

ASTA PUBBLICA PER ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DEL CHIOSCO PRESSO IL PARCO “BELVEDERE” DI ANCONA - ZONA POSATORA – PER SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE ED ATTIVITÀ ACCESSORIE

Art. 1 – Premesse e finalità

Il Comune di Ancona, proprietario dell’area sita presso il parco “Belvedere” in zona Posatora di Ancona, in esecuzione della delibera di G.M. n. 199 del 20/03/2025 e della Determinazione del Dirigente dell’Area Contratti e Servizi - Patrimonio n. 300 del 11/02/2026 ad oggetto “Approvazione Avviso di asta per l’assegnazione in concessione del chiosco presso il parco “Belvedere” di Ancona – Zona Posatora – per somministrazione alimenti e bevande ed attività accessorie.” intende assegnare, previa procedura comparativa ad evidenza pubblica (procedura aperta), un chiosco insistente su patrimonio indisponibile mediante concessione destinato alla somministrazione di alimenti e bevande, alla gestione degli adiacenti bagni pubblici e ad attività accessorie.

L’uso di tale bene sarà regolato dall’atto di concessione, dallo strumento urbanistico vigente, dal “Regolamento per l’alienazione, gestione e disposizione del patrimonio immobiliare del Comune di Ancona” approvato con la Delibera di Consiglio n. 105 del 14/11/2022, dalla normativa Edilizia e del codice dei beni culturali (D. Lgs. 42/2004) per quanto concerne le caratteristiche del chiosco; dalla normativa sulla somministrazione alimenti e bevande per quanto riguarda gli aspetti commerciali (titolo III legge regionale n. 22/2021 e regolamento regionale n. 6/2022); dalla normativa igienico-sanitaria (in particolare Reg. CE n. 852/2004 e successivi provvedimenti attuativi quali ad esempio DGR 2232 del 28/12/2009 s.m.i.) e, infine, dai contenuti dell’offerta tecnica ed economica che risulterà più vantaggiosa a seguito dell’espletamento della presente procedura.

Il rilascio della concessione avverrà ad un unico operatore economico sia singolo che costituito in RTI, il quale parteciperà pertanto all’assegnazione dell’area costituente l’intera superficie posta a gara. È ammessa anche la partecipazione dei Consorzi.

La finalità dell’Amministrazione è quella di valorizzare l’area del parco di Posatora attraverso l’apertura di un chiosco/bar che offra prodotti del territorio e di qualità consentendo in questo modo, a turisti e residenti, di godere di un punto di ristoro e relax con una spettacolare vista panoramica sul mare. Inoltre l’apertura di un chiosco/bar ben integrato nel paesaggio, con allestimenti adeguati al contesto e di qualità, potrebbe contribuire alla valorizzazione del patrimonio naturale e paesaggistico di Posatora, rendendo il parco più accessibile, fruibile e la presenza di questa attività consentirebbe un costante monitoraggio dei luoghi ed il mantenimento decoroso degli stessi.

Risulterà aggiudicatario l’operatore che in base all’offerta tecnica ed economica offrirà maggiori garanzie per l’utilizzo dell’area secondo le finalità sopraindicate e nel rispetto delle peculiarità ambientali del luogo. Le offerte verranno valutate secondo i criteri di cui al successivo art. 7.

Art. 2 – Oggetto

Il Chiosco è costituito da una struttura portante in acciaio e da pareti in lamiera coibentata, con due porte esterne scorrevoli in acciaio che hanno una funzione di antintrusione. Il tetto è ad una falda costituito sempre in lamiera coibentata, la pavimentazione è in gres porcellanato. Sono presenti esternamente elementi di decoro e di protezione costituiti da listelli in legno trattato. La consistenza utile è di circa mq. 19,00 per un’altezza massima di m. 2,70 e di una minima m. 2,40.

Il locale verrà consegnato al grezzo, privo dell’attuale suddivisione interna, degli arredi e delle migliorie presenti che sono di proprietà dell’operatore uscente, i quali verranno rimossi dallo stesso entro il 30 aprile 2026. Il chiosco è dotato d’impianto elettrico certificato, idrico e fognario. Le certificazioni di conformità degli impianti sono a carico del Concessionario in relazione alle eventuali

modifiche che dovrà apportare per gli allestimenti necessari per lo svolgimento dell'attività di somministrazione.

I Bagni sono costituiti da una struttura portante in acciaio e da pareti in lamiera coibentata. Il tetto è ad una falda costituito sempre in lamiera coibentata, il pavimento e i rivestimenti sono in gres porcellanato. Sono presenti esternamente elementi di decoro e di protezione costituiti da listelli in legno trattato. La consistenza utile di circa mq. 10,00 per un'altezza massima di m. 2,70 e di una minima m. 2,40 costituito da due Toilette di cui una a servizio del pubblico l'altra all'attività dell'aggiudicatario. I Bagni sono dotati d'impianti elettrici, idrici e fognari.

Il bene è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona al foglio 39 particella 322 zona censuaria 2 categoria C/1 classe 3 rendita euro 275,48 (duecentosettantacinque virgola quarantotto) con particella graffata 323, come da documentazione planimetrica allegata al presente bando quale Allegato 3.

Art. 3 – Durata del rapporto

La concessione avrà la durata minima di anni nove con decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto ovvero dalla data di consegna dell'area stabilita con apposito verbale sottoscritto dalle parti, nelle more di sottoscrizione del relativo contratto, con scadenza di diritto senza necessità di preventiva disdetta.

Ai sensi dell'art. 35 del vigente "Regolamento per l'alienazione, gestione e disposizione del patrimonio immobiliare del Comune di Ancona" è facoltà dell'operatore economico proporre un progetto tecnico-economico che preveda il raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario e l'ammortamento degli investimenti proposti in un periodo superiore ad anni nove, fino ad un massimo di anni venti di durata della concessione. Si rimanda a tale proposito a quanto precisato nel successivo articolo 7.

È vietato il tacito rinnovo.

È fatta salva la possibilità di revoca e di decadenza previste dall'art. 30 co. 2 ultimo alinea e dall'art. 35 co. 4 del "Regolamento per l'alienazione, gestione e disposizione del patrimonio immobiliare del Comune di Ancona" approvato con la Delibera di Consiglio n. 105 del 14/11/2022.

In ipotesi di decadenza del Concessionario, non è riconosciuto né liquidabile alcun ristoro risarcitorio in suo favore.

Diversamente, in caso di revoca ai sensi dell'art. 35, comma 4, del "Regolamento per l'alienazione, gestione e disposizione del patrimonio immobiliare del Comune di Ancona", l'Amministrazione comunale è tenuta a corrispondere esclusivamente il valore degli investimenti previsti nell'offerta tecnica, effettivamente realizzati e non ancora ammortizzati alla data del provvedimento. Resta espressamente esclusa qualsivoglia pretesa risarcitoria ulteriore, ivi compreso il lucro cessante.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di rinnovare in forma espressa il contratto, previa richiesta scritta del Concessionario da inoltrarsi almeno sei mesi prima della scadenza e previa verifica dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali, ivi inclusi il regolare pagamento del canone e degli eventuali oneri accessori e previa rinegoziazione del canone e/o degli investimenti e/o delle modifiche che giustificano l'interesse pubblico al rinnovo.

È facoltà del Concessionario recedere dal contratto in qualsiasi momento, dandone avviso all'Amministrazione Comunale con lettera raccomandata/posta certificata almeno dodici mesi prima della data in cui il recesso deve avere effetto. In tale fattispecie tutti gli investimenti realizzati rimarranno di proprietà del Comune senza alcun onere di indennizzo a carico del medesimo.

Si precisa inoltre che, nel pieno rispetto della libertà di impresa, in caso di eventuale cessione o affitto di ramo di azienda da parte del Concessionario, tenuto conto che la concessione del chiosco

avverrà sulla base di un progetto presentato, il cessionario/affittuario subentrante sarà comunque vincolato al progetto presentato e dovrà possedere i requisiti generali e speciali richiesti per la partecipazione al presente avviso d'asta.

Minimi scostamenti o variazioni potranno essere realizzati previa autorizzazione del Comune di Ancona. Non è consentita, a pena di decadenza, alcuna variazione rispetto al tipo di attività come risultante dal progetto presentato.

Nel rispetto del principio di libertà di impresa, i servizi vanno resi con continuità. Chiusure non comunicate al Comune e non giustificate per periodi superiori a 60 giorni continuativi potranno comportare la revoca della concessione.

Si precisa, altresì, che l'attività di somministrazione di alimenti e bevande nell'immobile oggetto di concessione potrà avvenire unicamente in presenza, a cura di personale a ciò espressamente adibito. Prevedere modalità di somministrazione non in presenza (es. a mezzo di distributori) sarà causa di revoca della concessione da parte del Comune. L'eventuale offerta tecnica che contempi siffatte modalità sarà, pertanto, ritenuta inammissibile.

Art. 4 – Requisiti di partecipazione alla gara

Possono concorrere all'assegnazione della concessione gli operatori economici, singoli o costituiti in RTI o Consorzio, che risultino essere in possesso, a pena di esclusione, dei seguenti requisiti:

- a. *Requisiti morali per contrarre con la pubblica amministrazione e per poter svolgere l'attività di somministrazione alimenti e bevande al pubblico; l'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande al pubblico dovrà avvenire nel rispetto dell'art. 75 della L.R. n. 22 del 5/8/2021. I concorrenti che gestiranno direttamente l'attività dovranno essere in possesso dei requisiti di onorabilità e professionalità richiesti rispettivamente dall'art. 14 e dall'art. 15 della citata L.R. 22/2021;*
- b. *Assenza delle cause di divieto, decadenza o sospensione di cui all'art. 67 del D.Lgs. n. 159/2011 (Codice delle leggi antimafia);*
- c. *Essere in regola con il pagamento dei canoni concessori relativi ad eventuali altre aree o immobili comunali e/o indennizzi per eventuali occupazioni abusive di aree comunali;*
- d. *Iscrizione alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura per attività coerenti con quelle da realizzare nell'area oggetto di concessione.*

Prescrizioni per i soggetti partecipanti in RTI e/o Consorzi:

i requisiti di cui alle lettere a), b), c) d) devono essere posseduti da ciascun operatore raggruppato e/o consorziato.

I candidati attestano il possesso dei requisiti sopra specificati mediante dichiarazione sostitutiva resa in conformità alle previsioni degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i. e nella consapevolezza delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del medesimo D.P.R. n. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci.

In capo all'aggiudicatario, prima della stipula del contratto, si procederà alla verifica del possesso dei requisiti di cui alle lettere a), b), c) d) auto dichiarati.

Gli operatori partecipanti in costituendo RTI o Consorzio, qualora risultassero aggiudicatari della concessione, dovranno costituirsi in Raggruppamento Temporaneo o Consorzio con atto notarile prima della stipula dell'atto di concessione.

È facoltà dell'Amministrazione comunale procedere all'assegnazione nelle more del completamento delle verifiche relative al possesso dei requisiti generali e speciali da parte dell'operatore economico, in considerazione dell'urgenza di pervenire alla conclusione della procedura, del principio del risultato, nonché dell'imminente avvio della stagione estiva e dell'esigenza di assicurare continuità nello svolgimento delle attività riguardanti l'area e del servizio oggetto di concessione.

L'Ente Concedente darà comunque corso al completamento delle suddette verifiche, fermo restando che, qualora all'esito delle stesse l'operatore economico risulti privo dei requisiti generali e speciali, il medesimo Ente concedente si avvarrà della clausola risolutiva espressa da inserirsi nel contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. – in conformità all'orientamento maggioritario della giurisprudenza amministrativa – ovvero, qualora il contratto non sia ancora stato stipulato, non procederà alla stipula.

Art. 5 – Canone concessorio

La concessione è soggetta al pagamento di un canone concessorio come di seguito determinato:

- l'importo del canone, determinato su base annua in relazione alla superficie oggetto di concessione e al valore unitario €/mq, è quantificato in **€ 14.374,17 oltre IVA di legge**. Per quanto concerne la prima annualità, il canone sarà calcolato proporzionalmente, tenendo conto della data di effettiva consegna delle aree oggetto del presente avviso, e dovrà essere corrisposto mediante rate mensili posticipate.
- il canone concessorio sarà soggetto ad aggiornamento annuale in misura corrispondente al 100% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (F.O.I.) verificatasi nell'anno precedente, utilizzando l'ultimo indice disponibile alla cadenza annuale del contratto.

Oltre al pagamento del canone concessorio annuale di cui sopra, sarà dovuto anche il "sovra canone", di cui al successivo art. 7 – punto B), da applicarsi per tutto il periodo di validità della concessione anch'esso soggetto a rivalutazione ISTAT a partire dal secondo anno.

I versamenti del canone avverranno nei termini e secondo le modalità prescritte dal Comune di Ancona, nel primo periodo del presente articolo mediante rate mensili posticipate, nella vigenza della concessione;

- il mancato versamento di tre mensilità, anche non consecutive, nell'arco della medesima annualità contrattuale, attribuisce all'Ente la facoltà di avvalersi della clausola risolutiva espressa, con conseguente risoluzione di diritto del rapporto concessorio ai sensi dell'art. 1456 c.c.;
- il regime fiscale del contratto è in IVA per l'esercizio dell'opzione ai sensi dell'art. 10 punto 8) del DPR n. 633/72;
- le modalità di determinazione del canone concessorio si intendono automaticamente adeguate qualora, nel corso della concessione, intervengano sopravvenienze normative idonee a incidere sul relativo ammontare. In tal caso, l'eventuale incremento del canone comporterà la proporzionale riduzione del "sovracanone" di cui all'art. 7, lett. B), del presente Avviso, sino al suo integrale assorbimento. Ove l'aumento del canone risulti superiore all'importo del predetto "sovracanone", l'operatore economico sarà comunque tenuto alla corresponsione integrale del canone come rideterminato, restando ferma la tutela del principio dell'equilibrio contrattuale, la cui applicazione sarà valutata all'atto del verificarsi della relativa fattispecie;
- Canone Unico Patrimoniale, il cui Regolamento è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 22/2021 e s.m.i., per un importo di €/mq 35,26 (descr. occup. n. 4 "Esposizioni commerciali con vendita di beni o servizi: chioschi, mostre mercato di iniziativa privata, edicole, vetrine", categoria 2° - tariffa approvata con dgc 1028 del 02/12/2025);
- ai sensi dell'art. 91 del vigente regolamento per l'applicazione del Canone Unico Patrimoniale, dalla misura complessiva del C.U.P. va detratto l'importo di eventuali altri canoni previsti per la medesima occupazione, fatti salvi quelli connessi a prestazioni di servizi. Di conseguenza, qualora l'importo dovuto a titolo di canone concessorio sia maggiore dell'importo dovuto a titolo di C.U.P., non si procederà all'applicazione di quest'ultimo; qualora invece l'importo

dovuto a titolo di C.U.P. sia maggiore di quello dovuto a titolo di canone concessorio, si applicherà anche il primo per l'eccedenza; sull'intero ammontare del canone concessorio previsto dal comma VI si applica l'IVA qualora siano verificati i presupposti normativamente previsti ex D.P.R. n. 633/72;

Art. 6 – Obblighi - Divieti – Oneri e spese

Il Concessionario ha l'obbligo di:

- svolgere l'attività di somministrazione di alimenti e bevande allestendo nell'area verde antistante il chiosco spazi all'uopo destinati e adeguatamente attrezzati a spese del Concessionario, nel rispetto della disciplina comunale relativa ai dehors;
- richiedere per l'occupazione del suddetto spazio le necessarie autorizzazioni comunali; qualora l'offerta tecnica preveda l'utilizzo di ulteriori aree rispetto a quelle oggetto della concessione, l'operatore sarà tenuto a corrispondere il C.U.P., determinato in conformità alla normativa vigente. Resta altresì fermo che l'impiego di tali aree ulteriori è subordinato all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni da parte degli enti competenti;
- svolgere l'attività di somministrazione nelle forme prescritte dal bando e/o di adempiere agli obblighi relativi ai titoli autorizzatori per l'occupazione di suolo pubblico;
- essere in possesso delle autorizzazioni/licenze, permessi, concessioni e nulla-osta previste dalle norme vigenti per lo svolgimento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande e per la realizzazione degli eventi oggetto di offerta (art. 7 lettera A del presente Avviso);
- costituzione di deposito cauzionale a garanzia delle obbligazioni contrattuali assumende di importo su base annua calcolato come canone maggiorato dell'eventuale "sovracanone" dovuto (art. 7 lettera B). È prevista la sua restituzione al termine del contratto, previa verifica del regolare adempimento di tutte le condizioni contrattuali;
- presentare e mantenere per tutta la durata del contratto:
 - a) Polizza Incendio/rischio locativo e Polizza RCT (con conduzione immobile) con un massimale adeguato al rischio dell'attività svolta per danni arrecati a terzi (tra i quali l'Amministrazione Comunale e i propri dipendenti), in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione all'attività oggetto della presente concessione, comprese tutte le operazioni ed attività necessarie, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata.
Tali coperture dovranno avere un massimale di garanzia non inferiore a € 3.000.000,00, e prevedere una postilla e/o un'appendice in cui sia precisato che la Polizza in questione garantisce anche l'area del parco adiacente a quella concessa, di proprietà del Comune. Qualora le coperture sopra descritte prevedano scoperti e/o franchigie per sinistro, resta inteso che gli importi delle stesse restano ad esclusivo carico del Concessionario; pertanto gli importi degli indennizzi eventualmente dovuti ai danneggiati verranno risarciti integralmente;
- comunicare anno per anno, con un anticipo di almeno 30 giorni, anche ai fini degli adempimenti amministrativi inerenti ai titoli autorizzatori, il periodo di apertura stagionale. L'apertura avverrà secondo il programma oggetto di offerta tecnica, salvo il periodo di chiusura per ferie e l'impossibilità di eseguirlo per situazioni non dipendenti dalla volontà del Concessionario, previa presa d'atto e autorizzazione da parte del Comune;
- per il primo anno di assegnazione tali termini verranno accordati nel verbale di consegna e/o nella sottoscrizione del contratto;
- cessare le attività di somministrazione entro le ore 01:00 e cessare le attività di intrattenimento e musicali entro le ore 24:00, ovvero le ore 01:00, nei giorni prefestivi ferma

restando la deroga per particolari eventi da valutare caso per caso, nel rispetto delle norme di Pubblica Sicurezza, del vigente Regolamento acustico comunale e della peculiarità del luogo;

- *essere in possesso delle necessarie autorizzazioni per eventuali occupazioni di suolo pubblico, ovvero aree del parco, connesse alle attività consentite;*
- *dare comunicazione al Comune di Ancona ai sensi dell'art. 6 lettera e-bis del TUE.*

Il Concessionario ha il divieto di:

- *sub concessione totale o parziale, anche gratuita dell'attività di somministrazione alimenti e bevande;*
- *usì diversi da quelli stabiliti nell'Avviso/contratto;*
- *apportare modifiche all'area o di modificarne la destinazione d'uso, senza la preventiva autorizzazione scritta dell'Ente. In ogni caso le eventuali migliorie ed addizioni, anche se autorizzate, saranno acquisite senza che il Concessionario abbia a pretendere indennizzo o rimborso alcuno. Nel caso di modifiche eseguite senza preventiva autorizzazione, l'Ente può richiedere la rimessa in ripristino a carico del Concessionario a sue spese, qualora non intenda acquisirle;*

Oneri e spese a carico del Concessionario:

- *di stipula, di registrazione del contratto e di imposta di bollo;*
- *di gestione ordinaria dell'area concessa (manutenzioni, eventuali imposte e/o tasse a carico del detentore dell'immobile, ecc..);*
- *di ricevere il chiosco e i bagni che verranno consegnati al grezzo, privi degli arredi e delle migliorie presenti; il chiosco sarà privo dell'attuale suddivisione interna ed è dotato d'impianto elettrico certificato, idrico e fognario. Le certificazioni di conformità degli impianti sono a carico del Concessionario in relazione alle eventuali modifiche che dovrà apportare per gli allestimenti necessari per lo svolgimento dell'attività di somministrazione. È facoltà dell'operatore economico effettuare sopralluoghi (nei modi e nei termini previsti nel prosieguo dell'Avviso) presso l'area oggetto di concessione, al fine di verificare le aree oggetto di concessione e acquisire ogni informazione utile alla corretta formulazione e successiva esecuzione dell'offerta; a tal fine sarà a carico del soggetto assegnatario l'allestimento della stessa con arredi, attrezzature e quant'altro occorra per renderlo idoneo all'utilizzo, previa presentazione di progetto, esonerando il Comune, ad ogni effetto e nel modo più ampio, dalle responsabilità previste dagli artt. 1578 e 1581 del Codice Civile e da alcun risarcimento qualora il bene presenti vizi o vincoli tali da pregiudicarne, in tutto o in parte, l'utilizzo, fatta salva, ovviamente, la possibilità del Concessionario, in tali casi, di recedere dal rapporto senza preavviso. Il Comune non eseguirà sull'area opere di ultimazione, miglioria, manutenzione, bonifica, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco;*
- *di ottenimento e di trasmissione all'Ente, prima dell'avvio dell'attività, delle dichiarazioni di conformità di quanto realizzato e posato;*
- *di impegnarsi a utilizzare un marchio e/o logo libero, fatto salvo quanto appresso specificato, ovvero di propria titolarità o, comunque, nella sua disponibilità giuridica ai sensi della normativa in materia di proprietà industriale, con particolare riferimento al Codice della Proprietà Industriale (D.Lgs. 10 febbraio 2005, n. 30). Nel caso in cui il marchio o il logo utilizzato sia libero (ossia non registrato), l'operatore sarà tenuto a procedere alla relativa registrazione secondo la normativa vigente, ed in particolare ai sensi degli artt. 7 e ss. del*

D.Lgs. n. 30/2005, presso l’Ufficio Italiano Brevetti e Marchi (UIBM) o, se del caso, presso l’EUIPO o l’OMPI, al fine di garantirne la piena disponibilità e legittimità d’uso nell’ambito della concessione;

- di assunzione di ogni onere (spese, adempimenti burocratici, ecc.) connesso al rilascio delle necessarie autorizzazioni/licenze, permessi, concessioni e nulla-osta. L’Amministrazione declina ogni responsabilità per eventuali violazioni delle leggi prescritte per l’esercizio dell’attività e nella conduzione dell’immobile;
- di assunzione di ogni spesa relativa alle utenze ed ai relativi allacci sia per il chiosco che per le attività da svolgersi presso l’Anfiteatro o altre eventuali aree limitrofe individuate all’interno dell’offerta tecnica;
- di ogni onere (spese, adempimenti burocratici, ecc.) connesso alla realizzazione dell’attività;
- di garantire lo svolgimento dell’attività per ciascuna stagione, salvo l’impossibilità di eseguirlo per situazioni non dipendenti dalla volontà del Concessionario; qualora emerga che l’attività oggetto di concessione debba essere sospesa, anche per motivi legittimi, con conseguente impossibilità di garantire il servizio di interesse pubblico connesso alla concessione, l’Amministrazione si riserva la facoltà di procedere alla revoca del rapporto concessorio;
- di eseguire la pulizia giornaliera delle aree verdi da rifiuti con vuotamento dei cestini e spazzamento almeno settimanale dei percorsi pedonali con raccolta delle foglie, ove necessario, delle aree indicate nella planimetria allegata nei periodi di svolgimento dell’attività, effettuando il corretto conferimento dei rifiuti raccolti secondo le normative ed i regolamenti vigenti;
- disponibilità, previo preavviso al Concessionario, ad effettuare in qualsiasi momento ispezioni o far ispezionare l’area;
- di gestione ad uso pubblico di uno dei due bagni presenti nella struttura adiacente al chiosco nel periodo di esercizio dell’attività, assicurando: a) la segnalazione del servizio igienico pubblico mediante l’apposizione di appositi cartelli, osservando le prescrizioni che all’occorrenza fossero impartite dal Comune; b) l’apertura e chiusura del servizio igienico pubblico secondo l’orario di apertura e chiusura dell’attività del chiosco; c) la pulizia giornaliera, la sorveglianza e la manutenzione ordinaria e straordinaria del servizio igienico pubblico; d) la fornitura del materiale di consumo;
- il Concessionario si impegna, per tutta la durata della concessione e anche durante i periodi di chiusura stagionale, a mantenere l’area oggetto del rapporto in condizioni decorose, provvedendo alla pulizia ordinaria, alla tempestiva rimozione dei rifiuti e dei residui derivanti dalla propria attività e assicurando che materiali, attrezzature o altri beni non vengano lasciati incustoditi o collocati al di fuori degli spazi autorizzati, nel pieno rispetto delle norme igienico-sanitarie e di decoro urbano. Il Concessionario è altresì costituito custode dell’area e risponde direttamente nei confronti dell’Amministrazione per colpa, abuso o trascuratezza nell’uso della stessa, dovendo predisporre e attuare tutte le misure necessarie a garantire l’incolumità delle persone che fruiscono dei servizi offerti, nonché dei terzi, e a prevenire danni a cose; a tal fine è tenuto a stipulare e mantenere attive le polizze assicurative previste dal contratto.
- Costituisce causa di risoluzione espressa del contratto, ai sensi e per gli effetti dell’art. 1456 del codice civile, anche una sola delle seguenti cause:
 1. accertate violazioni della normativa in materia di somministrazione di alimenti e bevande;
 2. realizzazione di eventi pubblici non autorizzati;
 3. condotte o omissioni idonee a generare disturbi dell’ordine pubblico;
 4. mancato pagamento di tre mensilità, anche non consecutive.

Per ogni altra obbligazione contrattuale non adempiuta, l'Amministrazione procederà a formulare diffida ad adempire, assegnando un termine congruo – comunque non superiore a 15 giorni – decorso inutilmente il quale il contratto si intenderà risolto di diritto, fatto salvo il diritto del Comune al risarcimento dei danni subiti.

Sia nell'ipotesi di attivazione della clausola risolutiva espressa, sia in caso di risoluzione conseguente a diffida ad adempire, il Comune rientrerà nel possesso dell'area oggetto di concessione entro il termine di 15 (quindici) giorni dalla data di efficacia della risoluzione, mediante immediato reintegro nella disponibilità dei beni. Entro il medesimo termine, il Concessionario sarà tenuto a rilasciare le aree concesse, libere da persone e cose. Decorso infruttuosamente tale termine, il Comune procederà comunque al rientro in possesso dell'area, mediante immediata riacquisizione della stessa, fatto salvo ogni ulteriore diritto e azione a tutela dell'Ente.

Art. 7 – Criteri di valutazione

L'assegnazione avverrà a favore del soggetto che offra maggiori garanzie di proficua utilizzazione della concessione per un uso che risponda ad un più rilevante interesse pubblico (art. 37 del "Regolamento per l'alienazione, gestione e disposizione del patrimonio immobiliare del Comune di Ancona" approvato con la Delibera di Consiglio n. 105 del 14/11/2022) pertanto la concessione verrà aggiudicata al concorrente la cui offerta avrà ottenuto il miglior punteggio complessivo in quanto meglio rispondente qualitativamente e quantitativamente ai seguenti criteri e subcriteri di valutazione, per ciascuno dei quali è attribuito un punteggio.

L'operatore economico dovrà allegare alla domanda di partecipazione l'Offerta Tecnica e l'Offerta Economica. L'Offerta Tecnica dovrà consistere in una relazione di max 10 cartelle in formato A4 contenenti anche immagini e tavole e di max n. 4 elaborati in formato A3 contenenti planimetrie e prospetti e/o schede tecniche nella quale verrà descritta la proposta di utilizzazione dell'area che evidensi la rispondenza ai criteri di valutazione.

L'offerta tecnica dovrà essere sottoscritta dai concorrenti singoli e, in caso di costituendo RTI/Consorzio, da tutti i soggetti/operatori che ne faranno parte.

È facoltà dell'operatore economico proporre un progetto tecnico-economico che preveda il raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario e l'ammortamento degli investimenti proposti in un periodo superiore ad anni nove, fino ad un massimo di anni venti. Si prevedono pertanto due distinte ipotesi di presentazione dell'offerta: I^a Ipotesi = durata della concessione di nove anni, II^a ipotesi = durata della concessione superiore a nove anni, fino ad un massimo di venti.

I^a Ipotesi = durata della concessione di nove anni – Modalità di presentazione e di valutazione delle offerte

A OFFERTA TECNICA

L'offerta tecnica deve rispondere ai seguenti criteri e subcriteri di valutazione:

A1 Criterio: esperienza dell'operatore economico **Max punti 10/100**

Tale criterio viene articolato nei seguenti subcriteri:

A1.1 Subcriterio: esperienza dell'operatore economico nell'attività di somministrazione di bevande e alimenti al pubblico **Max punti 5/100**

L'offerta tecnica dovrà indicare:

gli anni di esperienza maturati nell'espletamento dell'attività di somministrazione di bevande e alimenti al pubblico.

Dovranno essere dichiarati gli anni durante i quali l'attività è stata effettivamente svolta; si precisa che l'attività deve essere stata svolta direttamente dal concorrente, singolo o costituendo in RTI o Consorzio: in caso di raggruppamento o consorzio, tale requisito deve essere posseduto dal raggruppamento nel complesso. Non è ammessa alcuna forma di avvalimento, in quanto il subcriterio in oggetto mira a valutare l'esperienza direttamente maturata dall'operatore economico nello svolgimento dell'attività di somministrazione di bevande e alimenti. Tale esperienza costituisce un requisito di natura soggettiva e non trasferibile, strettamente connesso alla capacità organizzativa, gestionale e professionale del concorrente.

Modalità di assegnazione del punteggio del criterio A1.1

Verranno attribuiti 1 punto per ogni anno in cui è comprovabile lo svolgimento dell'attività indicata fino ad un massimo di 5 punti. Possono essere considerati anche periodi di durata inferiore all'anno e/o svolti in anni diversi: tali periodi verranno sommati tra loro e conteggiati fino al raggiungimento dell'anno intero. Eventuali periodi residui inferiori all'anno non saranno considerati.

A1.2 Subcriterio: *esperienza dell'operatore economico nell'attività di realizzazione di pubblici spettacoli* Max punti 5/100

L'offerta tecnica dovrà recare l'indicazione dell'esperienza maturata dal concorrente nell'organizzazione e gestione di eventi, pubblici spettacoli e intrattenimenti danzanti, autorizzati ai sensi degli articoli 68 e 80 del T.U.L.P.S., analoghi o identici a quelli proposti ai fini della valorizzazione dell'anfiteatro ovvero di ulteriori aree limitrofe individuate nell'ambito della medesima offerta tecnica.

Si precisa che l'attività deve essere stata svolta direttamente dal concorrente, singolo o costituendo in RTI o Consorzio: in caso di raggruppamento o consorzio, tale requisito deve essere posseduto dal raggruppamento nel complesso.

Modalità di assegnazione del punteggio del criterio A1.2

Ai fini dell'attribuzione del punteggio saranno prese in considerazione esclusivamente le esperienze relative a pubblici spettacoli e intrattenimenti danzanti autorizzati ai sensi degli articoli 68 e 80 del T.U.L.P.S., restando espressamente escluso il c.d. "piccolo intrattenimento", in quanto riconducibile alle attività accessorie ordinariamente connesse alla somministrazione di alimenti e bevande al pubblico.

È facoltà dell'offerente produrre, unitamente alla predetta documentazione, le relative licenze e autorizzazioni riferite agli eventi dichiarati.

A2 Criterio: caratteristiche della proposta di utilizzazione dell'area Max punti 60/100
Tale criterio viene articolato nei seguenti subcriteri:

A2.1 Subcriterio: *qualità della proposta progettuale di utilizzazione dell'area con particolare riferimento alla riqualificazione della struttura del chiosco e degli arredi nonché alla riqualificazione dei servizi igienici, qualità relativa alla valorizzazione dell'anfiteatro presente nel parco Belvedere, nell'area adiacente il chiosco, accessibilità da parte di categorie deboli o svantaggiate oltre agli standard minimi di legge* Max punti 25/100

L'offerta tecnica dovrà contenere:

- 1) descrizione del progetto imprenditoriale e di riqualificazione che si intende proporre specificando:
 - a. il livello di qualità proposto rispetto all'utilizzazione dell'area, alla riqualificazione del chiosco, degli arredi e dei servizi igienici;
 - b. la peculiarità e le caratteristiche specifiche dell'offerta che si ritiene di proporre alla clientela in base all'impostazione che si vuole dare al progetto;
 - c. la possibilità di utilizzare prodotti tipici della città e la diversificazione della qualità degli alimenti proposti alla clientela (onnivoro, Km 0, gluten free, biologico, etc...);
 - d. quanto altro possa contribuire alla valorizzazione del luogo in termini di accessibilità e di fruibilità;
- 2) assetto planimetrico generale delle aree, comprensivo anche dell'inserimento ambientale in un contesto di particolare pregio;
- 3) scheda/e descrittiva/e degli interventi che si intende attuare per l'utilizzazione dell'area, la riqualificazione del chiosco, degli arredi e dei servizi igienici e dei materiali utilizzati con particolare riguardo all'inserimento paesaggistico in un luogo di pregio ambientale;
- 4) scheda/e descrittiva/e degli interventi che si intende attuare per la sistemazione, l'arredo e la valorizzazione dell'anfiteatro e/o delle altre eventuali aree limitrofe;
- 5) descrizione degli interventi finalizzati a migliorare l'accessibilità e la fruibilità delle aree da parte di categorie deboli o svantaggiate oltre gli standard minimi di legge;
- 6) computo metrico non estimativo dell'intervento proposto, necessario per dettagliare le tipologie e la fattibilità degli interventi proposti;
- 7) fotoinserimenti e/o rendering fotorealistici atti a rappresentare in modo chiaro e attendibile il progetto proposto, fornendo una percezione concreta di come gli interventi previsti si inseriscano in un contesto paesaggistico e ambientale circostante.

A2.2 Subcriterio: realizzazione di eventi volti a promuovere e valorizzare l'area con particolare riferimento all'Anfiteatro o alle altre eventuali aree limitrofe individuate all'interno dell'offerta tecnica Max punti 20/100

L'offerta tecnica dovrà contenere una descrizione del calendario e della tipologia di eventi, in primis pubblici spettacoli, che si intende attuare per la promozione e la valorizzazione dell'area con particolare riferimento all'anfiteatro.

La proposta progettuale dovrà descrivere:

- a) la tipologia di eventi che si intende realizzare, differenziando tra pubblici spettacoli e intrattenimenti di cui all'articolo 68 e 80 TULPS e eventi di piccolo intrattenimento di cui all'articolo 69 TULPS;
- b) il numero degli eventi che si intende realizzare annualmente, distinguendo tra eventi ad ingresso gratuito ed eventi a pagamento, per i quali dovrà essere indicato il prezzo di massima del biglietto; la proposta progettuale dovrà altresì distinguere tra eventi che si intende realizzare già nel primo anno della concessione ed eventi da realizzare nelle annualità successive alla prima; resta inteso che il Comune definisce annualmente, prima dell'avvio di ciascuna stagione, un calendario degli eventi programmati, con date e orari; è onere del Concessionario ottenere le autorizzazioni

di pubblico spettacolo previste rispetto alle attività in programma e al numero di presenze stimato; il Concessionario è altresì tenuto al rispetto di tutte le norme di settore e del TU.L.P.S.;

- c) *il numero stimato delle presenze per tipologia di evento (esempio musicale, danza, djset...);*

Per le attività che verranno realizzate nell'anfiteatro sono a totale carico dell'aggiudicatario le spese relative ad allacci, utenze, consumi, server ecc.; il Concessionario si farà carico anche di tutti gli oneri organizzativi e autorizzativi;

Trova altresì applicazione il "Protocollo d'intesa con la Prefettura di Ancona, i Rappresentanti delle organizzazioni dei gestori degli esercizi pubblici e i Comuni della Provincia di Ancona, per la prevenzione degli atti illegali e situazioni di pericolo per l'ordine e la sicurezza pubblica all'interno e nelle immediate vicinanze degli esercizi pubblici della Provincia di Ancona", che recepisce le relative Linee Guida nazionali adottate con Decreto del Ministro dell'Interno del 21 Gennaio 2025, pubblicate sulla G.U. n. 20 del 25 Gennaio 2025.

L'offerta tecnica dovrà essere corredata da una relazione sull'impatto acustico degli eventi proposti, firmata da tecnico abilitato, completa delle strategie che si intendono attuare per minimizzare l'impatto acustico rispetto ai singoli spettacoli/eventi.

Qualora sia possibile e legittimo l'uso dell'anfiteatro per manifestazioni ed eventi direttamente curati e realizzati dall'Ente, verrà concordato un criterio forfettario di rimborso all'aggiudicatario della spesa per utenze e consumi sulla base di quanto effettivamente imputabile alle attività dell'Ente.

Analogamente, qualora il Concessionario usi strutture pubbliche (es. palco) per la realizzazione diretta degli eventi programmati, lo stesso sarà tenuto al pagamento di un canone nonché al rimborso delle spese relative al montaggio/smontaggio delle attrezzature.

In entrambi i casi è fatta salva la possibilità, sia per l'Ente che per il Concessionario, di non chiedere rimborsi o canoni sia per le utenze che per l'uso di strutture pubbliche.

Sarà oggetto di valutazione il grado di dettaglio raggiunto nella presentazione delle diverse categorie di eventi e del programma complessivo delle attività proposte, attribuendo valutazione positiva alle offerte sulla base del livello di articolazione e approfondimento proposti dagli operatori. Il programma, qualora presentato, sarà considerato vincolante con riferimento al numero delle iniziative previste, ma non alle date indicate, che potranno essere successivamente rimodulate nel rispetto delle prescrizioni dell'Amministrazione.

Verrà valutato positivamente l'impegno formalmente espresso di garantire il servizio di apertura durante gli eventi di particolare rilevanza organizzati o patrocinati dall'Ente.

A2.3 Subcriterio: *proposte volte a migliorare la manutenzione e la pulizia ordinaria del parco Belvedere* Max punti 15/100

L'offerta tecnica dovrà contenere una descrizione sintetica degli interventi di manutenzione e di pulizia dell'area complessiva come delimitata nella planimetria allegata.

Modalità di assegnazione del punteggio del criterio A1.2 e dei criteri A2

Per ciascuno dei subcriteri:

A1.2 max punti 5/100

A2.1 max punti 25/100

A2.2 max punti 20/100

A2.3 max punti 15/100

verrà attribuito discrezionalmente da parte di ciascun commissario un giudizio a cui corrisponde un coefficiente variabile tra 0 e 1 assegnato come segue:

ottimo	1,0
eccellente	0,8
discreto	0,6
sufficiente	0,4
insufficiente	0,2
Non valutabile	0,0

Il punteggio attribuito per ciascun subcriterio sarà determinato moltiplicando la media dei coefficienti attribuiti da ciascun commissario per il punteggio massimo previsto per ciascun subcriterio.

La Commissione giudicatrice potrà procedere alla valutazione delle offerte mediante giudizi espressi in forma individuale ovvero direttamente in forma collegiale, addivenendo in ogni caso a una decisione finale collegiale che costituisce sintesi della comparazione e della valutazione complessiva dei giudizi. Le eventuali valutazioni individuali dei singoli commissari si intendono assorbite nella decisione collegiale finale, la quale, ai fini della verbalizzazione e della pubblicità esterna, si intende adeguatamente motivata e documentata attraverso l'attribuzione del punteggio complessivo conclusivo.

Il punteggio totale dell'Offerta Tecnica è pari alla somma dei punteggi:

- 1) del criterio A1 come articolato nei subcriteri A1.1 e A1.2 max punti 10/100
- 2) del criterio A2 come articolato nei subcriteri A2.1 e A2.2 e A2.3 max punti 60/100

per un totale di max punti 70/100

Al fine di non alterare i pesi stabiliti tra i vari criteri, se nel punteggio per l'offerta tecnica complessiva nessun concorrente ottiene il punteggio massimo, tale punteggio viene riparametrato attribuendo all'offerta del concorrente che ha ottenuto il punteggio complessivo più alto per l'offerta tecnica il punteggio massimo previsto e alle offerte degli altri concorrenti un punteggio proporzionale decrescente. Pertanto si procederà alla riparametrazione unicamente sul punteggio totale e non sui singoli criteri.

B OFFERTA ECONOMICA

L'Offerta Economica consiste:

- a) nel "sovracanone" che il concorrente intende offrire per la concessione dell'area comunale.
Il concorrente dovrà indicare una percentuale (in cifre ed in lettere) di aumento rispetto al canone annuo di cui al presente bando, pari ad euro 14.374,17 + IVA.
In caso di discordanza tra la percentuale di aumento del canone indicata in cifre e quella indicata in lettere, sarà ritenuta valida quella più favorevole all'Amministrazione Comunale.
- b) nella percentuale di aggio riconosciuta all'ente concedente in proporzione ai ricavi derivanti dalla vendita annuale dei biglietti di ingresso. I ricavi derivanti dalla vendita dei biglietti di ingresso dovranno essere rendicontati annualmente e l'aggio riconosciuto al Comune andrà a sommarsi al "sovracanone" offerto.

L'Offerta Economica dovrà essere sottoscritta dai concorrenti singoli e, in caso di costituendo RTI/Consorzio, da tutti i soggetti/operatori che ne faranno parte.

II^a ipotesi = durata della concessione superiore a nove anni, fino ad un massimo di venti – Modalità di presentazione e di valutazione delle offerte.

A OFFERTA TECNICA

L'offerta tecnica deve essere redatta secondo le indicazioni già fornite per la I^a Ipotesi = durata della concessione di nove anni

In aggiunta a quanto previsto per la I^a ipotesi, l'offerta tecnica deve essere corredata da un computo metrico NON estimativo degli investimenti che si intendono realizzare e che al termine della concessione resteranno di proprietà dell'Ente. Fermo restando il valore degli investimenti proposti, in fase esecutiva è facoltà dell'Amministrazione apportare modifiche agli investimenti presentati che non incidano sull'ammontare complessivamente offerto.

L'offerta tecnica della II^a ipotesi verrà valutata secondo i medesimi criteri di valutazione previsti per la I^a Ipotesi come sopra esplicitati.

B OFFERTA ECONOMICA

L'Offerta Economica consiste:

a) nel "sovracanone" che il concorrente intende offrire per la concessione dell'area comunale.

Il concorrente dovrà indicare una percentuale (in cifre ed in lettere) di aumento rispetto al canone annuo di cui al presente bando, pari ad euro 14.374,17 + IVA.

In caso di discordanza tra la percentuale di aumento del canone indicata in cifre e quella indicata in lettere, sarà ritenuta valida quella più favorevole all'Amministrazione Comunale.

- b) nell'ammontare dell'investimento proposto risultante da apposito computo metrico estimativo allegato all'offerta economica;
- c) durata dalla concessione per un periodo superiore a nove anni come risultante da apposito Piano Economico Finanziario asseverato da soggetto abilitato, da cui si evinca il raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario nel periodo di durata della concessione proposto; il Piano Economico Finanziario deve essere coerente e in linea con l'offerta tecnica presentata, altrimenti non verrà considerato congruo;
- d) nella percentuale di aggio riconosciuta all'ente concedente in proporzione ai ricavi derivanti dalla vendita annuale dei biglietti di ingresso. I ricavi derivanti dalla vendita dei biglietti di ingresso dovranno essere rendicontati annualmente e l'aggio riconosciuto al Comune andrà a sommarsi al "sovracanone" offerto.

L'Offerta Economica dovrà essere sottoscritta dai concorrenti singoli e, in caso di costituendo RTI/Consorzio, da tutti i soggetti/operatori che ne faranno parte.

Modalità di attribuzione del punteggio per l'offerta economica (sia per la I^a ipotesi che per la II^a ipotesi)

Totale max punti 30/100

Sub criterio 1.1 - max punti 28/30

Il punteggio massimo viene attribuito all'offerta con il V.A.N. (Valore Attuale Netto) più elevato per il Comune.

Il calcolo del V.A.N. per ciascuna offerta è determinato in funzione del "sovracanone" da corrispondere per il periodo di durata della concessione, dell'ammontare complessivo degli

investimenti proposti al termine della concessione - con la precisazione che nell'ammontare degli investimenti vanno inclusi anche gli oneri per le manutenzioni ordinarie e straordinarie e per gli adeguamenti strutturali e normativi dell'immobile tali per cui la funzionalità dell'immobile al momento della riconsegna sia la medesima dell'attuale – e del periodo di durata proposto.

La commissione verificherà il calcolo del V.A.N. mediante apposita funzione su Excel:

-i valori desunti dal sovraccanone e ammontare degli investimenti verranno sommati per il periodo proposto e attualizzati in base al numero di anni di durata della concessione proposti, applicando il tasso di sconto del 3,97%, pari al tasso di interesse praticato da Cassa Depositi e Prestiti per la concessione di mutui ventennali alla data del 01/01/2026.

All'offerta che avrà proposto il V.A.N. più conveniente per l'Ente verranno assegnati 28 punti e agli altri concorrenti il punteggio verrà assegnato in proporzione.

Sub criterio 1.2 - max punti 2/30

Il punteggio massimo verrà attribuito al concorrente che avrà offerto la percentuale di aggio maggiore in favore del Comune calcolata sull'ammontare dei biglietti venduti per ciascuna stagione di attività. Agli altri concorrenti il punteggio verrà attribuito in proporzione. Al concorrente che non prevede alcun aggio a favore del Comune verrà attribuito un punteggio pari a zero per il sub-criterio.

L'assegnazione della concessione sarà effettuata in favore del concorrente che avrà conseguito complessivamente il punteggio più elevato per l'offerta tecnica ed economica ed avrà luogo anche in caso di una sola domanda valida ed idonea. L'Amministrazione Comunale si riserva di non procedere ad alcuna assegnazione qualora nessuna offerta presentata risulti valida ed idonea.

In caso di parità si darà precedenza nell'assegnazione a chi ha conseguito il maggior punteggio per il criterio A, in subordine per il criterio A2, in subordine per il criterio A2.1, in subordine per il criterio A2.3.

In caso di ulteriore parità di punteggio si procederà mediante sorteggio.

Art. 8 – Cauzione provvisoria

A garanzia della corretta partecipazione alla procedura ed in particolare della sottoscrizione dell'atto di concessione, ciascun concorrente dovrà versare, a pena di esclusione e preventivamente alla presentazione della domanda, una cauzione provvisoria del 10% del canone a base d'asta e quindi pari a € 1.437,42, mediante versamento diretto alla Tesoreria Comunale istituita presso la Banca Intesa Sanpaolo con sede in Ancona, Corso Stamira n. 2 oppure mediante bonifico bancario a favore del Comune di Ancona – Servizio Tesoreria Comunale – Banca Intesa Sanpaolo – IBAN IT 62 S 03069 02609 100000046082, indicando come causale "ASTA PUBBLICA PER ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DEL CHIOSCO PRESSO IL PARCO "BELVEDERE" DI ANCONA - ZONA POSATORA – PER SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE ED ATTIVITÀ ACCESSORIE".

Copia della ricevuta bancaria di deposito della somma andrà inserita nel plico costituente la domanda di partecipazione al bando nella modalità indicata dal successivo art. 9.

La cauzione provvisoria verrà incamerata in caso di mancata sottoscrizione della concessione per fatto dell'aggiudicatario, sarà svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione dell'atto mentre ai non aggiudicatari verrà restituita entro novanta giorni dalla data di esperimento dell'asta pubblica.

Art. 9 – Modalità di presentazione della domanda

*Per partecipare alla procedura di gara i concorrenti dovranno far pervenire all'Ufficio Protocollo Generale del Comune di Ancona, Piazza XXIV Maggio n. 1 – 60123 Ancona, entro e non oltre il giorno **16 Marzo 2026 alle ore 09:00** e a pena di esclusione, la domanda di partecipazione in apposito plico esclusivamente in uno dei seguenti modi:*

1. mediante consegna diretta a mano o tramite terzi al suddetto Ufficio nelle giornate di apertura al pubblico: dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00, il martedì e giovedì pomeriggio dalle ore 15.00 alle ore 17.00;
2. consegna tramite Servizio Postale o tramite Corriere.

Non sono ammesse modalità differenti di consegna della documentazione.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, il plico stesso non giungesse alla destinazione sopra indicata in tempo utile. Non saranno considerate valide le domande che perverranno al succitato Ufficio oltre il termine sopra indicato: della data e ora di arrivo farà fede esclusivamente la ricevuta dell'Ufficio Protocollo Generale. In caso di consegna tramite Servizio Postale o tramite Corriere, fa fede la ricevuta dell'Ufficio Protocollo Generale e non la data di consegna al Corriere o all'Ufficio Postale.

Saranno escluse le offerte plurime, condizionate, tardive, alternative.

Il plico, a pena di esclusione, dovrà rispettare le seguenti indicazioni tassative:

- a) non essere trasparente;
- b) essere chiuso, adeguatamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura;
- c) riportare in modo ben visibile, oltre all'indirizzo del Comune ed agli estremi del mittente, la seguente dicitura: "ASTA PUBBLICA PER ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DEL CHIOSCO PRESSO IL PARCO "BELVEDERE" DI ANCONA - ZONA POSATORA – PER SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE ED ATTIVITÀ ACCESSORIE";
- d) contenere al proprio interno le seguenti tre buste chiuse ed adeguatamente sigillate e controfirmate ai lembi di chiusura:
 - BUSTA N. 1 recante la scritta esterna "BUSTA N. 1 - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" e contenente:
 1. istanza di ammissione al bando e dichiarazione sostitutiva, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 e ss.mm.ii., redatta in carta legale da € 16,00 secondo l'allegato modello (Allegato 1);
 2. copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità;
 3. ricevuta in originale comprovante che la cauzione provvisoria di cui al precedente Art. 8 è stata costituita nei modi e termini indicati.
 - BUSTA N. 2 recante la scritta esterna "BUSTA N. 2 - OFFERTA TECNICA" contenente la relazione tecnica costituita da massimo 10 cartelle in formato A4 contenenti anche immagini e tavole e da n. 4 elaborati in formato A3 contenenti planimetrie e prospetti e/o schede tecniche nella quale verrà descritta la proposta di utilizzazione dell'area che evidenzia la rispondenza ai criteri di valutazione;
 - BUSTA N. 3 recante la scritta esterna "BUSTA N. 3 - OFFERTA ECONOMICA" contenente l'offerta redatta in carta semplice secondo l'allegato modello (Allegato 2) indicata come percentuale (in cifre ed in lettere) di aumento rispetto al canone annuo comunale di cui all'art. 7 del presente bando, oltre alla percentuale (in cifre ed in lettere) in proporzione ai ricavi di cui all'art. 7 del presente bando.

In fase di partecipazione, tutta la documentazione (doc. amministrativa, offerta tecnica ed offerta economica) dovrà essere sottoscritta dai concorrenti singoli e, in caso di costituendo RTI/Consorzio, da tutti i soggetti/operatori che ne faranno parte.

In caso di assegnazione, e prima della stipula del contratto, il RTI/Consorzio dovrà essersi costituito con atto notarile.

Con la procedura di soccorso istruttorio, possono essere sanate le carenze della documentazione amministrativa di cui alla Busta n. 1 ma non quelle della documentazione che compone l'offerta tecnica e l'offerta economica. Il soccorso potrà essere effettuato nella prima seduta pubblica di apertura della documentazione amministrativa. Ai fini del soccorso istruttorio è assegnato al concorrente un termine massimo di cinque giorni affinché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicando il contenuto e i soggetti che le devono rendere.

Nell'ambito della valutazione delle offerte tecniche e economiche, la Commissione giudicatrice potrà avvalersi del soccorso procedimentale, restando inteso che tale istituto non potrà in alcun caso essere utilizzato per integrare o modificare l'offerta tecnica/economica, ma esclusivamente per consentire chiarimenti e/o specificazioni in ordine a elementi già contenuti nella medesima.

Art. 10 – Espletamento della gara

*Le domande saranno esaminate da un'apposita commissione, nominata successivamente al termine utile per la presentazione delle offerte, mediante determinazione dirigenziale del Dirigente dell'Area Contratti e Servizi, che si riunirà in seduta pubblica il **17 Marzo 2026 alle ore 15:00** presso la sede comunale di Palazzo degli Anziani sita in Ancona in Piazza Benvenuto Stracca n. 2.*

Eventuali rinvii della seduta saranno comunicati ai partecipanti all'indirizzo PEC indicato nella domanda di partecipazione, con un preavviso non inferiore a 24 (ventiquattro) ore.

La commissione di valutazione procederà in seduta pubblica all'apertura di tutti i plachi pervenuti verificandone il contenuto, successivamente procederà all'apertura delle "Buste n. 1".

La Commissione accede alla documentazione amministrativa di ciascun concorrente, mentre l'offerta tecnica e l'offerta economica restano, chiuse, segrete, e procede a:

- a) controllare la completezza della documentazione amministrativa presentata;
- b) verificare la conformità della documentazione amministrativa a quanto richiesto nel presente avviso;
- c) attivare la procedura di soccorso istruttorio, se necessario.

Per i soggetti la cui busta risulterà completa dei documenti richiesti, si procederà all'apertura delle "Buste n. 2" in seduta pubblica.

In seduta riservata, la commissione all'uopo nominata procederà alla valutazione delle offerte tecniche, alla eventuale attivazione della procedura di soccorso procedimentale, se necessario, ed alla attribuzione dei punteggi, con conseguente proclamazione in seduta pubblica degli esiti, a seguito della quale, sempre in seduta pubblica, si procederà all'apertura delle "Buste n. 3", alla eventuale attivazione della procedura di soccorso procedimentale, all'attribuzione del punteggio delle offerte economiche, al calcolo del punteggio complessivo per ciascuna offerta con l'individuazione del miglior offerente e alla successiva provvisoria assegnazione della concessione; in caso di parità di offerte si procederà all'assegnazione mediante sorteggio.

Date e orari e luoghi delle eventuali e successive sedute pubbliche verranno resi noti con apposito avviso pubblicato nel sito del Comune di Ancona nella sezione di "Amministrazione Trasparente" - sezione "Bandi di gara e contratti" ovvero nella Homepage - sezione "Avvisi", con un preavviso di 24 ore rispetto alla seduta.

Con determinazione dirigenziale, previo accertamento dei requisiti, si provvederà alla assegnazione della concessione delle aree di cui agli Artt. 2 e 4 del presente Avviso.

Art. 11 – Disposizione varie

Tutte le spese nonché le imposte e tasse vigenti al momento della stipula degli atti concessori saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario, prima del rilascio dei titoli concessori e ad integrazione della documentazione prodotta in sede di partecipazione al presente bando, sarà soggetto ai seguenti adempimenti obbligatori:

- a) costituzione di un deposito cauzionale per la concessione dell'area comunale pari ad una annualità del canone annuo di cui al precedente Art. 5, comprensivo dell'eventuale "sovra canone", così come previsto dall'art. 36 comma 1 alinea 2 del Regolamento per la Gestione del Patrimonio Immobiliare Comunale e secondo le modalità che verranno impartite dal Comune di Ancona a garanzia dell'osservanza degli obblighi derivanti dalle concessioni;
- a) prestazione di polizza assicurativa RCT con massimale adeguato alla attività svolta e comunque non inferiore ad euro 3.000.000,00 (tre milioni virgola zero zero), in cui sia precisato che la polizza in questione garantisce anche l'area di proprietà del Comune in concessione;
- a) pagamento dell'eventuale Canone Unico Patrimoniale (CUP) per l'area comunale occupata secondo quanto previsto nel regolamento approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 22 del 04.03.2021 e ss.mm.ii.;

L'assegnazione della concessione di cui al presente Avviso avrà luogo anche in presenza di una sola domanda valida.

Non sarà consentito ritirare l'offerta che rimane vincolante per chi l'abbia presentata per la durata di 180 giorni a partire dalla data di scadenza per la presentazione delle offerte.

L'aggiudicatario sarà vincolato alla sottoscrizione della concessione afferente al suolo di proprietà comunale entro il termine di 15 giorni dalla data di convocazione; in caso di mancata sottoscrizione per causa dello stesso si procederà con apposita determinazione dirigenziale alla revoca dell'assegnazione della concessione e all'incameramento del deposito cauzionale.

Non sono ammesse offerte "condizionate" o a "termine".

È possibile richiedere chiarimenti e/o sopralluoghi relativi alla presente procedura mediante istanza da inoltrarsi all'indirizzo PEC: comune.ancona@emarche.it

Gli appuntamenti per i sopralluoghi e/o le risposte ai chiarimenti saranno fissati entro tre giorni lavorativi dalla data di ricezione della richiesta.

Qualora le richieste pervengano in prossimità della scadenza dei termini di presentazione delle domande, l'Amministrazione non garantisce la possibilità di fornire riscontro qualora il termine di tre giorni lavorativi ricada oltre la data di chiusura per la presentazione delle offerte.

Il Comune di Ancona si riserva in ogni caso di non procedere ad alcuna assegnazione senza che ciò possa costituire diritto, da parte dei soggetti partecipanti, di richieste di risarcimento di qualsiasi tipo. Il Comune di Ancona si riserva altresì di non procedere ad alcuna assegnazione qualora non vi siano proposte progettuali che abbiano conseguito un punteggio minimo di valutazione delle offerte tecniche almeno pari a 28 punti.

Il Comune, nell'ambito della presente procedura, applica la disciplina di cui al D.Lgs. 36/2023 (Codice dei Contratti Pubblici). Conseguentemente, i termini e le modalità di impugnazione sono quelli previsti per le procedure di evidenza pubblica, ivi compresi i termini decadenziali stabiliti dal Codice stesso e quindi quelli previsti dall'articolo 120 del codice del processo amministrativo.

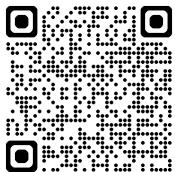
Il presente bando viene reso pubblico mediante pubblicazione integrale sull'Albo Pretorio online oltre che sul sito istituzionale del Comune di Ancona (www.comune.ancona.it) nonché mediante pubblicazione sulla GUUE.

Art. 12 – Trattamento dei dati personali

Ai sensi del regolamento UE n. 679/2016 (GDPR), i dati forniti dalle imprese partecipanti sono trattati per le finalità connesse alla gara e per l'eventuale successiva stipula e gestione del contratto;

il loro conferimento è obbligatorio per le ditte che vogliono partecipare all'asta e l'ambito di diffusione dei dati medesimi è quello definito dalla normativa vigente in tema di appalti pubblici.

a) *Informativa breve per il trattamento dei dati personali ai sensi del Regolamento UE 2016/679*



b) *Il titolare del trattamento dei vostri dati personali è Comune di Ancona, email info@comune.ancona.it pec comune.ancona@emarche.it. Il responsabile della protezione dei dati è contattabile scrivendo a dpo@comune.ancona.it. Il titolare tratta i vostri dati personali in conformità alla normativa vigente in materia di protezione dei dati personali, per l'esecuzione di un compito di interesse pubblico o connesso all'esercizio dei pubblici poteri o per adempiere un obbligo legale come meglio descritto nell'informativa estesa reperibile presso le sedi comunali, consultabile anche sul sito https://www.comune.ancona.it/it/documenti_pubblici/40004 o mediante il QR Code qui accanto raffigurato .*

Ancona, 11/02/2026

Il Dirigente
Dott. Giorgio Foglia

ALLEGATO 1

ISTANZA DI AMMISSIONE

**Al Signor SINDACO
del Comune di Ancona**

Marca da bollo

€ 16,00

Oggetto: **ASTA PUBBLICA PER ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DEL CHIOSCO PRESSO IL PARCO “BELVEDERE” DI ANCONA - ZONA POSATORA – PER SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE ED ATTIVITÀ ACCESSORIE**

Il sottoscritto
nato a il e residente in Via/Piazza
..... nel Comune di
(prov.....) con domicilio a C.F.
..... P. IVA recapito
telefonico n. email
pec

nel caso di Associazione, Impresa, Società Commerciale, Società Cooperative, Associazioni temporanea di imprese in qualità di della Soc.
..... iscritta al n. / facente parte di/iscritta all'albo/ecc.
.....

CHIEDE

di essere ammesso a partecipare al bando di gara per l'affidamento in concessione di un chiosco presso il parco “Belvedere” di Ancona – zona Posatora per la somministrazione di alimenti e bevande ed attività accessorie in qualità di:

[] concorrente singolo

[] costituendo RTI⁽¹⁾

[] costituendo Consorzio⁽¹⁾

⁽¹⁾ in tale ipotesi la presente istanza va compilata, sottoscritta e presentata da ciascun soggetto raggruppato/consorziato

DICHIARA

inoltre, ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 e ss.mm.ii. oltre che nella consapevolezza delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del D.P.R. n. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci:

- di non trovarsi in alcuna causa di esclusione dalle procedure di gara con Enti Pubblici;
- di non trovarsi in stato di liquidazione giudiziale o si trovi in stato di liquidazione coatta o di concordato preventivo o nei cui confronti sia in corso un procedimento per l'accesso a una di tali procedure, né il soggetto versi in stato di sospensione di attività commerciale;
- che non è stata pronunciata nei propri confronti una condanna, con sentenza passata in giudicato, per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale o per delitti finanziari;
- di essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento delle imposte e delle tasse secondo la legislazione italiana;
- insussistenza delle condizioni di preclusione stabilite dalla legislazione antimafia;
- di essere in regola con il pagamento dei canoni concessori/locatori relativi ad altre eventuali aree o immobili comunali e/o indennizzi per eventuali occupazioni abusive di aree comunali;
- di essere iscritto alla Camera di Commercio, industria, Artigianato e Agricoltura per attività coerenti con quelle da realizzare nelle aree oggetto di concessione;
- di non essersi resi gravemente colpevoli di false dichiarazioni nel fornire le informazioni di cui sopra.
- l'impegno a sottoscrivere in caso di assegnazione, nei termini indicati dal Comune di Ancona del titolo concessorio;
- di aver preso visione dei luoghi e dell'area oggetto della concessione;
- l'accettazione, senza alcuna riserva, di tutte le condizioni espresse nel presente bando nonché nelle norme da esso richiamate;
- l'impegno di provvedere alla copertura dei rischi per danni a terzi;
- l'accettazione, sin d'ora, di ogni successiva modifica di ubicazione dell'area comunale concessa per effetto dell'adozione di qualsivoglia Piano Comunale o per improvvise esigenze pubbliche.

Letto, confermato e sottoscritto in ogni sua parte.

.....
(luogo, data) (firma)

Si allega alla presente copia di un documento di identità in corso di validità

ALLEGATO 2

OFFERTA ECONOMICA

**Al Signor SINDACO
del Comune di Ancona**

Oggetto: **ASTA PUBBLICA PER ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DEL CHIOSCO PRESSO IL PARCO “BELVEDERE” DI ANCONA - ZONA POSATORA – PER SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE ED ATTIVITÀ ACCESSORIE**

Il sottoscritto
nato a il e residente in Via/Piazza
..... nel Comune di
(prov.....) con domicilio a C.F.
..... P. IVA recapito
telefonico n. email
pec

nel caso di Associazione, Impresa, Società Commerciale, Società Cooperative, Associazioni temporanea di imprese in qualità di della Soc.
..... iscritta al n. / facente parte di/iscritta all'albo/ecc.
.....

OFFRE

per l'affidamento in concessione dell'immobile di cui al bando di gara nell'oggetto richiamato un aumento percentuale rispetto al canone annuo del bene comunale di cui all'art. 5 del presente bando pari al:

(in cifre) %

(in lettere) per cento

Una percentuale di aggio in proporzione ai ricavi derivanti dalla vendita annuale dei biglietti di ingresso pari al

(in cifre) %

(in lettere) per cento

_____ ,
(luogo, data)

_____ ,
(firma)