



# Comune di Ascoli Piceno

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE PER ATTIVITÀ PARTIGIANA

## DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE SETTORE 8 - PNRR - GARE

DATA	16/09/2025
NUMERO	3513

**OGGETTO:** GARA EUROPEA A PROCEDURA APERTA, PER L’AFFIDAMENTO, MEDIANTE FINANZA DI PROGETTO, AI SENSI DELL’ART. 193, DEL D.LGS. 36/2023, CON DIRITTO DI PRELAZIONE A FAVORE DEL PROMOTORE, DELLA CONCESSIONE DI PROGETTAZIONE, COSTRUZIONE E GESTIONE PER IL RECUPERO E L’UPGRADE DELL’EDIFICIO PALAZZO GUIDEROCCHI, FINALIZZATI ALLA REALIZZAZIONE DI UN HOTEL DI CATEGORIA 5 STELLE. NOMINA DELLA COMMISSIONE GIUDICATRICE.

CIG: B78DB3E076

### IL DIRIGENTE

**VISTO** il decreto sindacale n. 50 del 31 dicembre 2024 con il quale è stata attribuita la competenza dello scrivente dirigente ad assumere il presente atto;

### **RICHIAMATE:**

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 06/03/2025 ad oggetto: “Approvazione del documento unico di programmazione (DUP) 2025 – 2027, del programma triennale per gli acquisti di forniture e servizi 2025-2027, del programma triennale lavori pubblici 2025-2027 ed elenco annuale 2025, del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2025-2027 e del bilancio di previsione finanziario relativo al triennio 2025-2027, determinazioni”;
- la deliberazione di Giunta comunale n. 56 del 18/03/2025 ad oggetto " Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2025-2027 (art. 169 del D.Lgs. 267/2000)”;
- la deliberazione di Giunta Comunale n.65 del 26/3/2025 avente per oggetto: "Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2025–2027 in forma ordinaria, ai sensi del D.L. 9 giugno 2021, N. 80, convertito dalla L. 6 agosto 2021, N. 113, del D.P.R. 24 giugno 2022, N. 81 e del D.M. 30 GIUGNO 2022, N. 132. – Approvazione.
- il vigente Regolamento di contabilità;

**VISTA** la determina a contrarre n.2600 del 07/07/2025 con la quale si è stabilito:

- di approvare in aggiornamento, il progetto di fattibilità corredato dai documenti appresso indicati proposto, in finanza di progetto, dal costituendo Raggruppamento Temporaneo di Imprese tra la società Leomar S.r.l.s. e la società Giancarlo Mariani S.r.l., per la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo,

finalizzati alla rifunzionalizzazione del complesso denominato “Palazzo Guiderocchi” come struttura ricettiva alberghiera di categoria 5 stelle, unitamente **DANDO ATTO** che le modifiche non alterano il contenuto sostanziale della proposta già approvata con DGC n. 397 del 27/10/2023, trattandosi di meri adeguamenti alle nuove disposizioni codicistiche:

- computo metrico estimativo dell'intervento;
  - cronoprogramma GANTT dell'intervento;
  - layout inquadramento territoriale, planimetrie stato di fatto e di progetto;
  - bozza di convenzione (schema di contratto di concessione);
  - piano economico finanziario (“PEF”), comprendente l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensivo anche dei diritti sulle opere dell'ingegno;
  - la matrice dei rischi trasferiti e mantenuti da ciascuna delle parti contraenti;
  - la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione;
  - le autodichiarazioni relative al possesso dei requisiti del già art. 95 del DPR 207/2010;
  - le dichiarazioni relative al rilascio delle cauzioni;
  - l'autodichiarazione sull'assenza delle cause di esclusione;
  - la dichiarazione del soggetto plurimo;
- di avviare una procedura selettiva per l'individuazione del concessionario, in finanza di progetto, della progettazione esecutiva, realizzazione dei lavori e gestione del complesso immobiliare denominato Palazzo Guiderocchi, finalizzata alla rifunzionalizzazione dello stesso in struttura ricettiva alberghiera di categoria 5 stelle, ponendo a base di gara il progetto di fattibilità di cui al precedente punto del Promotore, ossia il costituendo Raggruppamento Temporaneo di Imprese tra la società Leomar S.r.l.s. e la società Giancarlo Mariani S.r.l.;
- di procedere alla scelta del contraente mediante procedura di gara aperta, ai sensi dell'art. 193 del D.Lgs. 36/2023 (nel prosieguo anche Codice), nella versione vigente anteriormente all'entrata in vigore del D.Lgs. 209/2024, in quanto disciplina applicabile *ratione temporis*, da aggiudicare con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità prezzo
- di dare atto che:
- ai sensi dell'art 179 del Codice, il valore stimato della concessione, al netto di Iva, ammonta ad **€\_16.821.932,00** (euro sedicimilionioctocentoventunomilanovecentotrentadue/00), come risulta dal PEF posto a base di gara riportante il fatturato totale del concessionario generato per la durata ventennale del contratto;
  - il valore complessivo dell'investimento del Promotore è pari a **€\_1.666.766,74** (euro unmilionesecientosessantaseimilasettecentosessantasei/74), oltre IVA, come da computo metrico aggiornato, comprensivo degli arredi, delle dotazioni impiantistiche, e degli oneri tecnici, e che non sono previsti esborsi diretti a carico dell'Amministrazione per l'esecuzione delle opere, ad eccezione degli oneri di verifica della progettazione previsti dall'art. 42 del D.Lgs. 36/2023;
  - il Promotore dispone della facoltà di esercitare il diritto di prelazione;
- di dovere procedere sulla base delle seguenti scelte:
- **durata:** dare atto che:
    - ai sensi dell'art. 178 del Codice, la durata della concessione è di 20 (venti) anni, decorrenti dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna del complesso immobiliare;

- tale durata è stata determinata tenendo conto del periodo ragionevolmente necessario al recupero degli investimenti, insieme con una remunerazione del capitale investito;
- **attività:** ai sensi dell'art 2, comma 2, lett. a), Allegato I.01, dare atto che le attività da eseguire sono identificate nella tabella che segue:

n	Descrizione delle prestazioni	CPV	Principale (P) Secondaria (S)
1	Servizi alberghieri	55100000-1	P
2	Lavori di ristrutturazione	45454000-4	S
3	Servizi Architettonici, di costruzione, di ingegneria ed ispezione	71000000-8	S

- **rischio operativo:** ai sensi dell'art 177 del Codice, dare atto che il concessionario assume a proprio carico il rischio operativo legato alla gestione del servizio in concessione;
  - **canone di concessione:** a fronte del tipo di concessione, porre a base di gara un canone concessorio annuo a favore del Comune pari a € **30.000,00** (euro trentamila/00), Iva esclusa, soggetto a rialzo;
  - **spese di proposta:** l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, ai sensi dell'art. 193, comma 1, del Codice, è di € **41.500,00** (euro quarantunomilacinquecento/00), oltre Iva;
  - **manodopera e CCNL:** dare atto che:
    - il costo stimato della manodopera per la durata della concessione ammonta ad € **5.917.897,00** (euro cinquemilioninovecentodiciassettemilaottocentonovantasette/00), calcolato tenendo conto delle tabelle del Ministero del lavoro e delle politiche sociali CCNL Turismo – Pubblici Esercizi, Ristorazione Collettiva e Commerciale, Turismo e riportato nel PEF presentato dal Promotore;
    - il contratto collettivo applicabile al personale dipendente impiegato nell'attività oggetto della concessione, è il CCNL Id "H052" Turismo-Federalberghi, individuato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 11, comma 2, del Codice ed in conformità all'Allegato I.01, sulla base del codice CPV suindicato;
  - **rischi interferenziali:** dare atto che i costi della sicurezza sono pari a zero in quanto la presente concessione prevede una forma di gestione complessiva da parte del concessionario non determinante interferenze ai sensi dell'art 25 del D.Lgs 81/2008 e non valutabile in termini di rischi specifici; pertanto non è necessario elaborare il Documento Unico di Valutazione dei Rischi (D.U.V.R.I);
  - **frazionamento:** dare atto che la concessione è costituita da un unico lotto poiché, trattandosi di un contratto di PPP, le relative prestazioni non possono essere scomposte in lotti funzionali, del medesimo contratto (*impossibilità oggettiva*);
  - **beni assegnati:** ai sensi dell'art. 182, comma 3, del Codice, dare atto che i beni assegnati al concessionario per la gestione del servizio non possono essere utilizzati per lo svolgimento di attività economiche che non siano espressamente previste dallo schema di convenzione;
- che in base al decreto Sindacale n. 50 del 31/12/2024, l'espletamento della procedura di selezione è di competenza del Dirigente del Settore 8 "PNRRR – GARE";

- che sono stati approvati i seguenti documenti:
- Criteri di valutazione OEPV;
  - Criteri di partecipazione;
  - Elenco del personale attualmente impiegato;
  - Piano di Gestione Informativa.

**VISTA**, quindi, la determina n. 2612 del 08/07/2025 avente a oggetto “*INDIZIONE PER L’AVVIO DELLA GARA EUROPEA A PROCEDURA APERTA, PER L’AFFIDAMENTO, MEDIANTE FINANZA DI PROGETTO, AI SENSI DELL’ART. 193, DEL D.LGS. 36/2023, CON DIRITTO DI PRELAZIONE A FAVORE DEL PROMOTORE, DELLA CONCESSIONE DI PROGETTAZIONE, COSTRUZIONE E GESTIONE PER IL RECUPERO E L’UPGRADE DELL’EDIFICIO PALAZZO GUIDEROCCHI, FINALIZZATI ALLA REALIZZAZIONE DI UN HOTEL DI CATEGORIA 5 STELLE*”;

**CONSIDERATO** che il termine di presentazione delle offerte è scaduto alle ore 16:00 del 05/09/2025 e che pertanto è possibile procedere alla nomina dei membri della commissione giudicatrice per la valutazione delle offerte dal punto di vista tecnico ed economico;

**DATO ATTO** che:

- per lo svolgimento della gara in modalità telematica il Comune di Ascoli Piceno si avvale della Piattaforma Telematica GT-SUAM raggiungibile all’indirizzo: <https://appalticucascoli.regione.marche.it/PortaleAppalti/it/homepage.wp> che risulta conforme alle prescrizioni di cui al Libro I, Parte II, del Codice e del decreto della Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 148/2021;

**DATO ATTO**, che entro tale termine sono pervenute le offerte dei seguenti oo.oo.:

<b>N. 1</b>	<b><u>RTI LEOMAR SRL (mandataria)</u></b> con sede legale ad Ascoli Piceno <b><u>GIANCARLO MARIANI SRL (mandante)</u></b> con sede legale ad Ascoli Piceno
-------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**RICHIAMATI:**

- l’art. 93, comma 1, del Codice, che dispone che nei casi di aggiudicazione con il criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa, la valutazione delle offerte da un punto di vista tecnico ed economico è affidata a una commissione giudicatrice, composta da esperti nello specifico settore cui afferisce l’oggetto del contratto;
- l’art. 93, comma 3, del Codice, che stabilisce che la commissione è presieduta e composta da dipendenti della stazione appaltante o delle amministrazioni beneficiarie dell’intervento, in possesso del necessario inquadramento giuridico e di adeguate competenze professionali. Della commissione giudicatrice può far parte il RUP;

**VISTA** la Deliberazione di Giunta Comunale del Comune di Ascoli Piceno n. 34 del 14/03/2017 con la quale sono stati adottati criteri per la nomina dei componenti delle commissioni giudicatrici nelle procedure bandite dal Comune di Ascoli Piceno per l’aggiudicazione di contratti pubblici;

**CONSIDERATO** che l'art. 2 della Deliberazione di Giunta Comunale n. 34 del 14/03/2017 dispone che con riferimento ai componenti della commissione, essi siano individuati:

- 1) il Presidente, tra il personale dell'Amministrazione Comunale con qualifica dirigenziale;
- 2) i commissari, diversi dal Presidente, di norma, tra il personale dell'Amministrazione Comunale in possesso almeno della qualifica D;

**VISTO** l'art. 107 comma 3 del D.Lgs. 267/2000 che stabilisce: *“sono attribuiti ai dirigenti tutti i compiti di attuazione degli obiettivi e dei programmi definiti con gli atti di indirizzo adottati dai medesimi organi, tra i quali in particolare, secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell'ente:*

*a) la presidenza delle commissioni di gara e di concorso”;*

**DATO ATTO** che, a seguito di individuazione da parte del RUP Arch. Ugo Galanti, Dirigente del Settore 6 del Comune di Ascoli Piceno delle professionalità esperte necessarie, come da nota mail del 16/09/2025, è stata accertata, ai sensi dell'art. 93 del Codice, l'insussistenza delle cause ostative di cui al comma 5 del medesimo articolo, all'art. 35-bis del decreto legislativo n. 165 del 2001 e all'art. 16 del Codice, mediante i curricula e le dichiarazioni prodotte dagli interessati;

**RITENUTO** opportuno procedere, per le motivazioni sopra esposte, all'individuazione dei seguenti commissari, per la competenza complessivamente garantita nello specifico settore cui afferisce l'oggetto del contratto:

- Dott. Ugo Galanti Dirigente del SETTORE 6 – RICOSTRUZIONE SISMA del Comune di Ascoli Piceno, in qualità di Presidente;
- Dott.ssa Sara Massoni, Funzionaria amministrativa SETTORE 6 – RICOSTRUZIONE SISMA del Comune di Ascoli Piceno in qualità di Componente;
- Dott.ssa Vittoria Modena, Funzionaria amministrativa del SETTORE 6 – RICOSTRUZIONE SISMA del Comune di Ascoli Piceno, in qualità di Componente e Segretario verbalizzante;

**STABILITO** che:

- i commissari dovranno svolgere i compiti fissati dal disciplinare di gara, compreso l'ausilio al RUP per l'eventuale verifica della congruità complessiva delle offerte sospette di anomalia;
- lo svolgimento dei compiti da parte dei predetti commissari avverrà durante l'orario di lavoro ed a titolo gratuito, in quanto la partecipazione alla commissione rientra tra i compiti d'ufficio e, quindi, dal presente atto non deve derivare alcun onere di spesa per il Comune di Ascoli Piceno;
- i suddetti soggetti hanno già accettato preliminarmente l'eventuale incarico, nonché hanno sottoscritto la dichiarazione preliminare di assenza di cause di incompatibilità di cui sopra;
- si dovrà in ogni caso chiedere agli stessi la conferma dell'accettazione del presente incarico e la permanenza delle condizioni che ne consente lo svolgimento, una volta adottato il presente atto, da trasmettere agli stessi;

**DATO ATTO** che:

- ai sensi dell'All. I.3, comma 1, lett a), del Codice, l'aggiudicazione dovrà avvenire entro il termine di nove mesi dalla pubblicazione del bando di gara, salvo che debba essere effettuata la procedura di verifica dell'anomalia, nel qual caso tale termine è prorogato di un mese;
- il provvedimento e i curricula dei commissari saranno altresì pubblicati sul profilo di Committente

ai sensi dell'art. 28 co.2 del Codice, nella sezione “Amministrazione trasparente” - sottosezione “Bandi di gara e contratti”;

- che la celebrazione della gara avverrà in modalità interamente telematica sulla Piattaforma Telematica GT – SUAMraggiungibile all’indirizzo:  
<https://appalticucascoli.regione.marche.it/PortaleAppalti/it/homepage.wp> ed accessibile dal profilo committente del Comune di Ascoli Piceno : [www.comune.ap.it](http://www.comune.ap.it).

**RITENUTO** che l’istruttoria preordinata all’emanazione del presente atto consenta 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;

**ATTESTATO** che, a norma di quanto previsto dall’art. 16 del Codice, non esiste conflitto di interesse fra il firmatario del presente atto e i destinatari finali dello stesso;

**VISTI:**

- il D.lgs. 267/2000;
- la Legge n. 241/90 e s.m.ii.;
- il D.lgs. n. 36/2023;
- il D.lgs. 82/2005 e ss.mm.ii.;

**DETERMINA**

per i motivi esposti in premessa che qui vengono riportati anche se non materialmente trascritti:

1) **DI NOMINARE** quali commissari della commissione giudicatrice per la valutazione delle offerte dal punto di vista tecnico ed economico relativamente alla gara a procedura telematica aperta per l’**AFFIDAMENTO DELLA “CONCESSIONE DI PROGETTAZIONE, COSTRUZIONE E GESTIONE PER IL RECUPERO E L’UPGRADE DELL’EDIFICIO PALAZZO GUIDEROCCHI, FINALIZZATI ALLA REALIZZAZIONE DI UN HOTEL DI CATEGORIA 5 STELLE”**:

- Dott. Ugo Galanti Dirigente del SETTORE 6 – RICOSTRUZIONE SISMA del Comune di Ascoli Piceno, in qualità di Presidente;
- Dott.ssa Sara Massoni, Funzionaria amministrativa SETTORE 6 – RICOSTRUZIONE SISMA del Comune di Ascoli Piceno in qualità di Componente;
- Dott.ssa Vittoria Modena, Funzionaria amministrativa del SETTORE 6 – RICOSTRUZIONE SISMA del Comune di Ascoli Piceno, in qualità di Componente e Segretario verbalizzante;

2) **DI STABILIRE** che:

- i commissari dovranno svolgere i compiti fissati dal disciplinare di gara, compreso l’ausilio al RUP per l’eventuale verifica della congruità complessiva delle offerte sospette di anomalia;
- lo svolgimento dei compiti da parte dei predetti commissari avverrà durante l’orario di lavoro ed a titolo gratuito, in quanto la partecipazione alla commissione rientra tra i compiti d’ufficio e, quindi, dal presente atto non deve derivare alcun onere di spesa per il Comune di Ascoli Piceno;

- i suddetti soggetti hanno già accettato preliminarmente l'eventuale incarico, nonché hanno sottoscritto la dichiarazione preliminare di assenza di cause di incompatibilità di cui sopra;
  - si dovrà in ogni caso chiedere agli stessi la conferma dell'accettazione del presente incarico e la permanenza delle condizioni che ne consente lo svolgimento, una volta adottato il presente atto, da trasmettere agli stessi;
- 3) **DI DARE ATTO** delle dichiarazioni rilasciate da ciascun commissario nonché dal Segretario Verbalizzante, ai sensi degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. n. 445/2000, circa l'assenza delle cause di conflitto di interesse di cui all'articolo 16 del Codice dei Contratti pubblici, nonché di cause di incompatibilità previste dall'articolo 93, comma 5, dall'articolo 35-bis del D.Lgs. n. 165/2001, come modificato dalla L. n. 190/2012, e dall'articolo 51 del Codice di Procedura Civile;
  - 4) **DI DARE ATTO** che qualora le cause, anche potenziali, di incompatibilità e di astensione o di conflitto di interesse fossero rilevabili dal Commissario in sede di gara, a seguito dell'apertura delle offerte, detto Commissario dovrà immediatamente sospendere le operazioni commissariali, dandone pronta notizia all'Amministrazione comunale, affinché quest'ultima possa procedere agli adempimenti necessari al prosieguo delle attività;
  - 5) **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;
  - 6) **DI DARE ATTO** che il RUP è l'arch. Ugo Galanti Dirigente del SETTORE 6 del Comune di Ascoli Piceno;
  - 7) **DI DARE ATTO** che, a norma di quanto previsto dall'art. 16 del Codice, non esiste conflitto di interesse fra il firmatario del presente atto e i destinatari finali dello stesso;
  - 8) **DI DARE ATTO** che la presente determinazione è immediatamente esecutiva;
  - 9) **DI DISPORRE** la pubblicazione del presente provvedimento e dei curricula dei componenti della commissione sul profilo del committente sezione "*Amministrazione trasparente*" ai sensi dell'art. 28 co. 2 del Codice;

**Posizione Organizzativa / Responsabile del Procedimento**  
**PISCINNE' ROCCO**

**Il Dirigente**  
**Dott. Maurizio Conoscenti**  
*(sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.lgs 82/2005 e s.m.i.)*