

Originale di Determinazione

N. 000601 data 22/05/2025

Classifica

**Oggetto: DECISIONE DI CONTRARRE PER
L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE
DELL'AREA DENOMINATA "EX
BAMBINOPOLI" NELLA PINETA DI VIALE
BUOZZI.**

IL DIRIGENTE AREA LAVORI PUBBLICI

PREMESSO CHE:

- Con Delibera n.17 del 10/03/2016 il Consiglio Comunale ha approvato il Regolamento comunale per la Gestione del Patrimonio Immobiliare;
- Con Delibera n. 33 del 20/04/2016, il Consiglio Comunale ha approvato il nuovo Regolamento del Verde Urbano e la Carta del Verde;
- Con Decreto del Direttore Regionale dell'Agenzia del Demanio Marche n. 2015/9601/DRM del 22/12/2015, l'Agenzia del Demanio, in nome e per conto dello Stato, ha trasferito al Comune di San Benedetto del Tronto la piena proprietà della maggiore porzione del bene denominato "Complesso pineta giardini pubblici di San Benedetto del Tronto - Viale Buoizzi, Viale Marinai d'Italia, Viale delle Tamerici", identificato al C.T. al foglio 10, particelle 172-173 e foglio 12, particelle 486-487;
- Al momento dell'acquisizione, una porzione della particella 173 e l'intera particella 172, su cui insiste un manufatto realizzato dal privato concessionario, erano assegnate in uso a privati in virtù di contratto in scadenza il 30/06/2017;
- Con contratto n. 71 del 04/04/2019, il Comune ha rinnovato la concessione dei suddetti beni fino al 31/12/2019;
- La Giunta Comunale con atto nr. 139 del 11/07/2023ad oggetto "ATTO DI INDIRIZZO PROPEDEUTICO ALL'AVVIO DELLE PROCEDURE DI ASSEGNAZIONE TRAMITE GARA AD EVIDENZA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE DELLA CONCESSIONE DELL'AREA COMUNALE DENOMINATA EX BAMBINOPOLI IN VIALE BUOZZI - VIA DELLE TAMERICI" ha fornito indirizzo al Dirigente Area Lavori Pubblici e Patrimonio al fine di valutare e definire una eventuale proposta di accordo transattivo/bonario per la definizione delle questioni pendenti/pregresse sollevate dal precedente concessionario dell'area identificata al Foglio 10 particelle 172 (CF)-173(CT) situata in Viale Buoizzi/Via delle Tamerici di proprietà comunale, in quanto l'Amministrazione ritiene preferibile e conveniente, per motivi di opportunità e di economicità ed al fine di evitare possibili contenziosi, riconoscere allo stesso un indennizzo in ragione del rapido recupero edilizio della struttura per una nuova assegnazione tramite bando, in luogo della rimozione totale delle opere, laddove l'indennizzo sia valutato ragionevole e conveniente per l'Ente, demandando l'esecuzione dell'atto al Dirigente Area lavori Pubblici ;
- La Giunta Comunale con atto 235 del 21/11/2023 ad oggetto "DGC N.139 DEL 11/07/2023 - APPROVAZIONE ACCORDO SOSTITUTIVO DEL PROCEDIMENTO EX ART.11 LEGGE 241/90 AVVIO DELLE ATTIVITÀ PROPEDEUTICHE ALL'EMISSIONE DEL BANDO CONCESSIONE PER LA GESTIONE DELL'AREA E MANUFATTO COLLOCATO NELLA PINETA E GIARDINI PUBBLICI DENOMINATO BAMBINOPOLI DI PROPRIETÀ COMUNALE - DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI DEL BANDO" ha:
 - approvato l'atto di accordo ex art.11 della L.241/90 allegato sotto la lettera A) avente ad oggetto: "Accordo sostitutivo del procedimento ex art.11 Legge 241/90 * Avvio delle attività propedeutiche all'emissione del bando per la concessione per la gestione dell'area e manufatto collocato nella pineta e giardini pubblici denominato "Bambinopoli" di proprietà comunale.";
 - ribadito l'urgenza che la conclusione dello stesso costituisca avvio delle procedure di gara di evidenza pubblica per l'assegnazione del bene comunale, secondo le indicazioni in questa sede impartite;
- dato mandato al Dirigente dell'Area Lavori Pubblici e Patrimonio di sottoscrivere l'atto di accordo sostitutivo del procedimento ex art.11 della L.241/90 e s.m.i. in questa sede approvato,

autorizzando il detto Dirigente ad apportare, laddove si rendesse necessario, modifiche non sostanziali allo stesso;

-dato specifico indirizzo di procedere tempestivamente con l'avvio delle procedure di gara per l'assegnazione della gestione del bene comunale, indicando che venga previsto in sede di redazione del bando, la valutazione della migliore offerta sia in termini di prezzo che di qualità, considerando quindi oltre l'offerta economica anche la più proficua proposta di adeguamento e di gestione della struttura, dando rilievo a quelle finalizzate all'ottimizzazione della stessa, del luogo in cui è inserita e soprattutto valutando positivamente le proposte di attività rivolte allo svago ed a servizio dei bambini e delle famiglie;

-L'accordo sostitutivo del procedimento è stato firmato in data 01/12/2023 e, a seguito di tale sottoscrizione, è stata cancellata l'iscrizione catastale della "proprietà superficiaria" a nome del precedente concessionario, rimandando gli ulteriori adempimenti alla definizione della consistenza definitiva del fabbricato post aggiudicazione;

RILEVATO che l'indennizzo ex art.11 del Regolamento Comunale per la gestione del patrimonio, riconosciuto al privato, definito nell'accordo pari ad € 30.000,00 verrà versato dal nuovo concessionario aggiudicatario nelle casse del Comune, che a sua volta provvederà alla liquidazione al precedente concessionario;

DATO ATTO che nel Bilancio di previsione del corrente anno 2025 sono stati istituiti con adeguati stanziamenti il capitolo in entrata risorsa 3599.99.639 per l'incasso dell'indennizzo ex art.11 del Regolamento Comunale per la gestione del patrimonio e definito dall'accordo in questa sede approvato versato dall'aggiudicatario, collegato ad apposito capitolo di spesa 105.10.465 per la liquidazione al precedente concessionario;

DATO ATTO pertanto che sono stati inseriti nel bilancio 2025 i seguenti importi:

-quanto a € 30.000,00 alla risorsa di entrata 3599.99.639;

-quanto a € 30.000,00 al capitolo di spesa 105.10.465 collegato alla risorsa di entrata sopra citata;

PREMESSO inoltre che:

-Gli immobili in oggetto risultano inventariati tra i beni comunali al 31/12/2023 con i codici 2886 e 2575;

-Il manufatto sulla particella 172, di remota costruzione, è stato ristrutturato mediante:

- Permesso di costruzione n. 12 del 20/04/1972;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 111 del 01/04/1994;
- Permesso di costruire n. 187 del 23/06/2005, esteso anche a porzione della particella 173, per la riqualificazione dell'area denominata "Ex Bambinopoli";

-In data 27/12/2023 è stata avviata una procedura di gara per l'affidamento della concessione dell'area e del manufatto denominato "Bambinopoli", dichiarata deserta con determinazione Area Lavori Pubblici n. 1100 del 13/09/2024;

- Con Delibera di Giunta Comunale n.79del 08/04/2025 è stato stabilito:

- di fornire indirizzi agli uffici comunali affinché provvedano alla predisposizione e pubblicazione di un nuovo avviso pubblico per l'affidamento in concessione di un'area pubblica nella pineta di Viale Buoizzi denominata "Bambinopoli" per ristrutturazione, anche attraverso demolizione e ricostruzione, e gestione di un chiosco per attività di somministrazione di alimenti e bevande con obbligo di gestione e manutenzione di area a verde pubblico attrezzato e facoltà di installazione di piccole e medie attrazioni di cui

all'art.4 della legge 18/03/1968 n. 337 su porzione di area;

- di stabilire l'oggetto e la durata della concessione come dettagliato nelle premesse;*
- di stabilire, al fine dell'individuazione del soggetto gestore, l'utilizzo dei seguenti criteri selettivi:*
 - - valorizzazione delle offerte tecnico-gestionali che prevedano la migliore riqualificazione estetica e funzionale del manufatto e dell'area libera, le migliori proposte per la stagione 2025 nonché le proposte rivolte all'intrattenimento e alla migliore fruizione dell'area da parte dei bambini;*
 - - attribuzione all'offerta economica un minimo valore rispetto a quella tecnico-gestionale sopra specificata;*
- di demandare al Dirigente dell'Area Lavori Pubblici e al Servizio Gare l'emanazione degli atti successivi finalizzati all'attuazione del presente provvedimento;*
- di individuare nel Dirigente dell'Area Lavori Pubblici il responsabile unico del procedimento e nel direttore responsabile del Servizio Gare il responsabile del procedimento per la fase di affidamento;*
- di demandare l'esecuzione tempestiva del presente provvedimento al Dirigente Area Lavori Pubblici e Patrimonio, valutando l'adozione degli atti gestionali necessari all'attuazione del presente provvedimento.*
- di dare atto, che le indicazioni del presente atto sostituiscono le indicazioni riportate nei precedenti atti deliberativi, se difforni, e sono integrate dagli stessi per quanto ancora di attualità;*
- di dare atto, altresì, che il presente provvedimento al momento non prevede né impegno di spesa né riduzione di entrata e non comporta alcun riflesso diretto o indiretto sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;*

CONSIDERATO, che al fine di concretizzare gli indirizzi espressi dall'Amministrazione, si è provveduto alla redazione dei seguenti documenti i quali, seppur non materialmente allegati al presente atto, ne costituiscono parte integrante e sostanziale:

- Capitolato d'oneri;
- Scheda immobiliare;
- Prospetto requisiti di partecipazione;
- Prospetto criteri di valutazione offerta tecnica ed economica;

VISTA la deliberazione di Giunta Comunale nr. 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 che la procedura di che trattasi risulta di competenza del Servizio Gare;

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

Finalità del contratto: Valorizzazione dell'area denominata "Ex bambinopoli" finalizzata alla fruizione di bambini ragazzi e famiglie;

Oggetto del contratto: Affidamento della gestione di un'area di mq 2.895 Fg 10 p.la 173 (CT) porzione e p.la 172 (CF) come da indicazioni di dettaglio riportate nel capitolato d'onere.

Forma del contratto: scrittura privata;

Clausole ritenute essenziali: garanzia provvisoria di importo pari a € 1.000,00- garanzia definitiva di importo pari a cinque annualità del canone annuale offerto arrotondato al migliaio di euro per eccesso- altre clausole riportate nel capitolato d'onere;

Valore annuale a base d'asta: €13.270,00 (aggiornamento ISTAT del canone precedente)

Procedura di scelta del contraente: avviso pubblico aperto a tutti gli operatori economici avente i requisiti di richiedi;

Criterio di aggiudicazione: miglior rapporto qualità/prezzo con attribuzione di 90 punti massimo all'offerta tecnica e 10 punti massimo all'offerta economica;

Rup: Dott. Ing. Mauro Bellucci dirigente area LLPP- Responsabile del procedimento della fase di affidamento: Dott. Ing. Antonella D'Angelo Servizio Gare;

Requisiti di partecipazione: come da indicazioni di dettaglio riportate nel documento allegato;

Criteri di valutazione delle offerte tecniche ed economiche: come da indicazioni di dettaglio riportate nel documento allegato;

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

Metodo di calcolo del punteggio complessivo: metodo aggregativo compensatore;

Metodo di calcolo punteggio offerta economica: formula concava alla migliore offerta interdipendente con esponente $\alpha = 0,5$;

Sopralluogo: obbligatorio;

Indicazioni eventuali sui tempi per la ricezione delle offerte: 30 giorni;

Revisione del canone annuo: Il canone sarà aggiornato annualmente all'Indice Annuale dei prezzi al consumo F.O.I. rilevato dall'Istat al 31 dicembre dell'anno precedente quello di riferimento

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 G. M. n. 237 del 28/12/2024 con la quale sono stati approvati la nota di aggiornamento al documento unico di programmazione 2025/2027, schema di bilancio di previsione finanziario 2025/2027 e relativi allegati;
- la deliberazione di G. M. n. 58 del 18/03/2025, esecutiva a termini di legge, con la quale si è provveduto ad approvare il Piano Esecutivo di Gestione (PEG) per il triennio 2025- 2026-2027;

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'area denominata "Ex Bambinopoli" 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;
- Scheda immobiliare;
- Prospetto requisiti di partecipazione;
- Prospetto criteri di valutazione offerta tecnica ed economica;

i quali seppur non materialmente allegati al presente atto in quanto depositati presso il fascicolo d'ufficio ne costituiscono parte integrante e sostanziale;

DI DISPORRE che il Valore annuale a base d'asta sia pari ad € 13.270,00 (aggiornamento Istat canone precedente);

DI TRASMETTERE il presente atto, corredato di allegati, al servizio gare, con richiesta di attivazione della procedura;

DI DARE ATTO che Responsabile del Procedimento è l'ing. Mauro Bellucci Dirigente Area Lavori Pubblici, 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 Trasparente".

IL DIRIGENTE
ex Decreto Sindacale 5/2023
AREA LAVORI PUBBLICI
BELLUCCI MAURO¹.

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

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente Determina è pubblicata all'Albo Pretorio in data 23/05/2025 n° 006184 del Registro di Pubblicazione.



L'Incaricato di Segreteria Generale
per la pubblicazione
GELOSI BARBARA¹

La presente determina è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal 23/05/2025 al 07/06/2025.



L'Incaricato di Segreteria Generale
per la pubblicazione
GELOSI BARBARA¹

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