



AVVISO PUBBLICO INTEGRATO N. 21/2026 PER RIFUNZIONALIZZAZIONE DEL COMPLESSO “EX BIRRA DREHER” IN LOCALITÀ PALOMBELLA – G1 NUOVO INGRESSO AL PARCO DELLA GRANDE FRANA DI ANCONA-PROCEDURA PUBBLICA COMPARATIVA PER L’INDIVIDUAZIONE DI UN OPERATORE ECONOMICO E DI UN ENTE DEL TERZO SETTORE AI FINI DELLA RIFUNZIONALIZZAZIONE DELL’IMMOBILE “EX BIRRA DREHER” E DEGLI SPAZI CONNESSI

Chiarimenti

Richiesta Chiarimenti n. 2

con riferimento al Bando nr. 21/2026 “Rifunionalizzazione del complesso ex Birra Dreher”, si sottopongono alla Vostra attenzione i seguenti quesiti, al fine di chiarire alcuni aspetti relativi ai requisiti di partecipazione e alle condizioni previste dal bando.

1. È possibile partecipare alla Sezione A in qualità di operatore economico e, contestualmente, assumere il ruolo di capofila di un partenariato partecipante alla Sezione B?
2. Qualora non fosse consentito assumere il ruolo di capofila nella Sezione B, è comunque possibile partecipare al relativo partenariato in qualità di partner?
3. Con riferimento alla Sezione A, si chiede di specificare il codice o i codici di iscrizione al Registro delle Imprese richiesti per la partecipazione e gli eventuali requisiti relativi all’attività esercitata.
4. A quali destinazioni d'uso sono assegnate, rispettivamente, le quote del 60% e del 40%? Qual è l'entità massima della rimodulazione consentita e sulla base di quali criteri l'Amministrazione ne valuta e autorizza l'eventuale modifica?
5. È prevista la possibilità di una riduzione o di un abbattimento del canone, anche in considerazione della natura sociale delle attività proposte e delle finalità di interesse generale perseguite anche per l'operatore economico nella Sezione A?
6. Date le tempistiche molto ristrette, è prevista la possibilità di una proroga dei termini per la presentazione delle proposte progettuali?

Risposta n. 2

In riferimento alla richiesta di chiarimenti rilevata dal Protocollo Generale dell’Ente al n. 192068/2026 del 21/10/2026 pervenuta in merito all’Avviso pubblico n. 21/2026, si forniscono di seguito i riscontri ai quesiti formulati, sulla base delle disposizioni contenute nell’Avviso.



1. Partecipazione alla Sezione A e contestuale ruolo di capofila nella Sezione B

L'Avviso distingue espressamente le due sezioni della procedura, caratterizzate da differenti requisiti soggettivi e da distinti regimi giuridici.

In particolare, ai sensi degli artt. 2 e 14, il ruolo di capofila di un'aggregazione partecipante alla Sezione B è riservato esclusivamente a un Ente del Terzo Settore (ETS) iscritto al Registro Unico Nazionale del Terzo Settore (RUNTS).

Pertanto, un operatore economico che non possieda anche la qualifica di ETS iscritto al RUNTS non può assumere il ruolo di capofila nella Sezione B.

L'Avviso non prevede un divieto espresso di partecipazione alle due sezioni da parte di un medesimo soggetto che possieda i requisiti prescritti per entrambe, fermo restando il rispetto dell'autonomia delle due procedure, della distinzione dei rispettivi rapporti giuridici e delle condizioni previste dall'Avviso.

2. Partecipazione dell'operatore economico al partenariato della Sezione B

Ai sensi degli artt. 2, 13 e 14 dell'Avviso, è ammessa la partecipazione di soggetti diversi dagli ETS nell'ambito delle proposte progettuali della Sezione B, esclusivamente nelle forme di sostenitore, finanziatore o partner di progetto, secondo quanto previsto dall'art. 10, comma 6, lett. b), della L.R. Marche n. 23/2025.

In particolare, il partner di progetto non qualificato come ETS può svolgere esclusivamente attività secondarie e funzionali rispetto alle attività principali del partenariato.

È pertanto possibile che un operatore economico partecipante alla Sezione A manifesti la propria disponibilità a contribuire anche alle attività della Sezione B nelle suddette forme, senza assumere il ruolo di capofila o la responsabilità amministrativa del progetto.

La natura e le modalità dell'eventuale apporto saranno valutate nell'ambito delle successive fasi procedimentali, secondo le disposizioni dell'Avviso.

3. Codici di iscrizione al Registro delle Imprese e requisiti relativi all'attività esercitata

L'art. 8 dell'Avviso richiede, per la partecipazione alla Sezione A, l'iscrizione nel Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura per attività coerenti con quelle proposte e con la destinazione turistico-culturale della porzione immobiliare oggetto di concessione.

L'Avviso non individua specifici codici ATECO obbligatori né prevede un elenco tassativo di attività economiche ammissibili.



La verifica riguarda pertanto la coerenza dell'attività risultante dall'iscrizione camerale con la proposta progettuale e con le finalità della procedura.

A titolo esemplificativo, l'art. 9 contempla attività connesse alla mobilità ciclabile, al noleggio e all'assistenza di biciclette, ai servizi turistici e culturali, alle escursioni e alle iniziative sportive, naturalistiche e ambientali.

Resta fermo che le attività concretamente proposte dovranno risultare compatibili con la destinazione dell'immobile e con la normativa applicabile.

L'eventuale svolgimento di attività commerciali, di somministrazione o di altre attività economicamente rilevanti resta subordinato alla relativa compatibilità urbanistico-edilizia e amministrativa, nonché all'acquisizione dei necessari titoli abilitativi.

4. Ripartizione delle superfici e possibilità di rimodulazione

Con riferimento alla suddivisione degli spazi, si precisa che l'Avviso non attribuisce preventivamente il 60% della superficie a una specifica funzione e il restante 40% all'altra.

L'art. 5 prevede, infatti, che ciascuna delle due componenti funzionali - rispettivamente turistico culturale e sociale, culturale, educativa, ricreativa e aggregativa - disponga, di norma, di una superficie ad uso esclusivo indicativamente compresa tra il 40% e il 60% della superficie utile del locale principale.

La suddetta fascia costituisce pertanto un criterio orientativo volto a garantire un sostanziale equilibrio tra le due funzioni e non una ripartizione già definita.

La configurazione definitiva degli spazi sarà individuata all'esito del Tavolo di Progettazione Integrata, tenendo conto delle esigenze tecnico-funzionali delle attività proposte.

L'Avviso non stabilisce un limite quantitativo massimo predeterminato per eventuali scostamenti dalla fascia indicativa.

Ai sensi dell'art. 5, tali scostamenti potranno essere approvati dal Comune esclusivamente sulla base di una motivata valutazione tecnico-funzionale, considerando, in particolare, gli spazi comuni, i vincoli impiantistici, le modalità e l'intensità di utilizzo degli ambienti e la funzionalità complessiva del progetto.

Dovranno comunque essere garantite l'autonomia, la permanenza e la riconoscibilità di entrambe le funzioni, senza che una di esse risulti marginalizzata.

La competenza ad approvare la configurazione definitiva degli spazi rimane in capo all'Amministrazione Comunale.



5. Possibilità di riduzione o abbattimento del canone nella Sezione A

L'art. 10 dell'Avviso stabilisce, per la Sezione A, un valore unitario del canone concessorio pari a euro 120,00/mq/anno, corrispondente a euro 10,00/mq/mese, oltre IVA nella misura di legge.

Il canone annuo sarà determinato sulla base della superficie definitivamente assegnata all'operatore economico.

L'Avviso non prevede una riduzione o un abbattimento automatico del canone in ragione della natura sociale delle attività proposte o delle finalità di interesse generale perseguite dall'operatore economico.

Resta ferma la distinta disciplina prevista per la Sezione B dall'art. 15, nell'ambito della quale il regime patrimoniale dell'immobile e l'eventuale applicazione di un canone agevolato saranno definiti nelle successive fasi del procedimento, nel rispetto del vigente Regolamento comunale.

Per quanto riguarda la Sezione A, gli artt. 4 e 11 prevedono la possibilità di richiedere il riconoscimento a scomputo dal canone di determinati interventi, esclusivamente nei casi e alle condizioni stabiliti dal vigente Regolamento comunale per la gestione del patrimonio immobiliare.

L'eventuale riconoscimento dello scomputo resta subordinato alla preventiva autorizzazione dell'Amministrazione, alla verifica di congruità e alla documentazione delle spese, senza che la semplice proposta degli interventi attribuisca alcun diritto al relativo riconoscimento.

6. Termine per la presentazione delle proposte

Con riferimento alla richiesta di proroga del termine per la presentazione delle proposte progettuali, si comunica che, allo stato attuale, non sono previste proroghe rispetto alla scadenza stabilita dall'Avviso pubblico n. 21/2026.

Resta pertanto confermato il termine previsto dall'Avviso per la presentazione delle proposte, al quale i soggetti interessati sono tenuti ad attenersi.

Si precisa, pertanto, che la proroga non costituisce un diritto dei soggetti interessati né consegue automaticamente alla presentazione di una richiesta in tal senso, ma richiede l'adozione di un apposito provvedimento motivato, da rendere pubblico attraverso i medesimi canali utilizzati per la pubblicazione dell'Avviso, al fine di garantire adeguata conoscibilità e parità di condizioni a tutti i potenziali partecipanti.

Si invita, conseguentemente, a consultare la pagina istituzionale dedicata alla procedura per eventuali aggiornamenti.

I presenti chiarimenti hanno natura esclusivamente interpretativa delle disposizioni dell'Avviso e



non ne modificano né integrano i requisiti di partecipazione, i criteri di valutazione o le altre condizioni procedurali.