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA - ENTE PUBBLICO NON ECONOMICO

È ammesso l'inserimento di impianti tecnologici, ascensori o soppalchi, purché questi ultimi non interferiscano con le finestre o gli elementi decorativi e siano distanziati di almeno 1,50 metri dalle pareti finestrate.

I volumi tecnici sono ammessi solo se interrati o adeguatamente nascosti.

In sintesi, il piano promuove la conservazione del manufatto permettendo adeguamenti interni solo se strettamente necessari alla rifunzionalizzazione e rispettosi della maglia strutturale e architettonica originaria.

2.3 Per il lotto oggetto del presente bando, sono necessari interventi di manutenzione classificati come "opere di funzionalizzazione" relativi alle strutture, architetture, impianti elettrici speciali, impianti meccanici, come meglio individuati e specificati nella scheda tecnica redatta dal Funzionario di Elevata Qualificazione del settore Tecnico dell'Ente (Allegato 1), ed alle quali le parti attribuiscono efficacia obbligatoria e vincolante.

Nello specifico il piano secondo, ha una superficie lorda di mq. 1.336; i lavori di funzionalizzazione sono a totale carico del concessionario, a fronte della riduzione del canone base d'asta previsti dal successivo art. 5.1.

Trattandosi di immobile di interesse culturale, di cui al D. Lgs. 42/2004, l'inosservanza da parte dell'assegnatario delle norme di tutela previste dalla richiamata normativa dà luogo alla risoluzione del contratto di concessione senza indennizzo alcuno.

2.4. Ferme restando le destinazioni d'uso urbanistiche di cui al punto 2.1 (Attrezzature di interesse generale, rappresentanza, convegnoistica, ecc.), il Concessionario prende atto della natura pubblica e sociale dell'Ente proprietario. Pertanto, il Concessionario si impegna a svolgere, all'interno dell'immobile, attività che siano compatibili e rientranti nella missione della Fondazione Campania Welfare ASP. A tal fine, e per delimitare l'ambito delle attività coerenti con lo spirito della concessione, si rimanda integralmente all'Articolo 2 dello Statuto della Fondazione.

Articolo 3 – MODALITA' E CONDIZIONI DELLA CONCESSIONE

3.1 Il bene viene concesso a corpo e non a misura, pertanto non potrà esservi luogo ad azione di lesione, né per aumento né per diminuzione del canone, per qualunque errore nella descrizione del bene stesso e nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere come conosciute ed accettate espressamente nel loro complesso.

3.2 L'Ente Concedente non è tenuto ad alcun risarcimento qualora il bene presenti vizi o vincoli tali da pregiudicarne, in tutto o in parte, l'utilizzo, restando, quindi, esonerato, ad ogni effetto e nel modo più ampio, dalle responsabilità previste dagli artt. 1578 e 1581 del Codice Civile.

3.3 Il bene oggetto del presente avviso è accettato "a corpo" e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ("visto e piaciuto"), ivi comprese le condizioni strutturali e la mancanza di impianti descritte nella documentazione tecnica allegata (Allegato 1), ed il concessionario si obbliga a realizzare l'impianto ascensore e, in particolare, numero due ascensori posti ai due lati del fabbricato in prossimità delle scale, con fermata ad ogni singolo piano.

3.4 Il mancato rilascio di eventuali autorizzazioni da parte delle Autorità competenti, compreso i pareri della Soprintendenza dei beni archeologici e culturali, laddove obbligatori, anche in ragione dell'attuale condizione urbanistica illustrata, non potrà essere imputato alla Fondazione Campania Welfare ASP, ed il conduttore non potrà avanzare alcuna pretesa risarcitoria o indennitaria per l'ipotesi di impossibilità di proseguire i lavori e/o di utilizzare gli immobili in oggetto.

3.5 In caso di vizi o difetti tali da rendere impossibile l'utilizzo della cosa locata, la concessione si intenderà risolta senza che l'assegnatario possa avanzare nessuna pretesa risarcitoria.



FONDAZIONE CAMPANIA WELFARE - ASP
già "Fondazione Banco Napoli per l'assistenza all'infanzia"
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA - ENTE PUBBLICO NON ECONOMICO

3.6 Tutti i miglioramenti, le riparazioni, addizioni e quant'altro effettuato dalla parte assegnataria-concessionaria o da chi per essa, cessata la concessione - per qualsiasi causa si verifichi - resteranno acquisite all'immobile concesso senza che nessuno possa pretendere indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso, il valore di detti miglioramenti potrà compensare eventuali deterioramenti della cosa concessa eccedenti il normale deperimento d'uso.

3.7 A parziale compensazione della riduzione del canone di cui al successivo art. 5.1, sono a carico esclusivo del Concessionario: gli interventi di adeguamento funzionale e restauro (Tipo B) necessari per l'avvio dell'attività; tutte le spese di manutenzione ordinaria, di piccola manutenzione e di manutenzione straordinaria che si renderanno necessarie per l'intera durata della concessione, ivi compreso la realizzazione dell'impianto ascensore, come innanzi descritto al punto 3.3.

3.8 Resta espressamente inteso che per tutti gli interventi eseguiti, ivi compresi quelli di riqualificazione impiantistica e funzionale, il Concessionario non potrà vantare alcun diritto a rimborsi, indennità, compensi o scomputi dal canone, neppure al termine della locazione. Le migliorie e le addizioni resteranno acquisite alla proprietà dell'Ente senza oneri per quest'ultimo. Si precisa che le opere di eliminazione prescrizioni strutturali manutentive dell'edificio sono state eseguite dalla Fondazione, da cui seguirà nuova Certificazione per la idoneità statica dell'edificio.

3.9 Il contratto di concessione avrà durata di **anni 12 (dodici)** a decorrere dal primo giorno del mese successivo a quello di stipula del relativo atto, fatta salva la decorrenza differita di cui al successivo art. 4, e si rinnoverà per ulteriori 12 (dodici) anni, salvo disdetta espressa da comunicarsi dall'una all'altra parte almeno 12 mesi prima della scadenza, a mezzo raccomandata A/R, presso l'indirizzo che ciascuna delle parti indicherà nel contratto, ovvero a mezzo posta elettronica certificata.

Alla scadenza dell'eventuale rinnovo, la Concessione si intenderà cessata di pieno diritto, senza necessità di diffida o di costituzione in mora da parte dell'Ente Concedente, con l'obbligo del Concessionario di riconsegna del bene medesimo libero da persone e cose ed in buono stato manutentivo, previo sopralluogo e contestuale redazione - in duplice copia ed in contraddittorio delle parti - di Verbale di riconsegna attestante lo stato di consistenza del bene.

Si precisa che, alla scadenza naturale o anticipata del rapporto, data la natura concessoria dello stesso, non verrà riconosciuta l'eventuale indennità per la perdita dell'avviamento di cui all'art. 34 della legge n. 392/1978; pertanto il Concessionario/a non potrà avanzare alcuna pretesa al riguardo.

Il/la Concessionario/a ha la facoltà di recedere anticipatamente dal rapporto con un preavviso di almeno tre mesi presentando istanza a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo indicata nell'indice IPA.

Articolo 4 - PERIODO DI COMODATO D'USO GRATUITO E CONDIZIONI SOSPENSIVE

4.1 Successivamente all'aggiudicazione definitiva, e prima della sottoscrizione del contratto di concessione, la Fondazione concederà l'immobile all'aggiudicatario in comodato d'uso gratuito per la durata di mesi 8 (otto). Tale periodo è concesso al fine esclusivo di consentire all'aggiudicatario l'accesso ai luoghi per l'effettuazione dei rilievi tecnici e l'avvio dell'iter amministrativo necessario all'ottenimento dei titoli abilitativi edilizi e dei pareri della Soprintendenza (D.Lgs 42/2004), indispensabili per l'esecuzione degli interventi di funzionalizzazione descritti all'Art. 2.

4.2 La decorrenza della durata della concessione (fissata nel successivo contratto) avrà inizio inderogabilmente alla scadenza del periodo di comodato.

4.3 Decorsi i primi 8 (otto) mesi di comodato, l'aggiudicatario potrà richiedere una proroga massima di ulteriori 8 (otto) mesi, subordinata esclusivamente alla dimostrazione di essersi attivato tempestivamente e con la dovuta diligenza per la presentazione delle pratiche edilizie e delle richieste



FONDAZIONE CAMPANIA WELFARE - ASP
già "Fondazione Banco Napoli per l'assistenza all'infanzia"
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA - ENTE PUBBLICO NON ECONOMICO

di parere agli Enti competenti. La concessione di tale proroga è a discrezione della Fondazione, previa verifica della documentazione prodotta attestante lo stato di avanzamento dell'iter burocratico.

4.4 Al di fuori dei casi di proroga sopra indicati, che vanno considerati straordinari, decorso il termine iniziale degli 8 (otto) mesi, la concessione si intenderà automaticamente attivata a tutti gli effetti giuridici ed economici; conseguentemente, l'aggiudicatario sarà tenuto a corrispondere regolarmente il canone di concessione offerto in sede di gara, indipendentemente dall'avvenuto completamento dell'iter autorizzativo.

4.5 Nel caso in cui sussista una oggettiva impossibilità ad ottenere i titoli abilitativi necessari, non imputabile a negligenza dell'aggiudicatario, quest'ultimo dovrà documentarlo tempestivamente e, in ogni caso, entro il termine perentorio di 8 (otto) mesi dall'assegnazione. In tale circostanza, l'aggiudicatario potrà sciogliersi dal rapporto restituendo l'immobile, senza poter pretendere alcun onere, rimborso o indennizzo dalla Fondazione Campania Welfare ASP, e senza che la Fondazione possa pretendere il pagamento di canoni.

ART. 5 – CANONE DI CONCESSIONE IN USO DEL BENE, POSTO A BASE D'ASTA

5.1 Tenuto conto dello stato conservativo e manutentivo del piano secondo dell'edificio "O", che necessita di importanti interventi di riqualificazione e adeguamento funzionale (compresa la realizzazione degli ascensori) la cui spesa è stimata complessivamente in € 710.000,00, la Fondazione riconosce la riduzione del canone. Tale riduzione da €/mq-mese 6,50 (valore applicato inferiore al massimo OMI) a €/mq-mese 4,00 è stata operata per compensare i costi dei lavori. Pertanto, il canone annuo da corrispondere per la prima durata contrattuale (anni 12) è ridotto ed è fissato, quale importo a base d'asta, in € 58.000,00 (cinquantottomila/00). Il canone sarà aggiornato annualmente in ragione del 75% della variazione accertata dall'ISTAT.

5.2 Alla scadenza dei primi 12 (dodici) anni, in caso di rinnovo della concessione per ulteriori 12 (dodici) anni, il canone annuo dovuto dal Concessionario sarà automaticamente adeguato all'importo ordinario di € 93.974,40. Tale importo € 93.974,40 sarà maggiorato della rivalutazione ISTAT (indice FOI) calcolata a partire dall'anno 2027 fino all'anno di effettivo rinnovo. Durante il corso del rapporto (sia nel primo che nel secondo periodo), il canone sarà aggiornato annualmente in ragione del 75% della variazione accertata dall'ISTAT.

5.3 Oltre al canone offerto in sede di gara, il Concessionario dovrà corrispondere gli oneri condominiali e accessori, attualmente stimati in via forfettaria nel 10% del canone annuo.

Articolo 6 – SOPRALLUOGHI

6.1 Per partecipare alla presente procedura è **obbligatorio** che il concorrente sia a conoscenza dello stato dei luoghi e delle condizioni del bene per il quale presenta l'offerta. A tal fine, prima di presentare la propria offerta, il partecipante al presente avviso sarà tenuto ad eseguire un sopralluogo, **da effettuarsi fino a 10 (dieci) giorni prima della scadenza**, da concordare con il Responsabile del Settore Tecnico e Patrimonio dell'Ente, mediante richiesta scritta con esatta identificazione del partecipante, da trasmettere a mezzo pec all'indirizzo protocollo@pec.fbna.it alla cortese attenzione del responsabile del procedimento. All'esito della visita sarà rilasciato un attestato di avvenuto sopralluogo con esatta identificazione delle parti.

6.2 Sono legittimati ad effettuare il sopralluogo tutti i soggetti che possono formulare offerta, o loro delegati. La documentazione idonea comprovante i poteri di rappresentanza dovrà essere prodotta in originale o in copia conforme all'originale.



FONDAZIONE CAMPANIA WELFARE - ASP
già "Fondazione Banco Napoli per l'assistenza all'infanzia"
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA - ENTE PUBBLICO NON ECONOMICO

Articolo 7 – CAUZIONE PROVVISORIA E DEPOSITI CAUZIONALI

7.1 Per partecipare alla presente procedura i concorrenti dovranno costituire un deposito cauzionale provvisorio, a garanzia dell'offerta, pari 10% del canone annuo posto a base della procedura aperta. Tale deposito dovrà essere costituito mediante assegno circolare non trasferibile intestato a Fondazione Campania Welfare e dovrà essere allegato alla domanda di partecipazione.

Il deposito cauzionale sarà trattenuto, solo per i concorrenti collocati al primo posto nella graduatoria, a garanzia della stipula del contratto, sino alla costituzione del deposito definitivo, pari a tre mensilità del canone dovuto, da effettuarsi all'atto della stipula del contratto di concessione.

Ai concorrenti non aggiudicatari il deposito cauzionale verrà restituito entro trenta giorni dall'ultimazione della procedura di gara.

7.2 Nell'evenienza che l'aggiudicatario non accetti di sottoscrivere il contratto di concessione, o non costituisca il deposito cauzionale definitivo, quello provvisorio sarà incamerato, fatto salvo il diritto dell'Amministrazione aggiudicatrice di agire per il risarcimento del maggior danno subito.

7.3 Il concorrente aggiudicatario, prima della sottoscrizione del contratto, dovrà provvedere alla costituzione della cauzione definitiva, per un importo pari a tre mensilità del canone dovuto, a garanzia: di eventuali danneggiamenti causati alla proprietà nel periodo di concessione; del corretto e tempestivo pagamento dei canoni di concessione.

La costituzione della cauzione definitiva dovrà essere effettuata mediante bonifico bancario.

Tale cauzione sarà svincolata alla cessazione del rapporto di concessione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

7.4 La concessione in uso di cui al presente bando è fuori campo IVA.

Articolo 8 – REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA

8.1 Possono partecipare alla presente procedura di gara persone fisiche e persone giuridiche, soggetti del Terzo Settore, enti no-profit e profit, che tendano a costruire intorno al minore reti educanti e comunitarie, soprattutto in situazioni di marginalità sociale e di isolamento culturale che:

- a) siano nelle condizioni di fatto e giuridiche ed idoneità professionale nelle condizioni di fatto e giuridiche necessarie per svolgere l'attività prescelta nell'immobile oggetto della procedura, nel rispetto dei tempi fissati dalla Amministrazione aggiudicatrice per il perfezionamento dell'atto di concessione;
- b) non si trovino in stato di liquidazione giudiziale, di liquidazione coatta, di concordato preventivo diverso da quello con continuità aziendale, o nei cui confronti sia in corso altra procedura concorsuale; c) nei cui confronti NON sia pendente un procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui al Libro I, Titolo I, Capo III del D. Lgs. 6 settembre 2011, n. 159 o operino i casi di decadenza, di sospensione e di divieto previsti all'articolo 67 del citato D. Lgs. o di tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'articolo 84, comma 4, del medesimo D. Lgs.;
- c) nei cui confronti, in qualità di persona fisica, di titolare di impresa individuale, di socio di società in nome collettivo, di socio accomandatario di società in accomandita, di amministratore munito di potere di rappresentanza di qualsiasi altro tipo di società, NON siano stati pronunciati i seguenti provvedimenti: d.1 sentenza di condanna passata in giudicato, o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, ovvero sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per reati gravi in danno dello Stato o della Unione Europea; d.2 sentenza di condanna passata in giudicato, per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, di corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari



FONDAZIONE CAMPANIA WELFARE - ASP
già "Fondazione Banco Napoli per l'assistenza all'infanzia"
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA - ENTE PUBBLICO NON ECONOMICO

citati all'articolo 45, par. 1, della Direttiva CE 2004/18;

- d) nei cui confronti NON sia stata applicata qualsivoglia sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione, compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'articolo 36-bis, comma 1, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito nella Legge 4 agosto 2006, n. 248;
- e) non avere contenziosi, né essere in mora con la Fondazione Campania Welfare ASP.

8.2 I soggetti partecipanti dovranno essere in possesso, alla data di presentazione della domanda, dei seguenti requisiti:

- a) non avere riportato condanne penali per i reati indicati all'art. 94 d.lgs. n. 36/2023 e di possedere tutti gli altri requisiti di ordine generale prescritti dagli artt. 95 e segg. Del D.lgs. 36 del 2023;
- b) non essere in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e non avere procedure in corso per la dichiarazione di una delle predette situazioni;
- c) non avere contenziosi, né essere in mora con la Fondazione Campania Welfare ASP;
- d) essere in regola con le disposizioni antimafia secondo la legislazione italiana (D.lgs. n.159/2011) o secondo quella di altro Stato cui, comunque, il richiedente è assoggettato;
- e) non aver commesso violazioni gravi definitivamente accertate con sentenze o atti amministrativi non più soggetti ad impugnazione, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse o dei contributi previdenziali, secondo la legislazione italiana o secondo quella di altro Stato cui, comunque, il richiedente è assoggettato.

I requisiti di cui al presente articolo devono essere posseduti e dichiarati dagli amministratori muniti di poteri di rappresentanza.

Articolo 9 – MODALITÀ, TERMINI DI PARTECIPAZIONE E PUNTEGGI

9.1 I concorrenti interessati dovranno far pervenire alla Fondazione Campania Welfare ASP, – Ufficio Protocollo – in Napoli alla Via Don Bosco n.7, a mano, dal Lunedì al Venerdì, dalle 9.00 alle 12.00, in ogni caso **entro le ore 12.00 del termine perentorio del giorno 14 Aprile 2026**, pena l'esclusione, un plico chiuso e sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura, riportante l'indicazione del mittente e la dicitura: **“Offerta per la concessione in uso del piano secondo dell'edificio “O” (lotto unico), sito nel compendio immobiliare “Parco San Laise” (ex base nato) in Napoli, viale della Liberazione n. 1 - NON APRIRE”**.

9.2 Qualora il termine di scadenza del presente avviso pubblico cada in un giorno festivo, si intende differito al primo giorno non festivo immediatamente successivo.

L'Ufficio Protocollo della Fondazione Campania Welfare ASP non assume alcuna responsabilità per la mancata ricezione delle offerte:

- per ritardi dipendenti da eventuali disguidi postali o telegrafici o comunque imputabili a fatti di terzi, a caso fortuito o forza maggiore, o per mancata restituzione dell'avviso di ricevimento della raccomandata;
- per dispersione di comunicazioni dipendenti da inesatta indicazione del recapito, da parte dal partecipante all'avviso, o da ritardi e/o disguidi del servizio postale.

9.3 Il plico, al suo interno dovrà contenere tre ulteriori buste chiuse, sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, sulle quali devono essere riportate, rispettivamente, le seguenti diciture:

Busta A) - Documentazione amministrativa;

Busta B) - Offerta tecnica;

Busta C) - Offerta economica.

Le buste a loro volta dovranno contenere, a pena di esclusione, rispettivamente, la seguente documentazione, redatta esclusivamente in lingua italiana:



FONDAZIONE CAMPANIA WELFARE - ASP
già "Fondazione Banco Napoli per l'assistenza all'infanzia"
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA - ENTE PUBBLICO NON ECONOMICO

Busta A) - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA:

- l'istanza di partecipazione, predisposta secondo il **modello A (Allegato 5)**, scaricabile dal sito della Fondazione all'indirizzo: www.fbna.it, debitamente sottoscritta, con firma autografa, pena l'esclusione, dal soggetto richiedente o dal legale rappresentante del soggetto richiedente;
- la dichiarazione resa ai sensi del DPR n. 445/2000 attestante il possesso dei requisiti di cui al precedente art. 9, predisposta secondo il **modello B (Allegato 6)**, scaricabile dal sito della Fondazione all'indirizzo: www.fbna.it;
- la dichiarazione esplicita, predisposta secondo il **modello C (Allegato 7)** di aver verificato lo stato, di fatto e di diritto, dell'immobile per cui l'offerta è presentata e di essere a conoscenza di tutte le condizioni contenute nell'avviso e nei relativi allegati e di accettarle integralmente senza riserva alcuna;
- lo Statuto, l'atto costitutivo e la visura di iscrizione presso la CCIAA.

BUSTA B) OFFERTA TECNICA E QUALITATIVA (Migliorie): MAX 60 PUNTI

I 60 punti dedicati alla qualità della proposta possono essere così distribuiti dalla Commissione Giudicatrice:

a. Aderenza alla mission della Fondazione (Max 15 punti): Valutazione di quanto la proposta di utilizzo dei locali si integri organicamente con le finalità dell'Ente. Verranno premiate le soluzioni che dimostrano una chiara e misurabile convergenza con lo scopo della Fondazione, ovvero il supporto ai minori e a tutti coloro che, per condizioni ambientali, economiche, culturali e familiari, si trovano in situazioni di fragilità e necessitano di azioni integrative per una crescita armonica. Sarà valutata positivamente l'inclusione di azioni mirate a ridurre la dispersione scolastica, la povertà educativa e la marginalità sociale. A titolo esemplificativo, saranno valutate con particolare favore le proposte che prevedano la realizzazione pratica di corsi di formazione, corsi di educazione civica e specifiche iniziative e laboratori diretti all'inclusione sociale e culturale. Costituirà un ulteriore elemento di pregio la promozione dei diritti attivi dell'infanzia e dell'adolescenza, in continuità con la Convenzione di New York del 1989.

b. Ricaduta sul territorio e sui bambini del territorio (Max 10 punti): Essendo il sostegno all'infanzia e lo sviluppo della Comunità il cuore dell'azione della Fondazione, verrà valutato il reale impatto sociale generato dalle attività sull'area locale della Regione Campania. Si valuteranno i benefici diretti e indiretti per i minori del territorio, l'inclusione sociale e la capacità del progetto di costruire intorno al minore solide reti educanti e comunitarie, fondamentali in situazioni di marginalità sociale e isolamento culturale. Verrà inoltre premiata la capacità di collocarsi nel sistema integrato regionale, favorendo forme di collaborazione con Enti Pubblici, istituzioni private e organizzazioni per garantire un ottimale utilizzo delle risorse. A titolo esemplificativo, saranno valutate positivamente proposte che prevedano l'attivazione di centri di aggregazione giovanile di quartiere, sportelli di supporto psicologico o didattico per le famiglie, nonché la stipula di protocolli d'intesa e partnership operative con istituti scolastici locali, servizi sociali territoriali, ASL e altre associazioni del Terzo Settore radicate sul territorio.

c. Esperienze pregresse del proponente (Max 10 punti): Valutazione del curriculum, dell'affidabilità e delle competenze storiche del soggetto partecipante. Verrà premiata l'esperienza dimostrabile nella gestione di spazi analoghi o nell'erogazione di servizi di carattere residenziale, in diurnato o educativi. Costituirà titolo preferenziale l'aver maturato esperienze in attività di documentazione, ricerca, sperimentazione e innovazione rivolte a minori, giovani e adulti, nonché nella formazione e aggiornamento dei profili professionali operanti nei servizi di welfare. A titolo esemplificativo, saranno valutate con particolare punteggio esperienze documentate quali: la gestione pregressa e



FONDAZIONE CAMPANIA WELFARE - ASP
già "Fondazione Banco Napoli per l'assistenza all'infanzia"
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA - ENTE PUBBLICO NON ECONOMICO

continuativa di centri diurni polifunzionali, comunità alloggio o poli educativi territoriali per minori; la conduzione di progetti di ricerca-azione o l'implementazione di modelli educativi sperimentali (es. per il contrasto all'emarginazione); la pubblicazione di report o indagini scientifiche sul disagio giovanile e socio-economico; nonché l'erogazione di corsi strutturati di qualificazione e aggiornamento professionale rivolti a educatori, assistenti sociali, psicologi o operatori del Terzo Settore.

d. Qualità dei progetti offerti (Max 10 punti): Valutazione del valore tecnico, metodologico e innovativo delle attività proposte. Si terrà conto della chiarezza degli obiettivi, della sostenibilità temporale dei progetti, della fruibilità degli spazi da parte dell'utenza e della compatibilità delle "attrezzature di interesse generale" con le caratteristiche storico-testimoniali del Fabbricato "O". Verrà inoltre valutata positivamente l'eventuale integrazione di produzioni documentali, editoriali o cinematografiche capaci di valorizzare le iniziative. A titolo esemplificativo, saranno valutate positivamente le proposte che presentino: un cronoprogramma dettagliato unito a un piano economico-finanziario pluriennale (sostenibilità); soluzioni di allestimento interno amovibili, modulari e non invasive che rispettino e valorizzino la struttura a vani sequenziali e il vincolo monumentale dell'edificio; l'uso di metodologie educative innovative (es. laboratori digitali o percorsi immersivi); nonché la realizzazione pratica di docufilm, podcast, mostre fotografiche o pubblicazioni periodiche curate dai minori stessi per raccontare e diffondere l'impatto sociale delle attività.

e. Servizi di formazione e co-working gratuiti per i minori (Max 10 punti): In stretta aderenza alle finalità statutarie che prevedono l'attivazione di percorsi di formazione, informazione, orientamento, professionalizzazione e inserimento lavorativo e sociale volti all'acquisizione di saperi e competenze per i giovani, verrà valutata l'offerta di percorsi formativi e spazi di co-working destinati ai minori a titolo completamente gratuito. Il punteggio sarà attribuito in ragione della meticolosa descrizione del servizio reso e del numero dei minori coinvolti in dette iniziative gratuitamente, elementi cruciali per valutare l'effettivo contrasto alla povertà educativa. A titolo esemplificativo, la Commissione attribuirà punteggi più elevati a proposte che definiscano in modo chiaro e quantificabile: l'allestimento di postazioni studio/lavoro dotate di connessione Wi-Fi e strumentazione informatica ad accesso gratuito per un monte ore settimanale garantito; l'erogazione di corsi gratuiti mirati all'acquisizione di competenze spendibili (es. informatica, coding, lingue straniere, artigianato digitale); l'istituzione di sportelli di orientamento al lavoro (es. supporto alla stesura del CV) e servizi di doposcuola specialistico. Costituirà titolo di merito l'indicazione di un calendario predefinito e la quantificazione esatta del numero minimo di minori o giovani del territorio che beneficeranno gratuitamente di tali servizi nel corso dell'anno.

f. Organizzazione di eventi ludici e ricreativi gratuiti per minori e famiglie (Max 5 punti): Valutazione della proposta di eventi e attività a partecipazione totalmente gratuita destinate ai minori e ai loro nuclei familiari. Tale criterio premia le iniziative che rispondono all'obiettivo statutario di operare nel campo del tempo libero e della cultura, stimolando la creazione di reti educanti e comunitarie. Verrà valorizzata la capacità di queste attività ludiche e ricreative di favorire l'inclusione e la crescita armonica dei minori fragili all'interno del proprio tessuto familiare e sociale. A titolo esemplificativo, saranno valutate positivamente le proposte che dettagliano un programma annuale di iniziative quali: laboratori creativi ed espressivi partecipativi per genitori e figli (es. teatro, musica, arte, riciclo); rassegne cinematografiche, letture animate o spettacoli aperti al quartiere; giornate dedicate allo sport inclusivo o feste comunitarie all'aperto. Ai fini dell'attribuzione del punteggio, la Commissione valuterà come elemento di concretezza l'indicazione



FONDAZIONE CAMPANIA WELFARE - ASP
già "Fondazione Banco Napoli per l'assistenza all'infanzia"
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA - ENTE PUBBLICO NON ECONOMICO

precisa di un calendario di massima, del numero di eventi gratuiti previsti all'anno e della stima dei nuclei familiari coinvolti.

NB: La proposta tecnica migliorativa non potrà essere superiore a 30 facciate in formato A4. BUSTA C) OFFERTA ECONOMICA: MAX 40 PUNTI

L'offerta economica deve essere predisposta secondo il **modello D (Allegato 8)** al presente avviso, scaricabile dal sito della Fondazione all'indirizzo: www.fbnai.it, e munita di apposita marca da bollo da euro 16,00.

L'offerta economica dovrà indicare – in cifre ed in lettere – il canone annuo offerto.

L'offerta dovrà essere redatta in lingua italiana senza abrasioni o correzioni di sorta, dovrà essere datata e sottoscritta con firma leggibile e per esteso dal legale rappresentante del soggetto partecipante, ovvero con firma digitale del medesimo rappresentante legale.

In caso di discordanza tra i valori in cifra e quelli in lettere sarà considerato valido il prezzo in lettere.

L'offerta deve essere valida ed operante per 180 (centottanta) giorni naturali e consecutivi dalla data di scadenza dell'avviso.

L'attribuzione del punteggio relativo all'offerta economica avverrà calcolando il rialzo proposto rispetto al canone annuo posto a base d'asta (pari a € 58.000,00).

Alla migliore offerta economica (ossia quella che presenta il rialzo maggiore) verranno attribuiti 40 punti.

Alle altre offerte il punteggio sarà attribuito applicando la seguente formula proporzionale:

$$Pe = Pmax \times (Ri / Rmax)$$

Dove:

Pe = Punteggio economico attribuito all'offerta in esame.

Pmax = Punteggio massimo attribuibile all'offerta economica (40 punti).

Ri = Valore del rialzo (espresso in Euro o in valore assoluto) proposto dal concorrente in esame in aggiunta al canone base.

Rmax = Valore del rialzo massimo proposto tra tutti i concorrenti ammessi alla valutazione.

Esempio applicativo: Se la base d'asta è € 58.000,00

e i concorrenti presentano le seguenti offerte:

Concorrente A: Offre € 68.000,00 (Rialzo di € 10.000,00) -> È il rialzo massimo (Rmax).

Concorrente B: Offre € 63.000,00 (Rialzo di € 5.000,00) -> È il rialzo in esame (Ri).

Il Concorrente A otterrà: $40 \times (10.000 / 10.000) = 40$ punti.

Il Concorrente B otterrà: $40 \times (5.000 / 10.000) = 20$ punti.

Articolo 10 – NOMINA COMMISSIONE GIUDICATRICE

10.1 In data successiva alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, con apposita determinazione dirigenziale sarà nominata la Commissione giudicatrice composta dal personale interno dell'ente, con qualifica di Funzionario Amministrativo e Funzionario Tecnico, ai fini della valutazione delle offerte pervenute.

Articolo 11 – LAVORI DELLA COMMISSIONE GIUDICATRICE

11.1 I plichi pervenuti saranno aperti in seduta pubblica, la cui data sarà comunicata ai soggetti partecipanti, a seguito della costituzione di una Commissione giudicatrice che si riunirà presso la sede della Fondazione Campania Welfare ASP in Napoli alla Via Don Bosco n.7.

11.2 Saranno ammessi alla seduta pubblica i richiedenti o loro delegati, muniti di apposita procura o delega.



FONDAZIONE CAMPANIA WELFARE - ASP
già "Fondazione Banco Napoli per l'assistenza all'infanzia"
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA - ENTE PUBBLICO NON ECONOMICO

11.3 In quella sede la Commissione, dopo avere elencato le domande pervenute, procederà all'apertura della busta A (al fine di verificarne il contenuto "estrinseco"), fino ad esaurimento dei lavori, successivamente procederà all'apertura della busta B (offerta tecnica) ed infine procederà ad aprire la Busta C (offerta economica).

11.4 A conclusione dei lavori la Commissione redigerà la graduatoria delle offerte pervenute ed ammissibili per la concessione in uso dell'immobile oggetto del presente avviso pubblico.

11.5 La graduatoria dei soggetti partecipanti per l'assegnazione in concessione dell'immobile avverrà sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa a favore del concorrente che otterrà il massimo punteggio.

Articolo 12 – CRITERI DI VALUTAZIONE

12.1 La Commissione procederà ad assegnare la concessione del cespite al concorrente che otterrà il massimo punteggio.

12.2 In presenza di una sola offerta, la Commissione espletterà comunque la procedura di valutazione.

Articolo 13 – AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA - APPROVAZIONE DEGLI ATTI

13.1 Effettuati i controlli sul possesso dei requisiti si procederà all'aggiudicazione definitiva.

13.2 La Fondazione si riserva la facoltà insindacabile di non procedere all'aggiudicazione della concessione dell'immobile, qualora la proposta di utilizzo sia in contrasto con le disposizioni del presente avviso pubblico.

13.3 Nell'ipotesi in cui il miglior offerente, per qualunque motivo, non potrà o non vorrà sottoscrivere il contratto, sarà preso in considerazione il concorrente che abbia presentato la seconda migliore offerta e, così via, fino ad esaurimento della graduatoria.

13.4 La Fondazione Campania Welfare ASP, a conclusione dei lavori della Commissione di valutazione, approveranno i relativi atti con propria determina su proposta del Responsabile del procedimento pubblicata all'albo pretorio e nella sezione Avvisi/Bandi del sito web: www.fbnai.it.

13.5 La Fondazione si riserva, altresì, la facoltà di revocare, modificare o prorogare il presente avviso.

Articolo 14 – CAUSE DI ESCLUSIONE

14.1 Saranno esclusi dalla presente procedura e le offerte saranno considerate irricevibili se:

- i plichi saranno pervenuti tardivamente rispetto al termine perentorio fissato dal presente avviso per l'arrivo all'Ufficio protocollo;
- i plichi non risulteranno sigillati, ovvero se all'esterno del plico non vi sarà indicato il mittente e riportata la dicitura: "Offerta per la concessione dell'immobile identificato con la lettera "O" ubicato in Napoli - Bagnoli al Viale della Liberazione, 1 – Parco San Laise – NON APRIRE".
- i plichi all'interno non conterranno le tre buste chiuse, sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, secondo quanto indicato nel presente avviso;
- le domande non contengono nelle buste A), B) e C) tutta la documentazione indicata nell'avviso (art. 9);
- omesso rilascio delle dichiarazioni indicate negli allegati 5, 6, 7 e 8.

Articolo 15 – INFORMATIVA RELATIVA AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI (D.LGS 30.06.2003 N. 196, D.LGS 10.08.2018 N. 101, REG. UE 2016/679).

15.1 Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE n.2016/679 e della normativa nazionale di riferimento,



FONDAZIONE CAMPANIA WELFARE - ASP
già "Fondazione Banco Napoli per l'assistenza all'infanzia"
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA - ENTE PUBBLICO NON ECONOMICO

si informa che i dati personali forniti – sensibili e non sensibili - verranno utilizzati dalla Fondazione Campania Welfare ASP esclusivamente in funzione e per i fini della procedura di che trattasi.

15.2 Il conferimento dei dati è obbligatorio ed il rifiuto di fornire gli stessi pregiudica la partecipazione alla procedura di cui al presente avviso. I dati saranno conservati per il tempo necessario alla gestione del procedimento, fermo restando gli obblighi in materia di conservazione degli atti e documenti amministrativi. I dati saranno trattati anche con l'ausilio di mezzi elettronici.

15.3 Il trattamento riguarda anche dati sensibili e giudiziari e sarà effettuato ai sensi della normativa vigente. Per esigenze di trasparenza dell'azione amministrativa gli atti del procedimento, inclusi i dati personali necessari, potranno essere oggetto di pubblicazione sul portale della Fondazione Campania Welfare ASP.

15.4 In relazione a tali dati l'interessato può esercitare i diritti previsti dall'art. 15 e seguenti del Regolamento UE 2016/679 ed in particolare il diritto di accedere ai propri dati personali, di chiederne la rettifica o la limitazione, l'aggiornamento se incompleti o erronei e la cancellazione se sussistono i presupposti, nonché di opporsi al loro trattamento rivolgendo la richiesta a: Fondazione Campania Welfare ASP, in qualità di Titolare del trattamento, mediante indirizzo e-mail: info@fbnai.it, oppure via posta, a Fondazione dalla Fondazione Campania Welfare ASP – Via Don Bosco n.7 – 80141 Napoli.

15.5 I dati personali comunicati tramite la presentazione della domanda di partecipazione all'avviso pubblico vengono trattati, tramite supporti cartacei ed informatici, esclusivamente al fine degli adempimenti connessi alla procedura, nel rispetto delle disposizioni di cui al D.lgs. 196/2003 e ss.mm.ii, nonché del Regolamento U.E. n. 679/2016.

15.6 A norma delle suddette disposizioni di legge, con la sottoscrizione della domanda di partecipazione all'avviso si autorizza la Fondazione Campania Welfare ASP a trattare i dati personali conferiti o raccolti in funzione e per i fini della presente procedura.

15.7 Titolare del trattamento è la Fondazione Campania Welfare ASP e Titolare Delegato al trattamento dei dati personali inerenti alla procedura è il Dott. Gavino Nuzzo – Direttore Generale. Il DPO dell'Ente è l'Avv. Giovanna Mottola al seguente indirizzo di posta elettronica dpo@fbnai.it

Articolo 16 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO - INFORMAZIONI E CHIARIMENTI

16.1 Il Responsabile del procedimento è il dott. Mario Caliendo.

16.2 Ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta fino al settimo giorno antecedente la data di scadenza.

Articolo 17 – ULTERIORI INFORMAZIONI

17.1 La presente procedura è regolata dalla legge italiana e per ogni controversia ad essa attinente sarà competente in via esclusiva il Foro di Napoli.

17.2 Il presente avviso viene pubblicato integralmente nella sezione Amministrazione Trasparente - Avvisi/Bandi del sito internet della Fondazione Campania Welfare ASP: www.fbnai.it.

17.3 La Fondazione si riserva di apportare integrazioni e/o rettifiche al presente avviso dandone semplice comunicazione sul predetto sito internet, che avrà efficacia di notifica agli effetti di legge.

ALLEGATI

1) Edificio O lotto Unico scheda tecnica descrittiva dei lavori di manutenzione straordinaria da realizzarsi nell'immobile;



FONDAZIONE CAMPANIA WELFARE - ASP
già "Fondazione Banco Napoli per l'assistenza all'infanzia"
AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA - ENTE PUBBLICO NON ECONOMICO

- 2) Stralcio Planimetria Edificio O, secondo piano, lotto Unico;
- 3) Decreto della Soprintendenza del 2.8.2024 n. 484;
- 4) Nota della Soprintendenza esplicativa del decreto del 2.8.2024 n. 484;
- 5) Istanza di partecipazione alla procedura (Modello A);
- 6) Dichiarazione del possesso dei requisiti di ammissione e delle ulteriori dichiarazioni da rendere ai sensi del D.P.R. 445/2000 e s.m.e.i. (Modello B);
- 7) Dichiarazione sopralluogo e verifica stato di fatto e di diritto (Modello C);
- 8) Offerta economica (Modello D).

Il Direttore Generale
Dott. Gavino Nuzzo