



Class. 4.8.2 - Fascicolo 25/2024

Oggetto: PROCEDURA COMPARATIVA PER CONCESSIONE AREA PINETA DEL PASSETTO
RISCONTRO RICHIESTA DI CHIARIMENTI – Istanza prot. 116433 del 23/06/2026

In riferimento alla richiesta pervenuta a mezzo PEC il 22/06/2026 e acquisita al protocollo dell'Ente il 23/06/2026 con n. 116433, relativa alla Procedura comparativa ad evidenza pubblica per l'assegnazione in concessione di area presso la Pineta del Passetto – Zona Pista di Pattinaggio e Laghetti, si forniscono i seguenti chiarimenti.

1. DIMENSIONI DELLA STRUTTURA MOBILE:

All'interno dell'Avviso è stabilito che la struttura da collocare sull'area concessa debba avere dimensioni massime pari a m 4,00 x 5,00, per una superficie complessiva non superiore a mq 20.

Pertanto, sono ammissibili le offerte che prevedano l'utilizzo di food truck o chioschi temporanei e mobili la cui superficie complessiva non ecceda mq 20, purché l'ingombro planimetrico risulti compatibile con l'area assegnata, con i percorsi esistenti, con le esigenze di sicurezza e con il corretto inserimento paesaggistico, restando in ogni caso ferma la valutazione della Commissione giudicatrice in sede di esame dell'offerta tecnica.

Si precisa inoltre che, come espressamente indicato all'art. 2 dell'Avviso, l'area oggetto della concessione comprende una superficie di mq 20 destinata al posizionamento della struttura e una superficie di mq 80 destinata al posizionamento di tavoli e sedute, oltre alle eventuali ulteriori aree che potranno essere concesse esclusivamente qualora previste e adeguatamente valorizzate nell'offerta tecnica.

2. UTENZE:

Si conferma che l'area oggetto di concessione risulta allo stato attuale sprovvista di fornitura di acqua, energia elettrica e allacciamento alla pubblica fognatura, come espressamente indicato nell'Avviso.

Tuttavia, nelle immediate vicinanze dell'area sono presenti possibili punti di allacciamento alle utenze tecniche, già utilizzati anche dal precedente concessionario, la cui eventuale riattivazione o utilizzo resta subordinata a preventiva verifica tecnica e all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni da parte degli uffici competenti e dei gestori dei servizi.

Le modalità procedurali, gli oneri economici e gli adempimenti amministrativi connessi all'attivazione di tali collegamenti restano integralmente a carico del concessionario, secondo quanto previsto dall'Avviso e dalla normativa vigente, senza assunzione di responsabilità o impegni diretti da parte dell'Amministrazione comunale.

Al fine di acquisire una maggiore e più puntuale conoscenza dello stato dei luoghi, è comunque prevista la possibilità di effettuare un sopralluogo congiunto con l'Ufficio Patrimonio, previo appuntamento, così da consentire agli operatori interessati una più consapevole valutazione tecnica e progettuale.



È altresì ammesso, nel rispetto della normativa vigente e delle prescrizioni acustiche, ambientali e di sicurezza applicabili, l'utilizzo di soluzioni autonome, quali batterie, gruppi elettrogeni silenziati o altri sistemi temporanei di approvvigionamento, ferma restando la necessità di acquisire tutte le autorizzazioni eventualmente richieste e di garantire la piena compatibilità delle soluzioni adottate con il contesto ambientale e paesaggistico dell'area.

3. PARTECIPAZIONE IN RTI

Requisiti di partecipazione (art. 4, lett. a), b), c) e d))

I requisiti di ordine generale e speciale indicati all'art. 4, lettere a), b), c) e d), devono essere posseduti da ciascun operatore economico facente parte del raggruppamento, in quanto attengono a condizioni soggettive indispensabili per la partecipazione alla procedura (requisiti morali, di idoneità professionale e di capacità giuridica all'esercizio dell'attività).

Esperienza valutata ai fini del criterio A1

Diversamente, l'esperienza richiesta e valutata ai fini del criterio di valutazione A1 non costituisce requisito di ammissione, bensì elemento oggetto di valutazione dell'offerta tecnica. Pertanto, come espressamente indicato nell'Avviso, tale esperienza può essere posseduta dal raggruppamento nel suo complesso, senza che sia necessario che ciascun singolo operatore ne sia individualmente in possesso.

4. ULTERIORE PRESIDIO MOBILE NELLA ZONA ANTISTANTE I LAGHETTI:

L'Avviso non impone che il soggetto proprietario di un eventuale secondo mezzo (food truck/chiosco mobile) debba necessariamente partecipare alla procedura in qualità di componente di un RTI o di un Consorzio, qualora tale mezzo non sia gestito direttamente dal proprietario stesso.

È pertanto ammissibile che il concorrente/concessionario utilizzi un mezzo di proprietà di un soggetto terzo mediante un idoneo rapporto contrattuale (a titolo esemplificativo e non esautivo: contratto di noleggio, comodato d'uso, fornitura o altra forma giuridicamente valida), fermo restando che:

- la titolarità e la gestione dell'attività di somministrazione restano integralmente in capo al concessionario;
- non si realizzi in alcun modo una sub-concessione, espressamente vietata dall'Avviso;
- il concessionario mantenga la piena responsabilità sotto il profilo amministrativo, fiscale, sanitario e autorizzativo dell'attività svolta.

Resta inoltre chiarito che le modalità di reperimento dei mezzi, delle attrezzature e delle forniture sono integralmente a carico del concessionario, che potrà provvedervi secondo le modalità ritenute più idonee alla propria organizzazione imprenditoriale, senza che derivino in alcun caso oneri, costi o obblighi a carico del Comune di Ancona.

5. CANONE UNICO PATRIMONIALE:



L'oggetto della concessione si articola in due componenti distinte:

A) Parte obbligatoria della concessione

La parte obbligatoria è costituita dall'area individuata nell'Allegato 3 dell'Avviso, destinata al posizionamento del food truck/chiosco e della relativa area pertinenziale per tavoli e sedute. Per tale area:

- è dovuto il canone di concessione determinato ai sensi dell'art. 5 dell'Avviso, comprensivo del canone base fissato dall'Amministrazione e dell'eventuale sovraccanone offerto dal concorrente in sede di offerta economica;
- il Canone Unico Patrimoniale (CUP) è considerato nell'ambito del rapporto concessorio e trova applicazione il meccanismo di detrazione previsto dall'art. 91 del Regolamento comunale sul CUP, come espressamente richiamato dall'Avviso. In particolare, qualora il canone concessorio risulti superiore all'importo del CUP calcolato sulla base della tariffa di € 35,26/mq, non sarà dovuto alcun ulteriore importo; viceversa, qualora il CUP risulti superiore, sarà dovuta esclusivamente la differenza.

B) Parte opzionale della concessione

La parte opzionale è costituita dalle aree individuate nell'Allegato 4 dell'Avviso, tra cui, a titolo esemplificativo: l'area della pista di pattinaggio; l'area antistante i laghetti.

Tali aree:

- non costituiscono parte obbligatoria della concessione, ma rappresentano spazi ulteriori che il partecipante può scegliere di utilizzare per sviluppare e valorizzare il proprio progetto imprenditoriale, esclusivamente se previsti e descritti nell'offerta tecnica;
- tutte le occupazioni di aree diverse da quelle ricomprese nell'Allegato 3 sono assoggettate al pagamento del Canone Unico Patrimoniale (CUP).

Il CUP dovuto per le aree opzionali sarà calcolato:

- in base alle tariffe vigenti, come stabilite dal Regolamento comunale sul Canone Unico Patrimoniale;
- tenendo conto dei seguenti elementi:
 - o superficie effettivamente occupata (mq);
 - o durata dell'occupazione;
 - o tipologia di occupazione (temporanea o permanente);
 - o tipologia di attività svolta nell'area;
 - o ulteriori parametri previsti dalla normativa e dal Regolamento comunale.

Le caratteristiche dell'occupazione (dimensioni, durata, modalità di utilizzo, tipologia di attività) dovranno essere puntualmente indicate nell'offerta tecnica, al fine di consentire la corretta determinazione del CUP.

Si precisa che per le aree opzionali non si applica automaticamente la tariffa di € 35,26/mq indicata nell'Avviso per l'area principale, trattandosi di occupazioni disciplinate dal



Regolamento CUP e soggette alle specifiche tariffe vigenti in funzione delle caratteristiche dell'occupazione.

Occupazioni connesse all'organizzazione di eventi

Analogamente, le eventuali occupazioni derivanti dall'organizzazione di eventi (fermo restando il preventivo ottenimento di tutte le autorizzazioni e nulla osta richiesti) saranno assoggettate al pagamento del CUP, calcolato secondo le tariffe vigenti e in relazione alle modalità concrete dell'occupazione.

Le tariffe applicabili e le modalità di calcolo del CUP sono consultabili rivolgendosi agli uffici comunali competenti di Ancona Entrate.

Resta inteso che ogni onere economico connesso alle occupazioni delle aree opzionali e alle attività accessorie è integralmente a carico del concessionario, senza alcun costo o obbligo a carico dell'Amministrazione comunale.

6. NECESSARIE AUTORIZZAZIONI:

L'offerta tecnica presentata in sede di gara non costituisce titolo abilitativo, ma rappresenta esclusivamente la base progettuale sulla quale, in caso di aggiudicazione, verrà avviato il successivo iter autorizzativo.

Solo a seguito dell'aggiudicazione della procedura e prima dell'avvio delle attività, il concessionario sarà tenuto ad attivare e concludere tutti i procedimenti autorizzativi necessari alla concreta realizzazione del progetto proposto, fatti salvi esclusivamente i titoli eventualmente richiesti ai fini della partecipazione alla procedura stessa.

In particolare, il soggetto aggiudicatario dovrà provvedere, a propria cura e spese, all'acquisizione dei seguenti titoli, ove richiesti dalla normativa vigente e in relazione al progetto effettivamente approvato, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo si riportano:

- istanza allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) per l'avvio e l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande e delle eventuali attività accessorie;
- richiesta di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004, secondo la procedura ordinaria o semplificata in funzione delle caratteristiche degli interventi e degli allestimenti proposti;
- richiesta di nulla osta all'Ente Parco del Conero, per l'approvazione del progetto e delle attività previste, in quanto l'area ricade all'interno del territorio del Parco;
- richieste agli uffici comunali competenti per l'esecuzione di eventuali lavori necessari agli allacci alle utenze o ad altre opere infrastrutturali;
- presentazione delle eventuali pratiche edilizie (CILA, SCIA, permesso di costruire o altri titoli abilitativi), qualora siano previsti interventi non riconducibili all'edilizia libera;
- ogni ulteriore autorizzazione, nulla osta o comunicazione richiesta dalla normativa di settore (sicurezza, pubblico spettacolo, acustica, igienico-sanitaria, ecc.), in relazione alle attività e agli eventi proposti.

Con riferimento alle aree oggetto della concessione, si precisa che il titolo concessorio disciplinerà l'uso patrimoniale dell'area principale di cui all'Allegato 3 e delle eventuali aree



opzionali di cui all'Allegato 4 ammesse in esito alla procedura, nei limiti e secondo le modalità risultanti dall'offerta tecnica aggiudicataria e dagli atti autorizzativi successivamente rilasciati, ma l'inserimento di tali aree nell'offerta tecnica non costituisce di per sé titolo abilitativo autonomo.

Pertanto, l'utilizzo delle aree opzionali e di eventuali ulteriori porzioni del parco resta subordinato, prima dell'avvio delle attività, al preventivo rilascio di tutte le autorizzazioni, nulla osta e titoli richiesti dalla normativa vigente, ivi inclusi, ove dovuti, quelli in materia di occupazione, Canone Unico Patrimoniale (CUP), pubblico spettacolo, acustica e sicurezza.

Resta fermo l'obbligo di corrispondere i canoni concessori e/o il Canone Unico Patrimoniale (CUP) secondo quanto previsto dall'Avviso e dalla normativa vigente.

Dovrà inoltre essere richiesta specifica autorizzazione all'Amministrazione Comunale qualora il concessionario intenda occupare aree diverse o ulteriori rispetto a quelle individuate negli Allegati 3 e 4 dell'Avviso, oppure apportare modifiche sostanziali all'offerta tecnica risultata aggiudicataria.

Tutti i titoli autorizzativi, nulla osta e pareri sopra indicati dovranno essere acquisiti successivamente all'aggiudicazione e prima dell'avvio dell'attività, secondo le tempistiche e le modalità previste dai rispettivi procedimenti amministrativi. Resta inteso che l'avvio dell'attività è subordinato all'acquisizione di tutti i titoli necessari.

Resta in ogni caso inteso che ogni onere, responsabilità e adempimento connesso all'ottenimento dei titoli abilitativi è integralmente a carico del concessionario, senza alcun obbligo o onere a carico del Comune di Ancona.