



COMUNE DI SAN VALENTINO IN ABRUZZO CITERIORE (Provincia di Pescara)

via Fiume, 4 - 65020 San Valentino in A.C. (PE) Tel. 085/8574131 Tel.Fax. 085/8574332 Cod. fisc. 81000410688
E MAIL :ufficiotecnico@comune.sanvalentino.pe.it ; PEC: ufficiotecnico@pec.comune.sanvalentino.pe.it

Prot. _____ DEL 29.06.2026

AVVISO DI ASTA PUBBLICA

PROCEDURA: APERTA

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

In esecuzione della Determina Dirigenziale n. 210/T del 23/11/2016 esecutiva ai sensi di legge

rende noto

che alle ore **10,00** del giorno **14/07/2026** nella residenza comunale e più precisamente in Via Fiume, 4 avrà luogo un'asta pubblica ad unico e definitivo incanto per l'affidamento della gestione dell'area a verde pubblico naturale ed attrezzato "Boschetto". Il bando di gara è disponibile sul sito del Comune di San Valentino in A.C. www.comune.sanvalentino.pe.it eventuali chiarimenti ed inoltri delle richieste devono essere indirizzate alla seguente posta elettronica certificata ufficiotecnico@pec.comune.sanvalentino.pe.it

Oggetto del bando e contratto

Il bando riguarda la gestione del parco pubblico "Il Boschetto" comprendente l'intera area a verde pubblico naturale ed attrezzato (Area chalet, area giochi, area impianti sportivi e area ricreativa) per complessivi mq 55.000 circa come da allegata planimetria. La gestione dovrà avvenire secondo le modalità previste nel presente bando e i rapporti tra il Comune e il soggetto gestore saranno regolati da apposito contratto che conterrà gli elementi essenziali stabiliti dalle legge e quelli definiti negli atti di gara e sarà stipulato secondo il modello tipo allegato alla determinazione n° 181/T del 29/06/2026;

Il soggetto aggiudicatario si impegna a versare annualmente una somma pari al canone annuo posto a base di gara maggiorato dall'importo da questi offerto e a realizzare interventi di manutenzione straordinaria di importo pari ad € 5.000,00 (non a base d'asta), da concordare con l'Amministrazione e con l'ufficio tecnico comunale. Detta somma dovrà essere utilizzata per interventi previsti nei primi **sei mesi** di gestione; Il soggetto gestore sarà, inoltre, obbligato al rispetto del seguente calendario di interventi annuali:

- a) sfalcio e rasatura erba (con almeno un intervento mensile in aprile, maggio e settembre e due interventi mensili in giugno, luglio, agosto);
- b) potatura di alberi atte a garantire la sicurezza degli utenti: detti interventi dovranno essere preventivamente concordati con gli uffici comunali. Il materiale di potatura rimarrà di proprietà del Comune;
- c) Pulizia giornaliera dell'area da maggio a settembre e con un intervento a settimana per i restanti periodi dell'anno;
- d) Manutenzione ordinaria annuale delle strutture e aree gioco esistenti.

L'area verde dovrà rimanere aperta e accessibile al pubblico durante tutto l'anno, affinché siano fruibili le aree verdi e quelle di gioco per i bambini e il punto di partenza dell'ippovia del Parco.

Il soggetto gestore potrà richiedere per la fornitura di servizi e noleggi il pagamento di compensi e biglietti di ingresso (dietro specifica autorizzazione del comune) e dovrà redigere la rendicontazione annuale dell'attività svolta.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative alla stipulazione del contratto ed alla esecuzione dello stesso.

Prezzo posto a base di gara

- il valore della concessione della durata complessiva di 10 (dieci) anni è pari ad € 20.000,00 mentre l'importo a base di gara soggetto a rialzo, ammonta ad € 2.000,00 (canone di concessione annuale);

Per i gestori Under 36 il valore della concessione della durata complessiva di 10 (dieci) anni è pari ad € 10.000,00 mentre l'importo a base di gara soggetto a rialzo, ammonta ad € 1.000,00 (canone di concessione annuale);

- L'importo per gli interventi di manutenzione straordinaria è fissato in € 5.000,00 (cinquemila/00) non è posto a base d'asta.

Soggetti ammessi a partecipare

Possono partecipare alla gara tutti i soggetti iscritti alla C.C.I.A.A., per la categoria di lavorazioni di cui al bando di gara, alla data di presentazione dell'offerta, possono altresì partecipare anche cittadini italiani, in forma singola o associata, (senza precedenti penali e senza sentenze di condanna) che si impegnino, entro 15 giorni dall'aggiudicazione della gara, a costituire apposita società e ad iscriversi alla CC.II.AA. con la categoria di gestione verde pubblico naturale ed attrezzato o similari **e abbiano le prescritte autorizzazioni per la somministrazioni per le bevande.**

Modalità di presentazione dell'offerta su PIATTAFORMA TELEMATICA

Le ditte e i soggetti interessati alla partecipazione dovranno far pervenire la propria offerta, **entro le ore 23.45 del giorno 13/07/2026.**

LA PIATTAFORMA TELEMATICA DI NEGOZIAZIONE

L'utilizzo della PAD comporta l'accettazione tacita ed incondizionata di tutti i termini, le condizioni di utilizzo e le avvertenze contenute nei documenti di gara, in particolare, del Regolamento UE n. 910/2014 (di seguito Regolamento eIDAS - electronic IDentification Authentication and Signature), del decreto legislativo n. 82/2005 recante Codice dell'amministrazione digitale (CAD) e delle Linee guida dell'AGID, nonché di quanto portato a conoscenza degli utenti tramite le comunicazioni sulla PAD.

L'utilizzo della Piattaforma avviene nel rispetto dei principi di autoresponsabilità e di diligenza professionale, secondo quanto previsto dall'articolo 1176, comma 2, del codice civile.

La Stazione appaltante non assume alcuna responsabilità per perdita di documenti e dati, danneggiamento di file e documenti, ritardi nell'inserimento di dati, documenti e/o nella presentazione della domanda, malfunzionamento, danni, pregiudizi derivanti all'operatore economico, da:

- difetti di funzionamento delle apparecchiature e dei sistemi di collegamento e programmi impiegati dal singolo operatore economico per il collegamento alla Piattaforma;
- utilizzo della Piattaforma da parte dell'operatore economico in maniera non conforme al Disciplinare e a quanto previsto nel documento denominato Piattaforma MEPA.

In caso di mancato funzionamento della PAD o di malfunzionamento della stessa, non dovuti alle predette circostanze, che impediscono la corretta presentazione delle offerte, al fine di assicurare la massima partecipazione, la stazione appaltante valuta la necessità di disporre la sospensione del termine per la presentazione delle offerte per il periodo di tempo strettamente necessario a ripristinare il normale funzionamento e la proroga dello stesso per una durata proporzionale alla durata del mancato o non corretto funzionamento, tenuto conto della gravità dello stesso e del momento in cui si verifica. La proroga o la riapertura del termine di scadenza di presentazione delle offerte limitata ad un periodo massimo di 48 ore dalla data di scadenza indicata nel bando è resa nota sulla PAD e sul sito internet della stazione appaltante, unitamente all'indicazione della durata e dei motivi del malfunzionamento. In tali casi, non è richiesta la pubblicazione di una rettifica al bando di gara ai sensi dell'articolo 27 del codice, né la riedizione della procedura. Nel caso in cui la proroga dei termini per la presentazione delle offerte abbia una durata superiore, la stazione appaltante rettifica il bando di gara con indicazione della nuova scadenza.

Nei soli casi in cui la sospensione o la proroga dei termini non siano considerati idonei a garantire la par condicio dei partecipanti e/o la segretezza delle offerte, la stazione appaltante procede alla riedizione della procedura.

La stazione appaltante si riserva di agire in tal modo anche quando, esclusa la negligenza dell'operatore economico, non sia possibile accertare la causa del mancato funzionamento o del malfunzionamento.

Le attività e le operazioni effettuate nell'ambito della Piattaforma sono registrate e attribuite all'operatore

economico e si intendono compiute nell'ora e nel giorno risultanti dalle registrazioni di sistema. Il sistema operativo della Piattaforma è sincronizzato sulla scala di tempo nazionale di cui al decreto del Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato 30 novembre 1993, n. 591, tramite protocollo NTP o standard superiore.

L'acquisto, l'installazione e la configurazione dell'hardware, del software, dei certificati digitali di firma, della casella di PEC o comunque di un indirizzo di servizio elettronico di recapito certificato qualificato, nonché dei collegamenti per l'accesso alla rete Internet, restano a esclusivo carico dell'operatore economico.

La PAD è accessibile in qualsiasi orario dalla data di pubblicazione del bando alla data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

DOTAZIONI TECNICHE

Ai fini della partecipazione alla presente procedura, ogni operatore economico deve dotarsi, a propria cura, spesa e responsabilità della strumentazione tecnica ed informatica conforme a quella indicata nel presente disciplinare e nel documento che disciplina il funzionamento e l'utilizzo della Piattaforma.

In ogni caso è indispensabile:

- a) disporre almeno di un personal computer conforme agli standard aggiornati di mercato, con connessione internet e dotato di un comune browser idoneo ad operare in modo corretto sulla Piattaforma;
- b) disporre di una identità digitale SPID (Sistema Pubblico di Identità Digitale) o di altri mezzi di identificazione elettronica (CIE e CNS) di cui all'articolo 64 del Codice dell'Amministrazione Digitale (decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82 e successive modificazioni), nonché di mezzi di identificazione elettronica per il riconoscimento reciproco transfrontaliero ai sensi del Regolamento eIDAS; in caso di operatore economico extra-UE, disporre di un'identità digitale compatibile con il framework di autenticazione stabilito dalla PAD di riferimento e caratterizzata da un Level of Assurance (LoA) pari o superiore a 3, in conformità allo standard ISO/IEC 29115 (e relative evoluzioni);
- c) avere un domicilio digitale presente negli indici di cui agli articoli 6-bis e 6 ter del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82 o, per l'operatore economico transfrontaliero, un indirizzo di servizio elettronico di recapito certificato qualificato ai sensi del Regolamento eIDAS;
- d) avere da parte del legale rappresentante dell'operatore economico (o da persona munita di idonei poteri di firma) un certificato di firma digitale, in corso di validità, rilasciato da:
 - un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori tenuto dall'Agenzia per l'Italia Digitale (previsto dall'articolo 29 del decreto legislativo n. 82/05);
 - un certificatore operante in base a una licenza o autorizzazione rilasciata da uno Stato membro dell'Unione europea e in possesso dei requisiti previsti dal Regolamento n. 910/14;
 - un certificatore stabilito in uno Stato non facente parte dell'Unione europea quando ricorre una delle seguenti condizioni:
 - i. il certificatore possiede i requisiti previsti dal Regolamento n. 910/14 ed è qualificato in uno stato membro;
 - ii. il certificato qualificato è garantito da un certificatore stabilito nell'Unione Europea, in possesso dei requisiti di cui al regolamento n. 910/14;
 - iii. il certificato qualificato, o il certificatore, è riconosciuto in forza di un accordo bilaterale o multilaterale tra l'Unione Europea e paesi terzi o organizzazioni internazionali.

IDENTIFICAZIONE

Per poter presentare offerta è necessario accedere alla Piattaforma.

L'accesso è gratuito ed è consentito a seguito dell'identificazione online dell'operatore economico.

L'identificazione avviene o mediante identità digitale SPID, o mediante carta d'identità elettronica (CIE) oppure carta nazionale dei servizi (CNS), secondo quanto previsto dal Codice dell'Amministrazione Digitale (decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82 e successive modificazioni), o attraverso gli altri mezzi di identificazione elettronica per il riconoscimento reciproco transfrontaliero ai sensi del Regolamento eIDAS. In caso di operatore economico extra-UE, l'identificazione avviene attraverso una identità digitale compatibile con il framework di autenticazione stabilito dalla PAD di riferimento e caratterizzata da un Level of Assurance (LoA) pari o superiore a 3, in conformità allo standard ISO/IEC 29115 (e relative

evoluzioni). Una volta completata la procedura di identificazione, ad ogni operatore economico identificato viene attribuito un profilo da utilizzare nella procedura di gara. Eventuali richieste di assistenza di tipo informatico riguardanti l'identificazione e l'accesso alla Piattaforma devono essere effettuate con il numero verde della piattaforma MEPA.

Contenuto del plico e documentazione

La busta n°1 – documentazione amministrativa.

Essa dovrà contenere: **vedi allegato “A”**.

La busta n 2 contenente l'offerta tecnica

Dovrà contenere una relazione tecnica che sviluppa i criteri indicati

La busta n°3 – offerta economica

Essa dovrà contenere, redatta in bollo ed in lingua italiana, l'importo offerto rispetto al prezzo posto a base di gara dell'appalto.

L'offerta, contenente anche i dati dell'offerente, dovrà essere espressa in cifre e ripetuta in lettere. Nel caso di discordanza tra il numero in cifre e quello in lettere sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'amministrazione.

Nella medesima busta dovrà essere allegata copia di documento di identità dell'offerente in corso di validità.

Al presente appalto si riterrà applicabile, per la rilevazione dell'anomalia delle offerte, quanto previsto dal decreto legislativo 36/2023 e s.m.i..

Saranno considerate nulle le offerte condizionate, le offerte che giungessero in ritardo per qualsiasi causa e/o mancanti dei documenti richiesti.

Non sono ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato.

Con la presentazione dell'offerta la ditta concorrente accetta in modo pieno ed incondizionato tutto quanto previsto nel presente bando e nei documenti di gara.

Presenza visione dei locali e delle aree

Al fine della formulazione dell'offerta è obbligatoria, **a pena di esclusione**, la presa visione dei beni, delle aree e dei documenti di gara. A tale scopo gli amministratori delle ditte e ogni soggetto interessato (o loro delegati in forma scritta) dovranno effettuare opportuno sopralluogo da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale. I sopralluoghi saranno effettuati, previa prenotazione, nei giorni:

Tutti i lunedì dalle ore 09:00 alle ore 12:00

Tutti i mercoledì dalle ore 09:00 alle ore 12:00

Tutti i venerdì dalle ore 09:00 alle ore 12:00

Al termine della presa visione l'Ufficio Tecnico Comunale rilascerà apposita dichiarazione di presa visione dei luoghi e della documentazione inerente la gara da inserire nel plico di partecipazione alla gara (punto 7 - busta 1).

Criterio di aggiudicazione

La gara verrà espletata, ai sensi di quanto previsto dal 3° comma dell'art. 68 e articoli 70, 71 e 108 del D. Lgs. 36/2023 quindi con aggiudicazione con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa. Verrà affidata la gestione del parco e delle strutture presenti all'interno dello stesso alla ditta che, risultata ammissibile, **avrà presentato la migliore offerta per il Comune considerando la maggiore sommatoria tra offerta economica e offerta tecnica. Il punteggio massimo dell'offerta tecnica è pari a 70, mentre il punteggio massimo dell'offerta economica è pari a 30.**

Criteri di valutazione dell'offerta tecnica – elementi qualitativi.

1. Il concorrente è tenuto a presentare la propria offerta tecnica mediante produzione di una relazione tecnica che sviluppi i criteri qui indicati. Il punteggio è attribuito sulla base dei criteri di valutazione elencati

nella sottostante tabella con la relativa ripartizione dei punteggi.

Codice	Criterio di valutazione	Punti max
1	Curriculum ed esperienze nel settore, mediante indicazione di esperienze tra le più significative ed idonee ad indicare in modo puntuale le esperienze pregresse e le capacità tecniche e professionali del concorrente. La valutazione verrà effettuata tenendo in considerazione: Similarità della gestione del servizio. Caratteristiche qualitative e metodologiche delle gestioni svolte. Le esperienze devono essere comprovate da apposita documentazione certificata. Verrà assegnato 2 punto per ogni esperienza fino ad un massimo di 10 punti.	10
2	Gestione proposta da Under 36.	7
3	Ditta/ società che si impegnino, entro 15 giorni dall'aggiudicazione della gara, a costituire apposita società e ad iscriversi alla CC.II.AA. con la categoria di gestione verde pubblico naturale ed attrezzato o similari	3
4	Descrizione chiara, dettagliata e completa del progetto di gestione dell'area e delle attività che si intendono realizzare, con riferimento ai sottoelencati sub-criteri:	50
Sub Codice	Sub criteri di valutazione del criterio 4	Sub Punteggio
2.1	Piano di gestione delle attività e descrizione di un programma e un modello di gestione che l'operatore economico si impegna ad attuare, attraverso un piano di rinnovo da apportare all'area cucina e chalet nella parte superiore dell'area. L'intervento deve essere subito finanziabile e cantierabile.	20
2.2.	Piano di gestione dell'area ludico-ricreativa e modalità di utilizzo dell'impiantistica sportiva e dei percorsi sportivi attraverso organizzazione di tornei e corsi organizzati nel corso dell'anno.	10

2.3.	Piano di rinnovo area giochi per bambini sostituendo i giochi esistenti con nuovi giochi prestando attenzione all'inclusività per le persone con bisogni speciali. Il piano dovrà essere subito finanziabile e cantierabile.	10
2.4	Descrizione e cronoprogramma dettagliato di: - piano delle attività per la cura e l'abbellimento costante e delle aree esterne e piano delle attività di manutenzione del verde (taglio erba e potature) - (<i>"Tutti i miglioramenti, le addizioni, anche riferiti agli immobili e impianti rimarranno, per patto espresso, a beneficio del Comune senza che il locatario possa pretendere rimborso o indennizzo alcuno"</i>)	10

Note operative importanti:

A. Gli elaborati devono essere sottoscritti (anche sul solo frontespizio) dai concorrenti.

B. Negli elaborati costituenti offerta tecnica **non devono, a PENA DI ESCLUSIONE, essere inseriti elementi di natura economica di alcun tipo, che possano costituire anticipazione dell'offerta economica.**

Critero di aggiudicazione – elementi quantitativi.

1. L'offerta verrà valutata anche in ragione dei seguenti elementi quantitativi. Il concorrente nella busta "B – offerta economica" deve indicare:

Codice	Criterio di valutazione	Punti max
3	Importo annuo del canone offerto (in rialzo rispetto all'importo a base d'asta pari a Euro 2.000/anno o 1.000€/anno per Under 36)	30

2. **Non sono ammesse offerte economiche pari o in diminuzione, pena l'esclusione.**

L'offerta tecnica il cui punteggio è inferiore a 50 verrà **esclusa** dalla procedura di gara.

Relativamente **all'offerta economica** i punteggi verranno attribuiti nella seguente maniera:

da 1.000,00 a 1.100,00	5 punti
da 1.101,00 a 1.500,00	10 punti
da 1.501,00 a 2.000,00	15 punti
da 2.001,00 a 2.500,00	20 punti
da 2.501,00 a 3.000,00	25 punti
da 3.001,00 in poi	30 punti

In caso di offerte di pari punteggio si procede seduta stante al sorteggio pubblico a norma dell'art. 77 comma 2 del R.D. 23.05.1924, n. 827.

Modalità di espletamento della gara

Il giorno e l'ora stabiliti si procederà alle operazioni di gara che saranno espletate nelle seguenti fasi:

Prima fase: ammissione alla gara. In seduta pubblica si effettueranno le seguenti operazioni:

- presa d'atto dei plichi pervenuti entro il termine stabilito dal presente bando;
- verifica della regolarità formale dei plichi;
- apertura dei plichi e verifica della conformità;

seconda fase: apertura delle buste 1. In seduta pubblica si effettueranno le seguenti operazioni:

- apertura delle buste contenenti la documentazione amministrativa
- verifica della rispondenza della documentazione contenuta nelle buste a quelle richieste nel presente bando.

Terza fase: in seduta non pubblica si procederà alla valutazione dell'offerta tecnica contenuta nella busta 2;

Le prime tre fasi, qualora la commissione lo ritenesse opportuno, possono essere svolte nella stessa giornata.

quarta fase : apertura delle buste 2. In seduta pubblica si effettueranno le seguenti operazioni:

- comunicazione dei punteggi attribuiti alle ditte partecipanti,
- apertura delle buste contenenti le offerte economiche,
- verifica della correttezza formale della formulazione delle offerte con quanto contenuto nel presente bando,
- elaborazione di graduatoria provvisoria in base alla sommatoria del punteggio offerta tecnica e quello dell'offerta economica. Ai sensi di quanto previsto dall'art. 69 del regolamento sulla contabilità generale dello Stato, approvato con r.d. 23.05.1924, n. 827, si procederà, alla aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta.

Versamento dei canoni

I canoni annui pari al prezzo offerto in sede di gara dovrà essere corrisposto al Comune secondo le modalità contenute nel contratto di affidamento.

Cauzione definitiva e/o polizza fideiussoria

A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi derivanti dall'affidamento del servizio di gestione verde pubblico naturale ed attrezzato " Il Boschetto", dell'eventuale risarcimento danni derivanti da responsabilità civile, per la copertura di danni verso terzi, ed atti vandalici, dell'importo singolo per ognuna delle due garanzie pari ad € 30.000,00 (trentamila/00), nonché del rimborso delle somme che l'amministrazione comunale dovesse eventualmente sostenere durante la gestione appaltata per fatto dell'appaltatore a causa di inadempimento o cattiva gestione del servizio. L'aggiudicatario dovrà presentare, prima della stipula del contratto, una garanzia e/o polizza fidejussoria dell'importo dell'offerte economica e tecnica presentate in sede di gara. Inoltre, l'aggiudicatario dovrà presentare, prima della stipula del contratto di appalto, una garanzia e/o polizza fidejussoria dell'importo di € 5.000,00 (cinquemila/00) quale somma a garanzia dei lavori da svolgere entro i primi sei mesi di gestione. Resta salvo, per l'Amministrazione comunale, l'esperimento di ogni altra esenzione nel caso in cui la cauzione risultasse insufficiente. L'Appaltatore è obbligato a reintegrare la cauzione di cui l'Amministrazione avesse dovuto valersi, in tutto o in parte, durante l'esecuzione del contratto di affidamento del servizio di che trattasi. **Tutta la responsabilità della gestione è a carico esclusivo dell'aggiudicatario.**

Precisazioni

L'offerta presentata si considererà vincolante per i concorrenti per il periodo di giorni 90 (novanta) decorrenti dalla data di apertura della gara, trascorsi i quali, senza che sia intervenuta la stipula del contratto o comunque una definitiva determinazione da parte della stazione appaltante, gli offerenti avranno la facoltà di svincolarsi dal proprio impegno.

La ditta aggiudicataria dovrà in fase di stipula del contratto produrre adeguate garanzie, a mezzo di polizze fideiussorie, per un importo pari al costo della gestione e quello per la realizzazione dei lavori .

Durata della gestione

L'affidamento della gestione avrà durata di dieci anni a partire dalla stipula del contratto fino alla data del 31/12/2036, eventualmente rinnovabili agli stessi patti e condizioni per ulteriori anni 10 (dieci) (con rivalutazione ISTAT, di tutto il periodo precedente, del prezzo a base di gara).

Il Comune si riserva, a seguito di n. 3 inadempimenti o n. 3 contestazioni comunicati per iscritto alla Ditta di risolvere il contratto senza che l'aggiudicatario possa accampare alcun diritto di sorta.

Il responsabile del procedimento, per il presente affidamento, è il Geom. Antonio MASTRODICASA.

San Valentino in A.C., lì 25/06/2026

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
F.to (geom. Antonio Mastrodicasa)