



COMUNE DI CUPRAMONTANA

"Città del Verdicchio"

Provincia di Ancona

P.I. 00208390427 - Via N. Sauro n. 1 - 60034 Cupramontana (AN)
Tel. 0731/786811 - Fax 0731/786860 - P.E.C. comune.cupramontana@emarche.it -

AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO

AVVISO ESPLORATIVO PER L'ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE A CONCORRERE ALLA PROCEDURA NEGOZIATA AI SENSI DELL' ART. 187 comma 1 del D.LGS. N. 36/2023 PER LA CONCESSIONE AD OGGETTO:

Gestione del Chiosco Bar e delle Aree Attrezzate del Parco "Colle Elisa Amatori"

Riepilogo dati principali:

Oggetto: **Gestione del Chiosco Bar e delle Aree Attrezzate del Parco "Colle Elisa Amatori"**

Stazione appaltante: **Comune di Cupramontana**, Via Nazario Sauro n. 1 – 60034 Cupramontana (AN), c.f. /p.iva 00208390427

Procedura: **negoziata senza bando** (art. 187 comma 1 DLgs. 36/2023) da esperirsi attraverso "Piattaforma Consip - Acquisti in rete PA - MEPA" ovvero piattaforma telematica messa a disposizione dalla Regione Marche GT-SUAM.

Valore presunto dell'appalto: **Euro 5.000,00 all'anno per 5 anni** soggetti a rialzo

CPV: 70200000-3 Servizi di locazione di beni immobili propri

Data scadenza presentazione candidature: lunedì 16/03/2026 ore 12:00

Criterio di aggiudicazione: criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, su base d'asta al rialzo, ai sensi dell'art. 108 comma 1 del DLgs 36/2023

Comunicazioni e quesiti:

La Stazione appaltante invierà comunicazioni relative al presente avviso tramite pubblicazione sul sito istituzionale. *Qualsiasi quesito va posto **esclusivamente per iscritto entro il giorno 11/03/2026 ore 15:00** inviando una PEC all'indirizzo: comune.cupramontana@emarche.it*

Non saranno fornite informazioni per via verbale o telefonica, né saranno prese in considerazione comunicazioni pervenute in maniera diversa dalla posta certificata all'indirizzo sopra indicato.

L'Amministrazione Comunale al fine di valorizzare al meglio il proprio patrimonio e gestire in una più ampia ottica, le proprie aree verdi anche attraverso la promozione di attività commerciali, intende provvedere alla concessione del chiosco bar sito all'interno del "Parco Colle Elisa Amatori" e le annesse strutture, al fine di poter assicurare tra le altre cose, la prosecuzione di una attività di tipo anche sociale e ricreativa.

Con il presente avviso ai sensi dell'Art. 2 dell'Allegato II.1 al D.lgs. n. 36/2023, Il Comune di Cupramontana intende avviare un'indagine di mercato finalizzata all'individuazione di operatori economici da invitare, ai sensi dell'Art. 187 comma 1 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i. (d'ora in avanti definito *Codice dei Contratti*), alla procedura negoziata per l'affidamento della concessione in oggetto.



COMUNE DI CUPRAMONTANA - *Città del Verdicchio*

Avviso esplorativo per l'acquisizione di manifestazioni di interesse per la concessione del servizio di gestione del chiosco bar e delle aree attrezzate del parco "Colle Elisa Amatori"

1. Oggetto dell'avviso

Il presente avviso è finalizzato esclusivamente a ricevere manifestazioni d'interesse per favorire la partecipazione e la consultazione di operatori economici. Le manifestazioni di interesse hanno l'unico scopo di comunicare al Comune la disponibilità di essere invitati a presentare l'offerta.

Con il presente avviso non è indetta alcuna procedura di gara e non sono previste graduatorie di merito o attribuzione di punteggi, trattasi quindi di una mera indagine conoscitiva finalizzata all'individuazione di operatori economici interessati, senza l'instaurazione di posizioni giuridiche od obblighi negoziali nei confronti del Comune di Cupramontana, e senza la costituzione di diritti o interessi legittimi a favore dei soggetti coinvolti.

Il Comune di Cupramontana si riserva la facoltà di sospendere, modificare, revocare o annullare la procedura relativa al presente avviso esplorativo non dando seguito alla successiva competizione, senza che possa essere avanzata pretesa alcuna da parte degli operatori economici che hanno manifestato interesse, ovvero di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

Allo scopo della presentazione delle manifestazioni d'interesse, si forniscono le seguenti informazioni:

Stazione appaltante:

Comune di Cupramontana, sede: Via Nazario Sauro n. 1 - 60034 Cupramontana (AN),

c.f. /p.iva 00208390427

Tel.: 0731 786831

Pec: comune.cupramontana@emarche.it

Indirizzo internet: <https://www.comune.cupramontana.an.it>

Responsabile Unico di Progetto, ai sensi dell'art. 15 del Codice:

Ing. Loredana Pavani - Recapiti: Pec: comune.cupramontana@emarche.it

Luogo di esecuzione: Cupramontana (AN) – Via Elisa Amatori – coordinate 43°43'88.6"N 13°11'94.0"E

link: <https://maps.app.goo.gl/wWd2QWqJUU73BiWy6>

Descrizione dei luoghi e servizi oggetto di concessione

L'appalto ha per oggetto la gestione delle strutture proprie e dei servizi del complesso denominato Parco Comunale "Colle Elisa Amatori", sito in Cupramontana, costituito dalle seguenti strutture:

- a) Ostello e Chiosco bar
- b) Parco
- c) n. 2 impianti sportivi polivalenti.
- d) area di sosta camper adiacente al Parco

Il gestore deve garantire:

- a) la custodia e la perfetta funzionalità, la sicurezza e la igienicità degli impianti e dei servizi relativi, nel rispetto di tutte le normative vigenti e in particolare in materia di sicurezza;
- b) la pulizia del parco e di tutti gli impianti, con l'impiego di ogni mezzo utile, assicurando il rispetto della normativa vigente in materia;
- c) le spese di luce, gas, acqua e telefono, previa volturazione dei relativi contratti a proprio carico qualora richiesto dall'amministrazione, e di tutti gli oneri riferiti alla gestione.
- d) l'attivazione a proprie cure e spese di un servizio di medicazione e primo soccorso presso gli impianti, mantenendo a disposizione degli utenti gratuitamente i necessari materiali di primo intervento e soccorso;
- e) l'acquisizione a proprie cure e spese di tutte le autorizzazioni prescritte dalle vigenti disposizioni sia per la gestione degli impianti che delle altre attività;



COMUNE DI CUPRAMONTANA - Città del Verdicchio

Avviso esplorativo per l'acquisizione di manifestazioni di interesse per la concessione del servizio di gestione del chiosco bar e delle aree attrezzate del parco "Colle Elisa Amatori"

- f) una ininterrotta vigilanza sulle attività e gli utenti durante il periodo di permanenza all'interno degli impianti;
- g) l'intervento tempestivo di personale tecnico responsabile del funzionamento dell'impianto per qualsiasi deterioramento, incidente o anomalia che si verifichi al fine di eliminare gli inconvenienti ed eventuali cause di pericolo;
- h) una costante attività di informazione e promozione degli impianti, dell'attività sportiva programmata e delle iniziative organizzate all'interno del parco;
- i) apertura e chiusura dei giardini comunali;
- l) la chiusura dei cancelli grandi, al fine di evitare l'accesso di veicoli al parco, salvo esigenze di carico e scarico, garantendo l'accesso pedonale agli utenti;
- m) pulizia e cura dell'area sosta camper;
- n) istituzione di un servizio di accettazione delle prenotazioni per l'utilizzo dei campi sportivi.

Ulteriori oneri derivanti dall'offerta tecnica presentata dal Concessionario, di cui all'art. 7 del presente avviso:

- o) gestione dell'Ostello (eventuale), garantendo la recettività per dodici mesi all'anno, per le finalità sociali, assistenziali, culturali, religiose e sportive di cui all'art. 22 della L.R. n. 9/2006; per tale gestione dovrà munirsi delle licenze previste dalla normativa nazionale e regionale;
- p) istituzione di un servizio di accettazione delle prenotazioni per l'utilizzo dell'ostello.

2. Durata della concessione

La durata della concessione è di anni 5 (cinque) con decorrenza dal giorno della consegna del sito e dei locali ove verrà svolto il servizio. Al momento della consegna dei locali sarà predisposto apposito verbale, dal quale dovrà risultare l'elenco delle attrezzature e dei beni mobili esistenti, redatto in contraddittorio e sottoscritto tra le parti.

E' previsto **un periodo di prova di 12 mesi**, entro il quale, a fronte di gravi mancanze da parte del concessionario, il Comune potrà procedere alla revoca della concessione ed alla risoluzione del contratto, senza che nulla sia dovuto al concessionario. Saranno inoltre effettuate verifiche semestrali, anche con sopralluoghi, sul rispetto delle pattuizioni contrattuali da parte del concessionario.

E' prevista la seguente opzione contrattuale: opzione di proroga tecnica, per ulteriori 6 (sei) mesi, nelle more della conclusione di una nuova procedura di affidamento, ex articolo 120, comma 11 del Codice.

3. Ammontare dell'appalto

Ai sensi dell'art. 179 comma 1 e dell'art. 14 comma 4 del D. Lgs 36/2023, il valore della concessione ha un importo complessivo, per tutta la durata della concessione, di € 27.500,00 oltre l'IVA, così come riportato nella tabella sottostante. Detto valore, da ritenersi presunto e fissato ai soli fini della determinazione del valore della concessione, non costituisce alcuna garanzia di corrispondenti introiti per l'affidatario, che assume interamente a proprio carico il rischio operativo inerente alla gestione del servizio, e non impegna in alcun modo l'Ente concedente.

L'importo dell'appalto è così definito:

importo canone ANNUALE soggetto a rialzo d'asta	Euro 5.000,00
importo canone soggetto a rialzo d'asta per 5 ANNI	Euro 25.000,00
Eventuale proroga di 6 mesi (art. 120, comma 11, del Codice dei Contratti)	Euro 2.500,00
TOTALE	Euro 27.500,00

Gli importi sono da intendersi iva esclusa.



4. Canone della concessione

Per la gestione del servizio in oggetto, il Concessionario deve corrispondere al Comune, a decorrere dall'inizio della gestione e per ciascun anno della concessione un canone di concessione annuo, al netto dell'IVA, delle imposte e contributi di legge, offerto dal Concessionario in sede di gara (in rialzo rispetto alla base d'asta di cui al precedente art. 3).

Il versamento del canone, comprensivo di iva, dovrà essere effettuato in rate quadrimestrali da pagarsi entro 15 giorni dall'emissione della fattura da parte del Comune.

5. Altre informazioni sulla procedura

L'affidamento della concessione dei servizi in oggetto sarà effettuato al miglior offerente risultante da procedura negoziata senza bando (art. 187 comma 1 del Codice dei Contratti) da esperirsi attraverso "Piattaforma Consip - Acquisti in rete PA - MEPA" ovvero Piattaforma telematica certificata "GT-SUAM" in dotazione alla Regione Marche e, tramite convenzione di riuso, al Comune.

La suddetta procedura negoziata, sarà espletata successivamente al presente avviso, mediante appositi avvisi ai concorrenti selezionati con la presente manifestazione di interesse.

Mediante tale piattaforma verranno gestite le fasi di invio della lettera di invito, presentazione delle offerte, analisi delle stesse e aggiudicazione, oltre che le comunicazioni e gli scambi di informazioni, conformemente all'art. 29 del Codice dei contratti pubblici e alle prescrizioni di cui agli artt. 25 e 26 del medesimo e nel rispetto delle disposizioni di cui al D.lgs. n. 82/2005.

6. Criterio di aggiudicazione

L'appalto verrà aggiudicato con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'Art. 108 comma 1 del D.Lgs n. 36/2023, sulla base dei seguenti punteggi:

- **Offerta tecnica:** max 70 punti
- **Offerta economica (rialzo sul canone):** max 30 punti

Totale punteggio massimo: **100 punti**.

Nell'offerta tecnica saranno valutate le proposte sulla base di criteri relativi a investimenti e miglorie strutturali, progetto di servizio con animazione, sport e valorizzazione, piano di gestione delle strutture e in particolare dell'ostello.

La definizione dei punteggi e dei criteri sarà meglio definita nella successiva procedura negoziata.

7. Soggetti che possono manifestare interesse e requisiti di ammissione

Sono ammessi a partecipare alle procedure di affidamento gli operatori economici purché in possesso dei requisiti indicati nel presente documento, stabiliti anche in altri Stati Membri, secondo le disposizioni dell'Art. 65 e dell'Allegato I.1, del Codice dei Contratti.

È vietato ai concorrenti di partecipare alla gara in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti o di aggregazioni di imprese aderenti al contratto di rete.

È vietato al concorrente che partecipa alla gara in raggruppamento o consorzio ordinario di concorrenti, partecipare anche in forma individuale.

È vietato al concorrente che partecipa alle gare in aggregazione di imprese di rete, di partecipare anche in forma individuale. Le imprese retiste non partecipanti alla gara possono presentare offerta, per la medesima gara, in forma singola o associata.



COMUNE DI CUPRAMONTANA - *Città del Verdicchio*

Avviso esplorativo per l'acquisizione di manifestazioni di interesse per la concessione del servizio di gestione del chiosco bar e delle aree attrezzate del parco "Colle Elisa Amatori"

Ai soggetti costituiti in forma associata si applicano le disposizioni di cui agli artt. 67 e 68 e le disposizioni di cui all'**Allegato II.12** del Codice dei Contratti.

Possono presentare la manifestazione di interesse i soggetti di cui all'art. 65 del D. Lgs. n. 36/2023 e che siano in possesso dei requisiti di partecipazione di ordine generale di cui agli artt. 94 e 95 del D. Lgs. n. 36/2023 e degli ulteriori requisiti di idoneità professionale e di capacità di cui all'art. 100 del Codice, di seguito indicati.

In particolare, possono richiedere di essere invitati e possono eventualmente presentare offerta tutti gli operatori economici, nessuno escluso, che operano nel settore merceologico di riferimento ed essere in possesso dei seguenti requisiti:

- a) possesso dei requisiti di ordine generale ai sensi dell'art. 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023 e ai sensi dell'art. 53 del D.Lgs. 165/2001;
- b) insussistenza a proprio carico di cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste all'art. 67 del D. Lgs. n. 159/2011.
- c) accettare, senza condizione o riserva alcuna, tutte le norme e disposizioni contenute nella documentazione di gara;
- d) non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo o nei riguardi dei quali sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- e) Iscrizione nel Registro delle Imprese oppure nell'Albo delle Imprese artigiane per attività pertinenti con quelle oggetto della presente procedura di gara. Per l'operatore economico di altro Stato membro, non residente in Italia: iscrizione in uno dei registri professionali o commerciali degli altri Stati membri di cui all'allegato II.11 del Codice.
- f) esperienza maturata dal concorrente nell'ambito dell'attività oggetto di concessione, sia in proprio che nell'ambito di servizi presso committenti pubblici o privati.

Altre cause di esclusione

1. Non sono ammessi a partecipare alla procedura soggetto che abbiano debiti pregressi nei confronti dell'Amministrazione comunale di qualsivoglia natura, o che risultino reiteratamente inadempienti a disposizioni contrattuali, purché formalmente contestati.
2. Non possono partecipare alla gara i concorrenti che si trovino fra di loro in una qualsiasi 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 relazione comporti che le offerte siano imputabili ad un unico centro decisionale, sulla base di univoci elementi.
3. Sono esclusi gli operatori economici che abbiano affidato incarichi in violazione dell'articolo 53, comma 16-ter, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 a soggetti che hanno esercitato, in qualità di dipendenti, poteri autoritativi o negoziali presso l'amministrazione affidante negli ultimi tre anni.

8. Modalità di presentazione dell'istanza

Gli operatori economici interessati, di cui all'art. 65 del D.lgs. 36/2023, dovranno presentare istanza resa e sottoscritta digitalmente utilizzando preferibilmente la **modulistica allegata** ("**Modello 1**") con la quale, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, dovranno:

1. **dichiarare l'interesse ad essere invitati alla procedura negoziata finalizzata all'affidamento della concessione in oggetto ai sensi dell'Art. 187 comma 1 del Codice;**
2. **dichiarare il possesso di tutti i requisiti richiesti nel presente avviso.**
3. **Dichiarare di accettare tutte le disposizioni contenute nel presente avviso.**



COMUNE DI CUPRAMONTANA - *Città del Verdicchio*

Avviso esplorativo per l'acquisizione di manifestazioni di interesse per la concessione del servizio di gestione del chiosco bar e delle aree attrezzate del parco "Colle Elisa Amatori"

Gli operatori economici interessati dovranno far pervenire **A PENA DI ESCLUSIONE ENTRO E NON OLTRE** le **ore 12:00 del giorno 16/03/2026** **ESCLUSIVAMENTE A MEZZO PEC all'indirizzo comune.cupramontana@emarche.it** la manifestazione di interesse, redatta in conformità al "All_Schema istanza manifestazione di interesse" e che si allega alla presente, riportando nell'oggetto della PEC la dicitura: **"MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER CONCESSIONE DI GESTIONE DEL CHIOSCO BAR E DELLE AREE ATTREZZATE DEL PARCO COLLE ELISA AMATORI"**.

La manifestazione d'interesse dovrà essere resa dal Legale Rappresentante se trattasi di Società o Consorzi ovvero dal Legale Rappresentante del soggetto individuato quale capogruppo/mandataria nel caso di R.T.I e dovrà essere corredata da fotocopia, non autenticata, di idoneo documento di identità in corso di validità del sottoscrittore.

Nella manifestazione di interesse il candidato dovrà dichiarare espressamente di possedere i titoli e requisiti richiesti dal presente avviso e comunicare l'indirizzo PEC al quale verranno indirizzate tutte le eventuali comunicazioni riguardanti la presente procedura di indagine.

La manifestazione d'interesse non dovrà contenere alcuna offerta economica, pena la non ammissione alla successiva procedura negoziata, e dalle fasi successive della presente procedura.

9. Selezione degli operatori da invitare

L'invito alla successiva procedura negoziata sarà rivolto a tutti gli operatori economici che hanno aderito al presente Avviso conformemente alle condizioni ed ai termini nello stesso prescritti e purché in possesso dei requisiti richiesti.

L'ammissione o meno alla successiva procedura negoziata sarà singolarmente comunicata agli operatori economici istanti presso i punti di contatto da essi indicati nella richiesta di invito con la specificazione della causa della eventuale non ammissione e comunque sempre e solo attraverso la piattaforma informatica del Comune di Cupramontana (di cui al precedente art.5) ovvero tramite PEC.

L'invito per la eventuale procedura negoziata sarà rivolto ai soggetti individuati secondo le modalità di cui sopra ed inviato presso i punti di contatto da essi indicati nella istanza e sempre e comunque solo attraverso le procedure previste dalla piattaforma informatica (di cui al precedente art.5).

Il presente Avviso, finalizzato ad una ricerca di mercato, non costituisce proposta contrattuale e non vincola in alcun modo il Comune, che sarà libero di avviare altre procedure e riservandosi di interrompere in qualsiasi momento, per ragioni di propria esclusiva competenza, il procedimento avviato, senza che i soggetti richiedenti possano vantare alcuna pretesa.

Il Comune di Cupramontana avvierà la procedura negoziata anche nel caso in cui pervenga una sola istanza di manifestazione d'interesse.

10. Pubblicazione avviso

Il presente avviso sarà pubblicato per almeno **gg. 15 naturali e consecutivi**:

- sul sito del Comune di Cupramontana nella sezione "Amministrazione Trasparente - Bandi di gara e contratti";
- all'Albo Pretorio on line del Comune di Cupramontana.

11. Altre disposizioni

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso, si rimanda alle disposizioni della Normativa vigente in materia.



12. Riservatezza dei dati

I dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi del d.lgs. 30 giugno 2003 n. 196, del D.lgs. 10 agosto 2018, n. 101 e del Regolamento (CE) 27 aprile 2016, n. 2016/679/UE, esclusivamente nell'ambito della presente indagine di mercato.

Informativa privacy. Il Comune di Cupramontana, in qualità di titolare del trattamento dei dati personali, informa, ai sensi del GDPR 679/2016, che i dati personali saranno trattati con le modalità di cui allo stesso Regolamento UE 679/2016 GDPR. Il Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Cupramontana, Via Nazario Sauro, n. 1 – 60034 Cupramontana (AN); email: protocollo@comune.cupramontana.an.it.

In applicazione del Regolamento UE2016/679 (GDPR), relativo alla protezione dei dati personali, il Comune di Cupramontana ha provveduto a nominare il Responsabile della Protezione dei Dati (RPD) o Data Protection Officer (DPO), cui è possibile rivolgersi per qualsiasi situazione inerente al trattamento dei dati personali. Dati di contatto: rpd@comune.cupramontana.an.it

I dati personali saranno trattati, senza il consenso espresso, per le finalità relative all'affidamento di servizi per il quale il presente documento costituisce un allegato. I dati saranno trattati dai dipendenti del Comune di Cupramontana. Il trattamento dei dati personali è realizzato in conformità dell'art. 5 del GDPR e precisamente in modo lecito, corretto e trasparente e limitatamente allo stretto necessario per la realizzazione delle suddette finalità ed in modo esatto, nel rispetto del principio di "limitazione della conservazione". I dati personali saranno sottoposti a trattamento sia cartaceo che elettronico.

I dati saranno conservati per il tempo necessario al conseguimento delle finalità per le quali sono trattati e comunque non oltre i termini di legge. L'interessato/a potrà esercitare i diritti previsti dagli artt. 15 e segg. del Regolamento UE 679/2016, quali: il diritto di accesso; il diritto di rettifica; il diritto alla cancellazione; il diritto di limitazione del trattamento; il diritto alla portabilità dei dati e il diritto di opposizione. Per esercitare i diritti in menzione, l'interessato/a potrà produrre apposita istanza da inviare, a mezzo Raccomandata con Avviso di Ricevimento, al Comune di Cupramontana, Via N. Sauro n. 1 – 60034 Cupramontana (AN) o mediante PEC all'indirizzo comune.cupramontana@emarche.it.

Per ogni altra informazione, gli interessati possono fare riferimento a questa pagina del sito internet istituzionale del Comune di Cupramontana <https://www.comune.cupramontana.an.it/it/privacy>

Cupramontana, 27/02/2026

Il Responsabile Unico di Progetto
Ing. Loredana Pavani

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, del D. Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa
--