



COMUNE DI URBANIA

L'Antica Casteldurante

Provincia di Pesaro e Urbino

piazza della libertà, 1 tel.0722/313111-313131

comune.urbania@comuneurbaniapu.it – comune.urbania@emarche.it



AVVISO PUBBLICO

PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE DA DESTINARE A PUBBLICO ESERCIZIO DI MESCITA CIBO E BEVANDE IN LOC.

SANT'ERACLIANO - PARCO 9 cd COLONIA

PREMESSO CHE

l'Amministrazione Comunale è proprietaria di 3 fabbricati per totali mq. 123 di cui 65 mq esistenti e 58 mq ex refettorio, ed annesso terreno per totali 5.500 mq in località Sant'eracliano – Parco 9 cd Colonia;

il Comune di Urbania intende procedere all'assegnazione in concessione di detto stabile, con la possibilità anche di prevedere dei lavori di ammodernamento e ristrutturazione da parte del concessionario

IL RESPONSABILE DI SETTORE

In esecuzione, delle deliberazioni di giunta e Consiglio Comunale relative al piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari e dell'atto di G.C. n. 14 del 12-03-2026 esecutivo ai sensi di legge, nonché della Determinazione Responsabile di Settore Affari Generali n. 17 del 17/03/2026, Reg. Gen. 138.

RENDE NOTO

È indetta specifica evidenza pubblica per individuare un soggetto cui assegnare in concessione temporanea degli immobili sito in loc. Sant'Eracliano – Parco 9, come di seguito individuati;

Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. cat.	Rendita
9	172/173/174		Loc.Sant.Eracliano - 9	B/2	U	565	106 m ²	R.Euro: 169,25

il sistema di gara per individuare il soggetto cui affittare il terreno è l'asta pubblica di cui agli artt. 63 e seguenti del R.D. 28.05.1924, n. 827, con il criterio di cui all'art. 73, lettera c), dello stesso R.D., meglio descritto come "Offerta segreta" da confrontarsi con il prezzo base fissato dall'Amministrazione nell'avviso di gara; l'aggiudicazione sarà determinata a favore di chi avrà offerto il prezzo complessivo più alto che si avrà dalla somma del canone annuo offerto per gli anni di concessione.

1. OGGETTO DELL'AVVISO



COMUNE DI URBANIA

L'Antica Casteldurante

Provincia di Pesaro e Urbino

piazza della libertà, 1 tel.0722/313111-313131



comune.urbania@comuneurbaniapu.it – comune.urbania@emarche.it

È indetta specifica evidenza pubblica per individuare un soggetto cui assegnare in concessione temporanea gli immobili di proprietà comunale siti in loc Sant'eracliano – Parco 9 cd Colonia, catastalmente distinto al foglio 9 con p.lla 172-173-174;

Trattasi di chiosco con verde circostante, da destinare ad attività di pubblico esercizio (bar/ristorante), come meglio descritto nella documentazione tecnica allegata.

Regime giuridico del bene: l'immobile, in ragione del fatto che trattasi di edificio di proprietà pubblica da oltre 70 anni, è da considerarsi vincolato ai sensi della parte II del D.Lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio). Pertanto, il bene appartiene al patrimonio indisponibile del Comune ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004 e dell'art. 12 del medesimo Codice, che stabilisce una presunzione ex lege della sussistenza dell'interesse culturale per le cose immobili appartenenti agli enti pubblici territoriali che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga a oltre settanta anni.

Come chiarito dalla giurisprudenza di legittimità, tale presunzione comporta la demanialità del bene almeno fino all'eventuale accertamento negativo dell'interesse storico-artistico, con conseguente applicazione della disciplina di cui agli artt. 822, secondo comma, e 823, secondo comma, del Codice civile.

Vincoli urbanistici: L'area ricade in ZONA DESTINATA A VERDE PUBBLICO F4.a3 del PRG. Secondo le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., nella zona F4.a3 sono ammessi interventi per l'adeguamento igienico-funzionale delle strutture esistenti anche mediante l'inserimento di portici, tettoie e gazebi ma senza aumenti volumetrici, se non per servizi igienici, accessori per il ricovero di attrezzi ed impianti tecnologici.

2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

La presente procedura è disciplinata dalle seguenti disposizioni normative:

- Art. 3-bis del D.L. 351/2001 in materia di valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili tramite concessione o locazione;
- Art. 3-ter del D.L. 351/2001 relativo al processo di valorizzazione degli immobili pubblici;
- Art. 58 del D.L. 112/2008 sulla ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare degli enti locali;
- Art. 12 della Legge 127/1997 in materia di alienazione degli immobili di proprietà pubblica;
- Art. 57-bis del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali) per le procedure di trasferimento di immobili pubblici di interesse culturale;
- Principi generali in materia di evidenza pubblica e trasparenza dell'azione amministrativa.

NORMATIVA APPLICABILE: La presente procedura, riguardando la concessione di un immobile del patrimonio indisponibile comunale, non rientra nell'ambito di applicazione del D.Lgs. 36/2023 (Codice dei contratti pubblici) ma è disciplinata dai principi generali di trasparenza, concorrenza e non discriminazione di cui agli artt. 1, 2 e 3 del medesimo Codice, come richiamati dall'art. 13, comma 5.

3. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE E CHIARIMENTI SUL PROGETTO



COMUNE DI URBANIA

L'Antica Casteldurante

Provincia di Pesaro e Urbino

piazza della libertà, 1 tel.0722/313111-313131

comune.urbania@comuneurbaniapu.it – comune.urbania@emarche.it



3.1 CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

1. La gara verrà aggiudicata a favore del miglior offerente secondo il criterio del prezzo più alto (soggetto partecipante ammesso che avrà offerto il canone di concessione più alto rispetto a quello posto a base di gara).
2. Il canone di concessione è fissato in € 6.700,00/annui oltre a oneri come per legge determinata secondo i criteri di cui alle “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare” edito dall'Agenzia del Territorio.
3. **Sono ammesse solo offerte in rialzo rispetto al suddetto canone.**

3.2 OBBLIGO DI PRESENTAZIONE DEL PROGETTO DI VALORIZZAZIONE E SUA VALUTAZIONE

1. Il complesso immobiliare dovrà essere oggetto di un **progetto di valorizzazione di massima**: la finalità della concessione è quella di rendere il complesso immobiliare finalizzato ad attività ricettiva e/o di somministrazione di alimenti e bevande.
2. Gli interessati dovranno quindi presentare, a pena di esclusione dalla procedura, un progetto di valorizzazione strutturale di massima che dovrà poi, in caso di aggiudicazione, essere attuato nel rispetto delle disposizioni contenute nelle NTA, il tutto nei limiti e secondo le prescrizioni del PRG vigente
3. Ai fini della partecipazione al presente avviso dovrà quindi essere prodotto:
 - progetto di massima rappresentante lo stato attuale e di progetto (max 6 tavole formato A3 in scala 1:100/200);
 - relazione tecnica illustrativa a firma di un tecnico abilitato (max. 10 pagine formato A4, altezza carattere 12) contenente le specifiche del progetto, il quadro economico dell'intervento, la dichiarazione di conformità alle vigenti normative;
 - rendering con foto inserimento del progetto nel contesto edilizio (max 4 tavole formato A3);
4. Si precisa che la gara verrà aggiudicata esclusivamente secondo il criterio del prezzo più alto (maggior rialzo sul canone base di concessione). Il progetto richiesto in fase di gara dovrà avere caratteristiche che ne consentano la fattibilità, dovrà essere redatto in conformità alle vigenti normative urbanistiche, edilizie e di tutela, e dovrà essere compatibile con i vincoli gravanti sull'immobile nonché essere adeguato rispetto alla destinazione d'uso prevista, ma NON concorre in alcun modo alla formazione del punteggio di aggiudicazione. L'unico parametro di valutazione è costituito dall'offerta economica (canone di concessione offerto). Come stabilito dalla consolidata giurisprudenza amministrativa, nelle procedure di gara indette secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, il principio di separazione tra offerta tecnica ed economica costituisce regola inderogabile. Nel presente caso, tuttavia, non trovando applicazione tale criterio ma quello del prezzo più alto, il progetto ha funzione meramente documentale e non concorre alla formazione del punteggio di aggiudicazione.
5. Il soggetto aggiudicatario, una volta sottoscritto il contratto di concessione, dovrà produrre entro il termine perentorio di 6 mesi dalla sottoscrizione, un progetto esecutivo in attuazione del progetto di



COMUNE DI URBANIA

L'Antica Casteldurante

Provincia di Pesaro e Urbino

piazza della libertà, 1 tel.0722/313111-313131



comune.urbania@comuneurbaniapu.it – comune.urbania@emarche.it

valorizzazione di massima presentato in sede di gara; l'esecuzione del progetto è subordinata all'approvazione:

- da parte della Soprintendenza dei beni culturali
 - da parte della Giunta comunale, trattandosi di intervento su un immobile pubblico.
6. Il soggetto aggiudicatario della concessione ha l'obbligo di concludere i lavori di realizzazione del progetto di valorizzazione approvato dalla Soprintendenza e dalla Giunta comunale entro 3 anni dall'ultima delle predette approvazioni.
7. Il mancato rispetto delle condizioni di cui ai commi 5 e 6 costituisce causa di risoluzione per inadempimento ai sensi del successivo punto. 3.4.3

3.3 ADEGUAMENTO DEL FABBRICATO, MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

1. Il soggetto aggiudicatario accetta l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come constatato in base al sopralluogo obbligatorio: è fatto carico all'aggiudicatario l'esecuzione dei lavori di adeguamento dell'immobile alle disposizioni urbanistiche/edilizie, di sicurezza, igienico sanitarie, che si dovessero rendere necessarie per la gestione dello stesso, previa approvazione del Comune e dalla Soprintendenza competente.
2. È inoltre fatto carico al soggetto aggiudicatario l'esecuzione di lavori di **manutenzione ordinaria e straordinaria** sul fabbricato esistente, quest'ultima da eseguirsi sempre previa approvazione della Giunta comunale e dalla Soprintendenza competente
3. Tutti gli interventi dovranno essere realizzati in conformità alle vigenti norme urbanistico/edilizie, di sicurezza, igienico sanitarie e alle altre norme specifiche di settore vigenti in materia, previo parere della Soprintendenza per quanto attiene agli aspetti di tutela storico-artistica e previa delibera di approvazione della Giunta Comunale.

3.4 SCOMPUTO COSTI REALIZZAZIONE PROGETTO DI VALORIZZAZIONE

1. I costi sostenuti dal concessionario per la realizzazione degli interventi di cui al progetto di valorizzazione presentato a norma del precedente punto 3.2, comprensivi di prestazioni professionali e dei costi per la realizzazione dei lavori nonché di I.V.A. se dovuta come per legge, adeguatamente documentati e sottoposti alla previa verifica dell'amministrazione Comunale saranno portati a **scomputo del canone di concessione mediante rate costanti suddivise nei 12 anni di durata della concessione**. Ai fini dello scomputo il concessionario sarà tenuto a presentare, al Comune di Urbania, idonei documenti fiscali per l'importo complessivo dei lavori a rendiconto delle spese sostenute. Sono in ogni caso escluse, dall'importo di cui sopra, le spese per attrezzature ed arredi per l'attività da svolgere all'interno dei locali, allacciamenti alle utenze.
2. **I pagamenti del canone di concessione decorreranno dalla stipula del contratto di concessione; lo scomputo dell'importo lavori dal canone di concessione offerto è consentito fin dal primo anno di concessione, fermo restando per l'aggiudicatario l'obbligo di corrispondere la differenza tra canone offerto e canone effettivamente pagato al comune in base allo scomputo**



COMUNE DI URBANIA

L'Antica Casteldurante

Provincia di Pesaro e Urbino

piazza della libertà, 1 tel.0722/313111-313131



comune.urbania@comuneurbaniapu.it – comune.urbania@emarche.it

in caso di mancato rispetto del termine di conclusione dell'intervento e di conseguente risoluzione della concessione.

3. I lavori oggetto del progetto di ristrutturazione approvato dovranno avere **essere ultimati e non oltre 3 (tre) anni dalla data di approvazione della giunta, pena la risoluzione della concessione per inadempimento.** In caso di mancata ultimazione dei lavori entro il termine di cui sopra, il contratto si intenderà risolto di diritto per grave inadempimento del concessionario, con le conseguenze previste nella sezione "CONDIZIONI CONTRATTO DI CONCESSIONE"; in questo caso resta fermo l'obbligo per il concessionario di corrispondere al Comune il canone di concessione come risultante dall'offerta presentata in sede di gara.
4. Nel caso in cui a consuntivo il progetto esecutivo realizzato sia di valore superiore a quello preventivato il maggior valore delle opere rimane acquisito al patrimonio del Comune di Urbania, senza che sia possibile prevedere indennizzi a favore del concessionario

4. SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO E VERIFICA DELLO STATO DELL'IMMOBILE

1. I concorrenti hanno l'obbligo, a pena di esclusione, di effettuare un sopralluogo nell'immobile, prima della presentazione dell'offerta, al fine di rilevarne tutte le condizioni tecnico-strutturali e dare una corretta valutazione, anche economica, degli elementi che possono aver influenza concreta sulla presentazione dell'offerta.
2. Il sopralluogo potrà essere richiesto inviando all'Amministrazione Comunale una richiesta via mail all'indirizzo comune.urbania@comuneurbaniapu.it o via pec all'indirizzo comune.urbania@emarche.it entro 5 giorni antecedenti la data di scadenza del bando, indicando i soggetti da contattare, il nominativo dell'interessato e/o del legale rappresentante del concorrente munito di apposita documentazione comprovante la sua figura, recapiti telefonici, email e/o PEC.
3. A seguito del sopralluogo sarà rilasciato un attestato di visita dei luoghi che dovrà, a pena di esclusione, essere allegato alla documentazione da presentare in sede di gara.

5. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

1. Possono presentare domanda di partecipazione le persone fisiche, imprese e società, costituite o ancora da costituire:
 - che non si trovino in una delle condizioni di incapacità a contrattare con la Pubblica amministrazione previste dall'art. 94 del D. lgs. 36/2023 (Codice contratti pubblici)
 - che non risultino essere debitori nei confronti del Comune per somme accertate o comunque riconosciute dal debitore in modo definitivo (con iscrizione a ruolo, ingiunzione fiscale, sentenza o altro atto esecutivo) per qualunque importo, a titolo di pagamento di tributi, canoni, tasse
 - siano in possesso dei requisiti morali previsti dall'art. 71 del D.Lgs 59/2010 e, data la finalità della concessione, siano in possesso dei requisiti professionali stabiliti dalla normativa al fine del rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande;
2. Non è consentito al medesimo soggetto, in varie forme, presentare più offerte.

6. CONDIZIONI CONTRATTO DI CONCESSIONE

1. **Durata della concessione:** anni 12.



COMUNE DI URBANIA

L'Antica Casteldurante

Provincia di Pesaro e Urbino

piazza della libertà, 1 tel.0722/313111-313131



comune.urbania@comuneurbaniapu.it – comune.urbania@emarche.it

2. **Canone:** la misura del canone sarà quella offerta dal concorrente in fase di gara e non potrà essere diminuita per tutta la durata del contratto.
3. **Modalità di pagamento:** rata annuale anticipata
4. **Garanzie:** a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni contrattuali con particolare riferimento al puntuale pagamento del canone di concessione nella misura risultante dalla procedura di gara, l'aggiudicatario deve costituire, entro il termine che verrà indicato nel provvedimento di aggiudicazione definitiva e comunque prima della stipula del contratto di concessione, una garanzia pari ad una **(1) annualità del canone offerto** come risultante dalla procedura di gara, mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa o deposito cauzionale. La garanzia definitiva deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune di Urbania.
5. **Utenze immobile:** sono a carico del concessionario le spese di conduzione, quali, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, quelle relative alla pulizia dei locali e dell'area scoperta, alla fornitura di acqua e di energia elettrica, di riscaldamento e condizionamento d'aria nonché allo svuotamento di fosse biologiche e TARI. Sono altresì a carico del concessionario tutti gli oneri riguardanti la volturazione e/o il subentro comunque determinato nei contratti di fornitura di pubblici servizi – energia elettrica, riscaldamento, acqua ecc; nonché eventuali modifiche/potenziamenti agli allacciamenti esistenti
6. **Allestimento e arredi:** gli allestimenti e arredi interni ed esterni del complesso immobiliare sono a carico del concessionario e sono da realizzare conformemente alle norme di igiene e salute prescritte dalla AST competente e da tutti i soggetti istituzionali preposti.
7. **Manutenzione:** l'assegnatario della concessione sarà responsabile del buon uso, della buona conduzione e conservazione dei locali e degli impianti e di quant'altro di proprietà del Comune di Urbania e si impegna a restituire i beni concessi nelle medesime condizioni in cui li riceve, salvo il normale deterioramento derivante dall'uso. L'assegnatario della concessione accetta l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come constatato in base al sopralluogo obbligatorio: è fatto carico all'aggiudicatario l'esecuzione dei lavori di adeguamento dell'immobile alle disposizioni urbanistiche/edilizie, di sicurezza, igienico sanitarie, che si dovessero rendere necessarie per la gestione dello stesso, previa approvazione della Giunta comunale e dalla Soprintendenza competente. E inoltre fatto carico al soggetto aggiudicatario l'esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria sul fabbricato esistente, queste ultime da eseguirsi sempre previa approvazione della Giunta comunale e dalla Soprintendenza competente
8. **Spese di registrazione dell'atto:** a carico del concessionario.
9. **Assicurazione RCVT e incendio:** l'aggiudicatario della concessione è obbligato a sollevare e tenere indenne il Comune di Urbania da ogni qualsivoglia danno, diretto ed indiretto, causato a persone e/o cose derivante o comunque connesso all'utilizzo dell'immobile locato. Il Comune di Urbania ed i suoi rappresentanti saranno così esentati da ogni azione, sia in via giudiziale che stragiudiziale, da chiunque instaurata. L'aggiudicatario della concessione, prima della stipula del contratto, dovrà consegnare al Comune di Urbania copia delle seguenti polizze assicurative:



COMUNE DI URBANIA

L'Antica Casteldurante

Provincia di Pesaro e Urbino

piazza della libertà, 1 tel.0722/313111-313131



comune.urbania@comuneurbaniapu.it – comune.urbania@emarche.it

- polizza assicurativa con la previsione di un massimale unico di importo non inferiore ad € 2.000.000,00 per RCT e RCO per la copertura di ogni rischio derivante dalle attività esercitate, nessuna esclusa o eccettuata,
- polizza assicurativa con la previsione di un massimale di importo non inferiore a € 500.000 per i danni derivanti da incendio del fabbricato e ricorso terzi (con valore di ricostruzione a nuovo di € 500.000,00) oltre a coperture accessorie contro rischi per danni relativi a rimozione e sgombero €100.000,00 differenziale storico artistico €100.000,00, nonché per danni derivanti da perdite d'acqua, fughe di gas ecc e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa concessa.

Le suddette polizze non potranno avere durata inferiore a quella del contratto di concessione (anni 12); con particolare riferimento alla polizza assicurativa per rischio locazione l'assegnatario dell'immobile si impegna, pena la decadenza dall'assegnazione e l'incameramento della cauzione definitiva, a non apportare alcuna variazione al contratto assicurativo senza la preventiva autorizzazione del Comune di Urbania.

10. Cessazione del rapporto concessorio e indennizzo

- a) **cessazione per recesso del concessionario:** in caso di cessazione della concessione per recesso del concessionario (da comunicarsi con preavviso di almeno 6 mesi), il concessionario uscente avrà diritto a un indennizzo a carico del concessionario subentrante solo nel caso in cui l'Amministrazione Comunale intenda procedere a un nuovo affidamento in concessione del bene
- b) **cessazione per revoca per motivi di pubblico interesse:** in caso di cessazione della concessione per revoca disposta dall'Amministrazione per sopravvenuti motivi di pubblico interesse, il concessionario uscente avrà diritto a un indennizzo a norma dell'art. 21 quinquies comma 1 della legge 241/1990
- c) **risoluzione per inadempimento del concessionario:** l'Amministrazione Comunale può dichiarare la risoluzione della concessione ai sensi dell'art. 1453 c.c. in caso di grave inadempimento da parte del concessionario agli obblighi derivanti dal presente bando e dal successivo atto di concessione, inclusa la mancata ultimazione dei lavori nei termini previsti e il mancato pagamento del canone per due annualità anche non consecutive. In questo caso il concessionario non avrà diritto ad alcun indennizzo o rimborso per gli investimenti e le opere realizzate. L'Amministrazione avrà facoltà di incamerare la garanzia fideiussoria e agire per il risarcimento degli ulteriori danni subiti;
- d) **decadenza dalla concessione:** l'Amministrazione Comunale può dichiarare la decadenza del concessionario dalla concessione in caso di perdita dei requisiti di partecipazione o perdita della permanenza, in capo al concessionario, dei requisiti per contrattare con la Pubblica amministrazione. In tal caso il concessionario non avrà diritto ad alcun indennizzo o rimborso per gli investimenti e le opere realizzate. L'Amministrazione avrà facoltà di incamerare la garanzia fideiussoria e agire per il risarcimento degli ulteriori danni subiti;
- e) **determinazione e corresponsione dell'indennizzo:** nei soli casi previsti ai precedenti punti 1 e 2 l'indennizzo sarà pari al valore contabile residuo non ammortizzato degli investimenti per le opere non amovibili realizzate dal concessionario uscente, in conformità al progetto approvato e nei limiti dell'importo massimo computabile. **I criteri di calcolo del valore degli investimenti**



COMUNE DI URBANIA

L'Antica Casteldurante

Provincia di Pesaro e Urbino

piazza della libertà, 1 tel.0722/313111-313131



comune.urbania@comuneurbaniapu.it – comune.urbania@emarche.it

e del relativo piano di ammortamento saranno dettagliati nell'atto di concessione. L'importo dell'indennizzo sarà determinato dall'Amministrazione Comunale, anche a mezzo di perizia tecnica, prima dell'indizione della nuova procedura di gara e sarà indicato nel relativo bando quale obbligazione a carico del nuovo aggiudicatario. Il pagamento di tale indennizzo da parte del concessionario subentrante al concessionario uscente costituirà condizione di efficacia dell'aggiudicazione della nuova concessione.

11. **Acquisizione delle opere e riconsegna del bene:** al termine della concessione, per qualsiasi causa essa avvenga (scadenza naturale, revoca, recesso, risoluzione), tutte le opere strutturali non amovibili realizzate dal concessionario in esecuzione del progetto approvato rimarranno acquisite al patrimonio del Comune, senza che nulla sia dovuto al concessionario a tale titolo, fatto salvo unicamente il diritto all'indennizzo a carico del subentrante nei casi e secondo le modalità di cui ai punti 1 e 2. In caso di risoluzione per inadempimento, l'Amministrazione potrà, a sua insindacabile scelta, acquisire le opere realizzate senza alcun costo o ordinare la loro demolizione con riduzione in pristino stato a totale cura e spese del concessionario inadempiente.
12. **Divieti:** è fatto espresso divieto, pena di revoca dell'affidamento, di installare slot machines e di consentire qualsiasi tipo di giochi e scommesse.
13. **Stato dell'immobile:** l'immobile verrà concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con l'obbligo della esecuzione dei lavori di miglioramento ed ampliamento sopra descritti.
14. **Oneri a carico del concessionario:**
 - a) sono a carico del soggetto concessionario i costi per l'esecuzione dei lavori del progetto presentato in sede di procedura di aggiudicazione della concessione come successivamente approvato dalla Soprintendenza e dalla Giunta comunale
 - b) sono a carico del soggetto concessionario i costi per l'esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria sul fabbricato esistente, nonché gli eventuali interventi di adeguamento consentiti dalla normativa urbanistica vigente e dalle prescrizioni della Soprintendenza competente.
 - c) sono a carico del concessionario gli oneri connessi al rilascio di autorizzazioni eventualmente occorrenti per lo svolgimento dall'attività commerciale, pareri ed altro per la esecuzione dei lavori di ampliamento, compresi altresì gli oneri per l'aggiornamento delle planimetrie catastali (compreso quindi eventuali frazionamenti di aree, tipo mappale, ecc.) e la redazione della Certificazione di Prestazione Energetica (APE).

Sono a carico del concessionario tutte le spese contrattuali connesse alla sottoscrizione e registrazione dell'atto di concessione, inclusi imposta di bollo, diritti di rogito e di segreteria, e ogni altro onere tributario connesso.

Ai fini fiscali, si precisa che l'operazione è esclusa dal campo di applicazione dell'IVA, in quanto il Comune agisce nell'esercizio delle proprie funzioni di pubblica autorità e il rapporto di concessione è disciplinato da un regime giuridico pubblicistico non paritetico. Di conseguenza, in applicazione del principio di alternatività, l'atto di concessione è soggetto a imposta di registro in termine fisso, con applicazione dell'aliquota proporzionale del 2% calcolata sul valore del contratto, ai sensi dell'art. 5 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. n. 131/1986.



COMUNE DI URBANIA

L'Antica Casteldurante

Provincia di Pesaro e Urbino

piazza della libertà, 1 tel.0722/313111-313131

comune.urbania@comuneurbaniapu.it – comune.urbania@emarche.it



7. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

1. **SCADENZA:** gli interessati a partecipare alla procedura di asta pubblica in oggetto dovranno far pervenire al Comune un plico contenente i documenti di seguito indicati, osservando modalità indicate di seguito, a pena di esclusione dalla procedura stessa: si precisa che la presentazione della domanda di partecipazione e della relativa offerta economica secondo i termini e le modalità di cui al presente Avviso comporta l'integrale accettazione delle condizioni e delle clausole in esso contenute.
2. Il plico deve obbligatoriamente pervenire all'Ufficio Protocollo entro le **ore 13.00 del 13/04/2026**; Il termine è perentorio: non saranno prese in considerazione le domande di partecipazione e i documenti che, per qualunque motivo, non saranno pervenuti (ovvero materialmente PRESENTATI, indipendentemente dalla data di spedizione del plico) al Comune entro il suddetto termine che sarà attestato dall'Ufficio protocollo del Comune stesso. La tempestiva ricezione, da parte del Comune, del plico contenente la domanda di partecipazione e l'offerta economica è a carico del mittente/concorrente, con espressa esclusione, in capo al Comune, di responsabilità per malfunzionamenti e/o ritardi del mezzo d'invio prescelto.
3. **CONFEZIONAMENTO DEL PLICO:** il plico dovrà essere, a pena di esclusione, chiuso e sigillato con qualsiasi strumento atto a garantirne l'integrità e la non manomissione (nastro adesivo, ceralacca, ecc) e dovrà essere indirizzato a: Comune di Urbania – Settore Affari Generali, Piazza della Libertà n. 1, 61049 Urbania;
dovrà riportare all'esterno in modo ben visibile la seguente dicitura anti/apertura:
"ATTENZIONE NON APRIRE CONTIENE OFFERTA PER CONCESSIONE IN USO DI IMMOBILE DESTINATO A PUBBLICO ESERCIZIO POSTO IN LOC. SANT'ERACLIANO – PARCO 9 cd COLONIA"

1. In tale plico vanno inserite tre buste distinte:
BUSTA A – "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"
BUSTA B – "OFFERTA ECONOMICA"
BUSTA C – "PROGETTO"
da presentare come di seguito indicato:

BUSTA A " DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA "

CONTENENTE a sua volta

1. **DOMANDA DI PARTECIPAZIONE** redatta in carta semplice secondo il modello allegato 1 al presente Avviso, sottoscritta, a pena di esclusione:
 - (*per le persone fisiche*) dal partecipante, indicando il proprio nome, cognome, data e luogo di nascita, domicilio e codice fiscale;



COMUNE DI URBANIA

L'Antica Casteldurante

Provincia di Pesaro e Urbino

piazza della libertà, 1 tel.0722/313111-313131



comune.urbania@comuneurbaniapu.it – comune.urbania@emarche.it

- *(per le persone giuridiche)* dal legale rappresentante/titolare, indicando le proprie generalità (nome, cognome, data e luogo di nascita, domicilio e codice fiscale) nonché ragione sociale/ditta, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA.
Nella domanda il dichiarante:
- attesta in conformità al d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445:
(nel caso di domanda presentata da persone fisiche) di essere in pieno possesso della capacità di agire;
(nel caso di domanda presentata da imprenditori commerciali sia individuali che collettivi) l'iscrizione dell'impresa ed il nominativo della/e persona/e designata/e a rappresentarla e impegnarla legalmente, e inoltre *(nel caso di domanda presentata da imprenditori collettivi)* la composizione degli organi, l'indicazione e le generalità di chi possiede la rappresentanza legale dell'ente e di chi svolge attività di direzione e coordinamento;
(per tutti) il possesso dei requisiti di ordine generale di cui all'art. 94 del D. lgs. 36/2026 (Codice contratti pubblici) e la circostanza di non essere debitori nei confronti del Comune per somme accertate o comunque riconosciute dal debitore in modo definitivo (con iscrizione a ruolo, ingiunzione fiscale, sentenza o altro atto esecutivo) per qualunque importo, a titolo di pagamento di tributi, canoni, tasse
- dichiara di aver preso chiara e completa conoscenza del contenuto del presente avviso e delle disposizioni in esso richiamate, nonché della consistenza dell'immobile e di accettare tutte le condizioni contenute nel presente avviso.
- allega (se ricorre) Procura speciale in originale o copia autenticata
Si specifica che:
 - in caso di *partecipazione /offerta per persona da nominare*, nella domanda, sottoscritta dal partecipante, dovrà essere specificato che la stessa e la relativa offerta sono presentate per persona da nominare; l'offerente per persona da nominare dovrà presentare in proprio i documenti necessari (dichiarazione attestante il possesso dei requisiti di ordine generale di cui all'art. 94 del D. lgs. 36/2023 (Codice contratti pubblici) e la circostanza di non essere debitori nei confronti del Comune per somme accertate o comunque riconosciute dal debitore in modo definitivo (con iscrizione a ruolo, ingiunzione fiscale, sentenza o altro atto esecutivo) per qualunque importo, a titolo di pagamento di tributi, canoni, tasse
 - in caso di *partecipazione/offerta congiunta* la domanda di partecipazione deve essere sottoscritta, a pena di esclusione, da procuratore speciale in rappresentanza di tutti i soggetti che costituiscono il gruppo e tale circostanza andrà specificata nella domanda stessa; il procuratore speciale dovrà presentare in proprio nome i documenti necessari (dichiarazione attestante il possesso dei requisiti di ordine generale di cui all'art. 94 del D. lgs. 36/2023 (Codice contratti pubblici) e la circostanza di non essere debitori nei confronti del Comune per somme accertate o comunque riconosciute dal debitore in modo definitivo (con iscrizione a ruolo, ingiunzione fiscale, sentenza o altro atto esecutivo) per qualunque importo, a titolo di pagamento di tributi, canoni, tasse)



COMUNE DI URBANIA

L'Antica Casteldurante

Provincia di Pesaro e Urbino

piazza della libertà, 1 tel.0722/313111-313131



comune.urbania@comuneurbaniapu.it – comune.urbania@emarche.it

2. FOTOCOPIA SEMPLICE (NON AUTENTICATA) DI UN PROPRIO VALIDO DOCUMENTO DI IDENTITÀ DEL SOTTOSCRITTORE AI SENSI DEGLI ARTT. 38 E 47 DEL D.P.R N. 445/2000
3. ATTESTATO DI EFFETTUAZIONE SOPRALLUOGO

BUSTA “B” OFFERTA ECONOMICA

Busta debitamente chiusa e sigillata e recante all'esterno la dicitura “OFFERTA ECONOMICA” e il nominativo del partecipante, contenente:

1) OFFERTA ECONOMICA: dichiarazione redatta in bollo (€ 16,00) e in lingua italiana, riportante data e luogo, resa e sottoscritta dal titolare o legale rappresentante del concorrente, nella quale lo stesso indichi il canone annuo offerto in aumento rispetto a quello posto a base d'asta IN EURO (in cifre ed in lettere).

Per redigere l'offerta si consiglia di utilizzare il modello di cui all'ALLEGATO n. 2 (offerta economica) del presente bando, tenendo presente che, qualora vi sia discordanza tra l'importo scritto in cifre e quello scritto in lettere, si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale.

Il prezzo offerto dovrà essere espresso non oltre i centesimi di Euro.

L'Offerta economica dovrà essere datata, e dovrà essere **sottoscritta a pena di esclusione** come segue:

(per le persone fisiche) dal partecipante, indicando il proprio nome, cognome, data e luogo di nascita, domicilio e codice fiscale;

(per le persone giuridiche) dal legale rappresentante/titolare, indicando le proprie generalità (nome, cognome, data e luogo di nascita, domicilio e codice fiscale) nonché ragione sociale/ditta, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA

Si specifica che:

- in caso di partecipazione /offerta per persona da nominare, tale circostanza deve essere specificata nell'offerta;
- in caso di partecipazione/offerta congiunta, l'offerta deve essere sottoscritta, a pena di esclusione, da procuratore speciale in rappresentanza di tutti i soggetti che costituiscono il gruppo e tale circostanza andrà specificata nella domanda stessa
- L'offerta presentata con le modalità di cui al presente Avviso dal partecipante interessato all'acquisto ha natura di proposta irrevocabile risultando immediatamente vincolante per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune consegue solo dall'aggiudicazione definitiva

BUSTA “C” PROGETTO

Busta debitamente chiusa e sigillata e recante all'esterno la dicitura “PROGETTO” e il nominativo del partecipante, contenente:



COMUNE DI URBANIA

L'Antica Casteldurante

Provincia di Pesaro e Urbino

piazza della libertà, 1 tel.0722/313111-313131



comune.urbania@comuneurbaniapu.it – comune.urbania@emarche.it

- progetto di massima rappresentante lo stato attuale e di progetto (max 6 tavole formato A3 in scala 1:100/200);
 - relazione tecnica illustrativa a firma di un tecnico abilitato (max. 10 pagine formato A4, altezza carattere 12) contenente le specifiche del progetto, le dichiarazioni di conformità alle vigenti normative, quanto altro necessario ai fini della illustrazione del progetto proposto;
 - eventuali rendering con foto inserimento del progetto nel contesto edilizio (max 4 tavole formato A3);
- Tutta la documentazione tecnica di cui sopra dovrà essere redatta in lingua italiana ed a firma di tecnico abilitato, nel rispetto dei vincoli urbanistici: L'area ricade in ZONA DESTINATA A VERDE PUBBLICO F4.a3 del PRG. Secondo le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., nella zona F4.a3 sono ammessi interventi per l'adeguamento igienico-funzionale delle strutture esistenti anche mediante l'inserimento di portici, tettoie e gazebi ma senza aumenti volumetrici, se non per servizi igienici, accessori per il ricovero di attrezzi ed impianti tecnologici.

7. PROCEDURA DI GARA, MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE E CONTRATTO

1. La procedura è condotta dal Responsabile del Settore Affari Generali, previa nomina di apposita commissione nei modi e nei termini di legge
L'apertura dei plichi è fissata per

il giorno:	martedì	data:	14	04	2026	ora:	16	00
-------------------	----------------	--------------	-----------	-----------	-------------	-------------	-----------	-----------

presso la sede del Comune di Urbania

Alla seduta sono ammessi le persone fisiche che hanno presentato offerta oppure un loro rappresentante munito di apposita delega scritta, nonché i legali rappresentanti degli operatori economici che hanno presentato offerta, oppure soggetti appositamente delegati con delega scritta conferita dal legale rappresentante dell'operatore economico rappresentato.

- 1 In caso di rinvio del giorno o dell'ora della seduta verrà dato avviso **UNICAMENTE** sul sito del Comune di URBANIA:

<https://comune.urbania.ps.it/> nella sezione news:

Si invitano i partecipanti a monitorare il sito comunale al fine di verificare eventuali rinvii della seduta.

2. L'aggiudicazione provvisoria in esito di seduta avrà luogo a favore di chi avrà presentato l'offerta economicamente più elevata, almeno pari o superiore al canone a base di gara (art. 2): essa vincola definitivamente l'aggiudicatario, mentre diviene vincolante per il Comune solo in seguito all'avvenuta aggiudicazione definitiva con l'approvazione, con apposito atto, del verbale di gara da parte del Responsabile Settore Affari Generali
3. La concessione verrà aggiudicata anche in caso di un'unica offerta se ritenuta valida e purché il prezzo sia superiore a quello fissato come base di gara nel presente avviso
4. Nel caso in cui due o più concorrenti, presenti alla seduta, abbiano presentato la stessa offerta ed essa sia ammissibile e la migliore, si procede, nella medesima adunanza, a una licitazione fra essi soli con offerte segrete; il concorrente che risulta migliore offerente è dichiarato aggiudicatario. Ove nessuno



COMUNE DI URBANIA

L'Antica Casteldurante

Provincia di Pesaro e Urbino

piazza della libertà, 1 tel.0722/313111-313131



comune.urbania@comuneurbaniapu.it – comune.urbania@emarche.it

dei partecipanti che hanno presentato l'offerta sia presente, o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, l'aggiudicazione viene decisa in base a sorteggio.

5. Nel caso di domanda di partecipazione/offerta per persona da nominare, l'offerente può dichiarare la persona all'atto dell'aggiudicazione, o entro il termine di 10 giorni dall'aggiudicazione. Se l'offerente non rende, nel tempo utile, la dichiarazione di nomina o la persona dichiarata non accetta al momento dell'aggiudicazione se presente alla stessa o entro i tre giorni successivi, o non possiede i requisiti necessari per concorrere all'asta o in generale per obbligarsi e fare contratti, l'offerente è considerato a tutti gli effetti legali come vero ed unico aggiudicatario. Rimangono ad esclusivo carico dell'offerente eventuali oneri fiscali relativi alla dichiarazione di nomina del contraente finale
6. L'aggiudicazione avrà luogo anche in presenza di una sola offerta valida
7. Si ribadisce che alla formazione della graduatoria non concorrerà la documentazione tecnica di cui alla busta "C", che non sarà oggetto di valutazione e pertanto non rilevante ai fini dell'aggiudicazione della gara.
8. Non saranno comunque ritenute valide:
 - le offerte condizionate;
 - le offerte presentate in modo diverso da quello sopra indicato;
 - le offerte contenenti l'indicazione di un prezzo pari o inferiore a quello base di gara stabilito nel presente bando.

4. INFORMATIVA PRIVACY

ai sensi dell'art. 13 del Regolamento Europeo n. 679/2016 (GDPR), le Parti si danno atto che i dati personali forniti sono utilizzati dal Comune di Urbania Titolare del trattamento, Comune di Urbania, Piazza della Libertà n. 1 - 61049 - Urbania (PU) C.F. 82001210416- Responsabile del Trattamento dei Dati per il comune è il Responsabile EQ del Settore Affari Generali dott. GIAMPAOLI FRANCESCO, DPO Unione Montana Alta Valle del Metauro Dott.ssa Battazzi Martina.

Il trattamento dei dati personali avviene mediante modalità cartacea e informatica da parte di personale autorizzato ed istruito a tal fine. Il trattamento è finalizzato unicamente all'esecuzione di un compito di interesse pubblico connesso all'esercizio di pubblici poteri e quindi alla corretta esecuzione dei compiti istituzionali con particolare riferimento alla esecuzione appalto pubblico ai sensi del D. lgs. 50.2016; in questo ambito, la comunicazione di dati personali assume la qualifica di requisito necessario per la conclusione del contratto, ed avverrà presso l'ente, con l'utilizzo di procedure anche informatizzate, nei modi e nei limiti necessari per perseguire le predette finalità

I dati potranno essere comunicati, portati a conoscenza e trattati dai Responsabili del trattamento interni all'ente, dagli incaricati al trattamento dell'ente e dai Responsabili del Trattamento in outsourcing competenti per materia.

I dati potranno essere inoltre comunicati o portati a conoscenza di responsabili ed incaricati di altri soggetti pubblici o incaricati di pubblico servizio che debbano partecipare al procedimento amministrativo.

Con riferimento a procedimenti ad interesse di parte il conferimento dei dati è obbligatorio per poter concludere positivamente il procedimento amministrativo e la loro mancata indicazione comporta



COMUNE DI URBANIA

L'Antica Casteldurante

Provincia di Pesaro e Urbino

piazza della libertà, 1 tel.0722/313111-313131



comune.urbania@comuneurbaniapu.it – comune.urbania@emarche.it

quindi l'impossibilità di beneficiare del servizio ovvero della prestazione finale. Agli interessati sono riconosciuti: il diritto di accedere ai propri dati personali, di chiederne la rettifica, l'aggiornamento e la cancellazione, se incompleti, erronei o raccolti in violazione della legge, nonché di opporsi al loro trattamento per motivi legittimi, rivolgendo le richieste al Comune di Urbania
L'interessato ha inoltre il diritto di proporre reclamo all'autorità di controllo.

5. DOCUMENTAZIONE E INFORMAZIONI

Copia del presente bando e degli allegati possono essere scaricati collegandosi al sito internet del Comune di Urbania www.comune.urbania.ps.it o ritirati direttamente presso l'Ufficio Segreteria del Comune di Urbania ubicato in Urbania, Piazza della Libertà 1, o facendone richiesta mediante pec all'indirizzo comune.urbania@emarche.it. Qualsiasi chiarimento ed eventuali integrazioni e/o modifiche al presente bando, saranno pubblicati sul sito internet di questa Amministrazione Comunale e pertanto costituisce onere di ogni soggetto interessato consultare il suddetto sito.

Il presente avviso per ragioni di massima pubblicizzazione, è pubblicato nella home page del sito web del Comune di Urbania www.comune.urbania.ps.it oltre che nella sezione "Amministrazione Trasparente", e all'albo pretorio dell'Ente.

Il medesimo avviso è inoltre a disposizione degli interessati presso l'Ufficio Segreteria del Comune di Urbania, Piazza della Libertà, 1 – 61049 Urbania (primo piano)

Eventuali richieste di chiarimenti e/o informazioni circa il presente avviso, potranno essere rivolte esclusivamente per iscritto, a mezzo posta elettronica certificata comune.urbania@emarche.it

Tutte le comunicazioni tra questa Amministrazione Comunale ed i soggetti concorrenti avverranno tramite Posta Elettronica Certificata, all'indirizzo indicato nell'istanza.

Il responsabile unico del procedimento è il Responsabile del Settore Affari Generali Dott. Francesco Giampaoli.

Allegato 1: Istanza di partecipazione

Allegato 2: Offerta economica

Allegato 3: Schema di contratto

Allegato 4: Planimetria area

Allegato 5: Scheda Area Barco PRG

Attrezzature

Urbania, li 19-3-2026

IL RESPONSABILE DEL SETTORE AFFARI GENERALI
DOTT. FRANCESCO GIAMPAOLI