



Alta Valle del Metauro
Unione Montana

Borgo Pace Fermignano Isola del Piano Mercatello sul Metauro Montecalvo in Foglia Peglio Petriano
Piobbico Sant'Angelo in Vado Urbania Urbino
Regione Marche Provincia di Pesaro e Urbino

AVVISO PUBBLICO

Procedura ad evidenza pubblica per la selezione di un operatore economico ai fini della costituzione di un diritto di superficie su terreni di proprietà dell'Unione Montana Alta Valle del Metauro siti in località Ca' Lippo, nei Comuni di Urbino e Urbania, per la realizzazione e gestione di impianti per energie rinnovabili della potenza indicativa di 7,2 MW e di 1 MW

In esecuzione della deliberazione della Giunta dell'Unione n. 34 del 16/06/2026 e della Determinazione del Settore 3^ n. 86 del 09/07/2026, l'Unione Montana Alta Valle del Metauro indice la presente procedura ad evidenza pubblica finalizzata alla selezione di un operatore economico cui costituire un diritto di superficie su terreni di proprietà dell'Ente, ubicati in località Ca' Lippo, nei Comuni di Urbino e Urbania, per la realizzazione, gestione, manutenzione e successiva dismissione di due impianti per energie rinnovabili della potenza indicativa di 7,2 MW e di 1 MW.

La presente procedura non costituisce affidamento di lavori, servizi o forniture ai sensi del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36, bensì procedura patrimoniale attiva, finalizzata alla valorizzazione di beni appartenenti al patrimonio disponibile dell'Ente mediante costituzione di diritto di superficie.

La piattaforma telematica ASMECOMM è utilizzata esclusivamente quale strumento di gestione telematica della procedura, ricezione delle offerte e garanzia dei principi di pubblicità, trasparenza, imparzialità, concorrenza e parità di trattamento.

Il presente avviso non comporta per l'Unione Montana alcun obbligo nei confronti dei soggetti partecipanti, né determina l'insorgenza di diritti, interessi legittimi, aspettative giuridicamente tutelate o pretese risarcitorie e/o indennitarie in capo agli stessi. L'Amministrazione si riserva, in ogni caso, la facoltà di sospendere, modificare, revocare o annullare la procedura, nei limiti e con le modalità indicate nel presente avviso.

1. Riferimenti normativi

La presente procedura è indetta nel rispetto della normativa vigente in materia di valorizzazione del patrimonio pubblico, costituzione di diritti reali su beni pubblici e realizzazione di impianti alimentati da fonti rinnovabili, con particolare riferimento a:

- *Codice Civile, con particolare riferimento agli articoli 952 e seguenti in materia di diritto di superficie, nonché alle disposizioni in materia di beni e diritti reali;*
- *Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, con particolare riferimento alle competenze degli organi dell'Ente e alla gestione del patrimonio;*
- *Legge 7 agosto 1990, n. 241, in materia di procedimento amministrativo;*
- *Decreto Legislativo 14 marzo 2013, n. 33, in materia di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni;*
- *Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36, limitatamente ai principi generali di risultato, fiducia, accesso al mercato, concorrenza, trasparenza, pubblicità, imparzialità, proporzionalità e parità di trattamento, in quanto compatibili con la natura patrimoniale della presente procedura;*
- *Decreto Legislativo 29 dicembre 2003, n. 387, in materia di promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili, per quanto ancora applicabile;*
- *Decreto Legislativo 8 novembre 2021, n. 199, di attuazione della Direttiva (UE) 2018/2001 sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili;*
- *Decreto Legislativo 25 novembre 2024, n. 190, recante disciplina dei regimi amministrativi per la produzione di energia da fonti rinnovabili;*
- *Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 10 settembre 2010, recante Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, per quanto applicabile e compatibile con la normativa sopravvenuta;*
- *Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica 22 dicembre 2023, n. 436, recante criteri e modalità per l'incentivazione degli impianti agrivoltaici innovativi, ove applicabile;*
- *Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio, per quanto applicabile in relazione agli eventuali vincoli paesaggistici, culturali e ambientali insistenti sulle aree interessate;*
- *Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152, in materia ambientale, ove applicabile;*
- *normativa urbanistica, edilizia, ambientale, paesaggistica, agricola, energetica e fiscale nazionale, regionale e comunale vigente;*
- *strumenti di pianificazione territoriale, urbanistica, paesaggistica e ambientale applicabili alle aree oggetto dell'intervento.*

Gli impianti oggetto del presente avviso dovranno essere progettati, autorizzati, realizzati, eserciti, mantenuti e successivamente dismessi nel pieno rispetto della normativa europea, nazionale, regionale e locale vigente al momento della presentazione delle istanze autorizzative, del rilascio dei titoli abilitativi e per l'intera durata del diritto di superficie.

2. Amministrazione procedente

Amministrazione procedente: Unione Montana Alta Valle del Metauro

Sede: Via Manzoni n. 25 – Urbania (PU)

PEC: cm.altoemediometauro@emarche.it

Sito istituzionale: Unione Montana Alta Valle del Metauro
www.unionemontana.altavalledelmetauro.pu.it

Responsabile del procedimento: Dott.ssa Agr. Nadia Sabatini

3. Oggetto della procedura

La procedura è finalizzata alla selezione di un operatore economico con cui costituire, mediante successivo atto notarile o altro atto idoneo, un diritto di superficie sui terreni di proprietà dell'Unione Montana Alta Valle del Metauro, al fine di completare la progettazione, ottenere i necessari titoli autorizzativi, realizzare, esercire, mantenere e successivamente dismettere impianti per energie rinnovabili della potenza indicativa di 7,2 MW e di 1 MW.

L'intervento dovrà garantire:

- la continuità dell'attività agricola e/o pastorale sulle aree interessate;
- la compatibilità ambientale, paesaggistica e territoriale dell'impianto;
- il rispetto delle prescrizioni degli enti competenti;
- l'adozione di idonee misure di mitigazione ambientale e visiva;
- la corretta gestione agronomica delle superfici interessate.

La presente procedura ha natura di procedura patrimoniale attiva per la valorizzazione di beni dell'Ente e non costituisce appalto di lavori pubblici, servizi o forniture.

La procedura è articolata nei seguenti lotti:

- **Lotto 1:** costituzione del diritto di superficie relativo alle aree destinate alla realizzazione e gestione dell'impianto agrivoltaico di potenza indicativa pari a 7,2 MW;
- **Lotto 2:** costituzione del diritto di superficie relativo alle aree destinate alla realizzazione e gestione dell'impianto di potenza indicativa pari a 1 MW;
- **Lotto 3:** costituzione del diritto di superficie relativo congiuntamente alle aree ricomprese nei Lotti 1 e 2.

Ciascun concorrente è tenuto, a pena di esclusione, a presentare tre offerte distinte e autonome: una per il Lotto 1, una per il Lotto 2 e una per il Lotto 3, secondo le modalità previste dal disciplinare. Non sono ammesse offerte limitate a uno o due soli lotti. La presentazione obbligatoria delle tre offerte non comporta alcun diritto all'aggiudicazione di tutti i lotti, restando l'Ente libero di scegliere, con provvedimento motivato, tra l'aggiudicazione separata dei Lotti 1 e 2, l'aggiudicazione del Lotto 3 oppure la mancata aggiudicazione di uno o più lotti.

La procedura mantiene natura di procedura patrimoniale attiva finalizzata alla valorizzazione del patrimonio disponibile dell'Ente.

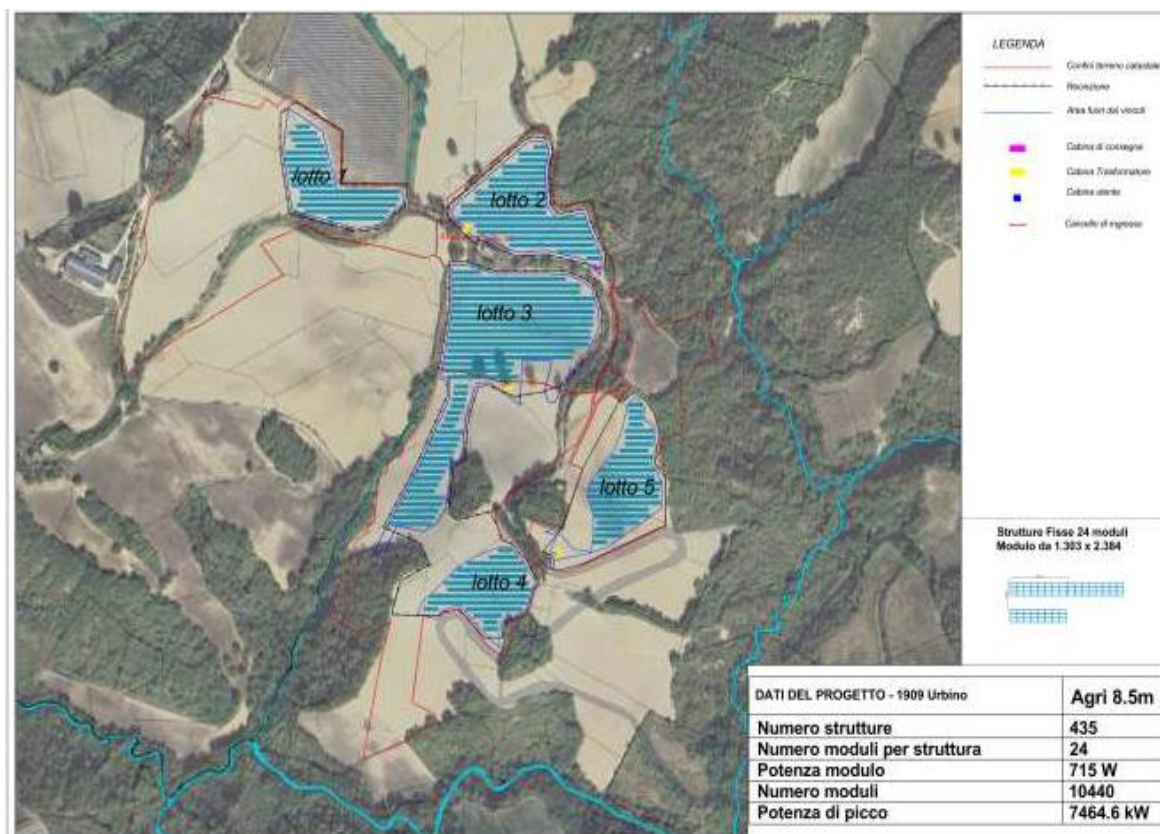
4. Aree interessate

Lotto 1:

- le aree sono ubicate in località Ca' Lippo, nei Comuni di Urbino e Urbania (PU), alle coordinate indicative lat. 43.686518° e long. 12.565653°, per una superficie complessiva indicativa di ettari 11,98, salvo puntuale verifica tecnica, catastale e autorizzativa.

Comune	Foglio	Particelle	Superficie indicativa
Urbino	234	43, 48, 49, 52, 54, 60	ha 6,45 complessivi con foglio 233
Urbino	233	18, 87, 50, 79	ha 6,45 complessivi con foglio 234
Urbania	16	8, 13, 16, 11, 12, 27, 15, 177, 28, 29, 30, 40, 43, 42, 35, 45	ha 5,52
Totale			ha 11,98

Planimetria progetto installazione Lotto 1



Lotto 2:

- le aree interessate sono ubicate in località Ca' Lippo, nel Comune di Urbino (PU), alle coordinate indicative lat. 43.684591° e long. 12.558613°, per una superficie complessiva indicativa di ettari 1,50, salvo puntuale verifica tecnica, catastale e autorizzativa.

Comune	Foglio	Particelle	Superficie indicativa
Urbino	233	31,34,49,48	ha 1.5 complessivi
Totale			ha 1,5

Planimetria progetto installazione Lotto 2



Lotto 3:

Il Lotto 3 comprende congiuntamente tutte le aree individuate per il Lotto 1 e per il Lotto 2, per una superficie complessiva indicativa pari a ettari 13,48, salvo puntuale verifica tecnica, catastale e autorizzativa.

Le aree saranno concesse a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni servitù attiva e passiva, apparente e non apparente, se e come legalmente esistente.

Resta a carico del concorrente ogni verifica tecnica, catastale, urbanistica, edilizia, ambientale, paesaggistica, agronomica, autorizzativa ed economico-finanziaria relativa all'intervento.

5. Durata del diritto di superficie

La durata del diritto di superficie per tutti i lotti è stabilita in anni 25 decorrenti dalla data di entrata in esercizio commerciale dell'impianto.

Il periodo antecedente l'entrata in esercizio, necessario per la progettazione definitiva/esecutiva, l'ottenimento dei titoli autorizzativi, la realizzazione dell'impianto e la connessione alla rete elettrica, non è computato nella durata venticinquennale, salvo diversa disciplina contenuta nell'atto di costituzione del diritto di superficie.

La durata potrà essere prorogata o rinnovata per ulteriori anni 5, previa espressa deliberazione dell'Unione Montana e stipula di apposito atto scritto, alle condizioni che saranno definite dalle parti e nel rispetto della normativa vigente.

6. Pubblicazione dell'avviso

Il presente avviso pubblico è pubblicato:

- all'Albo Pretorio on-line dell'Unione Montana Alta Valle del Metauro;
- sul sito istituzionale dell'Unione Montana Alta Valle del Metauro, nella sezione "Amministrazione Trasparente" – "Bandi di gara e contratti" o altra sezione pertinente;
- sulla piattaforma telematica ASMECOMM;
- mediante ogni ulteriore forma di pubblicità ritenuta opportuna dall'Amministrazione al fine di garantire la massima diffusione, trasparenza e partecipazione.

L'avviso rimarrà pubblicato per un periodo non inferiore a 30 giorni consecutivi decorrenti dalla data di pubblicazione sulla piattaforma telematica e sul sito istituzionale dell'Ente.

7. Documentazione messa a disposizione

L'Unione Montana mette a disposizione dei concorrenti, quale base conoscitiva e progettuale, la seguente documentazione:

Lotto 1:

- Preventivo di connessione alla rete MT di e-distribuzione S.p.A. per l'impianto;
- Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica dell'impianto agrivoltaico;
- documentazione catastale e planimetrica disponibile;
- documentazione relativa ai procedimenti autorizzativi o abilitativi già ottenuti;
- eventuale ulteriore documentazione tecnica e amministrativa disponibile.

Lotto 2

- Schema Unifilare;
- Preventivo di connessione alla rete MT di e-distribuzione S.p.A. per l'impianto;
- Quietanza pagamento anticipo del preventivo pari al 10%;
- documentazione catastale e planimetrica disponibile;

- dichiarazione edilizia libera

La documentazione fornita ha valore conoscitivo e non esonera i concorrenti dall'effettuare, a propria cura e spese, ogni verifica ritenuta necessaria ai fini della formulazione dell'offerta.

Resta pertanto a carico dei concorrenti ogni ulteriore verifica tecnica, catastale, urbanistica, autorizzativa, ambientale, paesaggistica, agronomica, fiscale ed economico-finanziaria.

8. Corrispettivo minimo e struttura economica

Il corrispettivo minimo posto a base della procedura è composto da:

1. un canone fisso annuale;
2. un contributo una tantum da corrispondere nei primi cinque anni dalla sottoscrizione del contratto;
3. una percentuale sugli introiti dell'energia prodotta.

Lotto 1

Voce	Base minima	Modalità
Canone fisso annuo, al netto di IVA se dovuta e di qualunque altra imposta o onere	€60.000,00/anno	Offerta esclusivamente in aumento. Rivalutazione annuale, a partire dal secondo anno di efficacia del contratto, in misura pari al 100% della variazione dell'indice ISTAT FOI, se positiva
Contributo una tantum, al netto di IVA se dovuta e di qualunque altra imposta o onere	€ 180.000,00	Da versarsi in n. 5 rate annuali di pari importo: la prima alla stipula dell'atto di costituzione del diritto di superficie e le successive entro ciascun anniversario della stipula. Offerta esclusivamente in aumento.
Royalties sui ricavi lordi derivanti dalla vendita e/o incentivazione dell'energia prodotta	3%	Offerta in aumento

Lotto 2

Voce	Base minima	Modalità
Canone fisso annuo, al netto di IVA se dovuta e di qualunque altra imposta o onere	€ 20.000,00/anno	Offerta esclusivamente in aumento. Rivalutazione annuale, a partire dal secondo anno di efficacia del contratto, in misura pari al 100% della variazione dell'indice ISTAT FOI, se positiva
Contributo una tantum, al netto di IVA se dovuta e di	€ 70.000,00	Da versarsi in n. 5 rate annuali di pari importo: la prima alla stipula dell'atto di costituzione del diritto di superficie e le successive entro ciascun

qualunque altra imposta o onere		anniversario della stipula. Offerta esclusivamente in aumento.
Royalties sui ricavi lordi derivanti dalla vendita e/o incentivazione dell'energia prodotta	3%	Offerta in aumento

Lotto 3 (cumulativo 1+2)

Voce	Base minima	Modalità
Canone fisso annuo, al netto di IVA se dovuta e di qualunque altra imposta o onere	€ 80.000,00/anno	Offerta esclusivamente in aumento. Rivalutazione annuale, a partire dal secondo anno di efficacia del contratto, in misura pari al 100% della variazione dell'indice ISTAT FOI, se positiva
Contributo una tantum, al netto di IVA se dovuta e di qualunque altra imposta o onere	€ 250.000,00	Da versarsi in n. 5 rate annuali di pari importo: la prima alla stipula dell'atto di costituzione del diritto di superficie e le successive entro ciascun anniversario della stipula. Offerta esclusivamente in aumento.
Royalties sui ricavi lordi derivanti dalla vendita e/o incentivazione dell'energia prodotta	3%	Offerta in aumento

I canoni decorreranno dalla data di entrata in esercizio commerciale dell'impianto e comunque non oltre 18 mesi dalla data di stipula dell'atto di costituzione del diritto di superficie, salvo diversa disciplina contrattuale e salvo eventuali ritardi non imputabili al concessionario, ove espressamente riconosciuti dall'Ente.

Le rate dei canoni successive dovranno essere corrisposte entro il 31 dicembre di ogni anno.

8-bis. Valore economico stimato della procedura

Il valore economico complessivo stimato della presente procedura, riferito alla durata ordinaria del diritto di superficie pari a venticinque anni, è quantificato, in via presuntiva, in euro 3.050.000,00.

Il valore stimato dell'eventuale periodo di proroga o rinnovo per ulteriori cinque anni è quantificato in euro 570.000,00.

Il valore economico massimo complessivo stimato della procedura, comprensivo dell'eventuale periodo aggiuntivo di cinque anni, è pertanto pari a euro 3.620.000,00.

Il predetto valore è determinato considerando i canoni fissi minimi, il contributo una tantum e una stima prudenziale delle royalties correlate alla produzione energetica prevista. Esso ha carattere meramente indicativo e presuntivo, non costituisce garanzia di ricavo per l'Ente né limite massimo alle offerte economiche in aumento.

Il valore economico stimato della procedura non coincide con la base minima dei corrispettivi e non modifica gli importi minimi stabiliti per ciascun lotto al precedente articolo 8.

9. Destinazione delle aree e descrizione sommaria degli interventi

Le aree oggetto della presente procedura saranno concesse in diritto di superficie esclusivamente per la realizzazione, gestione, manutenzione e successiva dismissione di impianti destinati alla produzione di energia elettrica da fonte solare, da immettere nella rete elettrica nazionale, nel rispetto della continuità dell'attività agricola e/o pastorale.

Le aree resteranno vincolate alla predetta destinazione per tutta la durata del diritto di superficie.

È fatto divieto al concessionario di utilizzare le aree per finalità diverse o comunque non strettamente connesse alla progettazione, autorizzazione, realizzazione, esercizio, manutenzione e dismissione dell'impianto, salvo preventiva autorizzazione scritta dell'Unione Montana.

Tutti i costi inerenti alla progettazione, l'acquisizione di pareri, nulla osta, autorizzazioni e titoli abilitativi, la realizzazione, la connessione alla rete, l'esercizio, la gestione, la manutenzione ordinaria e straordinaria, la gestione agricola e la successiva dismissione dell'impianto saranno a esclusivo carico del concessionario, senza alcun onere finanziario a carico dell'Unione Montana.

Il concessionario sarà altresì tenuto alla realizzazione di tutte le misure di mitigazione ambientale, territoriale e visiva necessarie o prescritte dagli enti competenti, nonché di quelle eventualmente proposte in sede di offerta tecnica e accettate dall'Amministrazione.

Gli impianti, i diritti di superficie e i rapporti derivanti dalla presente procedura non potranno essere ceduti a terzi senza preventiva autorizzazione scritta dell'Unione Montana, ferme restando le norme inderogabili applicabili e le eventuali esigenze connesse a operazioni di finanziamento, da sottoporre comunque all'approvazione dell'Ente.

10. Obblighi del concessionario di ogni singolo lotto

Sono a carico esclusivo del concessionario di uno o più lotti tutti gli oneri, le spese e le responsabilità connesse alla progettazione, autorizzazione, realizzazione, gestione, manutenzione e dismissione dell'impianto.

In via esemplificativa e non esaustiva, il concessionario dovrà provvedere a propria cura e spese:

1. alla redazione della progettazione esecutiva dell'impianto e delle opere connesse in conformità al PFTE;
2. all'acquisizione degli ulteriori pareri, nulla osta, assensi, autorizzazioni, titoli abilitativi e atti comunque denominati se necessari alla realizzazione e all'esercizio dell'impianto;
3. alla presentazione e gestione di ogni pratica amministrativa, tecnica, edilizia, urbanistica, ambientale, paesaggistica, agronomica, energetica e fiscale necessaria;
4. alla connessione dell'impianto alla rete elettrica nazionale, inclusi tutti gli oneri, corrispettivi e adempimenti richiesti dal gestore di rete;
5. alla realizzazione dell'impianto e di tutte le opere accessorie e connesse, incluse viabilità di accesso, linee elettriche, cabine, gruppi di misura, recinzioni, opere di mitigazione, sistemazioni agronomiche e quanto altro necessario per la messa in esercizio;
6. alla direzione lavori, al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, all'esecuzione delle opere e al rispetto della normativa in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro;
7. alla gestione, manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto e delle opere connesse per tutta la durata del diritto di superficie;
8. alla gestione agricola e/o pastorale delle aree interessate, nel rispetto delle Linee guida e della normativa vigente in materia di agrivoltaico;
9. alla cura del verde, allo smaltimento dei residui colturali e alla corretta gestione agronomica delle superfici;
10. alla realizzazione e manutenzione delle opere di mitigazione ambientale e paesaggistica;
11. allo smantellamento dell'impianto al termine del rapporto, ove richiesto dall'Unione Montana, e al ripristino dello stato dei luoghi;
12. alle spese per frazionamenti, accatastamenti, vulture e pratiche catastali;
13. alle spese notarili, di registrazione, trascrizione, voltura, imposte ipotecarie e catastali, diritti di segreteria e ogni altro onere connesso alla costituzione del diritto di superficie;
14. al pagamento di ogni imposta, tassa, tributo, contributo o onere, anche locale, che dovesse derivare dalla costituzione del diritto di superficie, dalla realizzazione dell'impianto o dall'esercizio dell'attività;
15. tutti gli oneri e le spese sostenuti o da sostenersi dall'Ente per l'istruttoria, la predisposizione, la gestione e la conclusione della presente procedura, nonché per gli adempimenti tecnici, amministrativi, patrimoniali e contrattuali ad essa connessi;

16. al rimborso all'Ente dei contributi annuali dovuti al Consorzio di Bonifica territorialmente competente e di ogni altro onere consortile gravante sulle aree, per l'intera durata del diritto di superficie;
17. al rimborso all'Unione Montana delle spese documentate sostenute per la redazione del PFTE, per l'acquisizione dei pareri e per la richiesta di connessione, dalla data del presente avviso entro la stipula dell'atto di costituzione del diritto di superficie.

La progettazione esecutiva dovrà essere preventivamente trasmessa all'Unione Montana per presa d'atto e verifica di coerenza con il presente avviso, con l'offerta presentata e con gli interessi patrimoniali e istituzionali dell'Ente, ferma restando la responsabilità esclusiva del concessionario per la fase di progettazione, l'autorizzazione, la realizzazione e l'esercizio dell'impianto.

Il concessionario dovrà rispettare tutte le prescrizioni impartite dagli enti competenti e dall'Unione Montana in sede autorizzativa, contrattuale o di controllo.

Eventuali modifiche normative sopravvenute non daranno luogo ad automatica revisione del contratto, salvo diversa previsione dell'atto di costituzione del diritto di superficie. Qualora tali modifiche comportino oneri eccessivi o minori introiti rilevanti, pari o superiori al 20% dell'equilibrio economico-finanziario dell'operazione, le parti potranno valutare le conseguenti determinazioni secondo buona fede e nel rispetto della normativa applicabile.

I rapporti giuridici instaurati dal concessionario con fornitori, appaltatori, subappaltatori, professionisti, gestori di rete, GSE o altri soggetti terzi non potranno essere trasferiti all'Unione Montana, neppure alla scadenza del rapporto, salvo espresso accordo scritto.

11. Responsabilità, assicurazioni e manleva

Il concessionario sarà integralmente responsabile della gestione dell'impianto, delle opere connesse, delle attività agricole e/o pastorali e di ogni attività svolta sulle aree oggetto del diritto di superficie.

Il concessionario opererà sotto la propria esclusiva responsabilità e dovrà tenere indenne e manlevata l'Unione Montana Alta Valle del Metauro da qualsiasi pretesa, richiesta, azione, danno, responsabilità, costo o onere avanzato da terzi, inclusi eventuali affittuari, concessionari, utilizzatori o soggetti operanti all'interno dell'Azienda Ca' Lippo.

Il concessionario sarà tenuto a dotarsi, per tutta la durata del rapporto, di idonee coperture assicurative per responsabilità civile verso terzi, danni a persone e cose, danni ambientali, danni da costruzione, esercizio e manutenzione dell'impianto, nonché di ogni ulteriore copertura richiesta dall'Unione Montana o prevista dalla normativa vigente.

Il concessionario dovrà impiegare personale tecnicamente qualificato e garantire il rispetto della normativa in materia di lavoro, previdenza, assistenza, sicurezza e tutela della salute.

12. Gestione dell'impianto, GSE e vendita dell'energia

Il concessionario, in qualità di soggetto responsabile dell'impianto, avrà diritto, ove ne ricorrano i presupposti di legge e previa positiva conclusione delle relative procedure, a percepire dal Gestore dei Servizi Energetici – GSE eventuali incentivi, tariffe, contributi o corrispettivi connessi alla produzione e vendita dell'energia immessa nella rete elettrica nazionale.

Il concessionario dovrà curare a proprie spese tutte le pratiche necessarie per l'eventuale accesso agli incentivi, per la vendita dell'energia al gestore o ad altro acquirente, nonché per ogni adempimento tecnico, amministrativo e fiscale connesso.

L'Unione Montana non assume alcuna responsabilità in merito all'ottenimento di incentivi, contributi, tariffe o benefici economici comunque denominati.

13. Accesso, controlli e interferenze

Il concessionario si obbliga a consentire l'accesso alle aree e agli impianti a personale incaricato dall'Unione Montana, previo congruo preavviso, al fine di verificare lo stato dei luoghi, la corretta conservazione delle aree, l'adempimento degli obblighi contrattuali e il rispetto delle prescrizioni contenute nel presente avviso, nell'offerta e nell'atto di costituzione del diritto di superficie.

Nel caso in cui la realizzazione dell'impianto comporti il passaggio attraverso aree comuni, strade, fondi, infrastrutture o sottoservizi dell'Unione Montana o di terzi, il concessionario dovrà operare con il minore incomodo possibile, adottando tutte le cautele necessarie e rispettando le prescrizioni impartite dall'Ente e dagli altri soggetti competenti.

L'esecuzione dei lavori dovrà avvenire a regola d'arte, nel rispetto della normativa vigente, salvaguardando infrastrutture, sottoservizi, accessi, recinzioni, strade, opere idrauliche e ogni altro bene pubblico o privato eventualmente presente nelle aree interessate.

14. Scadenza del diritto di superficie, smantellamento e ripristino

Alla scadenza del diritto di superficie, salvo proroga o rinnovo formalmente approvati e stipulati per iscritto, le aree torneranno nella piena e completa disponibilità dell'Unione Montana Alta Valle del Metauro.

Entro almeno 3 mesi prima della scadenza definitiva del rapporto, l'Unione Montana comunicherà per iscritto al concessionario se intende:

1. richiedere lo smantellamento completo dell'impianto e il ripristino dello stato dei luoghi; oppure
2. acquisire al proprio patrimonio, previo accordo scritto tra le parti, le opere e l'impianto realizzati.

Nel caso in cui l'Unione Montana richieda lo smantellamento, il concessionario sarà tenuto, a propria cura e spese, alla rimozione completa degli impianti, delle opere e dei materiali, allo smaltimento secondo legge e al ripristino dello stato dei luoghi entro 12 mesi dalla scadenza o dalla risoluzione del rapporto, salvo diverso termine indicato dall'Ente o imposto dalla normativa vigente.

Nel caso in cui le parti concordino l'acquisizione dell'impianto al patrimonio dell'Unione Montana, le opere dovranno essere consegnate in buono stato di manutenzione, efficienza e funzionamento, unitamente a tutta la documentazione tecnica, amministrativa, autorizzativa, catastale, manutentiva e di sicurezza, inclusi manuali d'uso, manutenzione e sicurezza.

15. Garanzie per la partecipazione alla procedura

Ferma restando la natura non appaltistica della presente procedura, a garanzia della serietà delle tre offerte obbligatorie è richiesta una garanzia provvisoria complessiva pari a € 22.500,00, riferita congiuntamente ai Lotti 1, 2 e 3. È ammessa, in alternativa, la presentazione di tre garanzie distinte, rispettivamente pari a € 16.800,00 per il Lotto 1, € 5.700,00 per il Lotto 2 ed € 22.500,00 per il Lotto 3.

La garanzia dovrà essere prestata secondo le modalità indicate nel disciplinare di procedura e dovrà avere validità almeno pari a 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

L'aggiudicatario sarà altresì tenuto a prestare, prima della stipula dell'atto di costituzione del diritto di superficie, idonea garanzia definitiva a tutela dell'esatto adempimento degli obblighi assunti, secondo importo, durata e modalità che saranno stabiliti nel disciplinare e nello schema di contratto.

16. Sopralluogo

Il sopralluogo presso le aree oggetto della procedura non è obbligatorio.

Il sopralluogo potrà comunque essere richiesto al Responsabile del procedimento o a suo delegato con almeno 3 giorni lavorativi di anticipo rispetto alla data proposta.

Il concorrente dovrà inoltre dichiarare in sede di offerta di aver preso visione del PFTE, della documentazione catastale, della documentazione relativa alla connessione e di ogni ulteriore documento messo a disposizione dall'Amministrazione.

17. Soggetti ammessi e requisiti di partecipazione

Possono partecipare alla procedura operatori economici singoli o associati, raggruppamenti temporanei, consorzi, società di progetto o altri soggetti giuridici idonei, purché in possesso dei requisiti generali, economico-finanziari e tecnico-professionali richiesti dal presente avviso e dal disciplinare.

Pur non trovando applicazione diretta il D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36, in ragione della natura patrimoniale della procedura, sono richiesti, in quanto compatibili, requisiti di moralità professionale e affidabilità analoghi a quelli previsti dagli articoli 94 e seguenti del medesimo decreto.

Non sono ammessi alla procedura i soggetti che versino in cause di esclusione o in situazioni tali da compromettere la moralità professionale, l'affidabilità, la regolarità contributiva, fiscale o antimafia, secondo quanto previsto dalla normativa vigente e dal disciplinare.

Sono inoltre richiesti i seguenti requisiti speciali, a pena di esclusione.

17.1 Requisiti di capacità economico-finanziaria

Il concorrente deve aver conseguito, negli ultimi 3 esercizi approvati, un fatturato globale medio per il lotto 1: complessivamente non inferiore ad € 500.000,00.

Per il lotto 2 e lotto 3: complessivamente non inferiore ad € 1.000.000,00

17.2 Requisiti di capacità tecnica e professionale

Poiché sarà onere dell'aggiudicatario elaborare la progettazione esecutiva per la realizzazione dell'impianto in conformità al PFTE e alla normativa vigente, il concorrente dovrà dimostrare di avvalersi di personale tecnico abilitato, interno o esterno, indicando nominativi, titoli professionali e principali prestazioni eseguite.

Il concorrente dovrà altresì dimostrare che il personale tecnico indicato abbia svolto, nel triennio antecedente la presentazione dell'offerta, prestazioni tecniche nel settore delle energie rinnovabili per una potenza complessiva non inferiore alla potenza dell'impianto oggetto della presente procedura.

17.3 Requisiti relativi alla componente agricola

Il concorrente dovrà dimostrare la presenza, nella propria compagine o mediante accordi contrattuali già stipulati o da stipulare, di imprenditori agricoli o soggetti idonei a garantire la continuità e la corretta gestione dell'attività agricola e/o pastorale sulle aree interessate.

17.4 Divieti di partecipazione

Non possono partecipare alla medesima procedura concorrenti che si trovino tra loro in una delle situazioni di controllo di cui all'articolo 2359 del Codice Civile, né concorrenti le cui offerte siano imputabili a un unico centro decisionale sulla base di elementi univoci.

È vietata la partecipazione alla procedura in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario, nonché la partecipazione sia in forma individuale sia in forma associata.

18. Criterio di aggiudicazione

La valutazione delle offerte sarà effettuata distintamente per ciascun lotto. L'Ente procederà alla formazione di una graduatoria autonoma per il Lotto 1, per il Lotto 2 e per il Lotto 3.

L'Amministrazione individuerà, con motivazione espressa, la soluzione complessivamente più conveniente tra: a) l'aggiudicazione separata dei Lotti 1 e 2, anche a operatori differenti; b) l'aggiudicazione del Lotto 3. La comparazione terrà conto dei punteggi conseguiti, del valore economico complessivo delle offerte, della qualità tecnica delle proposte, della sostenibilità dei PEF e dei vantaggi o rischi connessi alla gestione unitaria o separata degli interventi.

La selezione per ciascun lotto avverrà mediante valutazione comparativa delle offerte, secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, con attribuzione di un punteggio massimo pari a 100 punti, così ripartiti:

- offerta tecnica: massimo 60 punti.
- offerta economica: massimo 40 punti;

19. Offerta tecnica – massimo 60 punti

L'offerta tecnica sarà valutata dalla Commissione giudicatrice sulla base dei seguenti criteri.

Criterio	Punteggio massimo
Qualità tecnico-progettuale dell'intervento, con particolare riguardo all'integrazione tra produzione energetica e mantenimento dell'attività agricola, alle soluzioni impiantistiche adottate e alla sostenibilità complessiva del progetto	20 punti
Tempi di realizzazione dell'intervento, con attribuzione di maggior punteggio alle proposte che garantiscano l'entrata in esercizio dell'impianto in tempi inferiori rispetto a quelli massimi previsti	10 punti
Solidità economico-finanziaria del concorrente, comprovata dall'esperienza maturata nel settore delle energie rinnovabili, dalla capacità di investimento e dalle garanzie offerte per la realizzazione e gestione dell'intervento	5 punti

Misure di mitigazione ambientale e paesaggistica, interventi di miglioramento ecologico, valorizzazione del territorio e ulteriori benefici ambientali derivanti dalla proposta progettuale	15 punti
Coinvolgimento di aziende agricole locali e qualità del progetto agricolo/pastorale connesso all'impianto	10 punti
Totale	60 punti

20. Offerta economica – massimo 40 punti

L'offerta economica sarà valutata sulla base dei seguenti elementi.

20.1 Canone concessorio annuo – massimo 14 punti

Alla migliore offerta, intesa come maggiore rialzo percentuale rispetto al canone annuo posto a base della procedura, sarà attribuito il punteggio massimo.

Alle altre offerte sarà attribuito il punteggio secondo la seguente formula:

$P_i = P_{max} \times (\text{rialzo percentuale offerto dal concorrente} / \text{maggiore rialzo percentuale offerto})$
dove:

- P_i = punteggio attribuito al concorrente;
- P_{max} = punteggio massimo attribuibile;
- rialzo percentuale offerto = rialzo proposto dal concorrente rispetto alla base;
- maggiore rialzo percentuale offerto = migliore rialzo presentato in procedura.

20.2 Contributo una tantum – massimo 5 punti

Alla migliore offerta, intesa come maggiore rialzo percentuale rispetto al contributo una tantum posto a base della procedura, sarà attribuito il punteggio massimo.

Alle altre offerte sarà attribuito il punteggio secondo la seguente formula:

$P_i = P_{max} \times (\text{rialzo percentuale offerto dal concorrente} / \text{maggiore rialzo percentuale offerto})$
dove P_{max} al punteggio massimo.

20.3 Anticipazione del canone concessorio – massimo 4 punti

Saranno attribuiti: **1 punto per ogni annualità fino ad un massimo di 4**

L'anticipazione dovrà essere versata secondo le modalità e i termini indicati nel disciplinare e nell'atto di costituzione del diritto di superficie.

20.4 Royalties sui ricavi lordi derivanti dalla vendita e/o incentivazione dell'energia prodotta – massimo 14 punti

Alla migliore offerta, intesa come maggiore rialzo percentuale rispetto alla percentuale posta a base della procedura, sarà attribuito il punteggio massimo.

Alle altre offerte sarà attribuito il punteggio secondo la seguente formula:

$$P_i = P_{\max} \times (\text{rialzo percentuale offerto dal concorrente} / \text{maggior rialzo percentuale offerto})$$

dove:

- P_i = punteggio attribuito al concorrente;
- $P_{\max}$ = punteggio massimo attribuibile;
- rialzo percentuale offerto = rialzo proposto dal concorrente rispetto alla base;
- maggior rialzo percentuale offerto = migliore rialzo presentato in procedura.

20.5 Attendibilità del Piano Economico-Finanziario – massimo 3 punti

Saranno valutati i piani economici finanziari presentati e valutata la loro attendibilità sulla base dei seguenti indicatori prioritari; valore del DSCR (Debt Service Coverage Ratio), della presenza di stress test su produzione/prezzo/costi, sulla coerenza CAPEX-OPEX (Capital expenditure/Operating expenditure) con mercato e progetto, copertura costi di dismissione, ecc).

21. Modalità e termini di presentazione delle offerte

Ciascun concorrente deve presentare, a pena di esclusione, offerte distinte per tutti e tre i lotti. Le offerte dovranno pervenire entro le ore 13:00 del giorno 11/08/2026 esclusivamente mediante la piattaforma telematica ASMECOMM, secondo le modalità indicate nel disciplinare di procedura. Per ciascun lotto dovranno essere presentati:

- documentazione amministrativa;
- offerta tecnica;
- offerta economica;
- Piano Economico-Finanziario;
- ogni ulteriore documento richiesto dal disciplinare.

Non saranno ammesse offerte pervenute oltre il termine indicato o presentate con modalità diverse da quelle prescritte.

22. Richieste di chiarimenti e comunicazioni

Eventuali richieste di chiarimenti relative alla presente procedura dovranno essere formulate mediante la piattaforma telematica ASMECOMM oppure mediante PEC all'indirizzo cm.altoemediometauro@emarche.it, secondo quanto indicato nel disciplinare.

L'Amministrazione provvederà a fornire le risposte attraverso il medesimo canale e/o mediante pubblicazione sulla piattaforma telematica, garantendo parità di informazione tra tutti i concorrenti.

Saranno prese in considerazione esclusivamente le richieste di chiarimenti pervenute almeno 2 giorni feriali prima della scadenza del termine stabilito per la presentazione delle offerte.

23. Riserva dell'Ente, sospensione e revoca

L'Unione Montana si riserva la facoltà, in qualsiasi momento e per motivate ragioni di interesse pubblico, di sospendere, modificare, prorogare, revocare o annullare la presente procedura, in tutto o in parte, senza che i concorrenti possano vantare pretese risarcitorie, indennitarie o di altra natura. La partecipazione alla procedura non comporta alcun diritto alla stipula dell'atto di costituzione del diritto di superficie, che resterà subordinata all'adozione degli atti necessari, alla verifica dei requisiti dell'aggiudicatario, alla positiva conclusione degli adempimenti richiesti e alla valutazione finale dell'Ente.

L'Unione Montana si riserva inoltre la facoltà di:

- a) aggiudicare il solo Lotto 1;
- b) aggiudicare il solo Lotto 2;
- c) aggiudicare congiuntamente i Lotti 1 e 2 anche a concorrenti differenti;
- d) aggiudicare il Lotto 3 comprensivo dei Lotti 1 e 2;
- e) non procedere all'aggiudicazione di uno o più lotti;
- f) non procedere ad alcuna aggiudicazione qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea rispetto all'interesse pubblico perseguito.

L'aggiudicazione del Lotto 3 è alternativa e incompatibile con l'aggiudicazione dei Lotti 1 e 2. L'aggiudicazione del solo Lotto 1 o del solo Lotto 2 non comporta alcun diritto all'aggiudicazione dell'altro lotto.

24. Trattamento dei dati personali

I dati personali forniti dai concorrenti saranno trattati dall'Unione Montana Alta Valle del Metauro esclusivamente per le finalità connesse alla presente procedura, nel rispetto del Regolamento (UE) 2016/679, del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, come modificato, e della normativa vigente in materia di protezione dei dati personali.

Il titolare del trattamento è l'Unione Montana Alta Valle del Metauro.

La partecipazione alla procedura comporta la presa d'atto del trattamento dei dati personali per le finalità connesse alla gestione della procedura, alla verifica dei requisiti, all'eventuale aggiudicazione e alla stipula dell'atto di costituzione del diritto di superficie.

25. Disposizioni finali

Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso si rinvia al disciplinare di procedura, allo schema di atto di costituzione del diritto di superficie, alla documentazione tecnica messa a disposizione e alla normativa vigente applicabile.

Il presente avviso, il disciplinare, gli allegati e gli atti conseguenti non costituiscono proposta contrattuale irrevocabile né vincolano l'Unione Montana sino alla formale stipula dell'atto di costituzione del diritto di superficie.

Urbania, 10/07/2026

Il Responsabile del Procedimento
Dott.ssa Agr. Nadia Sabatini

