ALLEGATO A

AVVISO N 21/2026

AVVISO PUBBLICO INTEGRATO 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

Art. 1 – Premesse e Finalità

In attuazione degli indirizzi espressi dalla Giunta comunale con deliberazione n. 784 del 6 agosto 2026 e in esecuzione della Determinazione Dirigenziale n. 2776 del 29 settembre 2026 il Comune di Ancona intende avviare una procedura finalizzata all'individuazione di due soggetti cui affidare, secondo distinti strumenti giuridici e in relazione alle rispettive finalità, la gestione delle porzioni dell'immobile comunale denominato "Ex Birra Dreher", sito in località Palombella.

In particolare, la procedura è finalizzata, per la porzione dell'immobile destinata allo svolgimento di attività turistico-culturali, all'individuazione di un **operatore economico** con il quale stipulare un **atto/contratto di concessione patrimoniale onerosa**, secondo quanto previsto dal *"Regolamento per l'alienazione, gestione e disposizione del patrimonio immobiliare del Comune di Ancona"*, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 105 del 14 novembre 2022**.**

Per la porzione destinata allo svolgimento di attività sociali, culturali, educative, ricreative, aggregative e di comunità**,** la procedura è invece finalizzata all'individuazione di un **Ente del Terzo Settore**, come meglio specificato nei successivi articoli del presente Avviso, con il quale attivare un percorso collaborativo di co-progettazione, ai sensi dell'art. 55 del D.lgs. 3 luglio 2017, n. 117 e della L.R. Marche n. 23/2025, finalizzato alla definizione condivisa delle attività e delle modalità di gestione del relativo spazio.

Attraverso i due distinti percorsi, il Comune di Ancona intende valorizzare l'immobile quale polo territoriale integrato, capace di accogliere funzioni tra loro complementari e di favorire la compresenza e l'interazione tra attività turistico-culturali, ambientali, sportive e connesse alla mobilità sostenibile, da un lato, e attività sociali, culturali, educative, ricreative, aggregative e di comunità, dall'altro, in coerenza con gli indirizzi espressi dalla Giunta comunale.

Tale impostazione risponde alle finalità individuate dalla deliberazione n. 784/2026, che prevede la suddivisione dell'edificio in due distinte porzioni, destinate rispettivamente ad attività di tipo socio-ricreativo e turistico-culturale, nell'ambito del più ampio obiettivo di valorizzazione dell'area.

La presente procedura non è pertanto finalizzata alla mera assegnazione materiale di due distinti locali, bensì alla costruzione di un assetto coordinato di utilizzo e gestione dell'immobile, nel quale le attività sviluppate dai soggetti individuati, pur mantenendo la propria autonomia organizzativa e gestionale e la distinta disciplina giuridica dei rispettivi rapporti con il Comune, possano integrarsi e concorrere alla valorizzazione complessiva dell'immobile e del contesto nel quale esso è inserito.

In tale prospettiva, le proposte presentate dovranno evidenziare, oltre alle attività che si intendono realizzare nella porzione di rispettiva competenza, le possibili modalità di relazione e coordinamento con le altre funzioni insediate nell'immobile e con gli spazi esterni, nel rispetto della loro destinazione e fruibilità pubblica.

La piazza antistante l'immobile mantiene la propria destinazione alla libera e ordinaria fruizione pubblica e non costituisce oggetto della concessione né dell'assegnazione dello spazio destinato alle attività dell'Ente del Terzo Settore.

Resta ferma la possibilità di prevederne *utilizzi specifici, occasionali o temporanei*, connessi alle attività svolte nell'immobile, previa autorizzazione del Comune e nel rispetto della normativa e dei regolamenti vigenti.

Il percorso è altresì volto a favorire, secondo modalità coerenti con la diversa natura dei due rapporti, il contributo dei soggetti individuati alla definizione delle modalità operative di utilizzo dell'immobile e di coordinamento delle attività**,** ferma restando in capo al Comune ogni determinazione relativa alla destinazione e all'uso del patrimonio comunale, alla configurazione degli spazi e alla disciplina degli spazi comuni e delle aree destinate alla pubblica fruizione**.**

Art. 2 - Articolazione della procedura

L'Avviso costituisce strumento unitario di pubblicità e comparazione ed è articolato nelle seguenti **autonome** sezioni:

SEZIONE A - OPERATORE ECONOMICO, finalizzata alla selezione di una proposta imprenditoriale coerente con le finalità turistico-culturali, ambientali, sportive e di mobilità sostenibile e alla successiva **concessione onerosa** di una porzione dell'immobile ai sensi 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;

SEZIONE B - ENTE DEL TERZO SETTORE, finalizzata all'individuazione di un ETS, singolo o in forma aggregata, con cui attivare la coprogettazione ai sensi dell'art. 55 del D.lgs. n. 117/2017 e della L.R. Marche n. 23/2025 per le attività sociali, culturali, educative, ricreative, aggregative e di comunità.

Nell'ambito della proposta presentata dall'ETS singolo o aggregato possono essere indicati anche soggetti diversi dagli Enti del Terzo Settore (ETS), esclusivamente in qualità di sostenitori, finanziatori o partner di progetto, ai sensi dell'art. 10, comma 6, lett. b), della Legge Regionale Marche n. 23/2025.

I soggetti che partecipano in qualità di partner di progetto potranno svolgere esclusivamente attività secondarie e funzionali rispetto a quelle principali realizzate nell'ambito del partenariato.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, possono rientrare tra i soggetti ammissibili le associazioni sportive dilettantistiche (ASD) iscritte al Registro Nazionale delle Attività Sportive Dilettantistiche (RASD), nonché altri enti non profit operanti sul territorio, fermo restando il rispetto dei requisiti e delle condizioni previsti dalla normativa e dall'Avviso.

Resta fermo che il soggetto capofila (mandatario) deve essere un Ente del Terzo Settore iscritto al RUNTS.

In caso di individuazione di un soggetto in forma aggregata, il soggetto Capofila rappresenterà tutti i soggetti componenti il raggruppamento, dovrà assumere la responsabilità amministrativa, dovrà curare

la realizzazione del progetto, sarà il referente unico per il Comune di Ancona anche per la rendicontazione finale.

L'Amministrazione si riserva di verificare la coerenza statutaria e operativa dei soggetti partecipanti, nonché l'effettivo possesso dei requisiti sopra indicati.

In ogni caso, ai soggetti diversi dagli ETS non potrà essere affidato il ruolo di capofila né la responsabilità amministrativa del progetto.

Un ulteriore requisito richiesto è avere la sede legale e/o operativa nel Comune di Ancona oppure, in alternativa, assumere l'impegno ad attivare una sede operativa nel territorio comunale entro il termine stabilito dall'Amministrazione e, comunque, prima dell'avvio delle attività progettuali per le quali la stessa risulti necessaria**.**

Qualora la sede operativa debba essere attivata presso spazi di proprietà comunale messi a disposizione nell'ambito della convenzione/accordo di collaborazione con l'ETS, la relativa attivazione è subordinata al perfezionamento del titolo giuridico che ne legittima la disponibilità e l'utilizzo. L'ETS è tenuto ad attivare la sede operativa presso i predetti spazi entro il termine stabilito dalla convenzione/accordo di collaborazione. Il mancato adempimento di tale obbligo, qualora imputabile all'ETS, potrà costituire causa di risoluzione della convenzione/accordo, alle condizioni e con le modalità previste dalla medesima**.**

Le due sezioni restano **autonome** quanto a requisiti soggettivi, criteri di valutazione e natura giuridica dei rapporti conseguenti.

La Sezione A costituisce procedimento patrimoniale per concessione onerosa; la Sezione B costituisce procedimento di amministrazione condivisa.

La pubblicazione unitaria non determina commistione tra i due regimi, che conservano separati requisiti, proposte, valutazioni, ordini di merito, rapporti economici, responsabilità e titoli finali.

Art. 3 - Immobile e contesto territoriale

L'immobile è ubicato in Via Flaminia n. 116 ed è censito al Catasto Fabbricati al foglio 34, particella 630, subalterni 1 e 2, come si riporta all'Allegato B.

È costituito da un locale principale della superficie utile di circa mq 125, oltre ripostigli, servizi igienici e una corte esterna esclusiva.

L'edificio è posto in relazione funzionale con le fornaci storiche, il Parco della Grande Frana, il percorso di risalita verso Posatora, il sistema delle aree verdi, il quartiere Palombella e la rete dei collegamenti pedonali e ciclopedonali ai quali si accede attraverso una piazza antistante pavimentata, fornita di attrezzature ludiche e di arredo urbano.

La proposta dovrà pertanto considerare l'edificio come possibile punto di accesso, orientamento, servizio, presidio positivo, luogo di incontro e animazione del territorio circostante e non come semplice locale autonomo.

Art. 4 - Quadro progettuale di massima, obiettivi e condizioni inderogabili

Il presente articolo definisce il quadro progettuale di massima di riferimento per la procedura. A tal fine, non è previsto un autonomo Documento progettuale di massima, in quanto gli obiettivi pubblici, i risultati attesi, le condizioni inderogabili e i limiti entro i quali dovranno essere sviluppate le proposte progettuali e le successive attività del Tavolo di progettazione integrata sono definiti direttamente nel presente Avviso.

Costituiscono obiettivi e condizioni inderogabili del progetto:

- mantenere entrambe le funzioni previste dalla D.G. n. 784/2026: una componente turistico-culturale, ambientale, sportiva e di mobilità sostenibile e una componente sociale, culturale, educativa, ricreativa e aggregativa;
- assicurare la piena autonomia organizzativa delle due gestioni, distinguendo in modo chiaro spazi esclusivi, spazi comuni, responsabilità e relativi costi;
- garantire un sostanziale equilibrio funzionale tra le due componenti, secondo la fascia orientativa di cui all'art. 5, senza rendere marginale una delle due funzioni;
- considerare la planimetria allegata alla procedura quale rappresentazione meramente ricognitiva dello stato dei luoghi, priva di una predeterminata suddivisione degli spazi interni tra le due funzioni. Le eventuali soluzioni distributive proposte dai partecipanti hanno carattere non vincolante e non attribuiscono diritti sulla delimitazione finale degli spazi;
- mantenere la piazza attrezzata antistante nella sua ordinaria funzione pubblica, non essendo la stessa ricompresa nella concessione dell'immobile. Eventuali utilizzi specifici, occasionali o temporanei di porzioni della piazza, comprese quelle poste nelle immediate vicinanze dell'immobile, potranno essere autorizzati preventivamente dall'Amministrazione esclusivamente qualora siano strettamente connessi e funzionali al progetto e alle attività svolte, nonché compatibili con la destinazione e la fruizione pubblica dell'area. *Tali utilizzi sono in ogni caso subordinati al rilascio delle necessarie autorizzazioni e, ove dovuto, al pagamento del Canone Unico Patrimoniale, secondo la disciplina vigente;*
- collaborare alla cura e al decoro della piazza in occasione e in conseguenza delle attività da essi organizzate, provvedendo al ripristino e alla pulizia delle aree utilizzate. Restano ferme in capo al Comune le responsabilità e le attività manutentive proprie dello spazio pubblico, salvo specifici obblighi ulteriori definiti nel disciplinare unitario di coordinamento*;*
- assicurare un collegamento effettivo del progetto con il Parco della Grande Frana, la risalita verso Posatora, le fornaci storiche, la piazza e il quartiere Palombella, secondo intensità e modalità coerenti con la natura di ciascuna proposta;
- rispettare in ogni fase i requisiti di accessibilità, sicurezza, compatibilità urbanistico-edilizia, impiantistica e autorizzativa applicabili alle attività effettivamente proposte;
- determinare il canone della Sezione A sulla superficie definitivamente concessa, applicando il valore unitario stabilito dal presente Avviso e la disciplina degli eventuali spazi comuni;
- mantenere la Sezione B nell'ambito dell'amministrazione condivisa ex art. 55 del D.Lgs. 117/2017, con effettivo apporto dell'ETS e successiva formulazione condivisa del progetto operativo, senza trasformarla nell'acquisto di prestazioni predeterminate;
- consentire, nell'ambito della successiva coprogettazione tra Comune ed ETS, l'eventuale apporto dell'operatore economico esclusivamente nelle forme e nei limiti previsti dalla L.R. Marche n. 23/2025, senza equiparazione all'ETS selezionato;
- consentire al Tavolo di Progettazione Integrata di affinare, coordinare e integrare le proposte selezionate, limitatamente agli aspetti tecnico-funzionali e di coordinamento di propria competenza,

senza modificarne sostanzialmente gli elementi che hanno formato oggetto della valutazione comparativa;

- porre a cura dell'operatore economico gli interventi di divisione e funzionalizzazione individuati all'esito della progettazione integrata e approvati dal Comune, fermo restando che l'eventuale scomputo è ammesso esclusivamente nei casi e alle condizioni previste dal vigente Regolamento comunale;
- stabilire che gli esiti della procedura comparativa costituiscono il presupposto per l'avvio delle successive fasi di progettazione integrata e, con riferimento alla Sezione B, di coprogettazione. La costituzione dei rapporti definitivi resta subordinata alla positiva conclusione delle rispettive fasi procedimentali, all'esito delle verifiche previste dal presente Avviso e all'approvazione degli atti di competenza del Comune;
- prevedere che il disciplinare unitario di coordinamento, la concessione patrimoniale relativa alla Sezione A e la convenzione/accordo di collaborazione con l'ETS siano definiti, approvati e perfezionati secondo le rispettive fasi e tempistiche procedimentali, sulla base degli esiti delle attività di rispettiva competenza e nel rispetto delle condizioni stabilite dal presente Avviso.

Art. 5 – Immobile e configurazione degli spazi

L'immobile è ubicato in Via Flaminia n. 116 ed è censito al Catasto Fabbricati al foglio 34, particella 630, subalterni 1 e 2, come si riporta all'Allegato B.

È costituito da un locale principale della superficie utile di circa mq 125, oltre ripostigli, servizi igienici e una corte esterna esclusiva.

La superficie interna del fabbricato destinata alle due componenti funzionali previste dalla D.G. n. 784/2026 sarà ripartita in misura sostanzialmente equilibrata**.**

A tal fine, ciascuna delle due funzioni dovrà disporre, di norma, di una superficie ad uso esclusivo *indicativamente compresa tra il 40% e il 60% della superficie utile del locale principale*. Ciascuna porzione dovrà inoltre essere dotata, nella propria configurazione, dei servizi igienici necessari allo svolgimento dell'attività cui è destinata.

Le planimetrie catastali allegate alla procedura (Allegato B) rappresentano lo stato attuale del locale.

La ripartizione definitiva degli spazi interni sarà definita all'esito del Tavolo di progettazione integrata, tenendo conto delle attività concretamente proposte e delle relative esigenze funzionali, nel rispetto della permanenza, dell'autonomia e della riconoscibilità di entrambe le funzioni.

Eventuali scostamenti dalla predetta fascia indicativa potranno essere approvati dal Comune sulla base di una motivata valutazione tecnico-funzionale, tenuto conto, in particolare, degli spazi comuni, dei vincoli impiantistici, delle modalità e dell'intensità di utilizzo degli ambienti e della funzionalità complessiva del progetto, senza compromettere l'autonomia e la riconoscibilità di una delle due funzioni.

Resta ferma la competenza del Comune ad approvare la configurazione definitiva degli spazi interni e gli eventuali interventi necessari alla loro separazione e funzionalizzazione.

Art. 6 - Sopralluogo facoltativo

I soggetti interessati possono effettuare, in via facoltativa, un sopralluogo presso l'immobile e la piazza attrezzata antistante, al fine di prendere diretta conoscenza dello stato dei luoghi, delle caratteristiche degli spazi interni ed esterni e del contesto territoriale di riferimento.

Il sopralluogo è effettuato previo appuntamento con l'Ufficio Patrimonio del Comune di Ancona, mediante istanza da inoltrarsi all'indirizzo PEC: comune.ancona@emarche.it.

Gli appuntamenti per i sopralluoghi saranno fissati entro quattro giorni lavorativi dalla data di ricezione della richiesta.

La mancata effettuazione del sopralluogo non costituisce causa di esclusione né condizione di non ammissibilità della domanda.

Il sopralluogo ha esclusivamente finalità conoscitiva e non costituisce sede di confronto negoziale.

Eventuali richieste di chiarimento dovranno essere formulate, specificando la Sezione per la quale si intende concorrere, all'attenzione dell'Ufficio Patrimonio, mediante istanza da inoltrarsi all'indirizzo PEC: comune.ancona@emarche.it

Le risposte ai chiarimenti saranno evase entro quattro giorni lavorativi dalla data di ricezione della richiesta. Le risposte aventi carattere generale saranno pubblicate, in forma anonima, nella pagina dedicata alla procedura e costituiranno chiarimenti validi per tutti i partecipanti.

Le eventuali richieste di chiarimento dovranno pervenire entro e non oltre il quinto giorno lavorativo antecedente il termine fissato per la presentazione delle domande**.**

L'Amministrazione si riserva di non garantire il riscontro alle richieste pervenute oltre tale termine o in prossimità della scadenza, qualora i tempi necessari per la relativa istruttoria e risposta non consentano di fornire il chiarimento prima del termine ultimo per la presentazione delle domande.

Art. 7 - Collegamento con il Parco, la rete verde e le aree esterne

Le proposte presentate dagli operatori economici e dagli Enti del Terzo Settore dovranno descrivere specificamente il contributo che le rispettive attività potranno apportare alla fruizione del Parco della Grande Frana, del sistema verde e del collegamento verso Posatora, evidenziando le modalità attraverso le quali ciascun soggetto intende integrarsi con il contesto territoriale e con le finalità pubbliche perseguite dall'Amministrazione.

Saranno considerate, in particolare: la capacità di configurare l'immobile "Ex Dreher" quale punto di partenza, arrivo o servizio per percorsi pedonali e ciclabili; l'individuazione concreta di percorsi, destinatari, frequenze e modalità operative; la previsione di servizi permanenti o periodici rivolti a ciclisti, pedoni e visitatori; l'integrazione con percorsi e progettualità comunali esistenti o programmate; la predisposizione di cartografia, materiali informativi, strumenti digitali o sistemi di orientamento; l'organizzazione di visite, escursioni, attività sportive, culturali, sociali o ambientali; la capacità di contribuire all'animazione della piazza antistante, senza limitarne impropriamente la fruizione pubblica; nonché l'attenzione alla compatibilità ambientale, alla sicurezza, al decoro e alla cura degli spazi.

Per gli Enti del Terzo Settore potranno essere altresì valorizzate, in relazione alla natura e alle finalità dell'ente, le attività di carattere sociale, culturale, educativo, ambientale, sportivo e di animazione

territoriale, nonché le iniziative rivolte alla partecipazione della comunità e alla valorizzazione del rapporto tra il Parco, la piazza e il quartiere.

L'attribuzione dei punteggi più elevati presuppone la descrizione di attività concretamente definite, con indicazione, ove pertinente, di frequenza, destinatari, modalità di organizzazione, risorse e strumenti impiegati e risultati attesi. La mera dichiarazione di voler "valorizzare il Parco" o di voler promuovere genericamente il territorio non costituisce elemento sufficiente per un giudizio elevato.

Le attività e le modalità operative indicate nelle proposte costituiscono elementi di valutazione e, per quanto di rispettiva competenza, elementi di riferimento per le successive fasi procedimentali. Gli aspetti comuni alle due gestioni saranno approfonditi nell'ambito del Tavolo di Progettazione Integrata di cui all'art. 21; gli aspetti propri della componente di interesse generale saranno successivamente sviluppati nell'ambito della coprogettazione tra Comune ed ETS di cui all'art. 23.

Le attività esterne restano in ogni caso subordinate alla disciplina vigente in materia di fruizione e sicurezza delle aree, alla tutela ambientale e alle indicazioni dei competenti Uffici comunali.

Art. 8 - SEZIONE A: Soggetti Ammessi

Possono presentare manifestazione di interesse gli operatori economici, in forma singola ovvero associata, anche mediante Raggruppamento Temporaneo di Imprese (RTI) o Consorzio, interessati alla gestione della porzione dell'immobile destinata allo svolgimento delle attività turistico-culturali previste dal presente Avviso.

Ai fini della partecipazione, gli operatori economici devono essere in possesso dei requisiti necessari a contrarre con la Pubblica Amministrazione e, in particolare, non devono trovarsi in situazioni che comportino l'incapacità o il divieto di contrarre con la stessa. Devono, inoltre, essere in possesso dei requisiti previsti dalla normativa antimafia e non devono ricorrere nei loro confronti le cause di divieto, decadenza o sospensione di cui all'art. 67 del D.lgs. n. 159/2011.

Gli operatori devono altresì essere in regola con il pagamento dei canoni concessori eventualmente dovuti al Comune di Ancona in relazione ad altre aree o immobili comunali, nonché con il pagamento di eventuali indennizzi dovuti per occupazioni senza titolo di beni appartenenti al patrimonio comunale.

È inoltre richiesta 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.

Nel caso di partecipazione in forma associata, i requisiti sopra indicati devono essere posseduti da ciascun operatore economico componente il raggruppamento o il consorzio, secondo quanto previsto dal presente Avviso.

I soggetti che partecipano in forma associata non ancora costituita dovranno indicare, in sede di presentazione della manifestazione di interesse, gli operatori che costituiranno il raggruppamento o il consorzio, specificando il soggetto individuato quale mandatario/capofila. La relativa costituzione dovrà intervenire, nelle forme previste dalla normativa applicabile, prima della stipula del contratto di concessione.

Il possesso dei requisiti richiesti è attestato mediante dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, secondo il modello allegato al presente Avviso, nella consapevolezza delle

responsabilità e delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del medesimo decreto in caso di dichiarazioni mendaci, falsità negli atti o uso di atti falsi. (Allegato D)

Il Comune si riserva di effettuare, in qualsiasi fase della procedura, le verifiche ritenute necessarie in ordine alla veridicità delle dichiarazioni rese e al possesso dei requisiti prescritti.

Il possesso dei requisiti dichiarati sarà comunque verificato nei confronti del soggetto individuato quale concessionario prima della stipula del contratto di concessione.

L'eventuale esito negativo delle verifiche comporterà l'impossibilità di procedere alla stipula del contratto e l'adozione dei conseguenti provvedimenti previsti dalla normativa vigente, ferme restando le ulteriori conseguenze derivanti da dichiarazioni non veritiere ai sensi del D.P.R. n. 445/2000.

Art. 9- contenuti della proposta dell'operatore economico

La proposta dovrà sviluppare un progetto imprenditoriale economicamente sostenibile e coerente con gli obiettivi pubblici dell'immobile.

Potranno essere contemplate, a titolo esemplificativo: messa a disposizione o noleggio di biciclette ed e-bike; deposito, assistenza e piccola manutenzione; informazione e promozione di percorsi; escursioni e visite; servizi turistici e culturali; iniziative sportive, naturalistiche e ambientali; attività divulgative; servizi complementari compatibili con la funzione pubblica del sito.

Eventuali attività commerciali, di somministrazione o ulteriori attività economicamente rilevanti sono ammesse esclusivamente ove urbanisticamente e amministrativamente compatibili, previa acquisizione dei necessari titoli, e purché risultino funzionalmente coerenti con il progetto di valorizzazione e non ne snaturino le finalità pubbliche.

L'Avviso non comporta l'affidamento di un servizio pubblico predeterminato, bensì la concessione di uno spazio destinato allo sviluppo di un'attività economica compatibile con le finalità pubbliche indicate. Pertanto, ogni eventuale autorizzazione, nulla osta, titolo abilitativo o altro adempimento necessario per l'avvio e lo svolgimento dell'attività dovrà essere richiesto e acquisito, a cura dell'Operatore, presso gli Uffici e le Amministrazioni competenti, prima dell'avvio dell'attività. Restano integralmente a carico dell'Operatore tutti gli oneri e le spese connessi all'avvio, all'esercizio e alla gestione dell'attività, nessuno escluso.

Art. 10 - Canone della Sezione A

Con esclusivo riferimento all'immobile oggetto di concessione, il valore unitario posto a base della procedura per la determinazione del canone concessorio è pari a euro 120,00/mq/anno, corrispondente a euro 10,00/mq/mese, oltre IVA nella misura di legge.

Il canone annuo finale sarà determinato moltiplicando tale valore unitario per la superficie definitivamente assegnata.

La piazza attrezzata antistante non è ricompresa nella concessione dell'immobile e resta destinata alla sua ordinaria funzione e fruizione pubblica. Eventuali utilizzi specifici, occasionali o temporanei di porzioni della piazza, comprese quelle poste nelle immediate vicinanze dell'immobile, possono essere preventivamente autorizzati dall'Amministrazione esclusivamente qualora siano strettamente connessi e funzionali alle attività svolte nell'immobile e compatibili con la destinazione e la fruizione pubblica

dell'area. Tali utilizzi restano subordinati al rilascio dei necessari titoli autorizzativi e, ove dovuto, al pagamento del Canone Unico Patrimoniale secondo la disciplina vigente.

Art. 11 - Interventi di separazione, allestimento e migliorie

Gli eventuali interventi necessari alla configurazione definitiva degli spazi, ivi compresa la loro suddivisione interna, saranno realizzati a cura dell'operatore economico, previa autorizzazione del Comune.

Potranno essere previste pareti attrezzate, pareti mobili, elementi modulari, arredi funzionali o altre soluzioni compatibili con le caratteristiche dell'immobile, privilegiando soluzioni leggere e reversibili.

Nella proposta dovranno essere distintamente indicati:

- interventi per i quali viene richiesto il riconoscimento a scomputo del canone;
- migliorie aggiuntive poste integralmente a carico dell'operatore e non richieste a scomputo.

Per ciascun intervento dovranno essere indicati descrizione tecnica, costo stimato, tempi di esecuzione, grado di reversibilità e relativa qualificazione.

Tutti gli interventi dovranno essere corredati da apposito Quadro economico preliminare/stima degli interventi sufficientemente dettagliato per distinguere opere, quantità indicative, costi, scomputi e migliorie.

La richiesta di scomputo non determina alcun diritto al relativo riconoscimento, che sarà valutato esclusivamente nei limiti e secondo le condizioni del vigente Regolamento patrimoniale.

La necessità dell'intervento ai fini della funzionalizzazione o della separazione degli spazi non ne determina, di per sé, l'ammissibilità a scomputo. Sono riconoscibili a scomputo esclusivamente gli interventi che rientrano nelle categorie e nelle condizioni previste dal vigente Regolamento patrimoniale, previa autorizzazione, verifica di congruità e documentazione delle spese; le restanti opere e dotazioni costituiscono oneri o migliorie a carico dell'operatore.

Art. 12 - Criteri di valutazione della SEZIONE A

Cod.	Criterio	Max	Elementi osservabili
A1	Qualità e sostenibilità economico-finanziaria del progetto imprenditoriale	20	Coerenza del modello gestionale; chiarezza delle attività; apertura; domanda/utenza; sostenibilità economica; piano di gestione e sostenibilità finanziaria del progetto; risultati attesi

Cod.	Criterio	Max	Elementi osservabili
A2	Integrazione territoriale e valorizzazione culturale/ambientale	15	Uso dell'"Ex Dreher" come punto di accesso/partenza/arrivo; itinerari e servizi concreti; valorizzazione fornaci e memoria del luogo; animazione compatibile della piazza; integrazione con percorsi territoriali; informazioni/wayfinding; relazione con quartiere e contesto
A3	Mobilità ciclabile e servizi outdoor	15	Bici/e-bike; noleggio; deposito; piccola assistenza; ricarica ove tecnicamente possibile; escursioni; servizi ai ciclisti; continuità e concreta organizzazione del servizio
A4	Qualità dell'assetto spaziale: • Distribuzione • Flessibilità • Autonomia delle due funzioni • Reversibilità • Accessibilità • Compatibilità con gli impianti	15	Tavole grafiche e planimetriche atte a rappresentare gli assetti distributivi e progettuali proposti, evidenziando in particolare la razionalità della distribuzione degli spazi, la flessibilità e adattabilità delle configurazioni, l'autonomia operativa delle due funzioni, il grado di reversibilità delle soluzioni adottate, nonché il livello di accessibilità e fruibilità degli ambienti e la compatibilità con gli impianti esistenti.

Cod.	Criterio	Max	Elementi osservabili
A5	Piano degli interventi e migliorie: • Stima economica • Chiarezza fra scomputi e migliorie • Fattibilità • Cronoprogramma • Sostenibilità ambientale • manutenzione	10	Quadro economico preliminare e stima degli interventi proposti, con indicazione delle opere, delle quantità e dei relativi costi, evidenziando con chiarezza la distinzione tra interventi a scomputo e migliorie, la fattibilità tecnico-economica degli interventi, la coerenza e congruità della stima economica, il cronoprogramma delle attività, nonché le soluzioni orientate alla sostenibilità ambientale e alla manutenzione e gestione nel tempo.
A6	Capacità di coordinamento con la componente ETS e con le attività di comunità	10	Iniziative per residenti; coinvolgimento del quartiere; proposte di collaborazione con ETS da approfondire nell'ambito del Tavolo di progettazione integrata, limitatamente agli aspetti di coordinamento tra le due componenti; programmazione condivisa; capacità di favorire un presidio positivo e una fruizione continuativa dello spazio.
A7	Capacità organizzativa e gestionale del proponente	10	Esperienze pertinenti documentabili; struttura organizzativa effettivamente disponibile; qualificazione e consistenza del personale dedicato; competenze;

Cod.	Criterio	Max	Elementi osservabili
			assetto delle responsabilità; continuità gestionale
A8	Eventuale apporto come sostenitore, finanziatore o partner di progetto	5	Risorse; servizi; dotazioni; competenze o finanziamenti messi a disposizione; coerenza, concretezza, durata e utilità dell'apporto; capacità di accrescere l'impatto del progetto

Art. 13 - Eventuale partecipazione dell'operatore alla coprogettazione

L'operatore economico può manifestare la propria disponibilità a partecipare al successivo procedimento di co-progettazione nelle figure previste dalla L.R. Marche n. 23/2025: sostenitore; finanziatore; partner di progetto, quest'ultima figura esclusivamente per attività secondarie e comunque funzionali alle attività principali.

L'operatore dovrà indicare natura, consistenza, durata e modalità dell'apporto eventualmente offerto, specificando se si tratta di risorse economiche, attrezzature, biciclette, servizi, personale/competenze, eventi, comunicazione o altre utilità.

Le qualificazioni di sostenitore, finanziatore e partner di progetto sono utilizzate secondo la terminologia della L.R. Marche n. 23/2025. La qualificazione definitiva dell'apporto proposto sarà effettuata nell'ambito del successivo procedimento di coprogettazione in relazione alla sua natura concreta; per il partner di progetto resta fermo il limite delle attività secondarie e funzionali alle attività principali.

La disponibilità dell'operatore non attribuisce alcun diritto nella selezione dell'ETS né comporta equiparazione dell'operatore al partner ETS della coprogettazione.

Art. 14 - SEZIONE B: Soggetti Ammessi

Possono partecipare gli ETS iscritti al RUNTS, singolarmente o in forma aggregata secondo le modalità previste dall'Avviso, in possesso di finalità statutarie coerenti con le attività oggetto della procedura. La selezione è finalizzata all'individuazione di un unico soggetto partenariale, eventualmente composto da più ETS in forma aggregata.

Nell'ambito della proposta presentata dall'ETS singolo o aggregato possono essere indicati anche soggetti diversi dagli Enti del Terzo Settore (ETS), esclusivamente in qualità di sostenitori, finanziatori o partner di progetto, ai sensi dell'art. 10, comma 6, lett. b), della Legge Regionale Marche n. 23/2025.

I soggetti che partecipano in qualità di partner di progetto potranno svolgere esclusivamente attività secondarie e funzionali rispetto a quelle principali realizzate nell'ambito del partenariato.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, possono rientrare tra i soggetti ammissibili le associazioni sportive dilettantistiche (ASD) iscritte al Registro Nazionale delle Attività Sportive Dilettantistiche (RASD), nonché altri enti non profit operanti sul territorio, fermo restando il rispetto dei requisiti e delle condizioni previsti dalla normativa e dall'Avviso.

Resta fermo che, in caso di presentazione in forma aggregata, il soggetto capofila (mandatario) deve essere un Ente del Terzo Settore iscritto al RUNTS.

In caso di individuazione di un soggetto in forma aggregata, il soggetto Capofila rappresenterà tutti i soggetti componenti il raggruppamento, dovrà assumere la responsabilità amministrativa, dovrà curare la realizzazione del progetto, sarà il referente unico per il Comune di Ancona anche per la rendicontazione finale.

L'Amministrazione si riserva di verificare la coerenza statutaria e operativa dei soggetti partecipanti, nonché l'effettivo possesso dei requisiti sopra indicati.

In ogni caso, ai soggetti diversi dagli ETS non potrà essere affidato il ruolo di capofila né la responsabilità amministrativa del progetto.

Un ulteriore requisito richiesto è avere la sede legale e/o operativa nel Comune di Ancona oppure, in alternativa, assumere l'impegno ad attivare una sede operativa nel territorio comunale entro il termine stabilito dall'Amministrazione e, comunque, prima dell'avvio delle attività progettuali per le quali la stessa risulti necessaria**.**

Qualora la sede operativa debba essere attivata presso spazi di proprietà comunale messi a disposizione nell'ambito della convenzione/accordo di collaborazione con l'ETS, la relativa attivazione è subordinata al perfezionamento del titolo giuridico che ne legittima la disponibilità e l'utilizzo. L'ETS è tenuto ad attivare la sede operativa presso i predetti spazi entro il termine stabilito dalla convenzione/accordo di collaborazione. Il mancato adempimento di tale obbligo, qualora imputabile all'ETS, potrà costituire causa di risoluzione della convenzione/accordo, alle condizioni e con le modalità previste dalla medesima**.**

È favorita la partecipazione in forma associata al fine di:

- garantire unitarietà organizzativa e progettuale degli interventi e delle attività;
- rispondere, attraverso il coinvolgimento e la collaborazione di una pluralità di soggetti, ai diversi bisogni espressi dalla comunità e dal territorio, favorendo l'inclusione, la partecipazione e la valorizzazione delle risorse locali;
- migliorare l'efficacia del coordinamento organizzativo.

Ciascun ETS può partecipare alla presente procedura, a pena di esclusione, mediante una sola proposta, alternativamente in forma singola ovvero quale componente di un'unica aggregazione.

Art. 15-risorse pubbliche e regime patrimoniale della Sezione B

Il Comune mette a disposizione del partenariato, quale risorsa pubblica funzionale alla realizzazione delle attività di interesse generale, una porzione dell'immobile. Ai fini della valorizzazione economica dell'apporto pubblico, il relativo valore patrimoniale di riferimento è determinato applicando il parametro di euro 120,00/mq/anno alla superficie definitivamente attribuita.

La predetta valorizzazione non determina automaticamente l'applicazione di un canone di pari importo. Il titolo di disponibilità dell'immobile, il relativo regime patrimoniale e l'eventuale applicazione di un canone agevolato saranno definiti nelle successive fasi del procedimento, nel rispetto del vigente Regolamento comunale e tenendo conto della natura, delle finalità e del valore pubblico delle attività oggetto del partenariato.

Alla data di pubblicazione dell'Avviso non sono previste ulteriori risorse economiche comunali specificamente destinate alla co-progettazione, fatta salva la possibilità di individuare successivamente ulteriori risorse mediante appositi atti.

Art. 16 – contenuti della proposta dell'ETS

La proposta progettuale dell'ETS dovrà sviluppare, in particolare, i seguenti ambiti di intervento: lettura dei bisogni sociali e territoriali del quartiere; attività sociali e aggregative; iniziative culturali ed educative; coinvolgimento attivo dei residenti; attività intergenerazionali; inclusione e accessibilità; servizi e iniziative di comunità; utilizzo sociale della piazza e del parco; attività di carattere ambientale; valorizzazione della storia e dell'identità dell'area; integrazione e coordinamento con le attività dell'operatore economico.

La proposta dovrà altresì prevedere un sistema di monitoraggio delle attività e dei risultati conseguiti, nonché almeno un momento annuale di restituzione pubblica alla comunità, finalizzato a condividere gli esiti del progetto e a favorire la partecipazione e il confronto con i residenti e gli altri soggetti del territorio.

La procedura di selezione è finalizzata all'individuazione dell'ETS con il quale l'Amministrazione intende attivare il partenariato e avviare la successiva fase di co-progettazione, volta alla definizione condivisa del progetto operativo relativo alle attività di interesse generale.

L'ETS selezionato sarà chiamato a partecipare al Tavolo di Progettazione Integrata di cui all'art. 21, limitatamente agli aspetti tecnico-funzionali, organizzativi e di coordinamento comuni alla componente sociale e alla componente economica, nonché alla successiva fase di co-progettazione con il Comune di cui all'art. 23.

All'esito positivo della co-progettazione, l'ETS sarà altresì chiamato alla realizzazione e/o cogestione delle attività di interesse generale definite nel Progetto operativo, secondo le modalità, gli impegni reciproci e le condizioni stabiliti nella relativa convenzione.

Art. 17- Criteri di valutazione della SEZIONE B

Cod.	Criterio	Max	Elementi osservabili
B1	Lettura dei bisogni e qualità del progetto sociale e culturale	25	Capacità di leggere bisogni e risorse del quartiere; coerenza e concretezza delle attività; continuità; qualità culturale, educativa, aggregativa e ricreativa; risultati attesi.
B2	Partecipazione della comunità e presidio di prossimità	20	Modalità di ascolto; cittadini coinvolti; volontariato; laboratori partecipativi; calendario pubblico; strumenti di raccolta proposte e restituzione ai residenti
B3	Inclusione, accessibilità e carattere intergenerazionale	10	Accessibilità; coinvolgimento di persone fragili; attività tra generazioni; gratuità o accessibilità economica; capacità di raggiungere destinatari differenti.
B4	Parco, piazza, fornaci e attività all'aperto	15	Uso effettivo e continuativo del Parco e della piazza; passeggiate; attività motorie; laboratori ambientali; memoria della Grande Frana e delle fornaci; iniziative per famiglie, minori e anziani; collegamento con Posatora.

Cod.	Criterio	Max	Elementi osservabili
B5	Integrazione e coordinamento con l'operatore economico	10	Eventi comuni; percorsi; mobilità sostenibile; laboratori; comunicazione; uso condiviso della piazza; complementarità senza subordinazione tra le due funzioni; proposte di collaborazione con l'operatore economico da discutere in Tavolo di progettazione integrata; programmazione condivisa; capacità di favorire un presidio positivo e una fruizione continuativa dello spazio.
B6	Capacità organizzativa e rete territoriale	10	Esperienza maturata sul territorio dall'ETS; personale/volontari, governance, collaborazioni già attive o concretamente attivabili, accordi con scuole, associazioni, istituzioni; capacità di sostenere il progetto per sei anni
B7	Risorse apportate e sostenibilità	5	Risorse materiali, immateriali, professionali ed economiche apportate per la realizzazione del progetto; qualità e adeguatezza rispetto al progetto; sostenibilità del partenariato.

Cod.	Criterio	Max	Elementi osservabili
B8	Monitoraggio, risultati e restituzione alla comunità	5	Previsione di specifici indicatori per il monitoraggio delle attività realizzate, con raccolta e documentazione dei risultati conseguiti e del livello di partecipazione e di riscontro da parte della comunità di quartiere e della cittadinanza. Dovrà inoltre essere garantita la continuità del monitoraggio e, almeno una volta all'anno, un momento di restituzione pubblica alla comunità.

Art. 18 - Scala dei giudizi e coefficienti

Giudizio	Coeff.	Descrizione del livello qualitativo
Eccellente	1,00	Il criterio è sviluppato integralmente e con particolare qualità. La proposta è concreta, dettagliata e immediatamente attuabile; identifica modalità, risorse, tempi e risultati; contiene uno o più elementi distintivi di innovazione o significativo valore aggiunto e non presenta carenze rilevanti. La mera completezza formale non è sufficiente per il coefficiente massimo.
Ottimo	0,90	Rispondenza molto elevata. Contenuti completi, concreti e ben sviluppati, con elementi qualificanti; eventuali carenze sono esclusivamente marginali e

Giudizio	Coeff.	Descrizione del livello qualitativo
		non incidono sull'efficacia complessiva.
Molto buono	0,80	Rispondenza elevata. Contenuti chiari e concretamente attuabili; gli elementi essenziali sono ben sviluppati, pur permanendo alcuni aspetti suscettibili di ulteriore approfondimento.
Buono	0,70	Proposta coerente e attuabile, adeguatamente sviluppata ma con livello ordinario di approfondimento e limitati elementi distintivi o innovativi.
Discreto	0,60	Proposta complessivamente adeguata ma non completamente sviluppata; presenta alcune lacune, limitata innovazione o elementi ancora generici.
Sufficiente	0,50	Sono presenti gli elementi essenziali del criterio; la proposta è realizzabile ma generica, poco articolata o scarsamente approfondita e non presenta significativo valore aggiunto.
Parzialmente adeguato	0,40	Il criterio è soddisfatto soltanto in parte; alcuni elementi sono coerenti, mentre altri risultano mancanti o debolmente sviluppati. Sono necessarie integrazioni significative.
Modesto	0,30	Rispondenza limitata; contenuti deboli, generici o poco

Giudizio	Coeff.	Descrizione del livello qualitativo
		strutturati; il contributo al progetto complessivo è ridotto.
Scarso	0,20	Sono presenti significative carenze di completezza, coerenza, concretezza o attuabilità; non emerge un contributo apprezzabile al criterio.
Gravemente insufficiente	0,10	Il criterio è affrontato in modo marginale, frammentario, contraddittorio o sostanzialmente inadeguato.
Assente / non valutabile	0,00	Non sono presenti elementi pertinenti o sufficienti a consentire la valutazione del criterio.

Per ciascun criterio la Commissione attribuisce un unico giudizio collegiale motivato. Il punteggio è determinato secondo la formula P = Pmax x C, dove Pmax è il punteggio massimo del criterio e C è il coefficiente corrispondente al giudizio.

La motivazione deve evidenziare almeno: elementi positivi; eventuali carenze; elementi distintivi; giudizio; coefficiente; punteggio. Il giudizio "Eccellente" richiede elementi concretamente distintivi di particolare qualità, innovazione, concretezza o valore aggiunto.

La Commissione giudicatrice potrà procedere alla valutazione delle proposte 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.

La decisione finale è collegiale e deve essere corredata, per ciascun criterio, dal giudizio sintetico previsto dalla scala e da una motivazione idonea a evidenziare gli elementi positivi, le eventuali carenze e gli elementi distintivi della proposta.

Sono considerate idonee le proposte che conseguano almeno 60/100 punti complessivi e, inoltre, almeno il 50% del punteggio massimo previsto per il criterio principale della rispettiva Sezione (A1 per la Sezione A; B1 per la Sezione B).

Art. 19 – Commissioni giudicatrici

Per la valutazione delle proposte relative alle due Sezioni saranno costituite due distinte Commissioni giudicatrici, una competente per la Sezione A – Operatori economici e una competente per la Sezione B – Enti del Terzo Settore (ETS).

Ciascuna Commissione procederà all'esame e alla valutazione delle proposte di propria competenza in seduta riservata, sulla base dei criteri e dei relativi punteggi stabiliti dal presente Avviso.

Le Commissioni opereranno autonomamente e saranno composte da soggetti in possesso di adeguata professionalità, competenza ed esperienza in relazione agli ambiti oggetto di valutazione, assicurando imparzialità, trasparenza, uniformità metodologica e tracciabilità delle operazioni svolte.

Al termine delle operazioni di valutazione, ciascuna Commissione procederà alla formazione della graduatoria relativa alla propria Sezione, sulla base dei punteggi complessivamente attribuiti alle singole proposte e secondo quanto previsto dal presente Avviso.

Le operazioni di ciascuna Commissione saranno formalizzate mediante appositi verbali, nei quali saranno riportati lo svolgimento delle attività, i giudizi collegiali espressi, i coefficienti applicati, i punteggi attribuiti e gli esiti della valutazione.

Art. 20 - Natura della valutazione

La procedura ha carattere comparativo e non configura una gara di appalto.

I criteri, i punteggi e i coefficienti previsti dal presente Avviso sono finalizzati ad assicurare trasparenza, uniformità e adeguata motivazione nella valutazione comparativa delle proposte.

All'esito della valutazione sono formati due distinti ordini di merito, uno per ciascuna Sezione, autonomi quanto a presupposti, criteri di valutazione ed effetti procedimentali.

Il collocamento al primo posto nel rispettivo ordine di merito determina l'individuazione del soggetto ammesso alle successive fasi previste dall'Avviso e non comporta, di per sé, la costituzione del rapporto definitivo né attribuisce un diritto alla sottoscrizione della concessione patrimoniale o della convenzione/accordo di collaborazione, che restano subordinati alla positiva conclusione delle rispettive fasi procedimentali e alle verifiche previste dal presente Avviso.

Le Commissioni operano in autonomia e non effettuano valutazioni sulla compatibilità reciproca delle proposte. Tale verifica è riservata alla successiva fase di progettazione integrata.

Art. 21- Tavolo di progettazione integrata

Il Tavolo di Progettazione Integrata è finalizzato esclusivamente alla definizione dell'assetto tecnico-funzionale e delle condizioni di coordinamento tra le due componenti del progetto.

In particolare, nell'ambito del Tavolo sono definiti e sottoposti all'approvazione del Comune:

- la distribuzione degli spazi esclusivi e comuni;
- gli accessi e servizi;
- il riparto delle utenze e dei costi comuni;

- gli interventi di separazione e funzionalizzazione;

- il quadro delle responsabilità manutentive, con riferimento agli spazi ad uso esclusivo, alle parti comuni e agli impianti condivisi, nonché delle modalità di programmazione e gestione degli interventi;

- le modalità di coordinamento delle attività con l'utilizzo della piazza e degli spazi esterni, fermo restando che eventuali utilizzi esclusivi, specifici o temporanei restano subordinati ai necessari titoli autorizzativi e, ove dovuto, all'applicazione del Canone Unico Patrimoniale;

- le fasce di apertura e le regole necessarie a prevenire interferenze tra le due gestioni;

- le modalità generali di coordinamento tra le due gestioni;

- gli eventuali ambiti nei quali potranno essere sviluppate iniziative comuni.

Restano riservate alla successiva co-progettazione tra Comune ed ETS la definizione delle attività di interesse generale, delle modalità attuative, delle risorse, degli indicatori di risultato e del progetto operativo relativo alla componente sociale, culturale, educativa, ricreativa, aggregativa e di comunità.

Il Comune di Ancona assegna, di norma, alla fase di progettazione integrata un termine di 30 giorni, prorogabile, per motivate esigenze, una sola volta e per un periodo massimo di ulteriori 15 giorni**.**

Gli esiti del Tavolo non possono comportare modifiche sostanziali agli elementi qualificanti delle proposte che hanno concorso all'attribuzione dei relativi punteggi**.** La configurazione risultante dalla progettazione integrata è, in ogni caso, sottoposta all'approvazione del Comune di Ancona.

La configurazione spaziale individuata nell'ambito del Tavolo deve rispettare, di norma, la fascia indicativa del 40%-60% della superficie utile del locale principale**,** da destinare all'uso esclusivo delle due rispettive funzioni, al netto dei servizi, dei locali tecnici e degli spazi comuni. Eventuali soluzioni difformi potranno essere ammesse, ove adeguatamente motivate, sotto il profilo tecnico-funzionale e approvate dal Comune.

Nell'ambito della progettazione integrata è definita la matrice delle responsabilità, nella quale sono individuati, con riferimento agli spazi, agli impianti, ai servizi condivisi e alle eventuali iniziative comuni, i soggetti competenti, i criteri di imputazione dei relativi costi e gli obblighi di natura manutentiva, assicurativa e autorizzativa.

Sulla base degli esiti della progettazione integrata è altresì predisposto *lo schema del disciplinare unitario di coordinamento tra Comune, operatore economico ed ETS*, destinato a regolare gli aspetti di reciproca interferenza tra le due gestioni e le modalità di utilizzo e gestione delle parti e dei servizi comuni.

Il disciplinare, una volta approvato nelle successive fasi del procedimento, sarà recepito nei rispettivi atti contrattuali o convenzionali, secondo quanto di competenza, costituendone parte integrante.

Art. 22- Mancato raggiungimento della sintesi progettuale e scorrimento

Il collocamento al primo posto nel rispettivo ordine di merito determina l'ammissione alla fase di progettazione integrata e non costituisce diritto incondizionato alla concessione patrimoniale né alla stipulazione della convenzione/accordo di collaborazione tra Comune ed ETS.

Qualora non sia possibile pervenire a una soluzione tecnicamente, funzionalmente ed economicamente sostenibile, il responsabile del procedimento ne dà motivatamente atto in apposito verbale, indicando gli elementi sui quali è stata raggiunta una convergenza, gli aspetti rimasti incompatibili, le soluzioni alternative esaminate e le ragioni ostative alla prosecuzione del percorso.

L'eventuale decisione di procedere allo scorrimento dell'ordine di merito è assunta dal Comune con provvedimento motivato, sulla base delle risultanze del Tavolo e nel rispetto dei principi di trasparenza, imparzialità e parità di trattamento.

Qualora le ragioni ostative siano riconducibili, sulla base delle risultanze del Tavolo, alla proposta o alla posizione di uno dei soggetti selezionati, il Comune può procedere allo scorrimento del solo ordine di merito relativo alla corrispondente Sezione, ferma restando la posizione del soggetto selezionato nell'altra Sezione, ove la relativa proposta risulti autonomamente compatibile con la prosecuzione del percorso.

Qualora, invece, l'incompatibilità derivi dalla combinazione oggettiva delle due proposte e non sia ragionevolmente riconducibile a una sola di esse, il Comune può procedere, con adeguata motivazione, allo scorrimento di uno o di entrambi gli ordini di merito, secondo quanto necessario per verificare la possibilità di pervenire a una configurazione complessiva sostenibile.

Lo scorrimento avviene nel rispetto dell'ordine risultante dalla valutazione comparativa. Non può essere superata una proposta utilmente collocata senza che sia stata previamente verificata, ovvero motivatamente esclusa, la possibilità di coinvolgere il relativo soggetto.

La fase di progettazione integrata può comportare specificazioni, adattamenti e soluzioni di coordinamento delle proposte selezionate, ma non modifiche sostanziali degli elementi che hanno formato oggetto della valutazione comparativa.

Art. 23 – Co-progettazione con l'ETS

Il Tavolo di progettazione integrata di cui all'art. 21 costituisce fase di coordinamento tra le due componenti dell'Avviso e non sostituisce né assorbe il procedimento di co-progettazione tra Comune ed ETS disciplinato dal presente articolo.

La co-progettazione prende avvio sulla base dell'assetto tecnico-funzionale e delle regole di coordinamento definite nel Tavolo di cui all'art. 21, che costituiscono il quadro entro il quale Comune ed ETS sviluppano il progetto operativo della componente di interesse generale.

In particolare, nell'ambito della co-progettazione, Comune ed ETS definiscono:

- il programma delle attività di interesse generale;
- i destinatari e le modalità di coinvolgimento;
- la programmazione e il calendario sociale /culturale;

- le modalità di organizzazione, gestione e coordinamento delle attività;
- le risorse dell'ETS e del Comune di Ancona;
- gli eventuali contributi;
- le modalità di monitoraggio e di verifica;
- gli indicatori e i risultati attesi;
- l'eventuale apporto dell'operatore economico o di altri soggetti diversi dagli ETS, nelle forme di sostenitore, finanziatore o partner di progetto e nei limiti previsti dalla normativa vigente e dal presente Avviso.

Il Comune di Ancona assegna ordinariamente alla fase di co-progettazione un termine di 30 giorni, prorogabile motivatamente una sola volta per un massimo di ulteriori 15 giorni.

La co-progettazione costituisce una fase di confronto e di elaborazione congiunta nella quale il Comune e l'ETS, ciascuno nell'ambito delle proprie competenze e responsabilità, definiscono in modo condiviso il contenuto operativo delle attività, le relative modalità di attuazione, le risorse necessarie e gli strumenti di monitoraggio e verifica dei risultati.

La coprogettazione si svolge nel rispetto degli obiettivi, delle finalità, delle condizioni e degli elementi essenziali stabiliti dal presente Avviso, nonché dell'assetto tecnico-funzionale e delle regole di coordinamento definiti ai sensi dell'art. 21, senza comportare modifiche sostanziali agli elementi della proposta dell'ETS che hanno formato oggetto della valutazione comparativa.

Nell'ambito della coprogettazione, l'ETS mette a disposizione le proprie competenze, esperienze e risorse, in coerenza con quanto indicato nella proposta presentata e con quanto ulteriormente definito nel corso del procedimento. L'apporto dell'ETS può consistere in risorse umane, professionali, organizzative, strumentali, materiali, immateriali ed economiche, secondo quanto definito nel progetto operativo condiviso e nella successiva convenzione/accordo di collaborazione.

Il Comune mantiene la titolarità delle funzioni e delle decisioni di propria competenza e verifica la coerenza delle soluzioni individuate con le finalità pubbliche perseguite, con il presente Avviso, con l'assetto tecnico-funzionale dell'immobile e con la disciplina amministrativa, patrimoniale e autorizzativa applicabile.

La fase di coprogettazione si conclude con la definizione del progetto operativo condiviso relativo alle attività di interesse generale, corredato dalla matrice delle attività, delle responsabilità e delle risorse, dagli indicatori di monitoraggio e dalle modalità di verifica dei risultati.

Gli esiti della co-progettazione saranno formalizzati in convenzione/accordo di collaborazione con l'ETS, nel quale saranno riportati gli accordi raggiunti, gli impegni assunti dalle parti e le modalità operative concordate.

Qualora la co-progettazione non si concluda positivamente, il Comune può procedere allo scorrimento dell'ordine di merito della Sezione B, fermo restando, ove compatibile con il nuovo assetto progettuale, il soggetto individuato nella Sezione A.

Art. 24 – Definizione dell'assetto complessivo e perfezionamento dei rapporti

Gli esiti della progettazione integrata e della coprogettazione, secondo i rispettivi ambiti di competenza, concorrono alla definizione dell'assetto complessivo di utilizzo e gestione dell'immobile, ferma restando l'autonomia delle due componenti e dei relativi rapporti giuridici.

Il Comune approva la configurazione definitiva degli spazi e gli ulteriori elementi di propria competenza e procede, secondo le rispettive fasi, tempistiche e presupposti, alla definizione, approvazione e perfezionamento dei seguenti atti:

a) disciplinare unitario di coordinamento tra Comune, operatore economico ed ETS, limitatamente agli aspetti comuni alle due gestioni, alle reciproche interferenze e all'utilizzo e gestione delle parti e dei servizi condivisi;

b) concessione patrimoniale onerosa relativa alla porzione dell'immobile attribuita all'operatore economico della Sezione A;

c) convenzione/accordo di collaborazione con l'ETS, che recepisce gli esiti della coprogettazione e la disciplina del relativo rapporto di partenariato.

I predetti atti, pur coordinati nell'ambito dell'assetto complessivo di utilizzo e gestione dell'immobile, mantengono distinta natura, disciplina, efficacia e autonomia giuridica e possono essere definiti, approvati e perfezionati in momenti differenti, in relazione allo stato di avanzamento e agli esiti delle rispettive fasi procedimentali.

La concessione patrimoniale relativa alla Sezione A è definita sulla base della porzione di immobile definitivamente attribuita all'operatore economico e delle ulteriori condizioni stabilite dal presente Avviso e dagli atti conseguenti.

La convenzione/accordo di collaborazione relativa alla Sezione B recepisce gli esiti della coprogettazione e disciplina, in coerenza con il progetto operativo condiviso di cui all'art. 23, gli impegni delle parti, le risorse messe a disposizione, le modalità di attuazione, monitoraggio e verifica e gli ulteriori elementi necessari alla regolazione del partenariato.

Il disciplinare unitario di coordinamento si raccorda, per quanto di rispettiva competenza, con la concessione patrimoniale e con la convenzione/accordo di collaborazione, senza determinare commistione tra i rispettivi regimi giuridici.

Gli eventuali utilizzi esclusivi, specifici o temporanei della piazza e degli altri spazi pubblici esterni restano subordinati al rilascio dei necessari titoli autorizzativi e, ove dovuto, all'applicazione del Canone Unico Patrimoniale secondo la disciplina vigente.

Art. 25 - Durata

La durata della concessione patrimoniale relativa alla Sezione A e del rapporto di partenariato relativo alla Sezione B è stabilita in sei anni, secondo quanto specificato nei rispettivi atti. Le relative decorrenze sono determinate autonomamente, tenendo conto delle rispettive condizioni di efficacia e, ove possibile, coordinate al fine di favorire l'avvio contestuale delle due componenti.

L’eventuale consegna anticipata di spazi potrà avvenire esclusivamente sulla base di apposito titolo o verbale che ne disciplini espressamente finalità, durata, obblighi e responsabilità. È escluso il rinnovo tacito.

Art. 26- Modalità e termine di presentazione della domanda

Per partecipare all’Avviso 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 20 novembre 2026 alle ore 12:00 e a pena di esclusione (data prorogata con Determina Dirigenziale n. 3206 del 04/11/2026)**, 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.

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 proposte 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 di Ancona ed agli estremi del mittente, la seguente dicitura: “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”, **specificando in maniera chiara la Sezione per la quale si concorre;**

d) contenere la domanda di partecipazione, le dichiarazioni e la documentazione richiesta per la rispettiva Sezione, secondo i modelli allegati al presente Avviso;

In alternativa alla consegna cartacea, la domanda e la documentazione potranno essere trasmesse a mezzo PEC all’indirizzo comune.ancona@emarche.it , entro il termine previsto dal presente Avviso.

La documentazione dovrà essere contenuta in uno o più file compressi e cifrati mediante password, denominati in modo da consentirne l’identificazione della Sezione di partecipazione e del mittente, senza rendere accessibile il relativo contenuto prima dell’apertura della procedura.

La password o chiave di decrittazione non dovrà essere trasmessa unitamente alla PEC contenente la domanda, ma sarà richiesta dall'Amministrazione successivamente alla scadenza del termine di presentazione delle domande e dovrà essere comunicata dal concorrente con separato messaggio PEC entro il termine indicato nella richiesta.

La mancata comunicazione della password entro il termine assegnato non inferiore alle 24 ore, ovvero la trasmissione di una password errata o comunque non idonea a consentire l'apertura dei file, comporta l'impossibilità di procedere all'esame della documentazione salvo che il problema sia risolvibile senza alterare la segretezza e l'integrità della proposta.

Nel caso dell'invio a mezzo PEC, ai fini del rispetto del termine di partecipazione fa fede la data e l'ora di ricezione della PEC da parte del Sistema di posta elettronica certificate del Comune di Ancona.

Resta a carico del concorrente ogni rischio connesso alla corretta formazione, cifratura e trasmissione del file.

In fase di partecipazione, tutta la documentazione dovrà essere sottoscritta dai concorrenti singoli e, in caso di costituendo RTI/Consorzio, da tutti i soggetti/operatori che ne faranno parte.

Con la procedura di soccorso istruttorio, possono essere sanate le carenze della documentazione presentata. 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. Il soccorso istruttorio non può essere utilizzato per integrare o modificare il contenuto sostanziale della proposta progettuale.

Art. 27 - Responsabile del procedimento e referenti delle Sezioni

Il Responsabile del procedimento è il Dott. Giorgio Foglia, Dirigente e Coordinatore dell'Area Contratti e Servizi del Comune di Ancona.

Restano ferme le competenze dei diversi Servizi comunali nelle verifiche tecniche, patrimoniali, urbanistiche, sociali e finanziarie.

Art. 28 - Riserva dell'Amministrazione

Il Comune si riserva di non procedere alla definizione dei rapporti qualora nessuna proposta risulti idonea.

L'Amministrazione può richiedere chiarimenti o integrazioni meramente documentali nei limiti consentiti dalla natura della procedura, senza consentire modifiche sostanziali delle proposte.

Resta ferma la facoltà dell'Amministrazione di sospendere, modificare o revocare la procedura per motivate ragioni di interesse pubblico, nei limiti e secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Art. 29 - Allegati e documentazione della procedura

Costituiscono parte integrante o documentazione essenziale della procedura:

- Allegato B – planimetrie catastali;
- Allegato C – domanda di partecipazione;
- Allegato D – autodichiarazione sul possesso dei requisiti;

Gli obiettivi, i risultati attesi e i vincoli inderogabili che assolvono alla funzione di quadro progettuale di massima sono contenuti direttamente nel presente Avviso e non formano oggetto di un autonomo allegato.

Gli schemi definitivi del disciplinare unitario di coordinamento, della concessione patrimoniale e della convenzione/accordo di collaborazione con l'ETS saranno predisposti, definiti e approvati nelle successive fasi del procedimento, secondo le rispettive tempistiche e in relazione agli esiti delle fasi di rispettiva competenza, nel rispetto delle condizioni, degli indirizzi e dei principi stabiliti dal presente Avviso.

La relativa approvazione potrà intervenire in momenti distinti, in funzione della natura e della finalità di ciascun atto e del livello di definizione raggiunto nelle rispettive fasi procedimentali.

Le informazioni e i quadri relativi alla sostenibilità economica, agli interventi richiesti a scomputo, alle migliorie, alle risorse apportate e all'eventuale disponibilità dell'operatore quale sostenitore, finanziatore o partner di progetto sono acquisiti direttamente attraverso i modelli di domanda e le proposte dei partecipanti, senza ulteriori moduli autonomi salvo motivate esigenze istruttorie.

Art. 30 - Trattamento dei dati e pubblicità

Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR), i dati personali forniti dai soggetti partecipanti saranno trattati esclusivamente per le finalità connesse all'espletamento della procedura oggetto del presente Avviso e, per i soggetti individuati, per gli adempimenti connessi alle successive fasi procedimentali e alla gestione dei relativi rapporti con il Comune di Ancona.

Il conferimento dei dati richiesti è necessario ai fini della partecipazione alla procedura. Il trattamento, la comunicazione e l'eventuale diffusione dei dati avverranno nei limiti e secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia di protezione dei dati personali, trasparenza e accesso agli atti.

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

a) 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 .

Il Dirigente Coordinatore dell'Area Contratti e Servizi
Dott. Giorgio Foglia