

# COMUNE DI URBANIA

Provincia di Pesaro e Urbino

SETTORE AFFARI GENERALI E SERVIZI ALLA PERSONA

CAP 61049

P.IVA 00351210414

C.F. 82001210416

Tel. 0722/313142 - 0722/313175-FAX 0722/317246

## AVVISO ASTA PUBBLICA

### PER AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DEI LOCALI AD USO PUBBLICO ESERCIZIO BAR-SALA D'ATTESA DELLA LOCALE STAZIONE AUTOBUS PER LA DURATA DI ANNI SEI

IL RESPONSABILE SETTORE AFFARI GENERALI E SERVIZI ALLA PERSONA

In esecuzione dei seguenti atti:

deliberazione della Giunta Municipale n. 29 del 14-04-2026 contenente gli indirizzi per la stipula del contratto; determinazione del sottoscritto Responsabile del Settore AA.GG e Servizi alla Persona. n. 20 del 21-04-2026 R.G. n. 215;

#### RENDE NOTO

che il giorno **14 maggio 2026 alle ore 10.00** nella residenza comunale e più precisamente in Piazza della Libertà n. 1, si procederà all'affidamento in locazione a mezzo di asta pubblica per la durata di anni 6, ai sensi dell'art. 27 della legge n. 392/1978, del seguente bene patrimoniale:

**locali destinati ad uso pubblico esercizio bar sala d'aspetto locale stazione autobus situati in località Fosso del Maltempo ed adiacenti all'edificio delle Poste Italiane:**

- Il bene sopradescritto viene ceduto in locazione nello stato in cui si trova, fornito degli arredi che si trovano al suo interno (bancone e condizionatore);
- Il bene viene ceduto in locazione secondo quanto riportato nel capitolato di gara allegato al presente avviso;

#### A) CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

La gara si svolgerà per asta pubblica con il criterio di cui all'art. 73 lett. c) del R.D. 23.5.1924 n. 827 e, quindi, mediante offerte segrete in rialzo rispetto al **canone annuo a base d'asta fissato in € 6.600,00 (seimilaseicento/00)** esente da IVA. Il canone di cui sopra è da intendersi al netto delle spese contrattuali di registrazione e delle imposte dovute (vedi Avvertenze ed obblighi per l'aggiudicatario).

L'appalto verrà aggiudicato al soggetto che avrà presentato l'offerta economica più elevata.

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta, purché valida e conveniente. In caso di parità di offerta tra due o più concorrenti risultanti migliori offerenti, si procederà mediante sorteggio.

Vista la necessità di apportare alcuni lavori di manutenzione straordinaria allo stabile per adibirlo all'uso, **al locatario verrà riconosciuta la somma spesa per i lavori di straordinaria manutenzione a sconto affitto che dovranno essere rendicontati mirati all'avvio dell'attività saranno ammessi a sconto affitto solo gli interventi espressamente autorizzati dall'Ente.**

Possono partecipare alla presente gara Operatori economici, Associazioni, Enti ed altri soggetti, singoli o associati (ivi compresi i raggruppamenti temporanei di Operatori Economici) e società costituenti che, sia in possesso dei requisiti di onorabilità e professionali prescritti dall'Art.14 e 15 della Legge Regionale Marche n.22 del 05/08/2021, e che non si trovino in nessuna delle situazioni che comportano la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione ed in particolare, nelle condizioni previste dagli artt. 94 e 95 del D.Lgs. n. 36/2023 (per le parti compatibili con la presente procedura).

È fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla gara in più di una associazione temporanea o consorzio ovvero di partecipare in forma individuale qualora abbiano partecipato in associazione o consorzio. I consorzi sono tenuti ad indicare per quali consorziati il consorzio concorre.

I requisiti di partecipazione previsti nel presente articolo possono essere autocertificati ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000.

Inoltre non devono sussistere in capo all'offerente debiti di alcuna natura nei confronti del Comune di Urbania alla data di scadenza del presente bando.

È fatto inoltre obbligo ai concorrenti il possesso dei requisiti di idoneità professionale previsti per legge necessari all'esercizio dell'attività.

In caso di società costituente l'offerta dovrà essere presentata da uno dei futuri soci a nome proprio, accompagnata con una dichiarazione di intenti a firma di tutti i futuri soci di costituzione della società in caso di aggiudicazione.

## **B) NORME REGOLANTI LA LOCAZIONE**

Le norme che regolano la locazione risultano dallo schema di contratto a disposizione degli interessati presso l'ufficio segreteria del Comune, cui è possibile rivolgersi, nei giorni feriali dal lunedì al venerdì dalle ore 09.00 alle ore 13.00, (tel. 0722-313142/313175) – e-mail: [segreteria@comuneurbaniapu.it](mailto:segreteria@comuneurbaniapu.it).

Il presente avviso, comprensivo degli allegati 1 e 2, e lo schema di contratto sono pubblicati all'Albo pretorio telematico dell'ente e resi altresì disponibili sul sito internet del Comune di Urbania sotto la voce "Amministrazione trasparente" "Bandi di gara";

Il locatario dovrà assicurare nei locali oggetto della presente locazione, il servizio BAR (esercizio per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande ai sensi della L.R. 22/2021), e sala d'attesa stazione autobus, organizzandolo al miglior livello di funzionamento, in particolare permettendo l'uso del locale e dei servizi igienici ai cittadini che ne abbiano necessità durante l'attesa degli autobus.

## **C) SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO**

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.

Il sopralluogo potrà essere richiesto inviando all'Amministrazione Comunale una richiesta via mail all'indirizzo [comune.urbania@comuneurbaniapu.it](mailto:comune.urbania@comuneurbaniapu.it) o via pec all'indirizzo [comune.urbania@emarche.it](mailto:comune.urbania@emarche.it) entro 3 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.

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.

## **D) PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Gli interessati a partecipare alla gara dovranno far pervenire al COMUNE DI Urbania Piazza Libertà 1 61049 Urbania, **entro le ore 13,00 del giorno 11 maggio 2026**, un plico chiuso e sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura, riportante all'esterno, a pena di esclusione, oltre l'indirizzo del Comune, l'esatta denominazione ed indirizzo del mittente e l'indicazione relativa all'oggetto della gara: ASTA PUBBLICA

PER AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DEI LOCALI AD USO PUBBLICO ESERCIZIO BAR SALA D'ATTESA DELLA LOCALE STAZIONE AUTOBUS.

Il plico potrà essere consegnato a mano ovvero spedito a mezzo servizio postale – Raccomandata A.R. - o tramite agenzia di recapito autorizzata. A prescindere dalle modalità di inoltro, si precisa che il termine di cui sopra è da considerarsi perentorio (cioè a pena di non ammissione alla gara), non assumendosi l'Amministrazione comunale alcuna responsabilità ove il plico stesso, anche se per

cause di forza maggiore, giunga al Comune oltre il detto termine. Si specifica che, al riguardo, faranno fede unicamente il timbro e l'ora di arrivo apposti sul plico da parte dell'ufficio protocollo all'atto del ricevimento del plico medesimo. L'ufficio protocollo osserva il seguente orario: giorni feriali dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 14.00 sabato dalle 09.00 alle 12.00.

I plichi pervenuti successivamente alla scadenza del termine suddetto, non saranno pertanto ritenuti validi ed i relativi concorrenti non saranno ammessi alla gara.

All'interno del suddetto plico dovranno essere inseriti, a pena di esclusione dalla gara, i seguenti documenti, redatti in lingua italiana:

- 1) **Domanda di partecipazione alla gara**, redatta in bollo da € 16,00, datata e sottoscritta, con firma autografa leggibile e per esteso, dall'offerente o dal legale rappresentante, se trattasi di impresa/società o da altra persona avente i poteri di impegnare l'offerente. Tale domanda dovrà indicare, per le persone fisiche, nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale dell'offerente, mentre, per le imprese/società, nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale, qualità del soggetto che sottoscrive la domanda stessa per conto dell'impresa/società, denominazione o ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita IVA di quest'ultima, generalità, dati anagrafici e carica sociale degli altri soggetti muniti di poteri di rappresentanza. La domanda dovrà altresì indicare un domicilio, se diverso dalla residenza/sede legale, cui saranno trasmesse le comunicazioni relative al presente avviso di gara.

In caso di società costituente l'offerta dovrà essere presentata da uno dei futuri soci a nome proprio, accompagnata con una dichiarazione di intenti a firma di tutti i futuri soci di costituzione della società in caso di aggiudicazione.

Indipendentemente dalla qualità del soggetto offerente, la domanda dovrà in ogni caso contenere le seguenti dichiarazioni, a pena di non ammissibilità della domanda stessa, con cui il concorrente attesti:

a) di aver preso visione e di accettare integralmente le prescrizioni del bando di gara e dello schema di contratto, nonché di aver preso conoscenza di tutte le circostanze generali e particolari che possono aver influito sulla determinazione dell'offerta e delle condizioni contrattuali che possono influire sulla effettuazione dei servizi nei locali in oggetto;

b) di essere in possesso dei requisiti morali e professionali per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, di cui agli artt.14 e 15 della legge regionale n. 22/2021;

c) numero e data di iscrizione al registro Imprese per le imprese/società; numero e data di iscrizione al registro Imprese per le persone fisiche e ditte individuali (solo se già iscritte);

d) di non essere incorso nel divieto di concludere contratti con le pubbliche amministrazioni ai sensi dell'art. 67 del D.Lgs. 159/2011 e ss.mm.ii., in materia di disposizioni antimafia;

e) di aver preso conoscenza e di accettare che qualsiasi onere, costo e spesa (ivi incluse imposte, tasse e spese contrattuali, compresa l'imposta di registro) relativi al contratto di locazione saranno totalmente a carico del locatario;

f) di aver preso conoscenza ed accettare che l'offerta presentata è comunque vincolante, valida ed irrevocabile per il periodo di 180 (centottanta) giorni a decorrere dal termine di scadenza previsto per la presentazione delle offerte;

La domanda di partecipazione può essere redatta utilizzando lo schema allegato 1, parte integrante del presente avviso. È consentito l'utilizzo di altro stampato purché, in ogni caso, la domanda contenga, a pena di esclusione dalla gara, tutti i dati e le dichiarazioni di cui allo schema allegato 1).

Si precisa inoltre che, sempre a pena di esclusione dalla gara, in caso di impresa/società, associazioni o organismi collettivi, le dichiarazioni di cui alla lett. b) per i soli requisiti morali, e alla lett. d), devono essere rese dal legale rappresentante, dal delegato all'attività di somministrazione e da tutti i soggetti individuati dall'articolo 85 del D.Lgs. 159/2011; in caso di impresa individuale, i requisiti medesimi devono essere posseduti dal titolare o dall'eventuale altra persona preposta all'attività commerciale.

I requisiti professionali di cui alla lett. b) devono essere posseduti dal legale rappresentante o dal preposto all'esercizio.

L'omissione di anche una sola delle dichiarazioni, ovvero l'omissione di una dichiarazione da parte anche di uno solo dei soggetti obbligati, costituirà motivo di esclusione dalla gara.

2) **Attestato di effettuazione sopralluogo**

3) **Fotocopia non autenticata di un documento di identità** o riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore delle dichiarazioni di cui al precedente punto 1); qualora le dichiarazioni sopra citate siano rese da più soggetti, dovranno essere allegate le fotocopie non autenticate del documento di identità o riconoscimento, in corso di validità, relativo a ciascuno dei sottoscrittori.

4) **Offerta economica** redatta in carta semplice, datata e sottoscritta, con firma autografa leggibile e per esteso, dall'offerente o dal legale rappresentante se trattasi di impresa/società o da altra persona avente i poteri di impegnare l'offerente, nella quale dovranno essere indicati:

- in caso di persona fisica, nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza e codice fiscale della persona che sottoscrive l'offerta stessa;
- in caso di impresa/società, nome, cognome, luogo e data di nascita, qualità del soggetto che sottoscrive l'offerta stessa per conto dell'impresa/società, denominazione o ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita IVA di quest'ultima;
- canone annuo offerto – comprensivo della base d'asta e dell'aumento – espresso in euro, in cifre e in lettere.

L'offerta può essere redatta utilizzando lo schema allegato 2, parte integrante del presente bando. È consentito l'utilizzo di altro stampato purché, in ogni caso, l'offerta contenga, a pena di esclusione dalla gara, tutti i dati e le dichiarazioni di cui allo schema allegato 2).

Sono ammesse solo offerte alla pari o in aumento rispetto al canone annuo a base d'asta (fissato in € 6.600,00), con esclusione di offerte al ribasso.

Tale offerta dovrà, a pena di esclusione dalla gara, essere inserita in busta chiusa, sigillata, controfirmata sui lembi di chiusura e recante all'esterno, oltre l'esatta denominazione ed indirizzo del mittente, la dicitura "Offerta economica".

Come già evidenziato, detta busta sigillata deve a sua volta essere inserita nel plico contenente la restante documentazione di gara presentata dal concorrente.

Non saranno ritenute valide offerte condizionate o espresse in modo indeterminato. Le stesse offerte non dovranno recare, a pena di esclusione, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

In caso di discordanza tra il canone indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione comunale.

Non sono ammesse offerte aggiuntive; non è consentita la presentazione di più offerte da parte dello stesso soggetto.

In caso di parità di offerte si procederà mediante sorteggio ai sensi dell'art. 77 del R.D. n. 827/1924;

5) **schema contratto di locazione** sottoscritto in ogni pagina per accettazione.

## **D) SVOLGIMENTO DELLA GARA ED AGGIUDICAZIONE**

L'inizio delle operazioni di gara è fissato per le ore.10,00 del giorno 14 maggio 2026 presso la sede municipale del Comune di Urbania , in Piazza Libertà n. 1.

La Commissione di gara procederà in primo luogo alla verifica di ammissibilità alla gara dei concorrenti, sotto il profilo amministrativo e, successivamente, all'apertura delle buste contenenti l'offerta economica dei concorrenti preventivamente ammessi, con individuazione dell'offerta più conveniente per l'Amministrazione, secondo i criteri di aggiudicazione stabiliti dal presente avviso.

Resta inteso che la Commissione ha facoltà insindacabile, sia per la gara nel suo complesso che per ciascuna delle singole fasi del procedimento, di non dar luogo alla gara stessa, di prorogarne le date, ovvero di sospendere o aggiornarne le operazioni, assicurandone la relativa pubblicità, senza che i concorrenti possano accampare pretese di sorta.

Al solo fine di conservare la documentazione degli atti di gara, tutti i documenti presentati dai concorrenti resteranno acquisiti dal Comune di Urbania, senza che agli stessi spetti compenso alcuno per qualsiasi spesa ed oneri sostenuti per la partecipazione alla presente gara.

Le operazioni di gara sono soggette ad approvazione, con specifico provvedimento, da parte del competente funzionario dell'Amministrazione. Ne consegue che l'aggiudicazione, sia per il Comune che per il concorrente individuato quale miglior offerente, sorge in forza del citato provvedimento di approvazione degli atti della gara.

Il verbale della Commissione di gara ed il menzionato provvedimento di aggiudicazione non sono sostitutivi del contratto di locazione, alla cui stipula, in forma di scrittura privata, potrà comunque addivenirsi solo a seguito della presentazione da parte dell'aggiudicatario della documentazione richiesta dal Comune e fermi restando gli accertamenti previsti dalla vigente normativa antimafia.

### **E) ADEMPIMENTI DELL'AGGIUDICATARIO**

L'aggiudicatario dovrà, entro il termine stabilito dalla lettera di comunicazione degli esiti della gara, presentare:

a) Polizza di responsabilità civile verso terzi (RCT) con un massimale non inferiore ad Euro 500.000,00 per danni che possono essere provocati a terzi nell'esercizio dell'attività.

b) fidejussione bancaria/assicurativa, a garanzia del pagamento del canone di locazione, e di tutte le obbligazioni contrattuali per un importo di Euro corrispondente all'importo del canone annuo offerto in fase di gara, con durata fino alla scadenza del contratto.

Detta polizza sarà svincolata dal locatore al termine della locazione sempre che il conduttore abbia adempiuto agli obblighi derivanti dal contratto.

La garanzia fideiussoria a scelta dell'offerente può essere rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi vigenti, 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 della stazione appaltante.

c) Documentazione a comprova dei requisiti dichiarati in sede di gara e quanto verrà richiesto d'ufficio dal Comune.

In caso di aggiudicazione, prima della stipula del contratto di locazione dei locali, l'Amministrazione dovrà procedere ai necessari accertamenti circa il possesso, da parte dell'aggiudicatario medesimo, dei requisiti dichiarati in sede di gara. Si evidenzia che, ove l'aggiudicatario non risulti alle verifiche d'ufficio in regola con quanto dichiarato in sede di gara, sarà considerato decaduto con conseguente facoltà del Comune di affidare la locazione al concorrente che segue nella graduatoria delle offerte.

Resta inteso che, ove nel termine che sarà stabilito nella comunicazione degli esiti di gara, l'aggiudicatario non abbia ottemperato a quanto richiesto o non si sia presentato alla stipula del contratto nel giorno prestabilito allo scopo, l'Amministrazione comunale avrà la facoltà di ritenere come non avvenuta l'aggiudicazione a favore dell'originario aggiudicatario e procedere all'affidamento della locazione a favore del secondo classificato nella graduatoria delle offerte, fermo restando il risarcimento dei danni causati all'Amministrazione dal comportamento dell'originario aggiudicatario.

All'aggiudicatario fanno carico le spese di contratto, di registrazione e conseguenti ed ogni altro onere di locazione.

### **F) ULTERIORI INFORMAZIONI**

Resta inteso che il presente avviso non vincola l'Amministrazione, la quale si riserva la facoltà, con provvedimento motivato, di annullare o revocare l'avviso medesimo, assicurandone la relativa pubblicità, senza che gli interessati possano accampare pretese di sorta.

Ai sensi della L. 241/90 si informa che il Responsabile del progetto è il Dott. Francesco Giampaoli, Responsabile del Settore Affari Generali del Comune di Urbania.

Ai sensi del D.Lgs 196/03 s.m.i. e del Regolamento UE 679/2016 in ordine al procedimento instaurato dalla presente procedura di gara, si informa che:

- i dati forniti dai partecipanti, solo in parte trattati tramite personal computer, verranno trattati esclusivamente per le finalità connesse alla gara e per l'eventuale successiva stipula e gestione del contratto;
  - il conferimento dei dati ha natura facoltativa, e si configura più esattamente come onere, nel senso che il concorrente se intende partecipare alla gara o aggiudicarsi la locazione deve rendere la documentazione richiesta dall'Amministrazione aggiudicatrice in base alla vigente normativa;
  - la conseguenza di un eventuale rifiuto di rispondere consiste nell'esclusione dalla gara o nella decadenza dell'aggiudicazione;
  - i soggetti o le categorie di soggetti ai quali i dati possono essere comunicati sono:
    - a) il personale interno dell'Amministrazione che cura il procedimento;
    - b) i concorrenti che partecipano alla seduta pubblica di gara;
    - c) ogni altro soggetto che abbia interesse ai sensi della L. 241/90 e s.m.i.;
  - i diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui all'art. 7 del D.lgs. 196/03 medesimo, cui si rinvia;
  - soggetto titolare della raccolta dei dati è l'Amministrazione Aggiudicatrice;
  - responsabile del trattamento dei dati è il Dott. Francesco Giampaoli, responsabile del procedimento.
- Per quanto non espressamente previsto dal presente bando, si fa riferimento alle disposizioni dello schema di contratto e per ciò che non è ivi contemplato, si rinvia alle norme del R.D. 23.3.1924 n. 827, alle disposizioni del Codice Civile ed altre leggi in materia.

#### **ALLEGATI:**

Allegato 1: schema di domanda di partecipazione

Allegato 2: schema di offerta economica

Allegato 3: schema di contratto di locazione

Urbania lì 21/04/2026

IL RESPONSABILE SETTORE AFFARI GENERALI E SERVIZI ALLA PERSONA  
(Dott. Francesco Giampaoli)