



AGENZIA DEL DEMANIO
Direzione Regionale Campania

ALLEGATO B

Scadenza presentazione offerte
in data **15/09/2025** alle ore **12:00**

DISCIPLINARE DI GARA

L'AGENZIA DEL DEMANIO

intende procedere, mediante procedura ad evidenza pubblica con pubblico incanto, all'affidamento in concessione ai sensi dell'art. 11, lettera g-bis, del DPR n. 296 del 13.09.2005 e ss.mm.ii., del bene di cui al lotto sotto riportato, denominato "ex - Galoppatoio" parte del più ampio complesso noto come "Palazzo Reale" iscritto nell'inventario dei beni di Demanio Pubblico dello Stato, Ramo Storico Artistico al n. NAD0046/parte.

Lotto n.	Ubicazione	Descrizione	Destinazione d'uso	canone agevolato (annuo)
1	via Riccardo Filangieri di Candida Gonzaga - Napoli	Porzione della scheda NAD0046 adibita a Centro Sportivo con una superficie complessiva ragguagliata di mq. 1.978,83 circa. L'unità immobiliare è attratta da procedura esecutiva di liberazione la cui esecuzione è fissata per l'8/10/2025.	Centro Polifunzionale Sportivo	€ 35.000,00 (euro trentacinquemila/00)

La procedura è rivolta esclusivamente ai soggetti di cui alla lettera g-Bis, dell'art.11 del DPR n. 296/2005.

Il bene sarà assentito in concessione a **canone agevolato**, a fronte dell'assunzione dei relativi oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, **per la durata di anni 6 (sei)**.

La concessione potrà essere successivamente rinnovata (ai sensi dell'art. 2, commi 4 e 5, del D.P.R. n. 296/2005) anche per una durata superiore ai sei anni, comunque non eccedente i diciannove anni, in considerazione delle particolari finalità perseguite dall'offerente ovvero nell'ipotesi in cui il concessionario si obblighi ad eseguire consistenti



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Regionale Campania

opere di ripristino, restauro o ristrutturazione particolarmente onerose con indicazione del termine di ultimazione delle stesse.

La concessione sarà aggiudicata con il criterio dell'offerta più vantaggiosa sulla base della valutazione congiunta di due elementi:

- Offerta economica (relativa all'impegno di investimento per la manutenzione e la valorizzazione del bene);
- Offerta sportiva (relativa al numero di discipline sportive).

L'offerta con la migliore combinazione di questi due elementi sarà dichiarata vincitrice.

Il canone di concessione determinato dai competenti uffici dell'Agenzia del demanio sulla base dei valori in comune commercio è pari ad €/anno 70.000,00.

La concessione in favore del soggetto aggiudicatario sarà assentita per un canone annuo non inferiore al dieci per cento (€ 7.000/anno) e non superiore al cinquanta per cento (€ 35.000/anno) di quello determinato dai competenti uffici dell'Agenzia del demanio sulla base dei valori in comune commercio.

Tale riduzione sarà determinata, a valle della gara, da un'apposita commissione istituita presso la Direzione Generale dell'Agenzia del demanio, che valuterà l'investimento proposto dall'aggiudicatario della gara.

CONDIZIONI GENERALI

- a) La procedura di gara si terrà mediante offerte segrete. Ciascun partecipante dovrà presentare la propria proposta, specificando l'entità massima degli investimenti che intende effettuare per la manutenzione o la valorizzazione del bene, oltre l'offerta sportiva nella quale dovrà essere indicato il numero di discipline sportive oggetto di proposta;
- b) Le offerte dovranno essere redatte conformemente al modello allegato al presente avviso (Allegato 1 - **MODELLO OFFERTA ECONOMICA E SPORTIVA**). Tutta la documentazione di gara è reperibile sul sito istituzionale dell'Agenzia, www.agenziademanio.it mediante il percorso "Gare e Aste - Immobiliare" ed altresì disponibile presso l'Agenzia del demanio – Direzione Regionale Campania, via San Carlo, 26 – Napoli;
- c) Sono ammessi a partecipare alla gara i soggetti con i requisiti di cui alla lettera g-Bis dell'art.11 del DPR n. 296/2005 (Associazioni Sportive Dilettantistiche);



A G E N Z I A D E L D E M A N I O
Direzione Regionale Campania

- d) I soggetti di cui al punto c) dovranno comprovare il possesso dei requisiti di moralità e capacità economico-finanziaria, dimostrando di poter sostenere gli impegni finanziari previsti e l'assenza di pendenze nei confronti dell'Erario o insoluti con l'Agenzia del demanio;
- e) Per consentire l'avvio delle verifiche propedeutiche all'efficacia dell'aggiudicazione definitiva, l'aggiudicatario dovrà compilare e sottoscrivere il modello (Allegato 3 al presente Documento) relativo al possesso dei requisiti di cui agli artt. 94 e 95 del D. Lgs. n. 36/2023, dichiarati in sede di gara;
- f) La destinazione del bene oggetto della procedura è esclusivamente quella di Centro Polifunzionale Sportivo che ponga quale obiettivo la promozione dello sport ed il benessere fisico e mentale dei cittadini, coniugando scopi culturali e la tutela del bene a questo adibiti mediante un programma di valorizzazione e restauro dell'ex Galoppatoio quale pertinenza del Palazzo Reale di Napoli;
- g) La gara sarà dichiarata deserta se non sarà presentata almeno un'offerta;
- h) L'immobile oggetto della presente procedura è stato dichiarato di «interesse particolarmente importante» ai sensi della Legge n. 1089 del 1939 sulla tutela delle cose di interesse storico - artistico e pertanto è soggetto alla disciplina del D. Lgs. n. 42 del 22/01/2004 e ss.mm.ii. L'Agenzia ha avviato il procedimento finalizzato all'ottenimento della prescritta autorizzazione alla concessione ex art. 57 bis (protocollo n. 12849 del 30.07.2025). La procedura di scelta del contraente, pertanto, è da intendersi condizionata al parere invocato della competente Soprintendenza e le eventuali prescrizioni verranno riportate nell'atto di concessione e dovranno essere rispettate dalla parte concessionaria;
- i) Verrà valutata dall'Agenzia del demanio con peso del 60% l'**offerta sportiva** (valutando come qualitativamente migliore quella che prevederà il maggior numero di discipline sportive) e con peso del 40% l'**investimento manutentivo e/o di valorizzazione del bene demaniale**;
- j) L'accettazione di "Voucher ai minori per l'accesso gratuito all'attività sportiva" (Legge regionale Campania 29 dicembre 2022, comma 1, art. 4, n. 18) è considerata condizione essenziale per la partecipazione.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

1. Ciascun partecipante dovrà presentare la propria offerta segreta, specificando l'entità dell'investimento per la manutenzione o la valorizzazione del bene che prevede di effettuare e l'offerta sportiva che intende proporre.



A G E N Z I A D E L D E M A N I O
Direzione Regionale Campania

2. Le offerte dovranno essere redatte conformemente al modello **Allegato 1 - MODELLO OFFERTA ECONOMICA E SPORTIVA**. Tutta la documentazione di gara è reperibile sul sito istituzionale dell'Agenzia, www.agenziademanio.it mediante il percorso "Gare e Aste - Immobiliare" ed altresì disponibile presso l'Agenzia del demanio – Direzione Regionale Campania, via San Carlo, 26 – Napoli.
3. L'Agenzia del demanio designerà il contraente che avrà presentato la migliore offerta economica e sportiva, valida pervenuta.
4. Le offerte, unitamente alla documentazione di cui al punto 6 e al punto 9, potranno essere consegnate a mano presso gli uffici della Direzione Regionale Campania, oppure potranno essere inviate all'Agenzia del demanio - Direzione Regionale Campania, Via San Carlo n. 26 – 80133 Napoli, in plico sigillato a mezzo di raccomandata A.R. Le offerte dovranno pervenire all'ufficio competente entro le ore **12:00 del giorno 15/09/2025**, pena l'esclusione dalla procedura. Farà fede il timbro della data di ricevuta e l'orario posti dall'Ufficio Protocollo dell'Agenzia del demanio. L'Agenzia del demanio non risponde delle offerte inviate per raccomandata o a mezzo di terze persone che non siano pervenute o siano pervenute in ritardo, rimanendo a carico del mittente il rischio del mancato tempestivo recapito.
5. Qualora nell'offerta vi sia discordanza tra l'importo espresso in cifre e quello espresso in lettere, sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per l'Agenzia del demanio. Non saranno, comunque, ammesse offerte per telegramma o via e-mail, condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un'altra offerta propria o di altri.
6. Saranno ammessi a partecipare alla gara tutti coloro che dimostreranno la propria capacità di impegnarsi per contratto. A tal fine, ciascuna offerta deve essere accompagnata dalla dichiarazione resa ai sensi del DPR n. 445/2000 e ss.mm.ii., relativa alla situazione giuridica dell'offerente, redatta secondo il modello **Allegato 2 - DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA** che dovrà essere debitamente sottoscritto e corredato dalla copia del documento di identità in corso di validità. L'offerta dovrà altresì essere accompagnata dal modello relativo al possesso dei requisiti di cui agli artt. 94 e 95 D. Lgs. n. 36/2023 - **Allegato 3 - DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE** e dalla accettazione della "Informativa Privacy", redatta secondo il modello **Allegato 4 - INFORMATIVA PRIVACY**.
7. **Al fine di garantire la continuità del servizio pubblico verrà valutata l'immissione nel possesso anticipata dell'aggiudicatario vincitore nelle more della formalizzazione del titolo concessorio che verrà perfezionato nelle modalità infrascritte.**



A G E N Z I A D E L D E M A N I O
Direzione Regionale Campania

8. In caso di rinuncia o qualora il contraente designato non dovesse presentarsi nel giorno fissato per la stipula dell'atto di concessione, decadrà da ogni suo diritto. In tale evenienza l'Agenzia del demanio si riserva la facoltà di designare, quale contraente, chi ha presentato la seconda migliore offerta e - a scalare - quelle a seguire, ovvero di attivare un nuovo bando di gara.
9. Il plico contenente l'offerta e tutta la documentazione di cui al punto 6, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura e pervenuto entro i termini di presentazione, dovrà recare la dicitura **“Avviso di gara per la concessione prot. n. 2025/12913 del 30/07/2025 Lotto unico”** ed essere indirizzato all'Agenzia del demanio - Direzione Regionale Campania, Via San Carlo n. 26 - 80133 Napoli. Tale plico dovrà contenere al suo interno, la documentazione di cui al punto 6 (Allegato 2, Allegato 3, Allegato 4), l'“OFFERTA ECONOMICA E SPORTIVA” redatta utilizzando il modello di offerta di cui al punto 2 (Allegato 1).
10. Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, il giorno **18/09/2025 alle ore 10:00** presso la sede della Direzione Regionale Campania, in Napoli alla Via San Carlo n. 26, una Commissione, appositamente costituita, procederà all'apertura delle buste e verificherà la correttezza formale della documentazione e delle offerte ricevute.
11. L'individuazione del contraente verrà effettuata sulla base della migliore offerta valida pervenuta sulla base dei punteggi indicati nella sezione A. La designazione del contraente avverrà anche in presenza di una sola offerta valida. L'esito delle suddette operazioni sarà riportato in apposito verbale.
12. Al verbale di aggiudicazione, previa verifica in ordine al possesso dei requisiti dichiarati nell'Allegato 2 al Bando di gara, seguirà la stipula dell'atto di concessione presso l'Agenzia del demanio Direzione Regionale Campania nel giorno e nell'ora che verranno comunicati al vincitore dell'avviso di gara dal competente Ufficio. Il presente avviso non vincola l'Agenzia del demanio alla concessione del bene. L'atto di concessione per l'utilizzo del bene sarà disciplinato dal D.P.R. n. 296 del 13.09.2005 e dalla normativa vigente in materia. In particolare, si precisa che:
 - Il conduttore dovrà utilizzare il bene concesso nello stato di fatto in cui si trova, per l'uso stabilito, ovvero Centro Polifunzionale Sportivo, in aderenza alle prescrizioni che verranno dettate dalla competente Soprintendenza (vedi punto f);
 - Sono a carico del conduttore gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria del bene (art. 15 DPR 296/2005);
 - Per le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione il concessionario dovrà impegnarsi a richiedere al Ministero della Cultura le autorizzazioni di cui all'articolo 21, comma 4, del citato decreto legislativo n. 42 del 2004;



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Regionale Campania

- È fatto divieto al concessionario di apportare all'immobile oggetto della concessione modifiche, addizioni, innovazioni ed altro senza la preventiva autorizzazione scritta dell'Agenzia;
- Il concessionario si assumerà l'onere di richiedere agli Enti/uffici competenti tutte le autorizzazioni amministrative eventualmente necessarie per l'utilizzo del bene secondo l'uso cui sarà destinato; graverà, pertanto, sul concessionario l'onere della verifica che le caratteristiche del bene siano adeguate a quanto tecnicamente necessario per lo svolgimento dell'attività che intende esercitarvi, nonché al rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative, anche di natura urbanistico-edilizia, finalizzate all'agibilità dei locali per le attività richieste;
- Il ritardo nella risposta degli Enti preposti alle autorizzazioni necessarie all'esercizio delle attività non potrà comportare la sospensione o annullamento del pagamento del canone;
- L'Amministrazione concedente resta esonerata da ogni e qualsiasi responsabilità per danni che possano derivare a persone e cose in dipendenza della concessione del bene;
- È fatto divieto di sub-concessione del bene;
- Per la firma dell'atto di concessione dovrà essere costituito a favore dell'Agenzia del demanio un deposito cauzionale di importo pari ad una annualità del canone agevolato e un'adeguata polizza assicurativa contro incendi, scoppi, fulmini, crolli, atti vandalici, nonché danni a terzi (persone, animali, cose) a manufatti, agli impianti e ad ogni altra pertinenza esistente per un importo pari al valore della porzione immobiliare oggetto di concessione;
- Tutte le spese contrattuali, di registrazione e bollo, ed ogni altra eventualmente derivante dall'atto di concessione, sono interamente a carico del conduttore;
- L'aggiudicatario si impegnerà a rispettare le disposizioni dettate nel presente avviso di gara;
- La concessione avrà la durata di anni 6 e potrà essere rinnovata successivamente anche per una durata superiore ai sei anni, comunque non eccedente i diciannove anni, in considerazione delle particolari finalità perseguite dall'offerente ovvero nell'ipotesi in cui il concessionario si obblighi ad eseguire consistenti opere di ripristino, restauro o ristrutturazione particolarmente onerose con indicazione del termine di ultimazione delle stesse.
- Alla scadenza l'atto di concessione potrà essere formalmente rinnovato ai sensi dell'art. 2, commi 4 e 5, del D.P.R. n. 296/2005, stante l'espreso divieto di rinnovo tacito;



A G E N Z I A D E L D E M A N I O
Direzione Regionale Campania

- Per quanto non indicato nel presente avviso si fa espresso richiamo alle norme vigenti in materia ed in particolare al DPR n. 296 del 13/09/2005 e al Codice Civile;
- L'atto di concessione, fin dal momento della sottoscrizione, sarà vincolante per il concessionario, mentre sarà impegnativo per l'Agenzia del demanio solo dopo l'apposizione del visto di approvazione per l'esecuzione.

13. Il bene costituente il Lotto unico di cui al presente avviso di gara risulta **occupato con procedura esecutiva di liberazione fissata in data 8/10/2025**, pertanto, solo all'esito dell'espletamento della procedura di evidenza pubblica e concluso il procedimento di sgombero secondo i tempi e le modalità di legge, verrà sottoscritto l'atto di concessione, previa autorizzazione alla concessione da parte dei competenti organi del Ministero della Cultura.

VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

A1. La concessione sarà aggiudicata sulla base della migliore offerta valida pervenuta, individuata in funzione dei punteggi indicati nella tabella sotto riportata:

ELEMENTI DI VALUTAZIONE		RIFERIMENTO	PUNTEGGIO
ELEMENTI QUALITATIVI	n. di discipline sportive	OFFERTA SPORTIVA	60
ELEMENTI QUANTITATIVI	investimento economico proposto	OFFERTA ECONOMICA	40

Si riporta di seguito la descrizione degli elementi valutativi:

OFFERTA SPORTIVA - massimo 60 punti

Iniziative di promozione sportiva volte al benessere fisico e mentale dei cittadini, indicando il **numero di discipline sportive** che si intendono praticare nel Centro Sportivo Polifunzionale per tutta la durata della concessione.

Il punteggio massimo sarà attribuito in rapporto al maggior numero di discipline sportive proposte dai concorrenti.



OFFERTA ECONOMICA - massimo 40 punti

Importo totale, da esprimersi in euro, **dell'investimento economico** relativo alla manutenzione e/o valorizzazione del bene che il concorrente si impegna ad investire nell'arco dell'intera durata della concessione.

Il punteggio massimo sarà attribuito in funzione dell'investimento maggiore proposto dai concorrenti.

A2. Metodo di calcolo del punteggio per gli elementi qualitativi delle offerte (OFFERTA SPORTIVA):

La valutazione dell'offerta sportiva terrà conto del numero di discipline proposte, con un punteggio assegnato in conformità alla tabella riportata di seguito:

GRIGLIA PUNTI OFFERTA SPORTIVA	
ELEMENTI FORNITI PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI	PUNTI
n. 1 disciplina sportiva proposta	0
n. 2 discipline sportive proposte	10
n. 3 discipline sportive proposte	20
n. 4 discipline sportive proposte	30
n. 5 discipline sportive proposte	40
n. 6 discipline sportive proposte	50
Più di 6 discipline sportive	60



AGENZIA DEL DEMANIO
Direzione Regionale Campania

A3. Metodo di calcolo del punteggio per gli elementi quantitativi delle offerte (OFFERTA ECONOMICA):

Per l'attribuzione del punteggio all'elemento di valutazione relativo all'investimento economico per la manutenzione e/o valorizzazione del bene proposto dal singolo concorrente, si considererà:

$$P(\alpha)C = PC + V(\alpha)C = 40 \cdot \frac{C(\alpha)}{C(\max)}$$

Dove:

$P(\alpha)C$ = Punteggio dell'offerta α relativo all'Investimento Economico

PC = Peso in punti attribuito all'investimento Economico, ovvero 40 $V(\alpha)C$ = Coefficiente della prestazione dell'offerta α rispetto all'Investimento Economico, variabile tra 0 e 1

$C(\alpha)$ = Investimento Economico offerto dal concorrente α

$C(\max)$ = Investimento Economico massimo offerto nell'ambito della gara

A.4. Metodo per l'attribuzione del punteggio totale.

Il punteggio totale sarà determinato sommando i punti ottenuti dalla valutazione dell'Offerta Sportiva e dell'Offerta Economica

$$\text{Punteggio Totale} = \text{Punti Offerta Sportiva} + \text{Punti Offerta Economica}$$

AVVERTENZE

Si applicano gli artt. 353 e 354 del vigente Codice Penale contro chiunque, con violenza o minaccia o con doni, promesse, collusioni o con altri mezzi fraudolenti, impedisse o turbasse la procedura, ovvero ne allontanasse gli offerenti e contro chiunque si astenesse dal concorrere per denaro o per altra utilità a lui o ad altri data o promessa.



DIRETTORE REGIONALE
Dr. Mario Farabrocco

