

## Originale di Determinazione

N. 000163 data 20/02/2025

Classifica

**Oggetto: DECISIONE DI CONTRARRE PER  
L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE  
DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ  
COMUNALE NOTO COME "EX VENETA"  
SITUATO NELLA PINETA DI VIALE BUOZZI  
- PROVVEDIMENTI**

## IL DIRIGENTE AREA LAVORI PUBBLICI

## IL DIRIGENTE AREA LAVORI PUBBLICI

**RICHIAMATI** integralmente i seguenti atti:

- Regolamento comunale per la gestione del Patrimonio Immobiliare approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 10/03/2016;
- Deliberazione della Giunta Comunale nr. 7 del 14/01/2025 con la quale sono stati forniti indirizzi in merito all'affidamento in concessione dell'immobile di che trattasi con apertura annuale continuativa per attività di somministrazione alimenti e bevande;
- Deliberazione di giunta Comunale nr. 23 del 12/02/2025 sono stati forniti indirizzi per un affidamento in concessione transitorio per apertura stagionale della durata di due anni, eventualmente prorogabili di un ulteriore anno, nelle more dell'effettuazione dei lavori di adeguamento igienico-sanitario indispensabili per consentire l'apertura annuale;

**PREMESSO** che sulla base dei provvedimenti citati, l'Ente ha avviato le procedure per l'assegnazione della detta gestione in concessione del manufatto di proprietà comunale e dell'area comunale in oggetto, sito nella pineta posta in Viale Buozzi/Via delle Tamerici, individuato catastalmente al Foglio 10 particelle 86 nonché porzione della particella n.48 F.10 destinata ad attrezzature funzionali all'attività;

**PREMESSO altresì** che il manufatto e l'area in cui esso si colloca, che rappresentano nel complesso un bene di notevole interesse per la cittadinanza, saranno adibiti rispettivamente alla somministrazione di alimenti e bevande, per posa di tavoli e sedie, come rappresentato nell'allegata "scheda immobile";

**CONSIDERATO, che** al fine di concretizzare gli indirizzi espressi dall'Amministrazione, si è provveduto alla redazione di:

- **"Capitolato d'oneri"** per l'Affidamento della concessione per la gestione del manufatto con la relativa area di pertinenza collocato nella pineta e giardini pubblici di Viale Buozzi per l'esercizio di attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- **"Scheda immobile"**
- **"Schema di contratto"**  
documenti tutti allegati al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale anche se non materialmente allegati ma conservati nel fascicolo d'ufficio;

**VISTA** la deliberazione di Giunta Comunale n. 251 del 19/12/2024 ad oggetto "RIMODULAZIONE DELL'ASSETTO ORGANIZZATIVO DELL'ENTE - APPROVAZIONE NUOVO ORGANIGRAMMA E RELATIVO FUNZIONIGRAMMA" con la quale è stato istituito un nuovo servizio, denominato "Servizio Gare", il quale, pur incardinato nel Segretario Generale, opera al servizio dei singoli Dirigenti e dei singoli Servizi di volta in volta competenti per materia;

**PRECISATO CHE** il Servizio Gare si occupa, tra l'altro, di "Procedure ad evidenza pubblica per l'affidamento in concessione/gestione di aree pubbliche di particolare rilevanza, ad esclusione delle concessioni del demanio marittimo (su richiesta del Servizio interessato, decisione di contrarre e progetto/capitolato redatti dal Servizio interessato e approvati dal Dirigente competente)";

**RICHIAMATA** la deliberazione di Giunta Comunale nr. 26 del 12/02/2025 con la quale è stato approvato il "REGOLAMENTO PER L'ORGANIZZAZIONE E IL FUNZIONAMENTO DEL SERVIZIO GARE";

**EVIDENZIATO CHE** il regolamento di cui sopra all'art. 4 prevede che tutte le procedure di affidamento sono attivate sulla base della decisione di contrarre art.17 comma 1 del codice dei contratti nella quale viene espressa la volontà dell'Amministrazione di concludere un contratto per l'affidamento di appalti di lavori, servizi e forniture e di concessioni da parte del Dirigente dell'Area comunale competente alla spesa ed interessata all'affidamento;

**ATTESO CHE** il Servizio Gare si occupa, tra l'altro, delle procedure ad evidenza pubblica per l'affidamento in concessione/gestione di aree pubbliche di particolare rilevanza, ad esclusione delle concessioni del demanio marittimo (su richiesta del Servizio interessato, decisione di contrarre e progetto/capitolato redatti dal Servizio interessato e approvati dal Dirigente competente);

**DATO ATTO** quindi che la procedura di che trattasi risulta di competenza del Servizio Gare;

**RITENUTO** dover disporre, ai sensi art. 192 D.Lgs 267/2000, quanto segue:

- a) Finalità del contratto: Valorizzazione del manufatto all'interno di un'area a verde pubblico posto tra Viale Olindo Pasqualetti e Viale Buozzi, destinato ad esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, noto come ex "gelateria Veneta" o più recentemente "Bar Buozzi";
- b) Oggetto del contratto: Affidamento della gestione del manufatto censito catastalmente al catasto fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto al Fg. 10 p.la 86 cat. C01 cl.11 nonché di porzione dello spazio esterno retrostante insistente sulla particella 48 Fg.10 di mq 34 da adibire a esercizio stagionale di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande ed eventuali attività accessorie con detta destinazione compatibili, consentite dalle vigenti normative nazionali, regionali e comunali;
- c) Forma del contratto: scrittura privata;
- d) Clausole ritenute essenziali:

Clausola	Descrizione
Durata concessione	Anni 2 (due) decorrenti dalla data di stipula del contratto o dalla consegna dell'area, con possibilità di rinnovo, non tacito, per un ulteriore anno, previa verifica della persistenza delle condizioni necessarie al rinnovo quali l'assolvimento degli obblighi contrattuali, la permanenza dei requisiti, nonché previa valutazione dell'interesse pubblico prevalente. E' vietato il sub-ingresso nella titolarità della gestione per l'intera durata contrattuale biennale, salvo casi di forza maggiore debitamente documentati ed, in ogni caso, previo consenso espresso dei competenti organi comunali
Periodo di apertura	L'attività, di natura stagionale, dovrà rispettare l'ordinanza sindacale di fissazione del periodo di apertura per le attività stagionali di somministrazione di alimenti e bevande
Oneri a carico del concessionario	Il manufatto viene concesso in uso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e il concessionario dovrà provvedere a proprie spese a tutti gli allestimenti, alla fornitura e posa delle eventuali attrezzature e di quant'altro necessario per l'avvio e l'esercizio dell'attività, nonché dovrà provvedere, sempre a proprie spese, all'ottenimento di tutte le autorizzazioni e certificazioni necessarie per l'attività da svolgere, nessuna esclusa.
Oneri a carico dell'Ente	Il Comune di San Benedetto, prima della consegna dell'immobile, provvederà a propria cura e spese esclusivamente alla riqualificazione della pavimentazione in gomma della sala bar-gelateria nonché all'installazione di due porte, una tra il deposito e il locale preparazione alimentare e l'altra tra il locale preparazione e il locale spogliatoio nonché provvederà alle verifiche sull'impianto fognario necessarie a garantire il corretto smaltimento dei liquami
Ulteriori specifiche	Gli spazi esterni sul fronte e sui lati dell'immobile eventualmente da richiedere in occupazione temporanea presentano una pavimentazione in legno ancorata al suolo. Sarà cura del concessionario, in caso di utilizzo, la verifica e l'adattamento della stessa alle esigenze dell'attività
Avvalimento	Non ammesso

- e) Valore annuale a base d'asta: € 9,643,00 (valore calcolato sulla base dei valori pubblicati sulla banca dati del mercato immobiliare per la zona di riferimento – sito Agenzia delle entrate)
- f) Procedura di scelta del contraente: avviso pubblico aperto a tutti gli operatori economici avente i requisiti di richiesti;
- g) Criterio di aggiudicazione: miglior rapporto qualità/prezzo;
- h) Rup: Arch. Annalisa Sinatra Servizio Patrimonio- Responsabile del procedimento

della fase di affidamento : Dott. Ing. Antonella D'Angelo Servizio Gare;

i) Requisiti di partecipazione:

Requisiti di ordine generale	a) assenza delle cause di esclusione di cui all'art.94 del codice dei contratti; b) essere in regola con la normativa vigente in materia di sicurezza e salute dei lavoratori di cui al D.Lgs 81/2008 e s.m.e.i.; c) non aver conferito incarichi o attività lavorativa ad ex dipendenti pubblici che hanno cessato il rapporto di lavoro con il Comune di San Benedetto del Tronto da meno di tre anni, i quali, negli ultimi tre anni di servizio, hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto di quest'ultimo ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art.53 comma 16 ter del D.Lgs 165/2001. d) inesistenza di posizioni debitorie o morosità di qualsiasi natura nei confronti del Comune di San Benedetto del Tronto; I requisiti devono essere posseduti alla data di presentazione della richiesta di partecipazione.
Requisiti morali	Possesso dei requisiti morali previsti dall'art.71 commi 1 e 2 del D.lgs 59/2010 "Attuazione della direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno" e art.14 L.R. 22/2021 e s.m.e.i. "Disciplina dell'attività commerciale nella regione Marche";
Requisiti professionali	-Iscrizione nel Registro delle Imprese per attività pertinenti con quelle oggetto della presente procedura ovvero in analogo registro in funzione della specifica natura giuridica del concorrente; -Possesso dei requisiti professionali previsti dall'art.71 comma 6 del D.lgs 59/2010 "Attuazione della direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno" e art.15 L.R. 22/2021 e s.m.e.i. "Disciplina dell'attività commerciale nella regione Marche";

l) Offerte economiche in ribasso rispetto alla base d'asta: non ammesse

m) Aggiudicazione in caso di unica offerta ammessa: sì, previo superamento della soglia di sbarramento dell'offerta tecnica

n) Metodo di calcolo del punteggio complessivo: metodo aggregativo compensatore

o) Metodo di calcolo punteggio offerta economica: formula bilineare

p) Sopralluogo: obbligatorio;

#### **RICHIAMATE:**

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 237 del 28/12/2024, recante "APPROVAZIONE NOTA DI AGGIORNAMENTO AL DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE 2025/2027, SCHEMA DI BILANCIO DI PREVISIONE FINANZIARIO 2025/2027 E RELATIVI ALLEGATI", esecutiva a tutti gli effetti di legge;

- la deliberazione di Giunta Comunale n°244 del 13/12/2024 con la quale è stata approvata avente ad oggetto "Approvazione Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) 2024-2025-2026";

**RICHIAMATO** il decreto sindacale n° 5/2023 con il quale al sottoscritto sono state attribuite le funzioni dirigenziali dell'Area Lavori Pubblici e Patrimonio;

**VISTI** il D.Lgs. 267/2000 "Testo unico degli Enti locali" con particolare riferimento all'art. 107 e lo Statuto Comunale con particolare riferimento all'art. 42 "Compiti dei dirigenti";

**RITENUTO** che l'istruttoria preordinata all'emanazione del presente atto consente di attestare la regolarità e la correttezza del presente atto ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 147 bis del D. Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii;

**RILEVATO** il pieno rispetto, in fase istruttoria e di predisposizione degli atti, delle disposizioni contenute nel Codice di comportamento dei dipendenti pubblici e l'insussistenza, ai sensi dell'art.16 del Dlgs n.36/2023 di conflitto di interesse in capo al firmatario del presente atto, al RUP, agli altri partecipanti al procedimento e in relazione ai destinatari finali dello stesso;

**ATTESO** il rispetto delle prescrizioni contenute nel documento di conformità, come adottato dal Segretario Generale con proprio atto n° 341 del 29/03/2021 e comunicato agli uffici con nota circolare n° 21606/2021;

**Visto** l'art. 42 lettera l) del D.lgs 18/08/2000 n. 267 "Testo Unico Enti Locali";

**Visto** l'art. 107 del D.lgs 18/08/2000 n. 267 "Testo Unico Enti Locali";

**Visto** l'art. 42 del vigente Statuto comunale;

### **DETERMINA**

- **di richiamare** la premessa, che qui si intende integralmente riportata e approvata, in quanto parte integrante del presente dispositivo e motivazione, ai sensi dell'articolo 3 della legge 7 agosto 1900, n. 241 e s.m.i.;
- **di indire** una procedura ad evidenza pubblica per l'affidamento in concessione dell'immobile di proprietà comunale noto come "Ex Veneta" situato nella pineta di Viale Buoizzi, secondo le indicazioni riportate nella premessa normativa che si intendono integralmente approvate e riportate;
- **di approvare** i seguenti documenti a base della procedura di affidamento:
  - “Capitolato d'oneri” per l’Affidamento della concessione per la gestione del manufatto con la relativa area di pertinenza collocato nella pineta e giardini pubblici di Viale Buoizzi per l’esercizio di attività di somministrazione di alimenti e bevande;
  - “Scheda immobile”;
  - “Schema di contratto”;documenti tutti allegati al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale anche se non materialmente allegati ma conservati nel fascicolo d’ufficio;
- **di disporre che** il valore annuale a base d’asta sia pari ad € 9,643,00 (valore calcolato sulla base dei valori pubblicati sulla banca dati del mercato immobiliare per la zona di riferimento – sito Agenzia delle entrate);
- **di trasmettere** il presente atto, corredato di allegati, al servizio gare, con richiesta di avvio della procedura;
- **di dare atto che** Responsabile del Procedimento è l’Arch. Annalisa Sinatra Responsabile del Servizio Patrimonio, mentre il Responsabile del Procedimento della fase di affidamento è l’Ing. Antonella D’Angelo del Servizio Gare;
- **di dare atto** dell’avvenuta verifica dell’assenza di conflitto di interessi, ai sensi della vigente normativa (art. 6-bis della Legge n. 241/90 , artt. 6 e 7 del DPR n. 62/2013) in capo allo scrivente;
- **di stabilire** che il bando venga pubblicato all’albo pretorio on-line, sul sito internet dell’Ente, sezione “altri avvisi e bandi” dell’Ente, sulla sezione del sito comunale “Amministrazione.

Il Responsabile del Procedimento  
SINATRA ANNALISA<sup>2</sup>

IL DIRIGENTE  
ex Decreto Sindacale 5/2023  
AREA LAVORI PUBBLICI  
BELLUCCI MAURO<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Documento informatico firmato digitalmente, ai sensi del D.lgs. n.82/2005, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

<sup>2</sup> Firma autografa sostituita dall’indicazione a stampa ai sensi dell’art. 3, co. 2, del D.lgs. 39/93

---

## CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente Determina è pubblicata all'Albo Pretorio in data 20/02/2025 n° 005023 del Registro di Pubblicazione.



L'Incaricato di Segreteria Generale  
per la pubblicazione  
BASILI FABRIZIA<sup>1</sup>

La presente determina è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal 20/02/2025 al 07/03/2025.



L'Incaricato di Segreteria Generale  
per la pubblicazione  
BASILI FABRIZIA<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Firma autografa sostituita dall'indicazione a stampa ai sensi dell'art. 3, co. 2, del D.lgs. 39/93

---