



CITTÀ DI SANT'ELPIDIO A MARE

PROVINCIA DI FERMO

SETTORE III – SERVIZI TECNICI DEL PATRIMONIO

AVVISO PUBBLICO

Concessione patrimoniale di valorizzazione dell'immobile comunale "Ex Casa di Riposo" per finalità turistico-ricettive

ART. 1 – FINALITA'

Nell'ambito dell'attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio pubblico, l'Amministrazione Comunale individua alcuni immobili, situati nel Centro Storico di Sant'Elpidio a Mare, da destinare alla realizzazione di progetti economici di valorizzazione territoriale, immobiliare, culturale, turistici e formativi, al fine di attuare una rigenerazione urbana del comparto Centro Storico e dell'intero territorio comunale.

L'utilizzo degli spazi 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, elementi questi che possono contribuire ad elevare la qualità abitativa e relazionale del comparto centro storico, nonché produrre una più generale valorizzazione del territorio, oltre ad una contestuale ricaduta positiva sia in ambito sociale che occupazionale.

Lo scopo dunque non è soltanto quello di allocare spazi pubblici ma, soprattutto, attraverso nuovi utilizzi degli stessi, generare progetti atti a riqualificare il centro storico, valorizzare il territorio e favorire uno sviluppo economico che abbia ricadute positive sul contesto cittadino anche in termini di creazione di nuovi posti di lavoro.

ART. 2 – OGGETTO

In attuazione della Deliberazione del Consiglio Comunale n.17 del 29/04/2026, l'Amministrazione Comunale indice la gara per la concessione patrimoniale a terzi dell'immobile sito in via Cunicchio n.40, da destinare ad un progetto di valorizzazione del patrimonio edilizio attraverso la realizzazione di strutture ricettive e turistiche. Nello specifico la proposta di valorizzazione del bene pubblico 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;

Tale concessione non comporta alcuna traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche; il rapporto che verrà ad instaurarsi sarà disciplinato dalla convenzione e dal Disciplinare, nonché dalle norme, dai regolamenti e dalle prescrizioni nei medesimi atti richiamati.

ART. 3 – AMMINISTRAZIONE PROCEDENTE

L'Amministrazione procedente è il Comune di Sant'Elpidio a Mare. Il Responsabile Unico del Procedimento (RUP), ai sensi della Legge n. 241/1990, è il Responsabile del Settore III – Servizi tecnici del patrimonio - Ing. Raffaele Trobbiani.

ART. 4 – DURATA

La concessione avrà una durata di **anni 20** (venti) ed è ammessa proroga di anni 5 (cinque), previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale. In nessun caso è ammesso il rinnovo tacito della convenzione di concessione patrimoniale.

La concessione riguarda la gestione dell'immobile per la realizzazione di una struttura ricettiva e turistica. Sono a carico del concessionario tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari per il mantenimento dell'immobile secondo gli usi previsti dalla presente procedura. Sono altresì ammessi, previa autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale, interventi di modifica dello spazio interno, nonché di miglioria dell'immobile progettati ed eseguiti direttamente dal concessionario, ammettendo lavori edili, impiantistici e più in generale di rifunionalizzazione, nel rispetto delle normative tecniche di settore, comprese quelle volte alla tutela dei beni storici e monumentali (D.Lgs 42/2004). Gli interventi di modifica e le opere di miglioria realizzate diventeranno proprietà comunale alla scadenza della concessione senza corresponsione di indennizzi.

La presente procedura costituisce concessione patrimoniale di valorizzazione immobiliare, pertanto, non trova applicazione quanto disposto dal D.Lgs. 36/2023, ovvero, non costituisce appalto pubblico o concessione di lavori pubblici e/o concessione di servizi;

Concessione di valorizzazione ai sensi di:

- artt. 822, 823, 824 e 826 del Codice Civile;
- art. 3-bis del D.L. 351/2001 convertito in L. 410/2001;
- L. n. 241/1990;
- D.Lgs. n.267/2000;
- Statuto Comunale;

ART. 5 – CANONE CONCESSORIO ANNUALE

Canone annuo base	€ 43.602,00
--------------------------	-------------

Tale importo è stato determinato sulla base dei 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 a € 4,30/mq di superficie lorda mensile, rilevato per il Comune di Sant'Elpidio a Mare.

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

Il canone annuo posto a base di gara è soggetto esclusivamente a rialzo percentuale in sede di offerta economica. Il canone offerto dal concessionario sarà aggiornato annualmente nella misura del 100% della variazione accertata dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI).

ART. 6 – IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile, oggetto del presente avviso, è censito al N.C.E.U al Foglio 59 Mappale 182, sito in via Cunicchio n.40, all'interno del comparto Centro Storico di Sant'Elpidio a Mare.

Gli spazi da assegnare in concessione patrimoniale comprendono mq 845 superficie lorda commerciale e mq 387 circa di giardino.

L'edificio è distribuito su 4 livelli: piano terra, piano primo, piano primo seminterrato e piano secondo seminterrato oltre al giardino con accesso dal piano terra.

Alla proprietà si accede dal civico 40 attraverso un piccolo cortile interno oppure attraverso il giardino, tramite un accesso indipendente sempre da via Cunicchio.

L'immobile viene assegnato "a corpo" e non "a misura". Non saranno ammesse istanze di revisione del canone o azioni per lesione dovute a eventuali divergenze nelle descrizioni o nelle superfici indicate.

ART. 7 – UTILIZZI CONSENTITI E ATTIVITA' VIETATE

Gli utilizzi consentiti per l'immobile messo a bando sono: attuazione di un progetto di ricezione turistico-alberghiera, inteso anche come pluralità di servizi alberghieri e con espressa esclusione del mero affittacamere.

Sono vietate nell'immobile sopra descritto le seguenti attività: sexy shop, money transfer, phone center, sala giochi, centro massaggi, agenzia di scommesse, vendita di cannabis legale o attività affini e quanto altro non rientrante tra i servizi alberghieri e ricettivi.

ART. 8 – INTERVENTI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

In conformità alle condizioni contrattuali, il concessionario è tenuto a utilizzare l'immobile per le finalità che ne hanno determinato la concessione.

Sono a carico del concessionario tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari per il mantenimento dell'immobile secondo gli usi previsti dalla presente procedura.

Nell'ambito dello sviluppo della concessione patrimoniale potranno essere ammesse nuove installazioni ed arredi necessari per il raggiungimento degli obiettivi di progetto.

Le opere realizzate resteranno acquisite al patrimonio comunale al termine della concessione, senza corresponsione di indennizzi.

Le spese di conduzione dell'immobile sono a carico del Concessionario, il quale si impegna a intestare a proprio nome di tutti i contratti d'utenza (luce, acqua e gas) entro il termine di 30 giorni dalla sottoscrizione della convenzione e al pagamento della tassa rifiuti dal momento dell'occupazione;

ART. 9 – SOGGETTI AMMESSI

I soggetti ammessi alla selezione devono possedere i seguenti requisiti:

- non aver subito condanne penali, misure di prevenzione, o altri provvedimenti (es. ai sensi del D.Lgs. n. 231/2001 e D.Lgs. n. 81/2008) o altre situazioni che comportino la perdita o sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;

- essere regolarmente iscritti alla CCIAA o in altro registro, albo, ordine, elenco;
- non essere interessati da cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dal D.Lgs. n. 159/2011 (codice delle leggi antimafia);
- non aver commesso gravi infrazioni, debitamente accertate, alle norme in materia di salute e sicurezza sul lavoro, nonché agli obblighi in materia ambientale, sociale e del lavoro stabiliti dalla normativa europea e nazionale;
- non essere interdetti, inabilitati o falliti e che a proprio carico non vi siano in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati, né di amministrazione controllata, di liquidazione giudiziale, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, né di procedure di cui al D.Lgs n. 14/2019 (Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza) o qualsiasi altra situazione equivalente secondo la normativa vigente;
- non trovarsi, rispetto ad un altro partecipante alla medesima procedura di affidamento, in una situazione di controllo di cui all'articolo 2359 del Codice Civile o in una qualsiasi relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo o la relazione comporti che le offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale.

ART. 10 – CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

Le domande saranno valutate da una Commissione appositamente costituita, sulla base dell'offerta tecnico-economica assegnando dei criteri e relativi punteggi previsti nel Disciplinare di gara.

ART. 11 - SCADENZA RICEZIONE

I soggetti interessati a partecipare alla selezione di cui al presente Avviso dovranno far pervenire la loro offerta in un unico plico, debitamente chiuso e sigillato. All'interno del plico dovranno essere inserite, a pena di esclusione, tre buste separate ("A" – "B" – "C") contenenti:

- Busta "A" - debitamente chiusa e sigillata - domanda di partecipazione (Allegato B) e documentazione amministrativa riportata nel Disciplinare all'art. 7, punto 1;
- Busta "B" - debitamente chiusa e sigillata - offerta tecnica predisposta secondo le modalità previste nel Disciplinare all'art. 7, punto 2;
- Busta "C" - debitamente chiusa e sigillata - offerta economica (Allegato D);

Sia il plico esterno che le buste all'interno devono essere chiusi e sigillati, in modo da garantire integrità e segretezza e devono riportare l' intestazione del mittente ed il relativo indirizzo (anche PEC) e con la seguente dicitura:

“NON APRIRE – BANDO DEL SETTORE III – SELEZIONE PER L’ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE PATRIMONIALE DI UN IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE, SITO IN VIA CUNICCHIO N. 40, PER LA REALIZZAZIONE DI PROGETTI DI RICETTIVITÀ ALBERGHIERA”.

Il plico dovrà essere consegnato e pervenire **entro le ore 12:00 del 23/08/2026**, secondo le seguenti modalità:

- con raccomandata A/R all'indirizzo **Ufficio Protocollo – Settore III, Piazza Matteotti, n.8 – 63811 Sant’Elpidio a Mare;**
- consegnato a mano all'**Ufficio Protocollo Piazza Matteotti, n.8 - 63811 Sant’Elpidio a Mare;**

Non saranno presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il termine perentorio stabilito dal presente Avviso e quelli che risultano privi dei requisiti formali o non conformi alle modalità di confezionamento, chiusura, sigillatura e presentazione prescritte.

ART.12 – VINCOLO OFFERTA

Ogni offerta presentata dai soggetti concorrenti si intende come proposta contrattuale ferma e irrevocabile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1329 del Codice Civile, a decorrere dalla data di scadenza del termine perentorio fissato per la presentazione delle offerte medesime e indicato all'articolo 11 del presente Avviso.

Il vincolo di irrevocabilità dell'offerta economica ha una durata pari a **180 (centottanta) giorni** decorrenti dalla data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

ART.13 - LINGUA UTILIZZABILE NELL'OFFERTA ECONOMICA

Italiano.

ART. 14 – ALLEGATI AL PRESENTE AVVISO

- Disciplinare di gara
- Planimetria
- 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

ART. 15 – PUBBLICAZIONE

Il presente avviso è pubblicato in ottemperanza al D.Lgs. 33/2013 e alla Legge 190/2012. La documentazione integrale è consultabile all'Albo Pretorio e sul sito istituzionale: www.comune.santelpidioamare.fm.it – Sezione "Amministrazione Trasparente".

IL RESPONSABILE DEL SETTORE III
SERVIZI TECNICI DEL PATRIMONIO
Ing. Raffaele Trobbiani