



CITTA' DI SANT'ELPIDIO A MARE

Provincia di Fermo

Settore III - SERVIZI TECNICI DEL PATRIMONIO

REGISTRO GENERALE N. 1006 del 24/07/2026

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 81 del 24/07/2026

PROPOSTA N. 1473 del 23/07/2026

OGGETTO: CONCESSIONE PATRIMONIALE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE IN VIA CUNICCHIO N. 40 PER LA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE ATTRAVERSO UN UTILIZZO TURISTICO-RICETTIVO. APPROVAZIONE AVVIO PROCEDURA.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE III
SERVIZI TECNICI DEL PATRIMONIO
adotta la seguente determinazione

PREMESSO CHE:

- l'utilizzo degli spazi di proprietà comunale ad uso diverso dal residenziale costituisce una risorsa importante ai fini della diversificazione funzionale e dell'integrazione tra soggetti, risorse ed attività di livello locale e di scala extra-cittadina e ciò può contribuire ad elevare la qualità abitativa e relazionale del comparto centro storico, nonché a produrre una più generale valorizzazione del territorio oltre ad una contestuale ricaduta positiva sia in ambito sociale che occupazionale;

- il Comune di Sant'Elpidio a Mare è proprietario del seguente immobile del patrimonio disponibile, che risulta attualmente libero e che può essere destinato ad un progetto di valorizzazione del patrimonio edilizio attraverso la realizzazione di una struttura turistico-ricettiva nel Centro storico

- Immobile in via Cunicchio, 40 (Fg. 59 – P.lla 182);

RICHIAMATA la DGC n. 47 del 31/03/2026 avente ad oggetto: "ATTO INDIRIZZO PER LA CONCESSIONE PATRIMONIALE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATI EX CASA DI RIPOSO ED EX CASA DEL FASCIO";

VISTA la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 29/04/2026 "Aggiornamento Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni 2026" con cui si è stabilito di:

- procedere alla concessione, ai sensi dell'art. 3- bis del D.L. 351/2001, dell'immobile denominato "Ex Casa di Riposo" per finalità turistico-ricettive per la durata di anni 20 ed eventuale proroga di 5 anni;
- adottare la procedura ad evidenza pubblica per la concessione del bene immobile e gli ulteriori atti conseguenti;

DATO ATTO CHE non si configura l'ambito di applicazione della concessione di lavori o servizi ai sensi del D.Lgs. 36/2023, in quanto prevale l'interesse alla valorizzazione economica del bene;

RITENUTO di dover applicare un canone concessorio basato sui valori parametrici desunti dalla tabella della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, sotto riportata, con riferimento alla destinazione d'uso "terziario", applicando il valore unitario medio pari ad € 4,30/mq di superficie lorda mensile;

COMUNE: SANT'ELPIDIO A MARE
FASCIA: CENTRALE
ZONA: CENTRO STORICO
CODICE ZONA: B1
DESTINAZIONE: TERZIARIA
TIPOLOGIA PREVALENTE: ABITAZIONI CIVILI
DESTINAZIONE PREVALENTE: RESIDENZIALE

**STATO CONSERVATIVO:
NORMALE**

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORI COMPRAVENDITA (€/mq)		SUPERFICIE (L/N)	VALORI LOCAZIONE (€/mq al mese)		SUPERFICIE (L/N)
		MIN	MAX		MIN	MAX	
Uffici	Ottimo	1100	1400	L	5	6,5	L
Uffici	Normale	810	1050	L	3,7	4,9	L

CONSIDERATO CHE gli spazi da assegnare in concessione patrimoniale comprendono:

- mq 845 superficie lorda commerciale (distribuita tra il piano terra, il piano primo, il piano primo seminterrato ed il piano secondo seminterrato)
- mq 387 circa di giardino

Il canone annuo posto a base di gara è dato dal prodotto tra il valore unitario pari ad € 4,30/mq e la superficie lorda commerciale (845 mq) ed ammonta ad € 43.602,00, importo soggetto a rialzo percentuale in sede di offerta economica;

DATO ATTO CHE le spese per le utenze, viste le disposizioni di legge e relative pronunce della Corte dei Conti, dovranno essere a carico del concessionario, il quale dovrà provvedere alla volturazione delle utenze entro 30 giorni dalla sottoscrizione della convenzione;

ACCERTATO CHE l'assegnazione in concessione patrimoniale dell'immobile in oggetto non richiede imputazioni di spesa;

CONSIDERATO CHE è necessario definire i requisiti ed i criteri fondamentali da esplicitare poi in dettaglio nell'Avviso e nel Disciplinare di gara per la successiva assegnazione di detto immobile e che la procedura di scelta dovrà essere di tipo aperto e con il criterio di aggiudicazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa secondo i seguenti criteri e pesi:

- offerta economica soggetta a rialzo – peso 10%
- offerta tecnica – peso 90%

STABILITO CHE la proposta di valorizzazione del bene pubblico, che dovrà essere presentata dagli operatori economici che parteciperanno alla gara, dovrà produrre un indotto economico, sociale, turistico, didattico-formativo, occupazionale positivo per il centro storico della città e per tutto il territorio comunale, anche attivando partenariati con istituzioni ed associazioni locali e che tali aspetti dovranno essere considerati come criteri per l'offerta economicamente più vantaggiosa, come riportato in tabella:

CRITERI DI VALUTAZIONE TECNICA	
1. Idoneità della struttura organizzativa e gestionale dedicata alla realizzazione della proposta progettuale ed esperienze pregresse nell'ambito della gestione di strutture ricettive ed alberghiere	Max pt. 15
2. Qualità e ampiezza di eventuali partenariati, collaborazioni o sinergie già sviluppate con altre realtà, con riferimento alle attività formative e alle offerte occupazionali che ne sono derivate	Max pt. 15
3. Qualità, originalità e caratteristiche sperimentali del progetto in relazione alla valorizzazione dell'immobile (intesa come miglioramento della fruibilità degli spazi e degli ambienti), alla promozione del territorio, in termini di sviluppo dell'offerta turistica e culturale	Max pt. 30

4. Sostenibilità economica del progetto (costi e finanziamenti propri o da terzi o da sponsor, previsione di entrate derivanti dall'attività economica) per la gestione del servizio, comprensiva dell'indicazione inerente alle risorse umane impiegate e agli eventuali lavori di adeguamento dell'immobile	Max pt. 15
5. Tecniche di attuazione per lo sviluppo turistico e/o culturale che possano generare un indotto positivo sul territorio comunale	Max pt. 15

DATO ATTO CHE la procedura di concessione patrimoniale è rivolta ad operatori economici aventi la capacità di contrarre con la pubblica amministrazione;

STABILITO CHE seguirà la pubblicazione dei dati relativi alla presente determinazione nella sezione del sito istituzionale del Comune dedicata alla trasparenza, secondo le disposizioni di cui al decreto legislativo 14.03.2013, n.33;

ACQUISITI i pareri di regolarità Tecnico Amministrativo, contabili e copertura finanziaria, art. 151, comma 4, D. Lgs. 267/2000;

VISTO l'articolo 147-bis del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 e dichiarata la sussistenza della regolarità tecnica attestante la legittimità, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa del presente provvedimento;

RICHIAMATE:

- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 30/12/2025 "DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE (DUP) PERIODO 2026-2028. DISCUSSIONE E CONSEGUENTE DELIBERAZIONE (ART. 170, COMMA 1, DEL D.LGS. N. 267/2000)";
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 30/12/2025 "APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI PREVISIONE 2026/2028 (ART.151, D.LGS. N.267/2000 E ART. 10, D.LGS. N. 118/2011);

DATO ATTO CHE:

- con la Deliberazione di Giunta Comunale n. 5 del 16/01/2026, avente ad oggetto "APPROVAZIONE DEL PEG (PIANO ESECUTIVO DI GESTIONE) 2026-2028. DISPOSIZIONI RELATIVE";
- con la Deliberazione di Giunta Comunale n. 96 del 09/06/2026, avente ad oggetto "VARIAZIONE AL PIANO ESECUTIVO DI GESTIONE 2026-2028 AI SENSI DELL'ART. 175, COMMA 5-BIS, D.LGS. N. 267/2000";
- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 49 del 31/03/2026 ad oggetto "APPROVAZIONE DEL PIANO INTEGRATO DI ATTIVITÀ E ORGANIZZAZIONE (PIAO) 2026-2028 (ARTICOLO 6 DEL DECRETO LEGGE 09.06.2021, N.80 CONVERTITO, CON MODIFICAZIONI, DALLA LEGGE 06.08.2021, N.113)";

RICONOSCIUTA la propria competenza in merito all'adozione del presente atto per effetto:

- del regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi, approvato con atto della Giunta Comunale n. 273 del 29/12/2010;
- della deliberazione di Giunta Comunale n. 80 del 19/05/2026 ad oggetto: "Approvazione interventi di revisione e modifica dell'assetto macro-organizzativo dell'Ente"
- del Decreto del Sindaco n. 13 del 28/05/2026 ad oggetto "Nomina dei Responsabili delle strutture apicali (Settori) e conferimento dei connessi incarichi di Elevata Qualificazione per il periodo 01.06.2026 al 31.12.2026;

RICHIAMATO l'art.6-bis della legge 07.08.1990, n.241, come introdotto dall'art.1, comma 41, della legge 06.11.2012, n.190 e dato atto che non sussistono situazioni di conflitto di interesse di interesse, anche potenziale, rilevanti ai sensi della citata norma;

VISTI:

- Il D.Lgs. n. 267/2000 ed in particolare l'art. 147-bis;
- Il D.Lgs. n. 118/2011;
- Il D.Lgs. n. 165/2001;
- Il D.Lgs. n. 36/2023;
- Lo Statuto Comunale vigente;
- Il Regolamento Comunale sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi;
- Il Regolamento Comunale di Contabilità;
- Il Regolamento Comunale sui Controlli Interni;
- l'art. 3 della Legge 13 agosto 2010 n° 136 sulla tracciabilità finanziaria;
- gli artt. 822, 823 824 e 826 del Codice Civile;
- l'art. 3-bis del D.Lgs. 351/2001 convertito in L. 410/2001;
- L. n. 241/1990;

D E T E R M I N A

- 1) di **DICHIARARE** la narrativa in premessa quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) di **AVVIARE** una procedura ad evidenza pubblica per la concessione del seguente immobile di proprietà comunale ad operatori economici:
 - Immobile in via Cunicchio, 40 (Fg. 59 – P.Ila 182);
- 3) di **APPROVARE** i seguenti documenti inerenti alla procedura per la concessione dell'immobile in oggetto:
 - Avviso di gara
 - Disciplinare di gara
 - Planimetria (allegato A)
 - Modello della domanda di partecipazione (allegato B)
 - Modello di autocertificazione ex D.P.R. 445/2000 (allegato C)
 - Modello offerta economica (allegato D)
 - Schema di convenzione
- 4) di **DISPORRE** la pubblicazione dell'avviso pubblico per la manifestazione d'interesse all'Albo pretorio on line e sul sito internet istituzionale del Comune – alla sezione Bandi di gara e avvisi pubblici - per un periodo di 30 giorni;
- 5) di **AVER** adempiuto agli obblighi di pubblicazione dei dati nella sezione "Amministrazione Trasparente", in conformità a quanto previsto del D.Lgs. 33/2013;
- 6) di **RENDERE NOTO** ai sensi degli artt. 4-5-6-8 della Legge n.241/1990 che il Responsabile del Procedimento è l'Ing. Raffaele Trobbiani, Responsabile del Settore III;
- 7) di **DARE ATTO** e di attestare che con la sottoscrizione apposta, rispetto alla procedura in oggetto, nei confronti del sottoscritto Responsabile del Settore III e del Responsabile del procedimento che:
 - non sussistono situazioni di conflitto di interesse, anche potenziale, di cui all'art. 6 bis della Legge 241/90 e ss.mm.ii., all'art. 6 del D.P.R. n. 62/2013 così come modificato dal D.P.R. 81/2023, al Codice di comportamento del Comune di Sant'Elpidio a Mare, approvato con deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri della Giunta Comunale n.61 del 22.05.2025 e ss.mm.ii.;

- non ricorrono obblighi di astensione non esistendo, nell'adozione di decisioni e/o nell'espletamento di attività afferenti, le situazioni di conflitto di interesse di cui agli articoli 7 del D.P.R. n. 62/2013 e del Codice di comportamento del Comune di Sant'Elpidio a Mare suddetto;

- 8) di **RENDERE NOTO** che avverso il presente provvedimento è ammesso il ricorso al TAR Marche di Ancona entro 60 giorni dall'avvenuta piena conoscenza dell'atto, oppure mediante ricorso straordinario al Presidente del Consiglio di Stato entro 120 giorni.

Il Responsabile del Settore III
SERVIZI TECNICI DEL PATRIMONIO
Ing. Raffaele Trobbiani

VISTO TECNICO

Il Responsabile di Area, in ordine alla proposta n.ro 1473 del 23/07/2026, esprime parere **POSITIVO**.

Sant'Elpidio a Mare, lì 24/07/2026

Il Responsabile di Area
INGEGNERE TROBBIANI RAFFAELE