



# COMUNE DI TADASUNI

Provincia di Oristano

Area Tecnica	Determinazione n. 61	Del 11/03/2014	Originale
--------------	----------------------	----------------	-----------

**Registro Generale N. 97**  
**Del 11/03/2014**

Oggetto:	<b>Centro turistico comunale. Affidamento lavori mediante concessione di LL.PP. Approvazione procedura.</b>
----------	---

## IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

### Viste le seguenti deliberazioni:

- G.C. n°82 del 21.11.2012, con la quale è stato approvato il programma per la gestione del Centro Turistico Comunale;
- C.C. n° 05 del 20.03.2013, esecutiva, avente per oggetto: "Approvazione del Bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2013, della relazione previsionale e programmatica e del bilancio pluriennale 2013-2015;
- C.S. n°8 del 24.07.2013 "Affidamento gestione del Centro Turistico Comunale - Indirizzi al responsabile del servizio amministrativo per la rimodulazione dell'incarico alla Netco S.n.c;
- C.S. n° 13 del 24.07.2013 con la quale sono riprogrammate le risorse necessarie per i lavori di completamento del Centro Turistico Comunale e spazi annessi, apportando la relativa modifica al programma triennale Lavori Pubblici per il triennio 2013-2015, per una spesa prevista di € 450.000,00;
- C.S. n°14 del 02.08.2013, avente ad oggetto "Lavori di completamento del Centro Turistico Comunale e spazi annessi". Indirizzi al Responsabile del Servizio Tecnico per incarico professionale"
- C.S. n° 27 del 09.10.2013 con la quale è stato approvato il progetto preliminare dei lavori, redatto dall'Arch. Patrizia Sini, iscritta all'Ordine degli Architetti di Oristano al n. 89, dell'importo complessivo di €. 450.000,00;
- C.S. n. 43 del 27.12.2013 avente ad oggetto "Affidamento in concessione Struttura Albergo – Direttive", mediante la quale si prevedeva una formula di gestione diversa da quella ipotizzata in un primo tempo mediante l'affidamento in concessione della struttura che la realizzazione dei lavori di completamento ponendo a carico del concessionario la redazione del progetto esecutivo dei lavori;
- C.S. n° 21, del 26.02.2014, avente ad oggetto "Lavori di completamento del Centro Turistico Comunale e degli spazi annessi. Approvazione definitivo";
- C.S. n° 22, del 26.02.2014, mediante la quale sono forniti indirizzi e direttive per l'Affidamento in concessione Struttura Albergo;

### Considerato che:

- l'Amministrazione, in data 28.11.2012, ha pubblicato un bando per l'affidamento in gestione del Centro Turistico Comunale e nonostante l'adeguata pubblicità, anche sui due quotidiani regionali, la gara è andata deserta;
- l'Amministrazione ha programmato risorse per € 450.000,00 per i lavori di completamento del Centro Turistico Comunale e spazi annessi;
- come si evince dagli atti su citati, che forniscono indicazione per l'affidamento in concessione del centro turistico, l'istituto della concessione dei lavori pubblici, previsto dall'art. 143 del codice dei contratti, appare particolarmente consono per l'utilizzo della struttura di proprietà comunale che in ogni caso necessita di urgenti interventi. Infatti, considerato che le procedure avviate per la gestione non si sono concretizzate, l'individuazione di un concessionario eviterebbe il decadimento della stessa per mancata utilizzazione;
- Caratteristica peculiare dell'istituto concessorio è l'assunzione da parte del concessionario del rischio connesso alla gestione dei servizi cui è strumentale l'intervento realizzato, in relazione alla tendenziale capacità dell'opera di autofinanziarsi, ossia di generare un flusso di cassa derivante dalla gestione che consenta di remunerare l'investimento effettuato;
- la concessione di lavori pubblici, di regola, non comporta la corresponsione di un contributo da erogarsi da parte dell'amministrazione concedente, ma la controprestazione del concessionario consiste unicamente nel diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente i lavori realizzati;
- nel caso di cui trattasi, considerato che i diversi tentativi di affidare la struttura in gestione non si sono concretizzati, per assenza di operatori economici interessati, l'Amministrazione ha ritenuto opportuno stanziare delle risorse, pari a € 450.000,00, da destinare alla manutenzione della struttura che pur essendo di nuova realizzazione presenta già caratteristiche di vetustà per il mancato utilizzo;
- dallo studio della Netco S.n.c, si evince che sussistono i presupposti per assicurare il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione in relazione alla qualità del servizio da prestare, pertanto è giustificato l'affidamento dell'appalto mediante concessione di LL.PP ai sensi dell'art. 143 del codice degli appalti;
- L'interesse prioritario dell'Amministrazione comunale è il ritorno in termini di ricadute positive e benefici che l'iniziativa può innescare, produrre o contribuire a produrre sul territorio. Il primo tra questi è l'incremento dell'attrattività turistica del Comune di Tadasuni che si riflette poi in molteplici sfaccettature e in particolare miglioramento dell'occupazione e dell'economia locale, diversificazione e crescita culturale del territorio e il contenimento di fattori di emigrazione lavorativa;
- sulla base di questi presupposti e del risultato della comparazione dei reciproci interessi è da considerare più vantaggioso l'affidamento di gestione a terzi della struttura per non caricare l'Amministrazione di un compito che non deve in alcun modo entrare a far parte della macchina amministrativa comunale, ma che deve piuttosto essere svolto con stimolo e capacità imprenditoriale;

Il sottoscritto responsabile, sulla base delle direttive emanate, ha provveduto a redigere il bando di gara e relativa documentazione al fine di individuare gli operatori economici interessati a presentare offerta;

Ritenuto che per la realizzazione dell'opera, è necessario provvedere ai successivi adempimenti previsti dalla legge, con particolare riferimento alla procedura di gara, individuando la medesima nell'art. 143 e ss. del codice dei contratti;

Considerato che, in relazione a quanto disposto dagli artt. 54, comma 1 e 2, e 55, comma 1 del D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 s.m.i. si debba procedere all'aggiudicazione mediante procedura aperta, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 83 del D.Lgs. 12

aprile 2006, n. 163, s.m.i. determinato secondo i criteri di valutazione sotto specificati e la ponderazione relativa attribuita a ciascuno di essi:

	<b>Elementi qualitativi</b>		
<b>A</b>	<b>Progetto tecnico</b>		<b>Max 65</b>
a.1	Qualità tecnica e tecnologica dei materiali utilizzati, finalizzata alla solidità, eco-compatibilità, estetica, ecc. delle strutture.	20	
a.2	Migliori soluzioni tecnologiche, rispetto a quelle del progetto definitivo, finalizzate al risparmio energetico, all'innovazione, alla funzionalità, durabilità e manutenibilità degli impianti tecnologici e della struttura.	20	
a.3	Interventi aggiuntivi non compresi nel finanziamento del Concedente. Qualità delle opere a farsi rispetto a quelle previste dal progetto definitivo esempi: <i>opere incluse nei pareri ma non finanziate ma non finanziate dal comune.</i>	25	
<b>B</b>	<b>Progetto gestionale</b>		<b>Max 30</b>
b.1	Modalità di organizzazione e gestione delle attività turistico-alberghiere e delle altre attività compatibili del Centro Turistico. In particolare il progetto dovrà esporre su: - professionalità tecniche specifiche e competenze impiegate nell'erogazione dei servizi; - eventuale organizzazione di manifestazioni nazionali e internazionali; - possibili collaborazioni con associazioni sportive; - possibili convenzioni e paternariati con Università, Enti, Scuole Pubbliche e Private, Federazioni Sportive, Ordini professionali; - possibili servizi gratuiti in favore della collettività locale e delle scuole di ogni ordine e grado presenti nel territorio.	20	
b.2	Piano di manutenzione degli impianti e delle strutture volto a garantire il perfetto funzionamento nel tempo e la piena efficienza al momento della consegna delle strutture a termine della concessione.	10	
<b>C</b>	<b>Elementi quantitativi</b>		<b>Max 5</b>
c.1	Incremento del canone annuo da versare al Concedente (€ 3.000,00 a base di gara) e/o incremento della percentuale di aumento programmato del canone.	5	

Datto atto che il contratto, come espressamente previsto dal codice, sarà stipulato con corrispettivo a corpo;

Dato atto che, ai sensi dell'articolo 192 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i., occorre adottare la presente determinazione a contrattare, indicando:

- a) il fine che con il contratto si intende perseguire;
- b) l'oggetto del contratto, la sua forma e le clausole ritenute essenziali;
- c) le modalità di scelta del contraente ammesse dalle disposizioni vigenti in materia di contratti delle pubbliche amministrazioni e le ragioni che ne sono alle base;

Visto il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i.;

Visto il d.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207 s.m.i.;

Visto il D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 s.m.i.;

Visto il Decreto 19 aprile 2000, n. 145 s.m.i.;

Visto il regolamento comunale sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi;

Visto il regolamento comunale di contabilità;

Visto il regolamento comunale dei contratti;

Visto il regolamento comunale sui controlli interni;

Visti, in particolare, gli artt. 107, commi 1 e 2, 183, 184 del predetto D.Lgs. n°267/00, relativi, rispettivamente, alle competenze dei dirigenti e responsabili di servizi, nonché all'assunzione di impegni di spesa e alle modalità di liquidazione della spesa;

## **DETERMINA**

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;

Di approvare l'allegato bando e relativa modulistica di gara per la realizzazione dei lavori di "completamento del centro turistico comunale", con modalità descritte in narrativa;

Di prendere e dare atto, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 192 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i., che il fine da perseguire, l'oggetto del contratto, la forma del contratto e le clausole essenziali sono evincibili dal progetto definitivo approvato con provvedimento del 21 del 26.02.2014 ed particolare dallo documentazione allegata al bando di gara ossia disciplinare, capitolato d'oneri e schema di contratto;

Di prendere e dare atto che l'importo complessivo dei lavori è finanziato sui seguenti capitoli:

<b>Intervento capitolo</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Residuo</b>	<b>Importo</b>
2010501-2	L.R. n.37/98 Annualità OO.PP. anno 2003.	2004	€ 1.597,25
2010501-7	L.R. n. 37/98 Annualità 2008 – Completamento impianto centro turistico e sollevamento rete fognaria-idrico albergo.	2008	€ 36.500,00
2070101-7	L.R. n. 37/98 Annualità 2004 – Struttura Albergo.	2004	€ 1.514,90
2070101-9	Interventi L.R. n. 37/98.	2007	€ 10.000,00
2070101-9	Interventi L.R. n.37/98 – Pubblicazione bando Centro Turistico.	2007	€ 976,11
2070101-9	Interventi L.R. n.37/98 – Pubblicazione bando Centro Turistico.	2007	€ 345,09
2070101-8	Interventi per l'adeguamento e funzionamento del Centro Turistico Comunale.	2013	€ 108.000,00
2070101-11	Completamento Impianto Centro Turistico e sollevamento rete Fognaria-Idrico Struttura Albergo.	2011	€ 60.000,00
2070101-12	Completamento Impianti Centro Turistico rete fognaria ed idrica.	2012	€ 13.000,00
2080101-14	Spese manutenzione viabilità e servizi tecnologici vari.	2007	€ 4.720,33
2080101-14	Spese manutenzione viabilità e servizi tecnologici vari.	2007	€ 2.523,87
2080101-14	Completamento Impianto Centro Turistico e sollevamento rete fognaria - idrico Albergo.	2007	€ 20.500,00
2080101-22	Lavori di pavimentazione di strade e rete sotto-servizi	2012	€ 122.000,00
2070101-13	Completamento Centro Turistico ed Albergo e reti sotto servizi.	2013	€ 64.636,53
2090101-1	Spese per l'ambiente e verde pubblico	2009	€ 1.080,23
2090601-5	Interventi per parchi e giardini	2007	€ 2.605,69
	<b>Totale</b>		<b>€ 450.000,00</b>

Di accertare, ai fini del controllo preventivo di regolarità amministrativa-contabile di cui all'articolo 147-bis, comma 1, del D.Lgs. n- 267/2000, la regolarità tecnica del presente provvedimento in ordine alla regolarità, legittimità e correttezza dell'azione amministrativa, il cui parere favorevole è reso unitamente alla sottoscrizione del presente provvedimento da parte del responsabile del servizio;

Il Responsabile del Procedimento  
Ing. Marco Contini

Il Responsabile del Servizio  
Ing. Marco Contini

---

Pubblicata nell'albo pretorio on-line:

DAL	<b>11/03/2014</b>
AL	<b>26/03/2014</b>

Il Responsabile del Servizio  
Ing. Marco Contini