



# COMUNE DI SARDARA

PROVINCIA DEL SUD SARDEGNA

C.F. 82000170926	Piazza Gramsci, 1 - 09030 SARDARA (VS)	P.IVA 00570460923
Tel. 070/934501 --- Fax 070/9386111 --- e-mail: <a href="mailto:settore.affarigenerali@comune.sardara.vs.it">settore.affarigenerali@comune.sardara.vs.it</a> --- <a href="mailto:affarigenerali@pec.comune.sardara.vs.it">affarigenerali@pec.comune.sardara.vs.it</a>		
Settore Tecnico – Servizio Lavori pubblici		
Responsabile del Settore: Dr. Ing. Pierpaolo Corrias		Responsabile del procedimento: Dr. Ing. Pierpaolo Corrias
Tel. 070/93450210 --- e-mail: <a href="mailto:ufficio.tecnico@comune.sardara.vs.it">ufficio.tecnico@comune.sardara.vs.it</a>		

**Oggetto: AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLE STRUTTURE E AREE DEL PARCO COMUNALE DI VIA TIRSO PER N. 9 ANNI, TRAMITE PROCEDURA NEGOZIATA.**

*Allegato 2a alla procedura di gara*

## RELAZIONE - STUDIO DI FATTIBILITÀ

Sardara, Maggio 2023

Il Responsabile del Settore Tecnico  
*Dott. Ing. Pierpaolo Corrias*



**AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLE STRUTTURE E AREE DEL PARCO COMUNALE DI VIA TIRSO PER N. 9 ANNI  
TRAMITE PROCEDURA NEGOZIATA****RELAZIONE - STUDIO DI FATTIBILITÀ****1. PREMESSA**

All'interno del Parco Comunale di Via Tirso è collocato da molti anni un chiosco per la somministrazione di alimenti e bevande. Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 23.01.2023 recante "Affidamento in concessione strutture e aree parco comunale via Tirso. Revoca delle Deliberazioni C.C. n. 19 del 13.04.2022 e n. 41 del 17.06.2022" e con successiva deliberazione di Giunta n. 50 del 05.05.2023 recante "Affidamento in concessione chiosco, strutture e aree parco comunale via Tirso. Indirizzi per la definizione delle condizioni contrattuali ed economiche", si è deciso di attivare il procedimento per l'affidamento in Concessione della gestione dell'intero Parco Pubblico, che comprende altresì l'attività di somministrazione alimenti e bevande e l'attività di gestione degli impianti sportivi interni al perimetro. La concessione comprende:

**A) impianti sportivi:**

- n. 1 campo polivalente basket/pallavolo
- n. 2 campi da tennis
- n. 1 campo da calcio a 5 con annessi spogliatoi
- n. 1 campo da bocce

**B) chiosco e annessi servizi igienici, da destinare ad attività di pubblico esercizio uso bar per la somministrazione di alimenti e bevande****C) area parco inclusi i giochi per bambini (altalene, scivoli, ecc.) e un palco circolare con sedute**

La motivazione del ricorso al contratto di concessione di servizi ai sensi degli artt. 176 ss. del codice dei contratti, D.Lgs. n. 36/2023, è motivata dal fatto che trattandosi del parco pubblico più importante del paese si ritiene necessario, oltre al servizio di somministrazione di alimenti e bevande, la gestione dei servizi sportivi che necessitano di continua manutenzione, nonché assicurare un'attività di presidio dell'area sia per quanto attiene le iniziative ed eventi che possono organizzati all'interno del parco sia per quanto attiene al decoro dell'area pubblica. Pertanto il servizio costituisce punto permanente per il decoro dell'intera area e rappresenta un luogo funzionale per le iniziative coerenti e non in contrasto con la programmazione delle iniziative del Comune.

L'attività di somministrazione alimenti e bevande all'interno del chiosco costituisce attività di tipo stagionale che copre il periodo sette mesi di apertura nell'arco di ciascun anno solare. Nello specifico l'attività verrà esercitata dal 1° aprile al 31 ottobre di ciascun anno per numero 9 stagionalità (anni 2023/2031), fatto salvo l'anno in corso. Per l'anno 2023 si prevede che l'attività avrà inizio in data successiva alla comunicazione di aggiudicazione che presumibilmente avverrà prima del mese di luglio p.v.

Nella fattispecie in questione, trattasi di contratto di concessione riguardante principalmente "servizi per gestione bar" e "servizi sportivi", CPV 55410000-7 e CPV 92600000-7.

L'All. I.1 di cui all'art. 13 comma 6 del codice dei contratti D.Lgs. n. 36/2023 definisce «contratti di concessione» o «concessioni», i contratti a titolo oneroso stipulati per iscritto a pena di nullità in virtù dei quali una o più amministrazioni aggiudicatrici o uno o più enti aggiudicatori affidano l'esecuzione di lavori o la fornitura e la gestione di servizi a uno o più operatori economici, ove il corrispettivo consista unicamente nel diritto di gestire i lavori o i servizi oggetto dei contratti o in tale diritto accompagnato da un prezzo.

Ai sensi dell'art. 187 del D.Lgs. n. 36/2023, "Per l'affidamento dei contratti di concessione il cui valore sia inferiore alla soglia di cui all'articolo 14 comma 1 lett. a) l'ente concedente può procedere mediante procedura negoziata, senza pubblicazione di un bando di gara, previa consultazione, ove esistenti, di almeno 10 operatori economici, nel rispetto di un criterio di rotazione degli inviti, individuati sulla base di indagini di mercato o tramite elenchi di operatori economici. Resta ferma la facoltà per l'ente concedente di affidare gli stessi contratti di concessione di importo inferiore alla soglia europea mediante le procedure di gara disciplinate dal presente Titolo II".

Trattandosi di concessione di valore inferiore alla soglia comunitaria di € 5.382.000, si procederà all'indagine di mercato tramite la pubblicazione di un avviso sul sito internet del comune alla voce "amministrazione trasparente" sotto la sezione "bandi e contratti" e all'albo pretorio on line, "per la manifestazione di interesse" da parte degli operatori interessati alla partecipazione alla procedura negoziata per la concessione.

Successivamente, ai sensi del comma 450 della L. 496/2006, come modificata dall'art. 1, comma 130, L. 145/2018, si procederà alla selezione del concessionario attraverso procedura negoziata mediante l'utilizzo della piattaforma telematica regionale "SardegnaCAT" disponibile all'indirizzo: <https://www.sardegncat.it>, con invito alle ditte, in possesso dei requisiti richiesti, che manifesteranno il proprio interesse entro il termine indicato nell'avviso per manifestazione d'interesse. Il criterio di aggiudicazione della concessione sarà quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 108 comma 2 del D.Lgs. 36/2023.

## 2. INDICAZIONI E DISPOSIZIONI PER LA STESURA DEI DOCUMENTI PER LA SICUREZZA

Ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 81/2008 si specifica che il servizio in questione presenta potenziali interferenze con le attività svolte dal personale dell'Amministrazione o con eventuali affidatari di lavori e/o servizi disposti dall'Amministrazione all'interno delle pertinenze date in concessione. Viene redatto pertanto il DUVRI (allegato 3 al disciplinare di gara) di cui il Concessionario dovrà prendere visione e tenere in debita considerazione in relazione ai propri documenti di prevenzione dei rischi.

Pur necessitando apposita valutazione, si ritiene che Le misure di prevenzione riportate nel DUVRI allegato agli atti di gara non comportino costi di sicurezza da compensare alla Ditta concessionaria da parte del Comune; pertanto il costo delle attività ed attrezzature necessarie ad evitare interferenze tra le attività oggetto del capitolato (allegato 1) e le attività dell'ente concedente è pari a zero.

## 3. CALCOLO DEL VALORE DELLA CONCESSIONE - PIANO ECONOMICO FINANZIARIO DI MASSIMA

Trattandosi nella fattispecie di contratto di concessione, le entrate per il concessionario derivano dalla gestione stagionale dell'attività di somministrazione alimenti e bevande all'interno del chiosco e dalla gestione annuale degli impianti sportivi.

Il valore della concessione della gestione delle attività di somministrazione alimenti e bevande e gestione impianti sportivi, ai sensi dell'art. 179 del D.Lgs. n. 36/2023, è pari al fatturato medio di € 87.000,00 annuali per il periodo di anni 9, e pertanto si raggiunge il valore di € 783.000,00 stimato dall'Amministrazione aggiudicatrice. Tale valore costituisce un importo medio, anche considerato che, per l'annualità 2023 il servizio non potrà essere avviato prima del mese di luglio.

Nel disciplinare di gara è contemplata l'opzione di rinnovo per ulteriori 9 anni su richiesta del Concessionario previo assenso dell'Amministrazione concedente; in considerazione di tale opzione il valore complessivo della Concessione raggiunge la cifra di € 1.566.000,00. Tale valore risulta inferiore alla soglia di cui all'art. 14 comma 1 lett. a) del D.Lgs. n. 36 del 31.03.2023.

Di seguito è riportato il piano economico e finanziario della concessione.

CONCESSIONE GESTIONE PARCO PUBBLICO VIA TIRSO	
Piano Economico Finanziario anni 2023-2032 - importi annuali IVA esclusa	
voci	importi
acquisto merci	43.000,00
consumi energia e forniture idriche	5.000,00
oneri TARI	557,00
canone concessorio	2.000,00
gestione chiosco e impianti sportivi, servizi pulizia parco	25.000,00
altri costi generali compresa manutenzione immobili ed attrezzature	7.000,00
<b>totale costi</b>	<b>82.557,00</b>
di cui costi per manodopera	25.000,00
incassi stimati chiosco	70.000,00
incassi stimati impianti sportivi	17.000,00
<b>totale incassi</b>	<b>87.000,00</b>

Tale valore, che ha carattere puramente indicativo e non costituisce alcuna garanzia di corrispondenti introiti per il concessionario, è stato stimato prendendo in considerazione diversi aspetti relativi all'attività che verrà/potrà essere esercitata nella struttura oggetto di concessione, tra i quali:

- introiti (impianti sportivi, chiosco bar) relativi alla media del triennio 2020/2022
- indefinibilità dell'afflusso di clientela
- prevedibilità di inizio attività per l'anno 2023-2024 a partire dalla stagione in corso
- valore del canone concessorio posto a base di gara.

Per l'affidamento in concessione della struttura è dovuto un canone concessorio fisso annuale a base di gara quantificato in € 2.000,00 (Euro duemila/00) oltre IVA, ove dovuta, soggetto ad unico rialzo espresso in euro.

Il canone concessorio annuale, ovvero quello migliorativo offerto in sede di gara, è costituito dall'importo posto a base di gara da trasferimento monetario.

Il Concessionario dovrà inoltre stimare, nel proprio Piano Economico-finanziario da presentare in sede di gara, il valore delle eventuali spese di investimento entro i primi 2 anni dalla stipula del contratto di concessione, o nel periodo che sarà eventualmente ipotizzato, per:

- opere strutturali di miglioria
- realizzazione di un campo da padel
- realizzazione di un'area di sosta cani
- interventi di efficientamento energetico
- compartecipazione agli interventi di manutenzione straordinaria
- azioni supplementari riguardanti la guardiania e la sicurezza (guardiania notturna, fornitura e installazione telecamere di sorveglianza, ecc.)

previa valutazione ed approvazione da parte della Stazione appaltante.

Il canone annuale, ovvero quello migliorativo offerto in sede di gara, dovrà essere corrisposto in rate annuali anticipate a partire dalla data di sottoscrizione del contratto o dalla data di consegna anticipata.

Detto canone sarà soggetto all'indicizzazione ISTAT - FOI annuale, a partire dall'anno successivo, come stabilita dall'ente concedente nel Capitolato e nel disciplinare di gara. Eventuali ritardi nei pagamenti del canone di concessione comporteranno il calcolo degli interessi legali.

Nel caso di pagamento in ritardo della rata annuale, l'ente concedente potrà applicare le relative sanzioni e rivalersi sulla cauzione definitiva per il corrispondente importo maggiorato sino al 30% a titolo di penale, con l'obbligo per il concessionario di reintegrare immediatamente detto deposito. Il mancato reintegro costituisce grave inadempimento contrattuale e comporta la decadenza della concessione. Il Capitolato definisce le modalità di applicazione delle penali relative alle inadempienze contrattuali.

La controprestazione a favore del concessionario consiste unicamente nel diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente il servizio.

#### 4. ONERI COMPLESSIVI NECESSARI PER L'ACQUISIZIONE DEL SERVIZIO

Non risultano costi da parte della stazione appaltante in quanto la procedura verrà esperita tramite ricorso alla piattaforma regionale SardegnaCAT, ed inoltre la stessa non è soggetta ad oneri di pubblicazione dovendosi provvedere alla sola pubblicazione dell'esito della procedura sul profilo del committente della stazione appaltante.

#### 5. DURATA

La durata della concessione è prevista per 9 anni (anni 2023/2032) con decorrenza dalla data della comunicazione di aggiudicazione e previa sottoscrizione di verbale di consegna, presumibilmente dal mese di luglio p.v. e fino al 30 giugno 2032. È previsto il rinnovo per massimo 9 ulteriori anni, o eventuale frazione di essi. In tal caso il rinnovo dovrà tener conto della stagionalità per evitare interruzioni che potrebbero creare disservizi all'utenza.