



COMUNE DI DECIMOMANNU

Piazza Municipio 1 - 09033 – Decimomannu (CA) - Tel. 070966701
PEC: protocollo@pec.comune.decimomannu.ca.it

1

RELAZIONE ISTRUTTORIA AFFIDAMENTO IN GESTIONE

DEL “PARCO COMUNALE SANTA GRECA”

(ART. 14 comma 3 Decreto Legislativo 23 dicembre 2022, n. 201)

1. INTRODUZIONE

Il Trattato sul Funzionamento dell'Unione Europea (TFUE) sottolinea l'importanza dei servizi di interesse economico generale nell'ambito dei valori comuni dell'Unione e del loro ruolo nella promozione della coesione sociale e territoriale.

I servizi pubblici locali sono quei servizi di Interesse generale, volti a soddisfare i bisogni di una comunità, non solo in termini economici, ma anche in termini di promozione sociale.

I servizi di interesse generale designano attività soggette ad obblighi specifici di servizio pubblico, proprio perché considerate dì interesse generale dalle autorità pubbliche. Sotto questa voce si ritrovano sia attività di servizio non economico (sistemi scolastici obbligatori, protezione sociale ma anche le funzioni inerenti alla potestà pubblica come la sicurezza, giustizia, la difesa ed altro) che attività di servizio cosiddette dì interesse economico generale.

Esistono:

- servizi a funzione collettiva: soddisfano interessi della collettività nel suo complesso (servizi militari) considerati pubblici per natura;
- servizi a funzione individuale: soddisfano interessi specifici di individui che ne fruiscono individualmente (trasporto).
- Servizi a funzione sia individuale che collettiva (istruzione).

I servizi a funzione individuale si dividono in:

1. ECONOMICI: sono suscettibili di sfruttamento economico, possono essere costituiti e realizzati con tecniche standardizzate, industriali;
2. SOCIALI: richiedono prestazioni da adattare alle diverse persone;
3. BUROCRATICI: possono essere prodotti in via standardizzata, ma non possono essere prodotti da impresa.

Gli enti locali e gli altri enti competenti assicurano la prestazione dei servizi di interesse economico generale di livello locale ad essi attribuiti dalla legge. Ai fini del soddisfacimento dei bisogni delle comunità locali, gli enti locali favoriscono, in attuazione del principio di sussidiarietà orizzontale, l'autonoma iniziativa dei cittadini, singoli e associati, e delle imprese, anche con apposite agevolazioni e semplificazioni. Gli enti locali, nell'ambito delle rispettive competenze, possono istituire servizi di interesse economico generale di livello locale diversi da quelli già previsti dalla legge, che ritengono necessari per assicurare la soddisfazione dei bisogni delle comunità locali.

Spetta al Consiglio Comunale, organo in grado di interpretare i bisogni della collettività locale, valutarne le necessità e soddisfarle e stabilire l'istituzione dei servizi pubblici locali.

Il "servizio" deve qualificarsi come "pubblico" quando, a prescindere dalla modalità di gestione da parte della pubblica amministrazione o dei privati, sia diretto a soddisfare direttamente le esigenze dell'utenza in ragione del fatto che il soddisfacimento diretto e immediato dei bisogni dell'utenza è l'elemento che differenzia il servizio pubblico da ogni altra attività privata imprenditoriale.



COMUNE DI DECIMOMANNU

Piazza Municipio 1 - 09033 – Decimomannu (CA) - Tel. 070966701
PEC: protocollo@pec.comune.decimomannu.ca.it

2

Con deliberazione del Consiglio comunale n. 12 del 28.4.2021 si è approvata l'istituzione del servizio pubblico locale "Parco comunale", unitamente alla relazione di cui all'art. 34 c. 20 del D.L. 179\2012, con la quale si è dato atto della procedura di concessione del servizio da affidare mediante gara ad evidenza pubblica ai sensi del D.Lgs. 50\2016;

La presente relazione è finalizzata ad assolvere alla previsione di cui all'art. 14, comma 3, del Dlgs 201/2022, che ha abrogato l'art. 34 c. 20 del D.L. 179\2012.

2. CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO PUBBLICO LOCALE E OBBLIGHI DI SERVIZIO PUBBLICO E UNIVERSALE

Le disposizioni di cui al Dlgs 201/2022 art. 14 richiedono di definire, attraverso la presente relazione, gli obblighi di servizio pubblico universale che il soggetto gestore è tenuto a rispettare nonché di indicare le compensazioni economiche previste a carico del Comune per garantire il rispetto del principio di universalità.

Il servizio pubblico può essere definito come un'attività di interesse generale assunta dal soggetto pubblico (titolare del servizio medesimo), che la gestisce direttamente ovvero indirettamente tramite un soggetto privato.

Sostanzialmente gli obblighi di servizio pubblico scaturiscono dalla necessità che il servizio debba essere reso a tutti gli utenti, sull'intero territorio comunale, indipendentemente dalla ubicazione geografica degli stessi, e a tariffe accessibili.

Il servizio pubblico locale in argomento presenta molti elementi che fanno rilevare la presenza di obblighi di servizio pubblico.

Ulteriore definizione di obblighi di servizio pubblico: "servizi forniti dietro retribuzione, che assolvono missioni d'interesse generale e sono quindi assoggettati dagli Stati membri a specifici obblighi di servizio pubblico" (cfr. Commissione Europea).

L'obiettivo della relazione è, dunque, quello di esternare le ragioni della scelta concretamente operata dall'Ente, nonché la sussistenza delle condizioni giuridiche necessarie a supportarne la legittimità; il tutto al fine di favorire obiettivi di trasparenza dell'azione amministrativa, di vagliarne e valutarne la validità e legittimità delle scelte operate.

La gestione del parco comunale costituisce un'attività di pubblico interesse e presenta alcune peculiarità: in primo luogo di garantire ai cittadini che il servizio sia disponibile e accessibile a tutti nella stessa misura.

3. FINALITÀ

L'Amministrazione Comunale è interessata a favorire la valorizzazione degli immobili comunali per la promozione di progettualità capaci di attivare processi virtuosi di sviluppo culturale, sociale ed economico per la collettività.

L'interesse pubblico che si vuole realizzare attraverso la concessione in oggetto consiste nel mettere a disposizione degli utilizzatori del Parco cittadino, un'area da gestire con professionalità e affidabilità, per garantire aggregazione e partecipazione alla socialità negli spazi pubblici, dietro il pagamento di un canone annuale da corrispondere per la durata della concessione, in linea con il principio generale di redditività del patrimonio comunale.

4. CONTESTO NORMATIVO

a) DISCIPLINA EUROPEA:



COMUNE DI DECIMOMANNU

Piazza Municipio 1 - 09033 – Decimomannu (CA) - Tel. 070966701
PEC: protocollo@pec.comune.decimomannu.ca.it

3

- DIRETTIVA 2014/24/UE DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO del 26 febbraio 2014 sugli appalti pubblici e che abroga la direttiva 2004/18/CE.

b) NORMATIVA NAZIONALE

- Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii. - Norme in materia ambientale
- Decreto legislativo 31 marzo 2023 n. 36 e ss.mm.ii. - Codice dei contratti pubblici
- Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii. - T.U.E.L.

Decreto legislativo 23 dicembre 2022, n. 201 e ss.mm.ii

Il decreto legislativo n. 201 del 23 dicembre 2022 entrato in vigore il 31.12.2022, di riordino della disciplina dei servizi pubblici locali di rilevanza economica, approvato dal Governo in attuazione della delega di cui alla legge 118/2022, ha abrogato gli artt. 112, 113 e 117 del TUEL relativi ai servizi pubblici locali a rilevanza economica ed alle correlate tariffe e al titolo III “ISTITUZIONE E ORGANIZZAZIONE DEI SERVIZI PUBBLICI LOCALI DI RILEVANZA ECONOMICA” stabilisce principi comuni, uniformi ed essenziali, nonché le condizioni, anche economiche e finanziarie, per raggiungere e mantenere alti livelli di qualità, sicurezza, accessibilità e la parità di trattamento nell’accesso universale dei diritti di cittadini e utenti.

L’istituzione, la regolazione e la gestione dei servizi avvengono secondo principi di concorrenza, sussidiarietà anche orizzontale, efficienza nella gestione ed efficacia nella soddisfazione dei bisogni dei cittadini, sviluppo sostenibile, produzione di servizi quantitativamente e qualitativamente adeguati, applicazione di tariffe orientate a costi efficienti, promozione di investimenti in innovazione tecnologica, proporzionalità e adeguatezza della durata, trasparenza sia delle scelte compiute che dei risultati delle gestioni.

I servizi locali di interesse economico devono rispondere alle esigenze delle comunità di riferimento alla soddisfazione dei bisogni dei cittadini e degli utenti, secondo i principi di sussidiarietà e proporzionalità, conseguentemente, l’organizzazione ed l’erogazione dei servizi devono assicurare “la centralità del cittadino e dell’utente”;

Il DECRETO LEGISLATIVO 23 dicembre 2022, n. 201 all’art. 2 definisce i servizi di interesse economico generale di livello locale (o servizi pubblici locali di rilevanza economica) quei servizi, erogati o suscettibili di essere erogati verso un corrispettivo economico in un mercato:

che non sarebbero svolti senza un intervento pubblico o che sarebbero svolti ma a condizioni differenti (peggiori) in termini di accessibilità fisica ed economica, continuità, non discriminazione, qualità e sicurezza; che sono previsti dalla legge o che gli enti locali, nell’ambito delle proprie competenze, ritengono necessari per assicurare la soddisfazione dei bisogni delle comunità locali, in modo da assicurare omogeneità dello sviluppo e coesione sociale

Considerato che il servizio di “Parco comunale Santa Greca” risulta possedere le caratteristiche del



COMUNE DI DECIMOMANNU

Piazza Municipio 1 - 09033 – Decimomannu (CA) - Tel. 070966701
PEC: protocollo@pec.comune.decimomannu.ca.it

4

servizio pubblico locale a rilevanza economica, poiché sussiste in ambito privatistico come distinta attività economica e, in ambito pubblico, è da considerarsi necessario per assicurare la soddisfazione di un bisogno della comunità locale, non può essere considerata mera attività strumentale per l'amministrazione locale, poiché eroga direttamente servizi alla popolazione .

Al fine di ottemperare a quanto previsto dall'art. 14 comma 3 del DLGS 201/2022 in ordine alla necessità di dar ragione dei motivi e della sussistenza dei requisiti previsti dalle disposizioni normative per l'affidamento di un servizio pubblico locale di rilevanza economica il settore competente del Comune di Decimomannu ha predisposto la presente relazione, tenendo conto in particolare che il Comune di Decimomannu non è dotato di una Società di capitali, sui quali possa esercitare un controllo analogo ai servizi direttamente gestiti, nell'ambito tecnico operativo di cui trattasi.

La presente relazione si pone l'obiettivo di coniugare i contenuti di detta norma con le determinazioni che, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera e) del Tuel, il Consiglio comunale di Decimomannu è chiamato ad assumere in ordine alle modalità di gestione del servizio pubblico locale del Parco comunale.

In tal senso il servizio di gestione del servizio pubblico locale del Parco comunale risulta possedere le caratteristiche del servizio pubblico locale a rilevanza economica, poiché sussiste in ambito privatistico come distinta attività economica e, in ambito pubblico, non può essere considerata mera attività strumentale per l'amministrazione locale, poiché eroga servizi alla popolazione.

L'art.14 del richiamato Dlgs 201/2022 "Scelta della modalita' di gestione del servizio pubblico locale" prevede:

"Tenuto conto del principio di autonomia nell'organizzazione dei servizi e dei principi di cui all'articolo 3, l'ente locale e gli altri enti competenti, nelle ipotesi in cui ritengono che il perseguimento dell'interesse pubblico debba essere assicurato affidando il servizio pubblico a un singolo operatore o a un numero limitato di operatori, provvedono all'organizzazione del servizio mediante una delle seguenti modalita' di gestione:

- a) affidamento a terzi mediante procedura a evidenza pubblica, secondo le modalita' previste dall'articolo 15, nel rispetto del diritto dell'Unione europea;
- b) affidamento a societa' mista, secondo le modalita' previste dall'articolo 16, nel rispetto del diritto dell'Unione europea;
- c) affidamento a societa' in house, nei limiti fissati dal diritto dell'Unione europea, secondo le modalita' previste dall'articolo 17;
- d) limitatamente ai servizi diversi da quelli a rete, gestione in economia o mediante aziende speciali di cui all'articolo 114 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali di cui al decreto legislativo n. 267 del 2000".

La prima è il modello della gara ad evidenza pubblica, ossia della scelta del soggetto affidatario previa gara, esperita per la selezione del soggetto affidatario del servizio, nel rispetto dei principi del Trattato sul



COMUNE DI DECIMOMANNU

Piazza Municipio 1 - 09033 – Decimomannu (CA) - Tel. 070966701
PEC: protocollo@pec.comune.decimomannu.ca.it

5

funzionamento dell'Unione Europea (rispettosa del regime comunitario di libera concorrenza) e dei principi generali relativi ai contratti pubblici e, in particolare, dei principi di economicità, imparzialità e trasparenza, adeguata pubblicità, non discriminazione, parità di trattamento, mutuo riconoscimento e proporzionalità.

La seconda è il fenomeno delle società miste, il quale si realizza attraverso la cosiddetta *gara a doppio oggetto* (riguardante sia la qualità di socio che la gestione del servizio), in cui la società viene costituita per una specifica missione in base a una gara che ha ad oggetto la scelta del socio e l'affidamento della missione medesima (ipotesi che fa da contraltare a quella, diversa e non consentita, in cui si intendono affidare direttamente ulteriori appalti a una società mista già costituita).

La *gara a doppio oggetto* si configura in una gara ad evidenza pubblica, esperita per la selezione del partner privato di una società mista, con l'attribuzione di specifici compiti operativi connessi alla gestione del servizio (affidamento a una società mista previa gara a doppio oggetto e senza alcuna previsione di percentuali minime di partecipazione pubblica o privata).

La terza consiste nel ricorso allo strumento dell'in house providing, sussistendone le rigide condizioni tracciate dalla giurisprudenza comunitaria e nazionale, che consente l'affidamento diretto, senza l'espletamento di gara, a un soggetto solo formalmente, e non sostanzialmente, diverso dall'ente affidante, una società esterna che presenti caratteristiche tali da poterla qualificare.

Ai fini della scelta della modalita' di gestione del servizio e della definizione del rapporto contrattuale, l'ente locale tiene conto:

- delle caratteristiche tecniche ed economiche del servizio da prestare, inclusi i profili relativi alla qualita' del servizio e agli investimenti infrastrutturali,
- della situazione delle finanze pubbliche, dei costi per l'ente locale e per gli utenti, dei risultati prevedibilmente attesi in relazione alle diverse alternative, anche con riferimento a esperienze paragonabili, nonche' dei risultati della eventuale gestione precedente del medesimo servizio sotto il profilo degli effetti sulla finanza pubblica,
- della qualita' del servizio offerto,
- dei costi per l'ente locale e per gli utenti e degli investimenti effettuati.

Nella valutazione di cui al presente comma, l'ente locale e gli altri enti competenti tengono altresi' conto dei dati e delle informazioni che emergono dalle verifiche periodiche di cui all'articolo 30 del decreto.

Degli esiti della valutazione di cui al comma 2 si da' conto, prima dell'avvio della procedura di affidamento del servizio, in un'apposita relazione nella quale sono evidenziate altresi' le ragioni e la sussistenza dei requisiti previsti dal diritto dell'Unione europea per la forma di affidamento prescelta, nonche' illustrati gli obblighi di servizio pubblico e le eventuali compensazioni economiche, inclusi i relativi criteri di calcolo, anche al fine di evitare sovraccompensazioni.



COMUNE DI DECIMOMANNU

Piazza Municipio 1 - 09033 – Decimomannu (CA) - Tel. 070966701
PEC: protocollo@pec.comune.decimomannu.ca.it

6

5. IL MODELLO DI GESTIONE

La scelta della modalità di affidamento dei servizi pubblici locali di rilevanza economica deve perseguire, nel rispetto della normativa vigente, i seguenti obiettivi:

- (a) efficacia rispetto alle finalità di interesse generale degli enti territoriali;
- (b) economicità in termini di costi di fornitura dei servizi, nell'interesse degli utenti e nel rispetto dei vincoli di finanza pubblica;
- (c) tutela della concorrenza.

A tal fine, gli enti devono motivare le proprie decisioni, attraverso una valutazione comparativa di convenienza, nella relazione che, ai sensi dell'art. 14 comma 3 del Dlgs 201/2022 sono tenuti a predisporre e pubblicare prima di procedere all'affidamento del servizio.

Il servizio di gestione del parco comunale è stato effettuato finora mediante affidamento esterno.

Non potendo gestire il servizio di Parco comunale in forma diretta l'Amministrazione intende avvalersi del modello organizzativo di affidamento in concessione di servizio ai sensi del Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 Codice dei contratti pubblici.

Ai fini della scelta della modalita' di gestione del servizio e della definizione del rapporto contrattuale, l'ente locale tiene conto delle caratteristiche tecniche ed economiche del servizio da prestare, inclusi i profili relativi alla qualita' del servizio e agli investimenti infrastrutturali, della situazione delle finanze pubbliche, dei costi per l'ente locale e per gli utenti, dei risultati prevedibilmente attesi in relazione alle diverse alternative, anche con riferimento a esperienze paragonabili, nonche' dei risultati della eventuale gestione precedente del medesimo servizio sotto il profilo degli effetti sulla finanza pubblica, della qualita' del servizio offerto, dei costi per l'ente locale e per gli utenti e degli investimenti effettuati.

In tema di servizi pubblici, i modelli gestionali ravvisabili sono costituiti dalla gestione diretta da parte del soggetto che detiene il bene, dall'affidamento in appalto, dall'affidamento in concessione.

Ciascuno di questi sistemi può, al proprio interno, snodarsi in una considerevole rosa di ulteriori sottosistemi a seconda che si abbia riguardo a elementi aggiuntivi quali: la partecipazione del titolare del bene alla gestione, l'ibridazione dei connotati gestionali tipici del servizio con quelli che attingono le propriecaratteristiche al campo dei lavori pubblici, ecc.

In estrema sintesi, i tre modelli si discostano l'uno dall'altro in quanto segue:

Con la gestione diretta, il titolare del bene per lo più coincidente con il soggetto pubblico che intende erogare il servizio, assume in proprio lo svolgimento di tutte le prestazioni, principalmente attraverso proprie maestranze e mezzi d'opera direttamente posseduti. Il centro di costo della gestione afferisce direttamente al bilancio dell'Ente e la responsabilità giuridica della corretta erogazione del servizio



COMUNE DI DECIMOMANNU

Piazza Municipio 1 - 09033 – Decimomannu (CA) - Tel. 070966701
PEC: protocollo@pec.comune.decimomannu.ca.it

7

incombe, senza mediazioni, sull'ente. Come contropartita, tutti i proventi della gestione restano ad appannaggio del titolare.

Una variante della gestione diretta è costituita dall'affidamento in appalto. Con tale strumento, il titolare del bene trasferisce sull'appaltatore l'assunzione, con organizzazione dei mezzi necessari e gestione a rischio di quest'ultimo, il compimento del servizio, verso il pagamento di un canone. Il rischio non va però inteso come ricaduta sull'appaltatore delle sorti della gestione, ma soltanto come ricaduta sullo stesso di tutti gli eventi pregiudizievoli riguardanti i mezzi utilizzati per la stessa. Infatti, in tale modello, l'appaltatore è remunerato con un canone da parte del committente e questo canone rimane insensibile alle vicende inerenti la proficuità dell'esercizio, i cui andamenti ricadono direttamente sul titolare del bene.

La qual cosa costituisce proprio l'elemento cardine che distingue la concessione dalla gestione diretta. La concessione di servizi è infatti costituita da un rapporto trilaterale in cui il concessionario assume su di sé non solo i rischi tipici dell'appaltatore, ma anche quelli della proficuità della gestione. E' su di lui, infatti, che gravano gli oneri di gestione delle prestazioni fornite ed è a suo appannaggio che vanno i proventi della gestione che sono riscossi direttamente dai fruitori del servizio. In questo modello, il concedente esercita una funzione di controllo e verifica che il concessionario mantenga correttamente il bene utilizzato per l'erogazione del servizio e somministri quest'ultimo secondo le regole fissate ex ante nel contratto di servizio, secondo una declinazione più o meno capillare dei principi dettati dalla legislazione. L'Amministrazione comunale di Decimomannu, non potendo gestire il servizio di Parco comunale in forma diretta, per le motivazioni già esposte, intende avvalersi del modello organizzativo della concessione di servizi ai sensi del D.Lgs. 36/2023.

Tale scelta trae alimento dalla natura stessa del servizio, che nella attuale congiuntura può trarre giovamento da una gestione privata che presenti caratteristiche di dinamicità e flessibilità, con l'opportuno contemporamento economico a garanzia degli equilibri finanziari del gestore.

6. MODALITA' DI AFFIDAMENTO PRESCELTA

L'art. 15 "Affidamento mediante procedura a evidenza pubblica" prevede che gli enti locali e gli altri enti competenti affidano i servizi di interesse economico generale di livello locale secondo la disciplina in materia di contratti pubblici, favorendo, ove possibile in relazione alle caratteristiche del servizio da erogare, il ricorso a concessioni di servizi rispetto ad appalti pubblici di servizi, in modo da assicurare l'effettivo trasferimento del rischio operativo in capo all'operatore.

L'ente locale, per scegliere le modalità di gestione e definire i contenuti del rapporto contrattuale, deve



COMUNE DI DECIMOMANNU

Piazza Municipio 1 - 09033 – Decimomannu (CA) - Tel. 070966701
PEC: protocollo@pec.comune.decimomannu.ca.it

8

tener conto:

delle caratteristiche tecniche ed economiche del servizio, inclusi i profili relativi alla qualità del servizio erogato e agli investimenti infrastrutturali;

della situazione delle finanze pubbliche, dei costi per l'ente locale e per gli utenti;

dei risultati attesi in relazione alle diverse alternative, anche con riferimento a esperienze paragonabili;

dei risultati della eventuale gestione precedente del medesimo servizio sotto il profilo degli effetti sulla finanza pubblica, della qualità del servizio offerto, dei costi per l'ente e per gli utenti e degli investimenti effettuati.

L'Amministrazione di Decimomannu intende bandire la gara per la concessione del servizio pubblico locale di gestione del Parco comunale mediante una procedura di gara con le modalità di cui al D.Lgs. 36/2023 previste per le concessioni di servizio da aggiudicarsi secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa prevista nel suddetto decreto legislativo con la presentazione di offerte in rialzo sul canone concessorio.

Tale forma di gestione, mentre da un lato trasferisce la titolarità del servizio, dall'altro consente di mantenere in capo all'Amministrazione la potestà di regolazione e controllo del medesimo, sia per quanto riguarda la regolarità e la qualità delle prestazioni che per la disciplina delle tariffe e dei rapporti con l'utenza.

L'esternalizzazione del servizio rappresenta una delle opzioni di cui le amministrazioni possono disporre nella gestione di un servizio pubblico locale a rilevanza economica garantendo la forma più ampia di tutela dei principi comunitari in tema di concorrenza.

L'istituto della concessione assume tutti i requisiti previsti dalla normativa comunitaria, demandando al privato il rischio della gestione ed il relativo accolto e rivolgendo il servizio alla totalità degli utenti, considerato che con tale scelta, l'Amministrazione comunale:

- a) non assume alcuna partecipazione diretta, in quanto la gestione del servizio viene svolta interamente da soggetti terzi, restando al Comune la titolarità del servizio e l'introito di un canone annuo corrisposto dal gestore;
- b) esercita le funzioni di pianificazione e controllo dell'attività svolta dal concessionario mediante il contratto di servizio e l'osservanza degli impegni assunti attraverso il bando di gara;
- c) non assume gli oneri inerenti il costo del personale utilizzato per la gestione della struttura, in quanto facenti diretto riferimento al soggetto gestore;
- d) determina autonomamente la durata dell'affidamento del servizio.

Tale formula determinerebbe l'esclusione dell'Amministrazione comunale dalla partecipazione diretta al "rischio di impresa", non assumendo il Comune alcuna delle responsabilità proprie dell'imprenditore pur



COMUNE DI DECIMOMANNU

Piazza Municipio 1 - 09033 – Decimomannu (CA) - Tel. 070966701
PEC: protocollo@pec.comune.decimomannu.ca.it

9

esercitando le funzioni di pianificazione e controllo dell'attività svolta dal concessionario, e dunque dello svolgimento del servizio pubblico, mediante lo strumento del Contratto di Servizio.

La concessione sarà affidata all'esterno a ditta abilitata alla sua effettuazione selezionata mediante procedure compatibili con la tipologia dell'appalto previste dal D. Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., nel rispetto della disciplina nazionale e comunitaria in materia di concorrenza da aggiudicarsi secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi del Decreto Legislativo 36/2023.

Alla concessione si applicano le disposizioni di cui al D.lgs. 36/2023 nel rispetto dei principi di trasparenza, adeguata pubblicità, non discriminazione, parità di trattamento, mutuo riconoscimento e proporzionalità, ma anche la più ampia possibilità di scelta per l'Amministrazione.

7. CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO

Con la denominazione di “Parco Comunale Santa Greca”, si comprende un immobile a uso bar ristoro e lo spazio verde esterno insieme all'arredo e le attrezzature in esso presenti.

L'immobile che si trova all'interno del parco comunale è dotato di due ingressi, uno frontale e uno nel retro.

L'area ristoro risulta costituita da più ambienti con diversa destinazione d'uso. La prima sala, dotata di bancone con lavandino, sarà adibita alla somministrazione di alimenti e bevande. La seconda sala, attigua alla prima, è dotata di un ampio spazio destinato al posizionamento di tavolini e sedie per la consumazione di alimenti e bevande.

Lo stabile comprende inoltre uno spazio laboratorio con annesso magazzino merci, spogliatoi e servizi igienici per i dipendenti e servizi igienici dedicati ai clienti (uomini, donne e portatori di handicap).

Il Comune di Decimomannu intende attivare il servizio pubblico del “Parco Comunale Santa Greca” optando fin da subito per la gestione del servizio affidata ad un soggetto esterno e intende perseguire le seguenti FINALITA':

- favorire la valorizzazione degli immobili comunali con la promozione di progettualità capaci di attivare processi virtuosi di sviluppo culturale, sociale ed economico per la collettività.
- attivare i bambini, i giovani e meno giovani, verso comportamenti di rispetto dell'ambiente e della cosa pubblica.
- garantire aggregazione e partecipazione alla socialità secondo percorsi di cittadinanza attiva, negli spazi pubblici.
- mettere a disposizione della collettività un'area da gestire con professionalità e affidabilità.

8.FORMA DI AFFIDAMENTO PRESCELTA

L'Amministrazione di Decimomannu intende affidare la concessione per la gestione del servizio pubblico mediante una delle forme compatibili per la tipologia del servizio dal D.Lgs. 36/2023 e secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa prevista nel suddetto decreto legislativo.

Alla gara potranno partecipare operatori privati di settore in qualità di imprenditori o società in qualunque modo costituite, fondazioni, onlus e cooperative sociali.

Tale forma di gestione, mentre da un lato trasferisce la titolarità del servizio, dall'altro consente di mantenere in capo all'Amministrazione la potestà di regolazione e controllo del medesimo, sia per quanto riguarda la regolarità e la qualità delle prestazioni che per la disciplina delle tariffe e dei rapporti con l'utenza.



COMUNE DI DECIMOMANNU

Piazza Municipio 1 - 09033 – Decimomannu (CA) - Tel. 070966701
PEC: protocollo@pec.comune.decimomannu.ca.it

10

L'esternalizzazione del servizio rappresenta una delle opzioni di cui le amministrazioni possono disporre nella gestione di un servizio pubblico locale a rilevanza economica, e la procedura aperta costituisce la forma più ampia di tutela dei principi comunitari in tema di concorrenza.

L'istituto della concessione assume tutti i requisiti previsti dalla normativa comunitaria, demandando al privato il rischio della gestione ed il relativo accolto e rivolgendo il servizio alla totalità degli utenti, considerato che con tale scelta, l'Amministrazione comunale:

- a) non assume alcuna partecipazione diretta, in quanto la gestione del servizio viene svolta interamente da soggetti terzi, restando al Comune la titolarità del servizio e l'introito di un canone annuo corrisposto dal gestore;
- b) esercita le funzioni di pianificazione e controllo dell'attività svolta dal concessionario mediante il contratto di servizio e l'osservanza degli impegni assunti attraverso il bando di gara;
- c) non assume gli oneri inerenti il costo del personale utilizzato per la gestione della struttura, in quanto facenti diretto riferimento al soggetto gestore;
- d) determina autonomamente la durata dell'affidamento del servizio.

Tale formula determinerebbe l'esclusione dell'Amministrazione comunale dalla partecipazione diretta al "rischio di impresa", non assumendo il Comune alcuna delle responsabilità proprie dell'imprenditore pur esercitando le funzioni di pianificazione e controllo dell'attività svolta dal concessionario, e dunque dello svolgimento del servizio pubblico, mediante lo strumento del Contratto di Servizio.

L'appalto sarà pertanto affidato mediante procedura procedura di gara prevista per la tipologia della concessione dal D. Lgs 36/2023, con presentazione di offerte al rialzo sul canone concessorio e secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

9. INDIRIZZI PER LA REDAZIONE DEL BANDO DI GARA

Nel rispetto a quanto stabilito con deliberazione G.C. n. 60/2020 e successiva n. 10/2021 è intendimento di questa Amministrazione procedere con la concessione per la gestione completa del parco, ad esclusione di:

- interventi di manutenzione straordinaria sulle strutture;
- interventi più generali sul parco in particolare l'impianto di illuminazione, l'eventuale installazione di impianti di videosorveglianza;
- la manutenzione giochi e degli elementi di arredo;
- le potature delle alberature e delle siepi e sfalcio delle aree verdi;
- manutenzione impianti di irrigazione;
- disinfezione ambientale del parco

Sono ricompresi nella concessione e sono a carico del titolare della concessione i seguenti servizi:

a) servizio pulizia/sanificazione, comprendente:

- Pulizia quotidiana di tutti gli ambienti della struttura (compresi gli arredi, le attrezzature, gli utensili e gli oggetti ivi giacenti): locali, uffici, sale, ecc., in conformità alle norme igienico sanitarie ed antinfortunistiche vigenti e dell'area esterna di pertinenza dell'edificio.
- Pulizia straordinaria di tutti gli ambienti (pulizia degli infissi compresi i vetri, dei lampadari, ecc.) da effettuarsi una volta al mese e ogni qualvolta se ne rilevasse la necessità.
- Pulizia occasionale e straordinaria delle sale a seguito di manifestazioni, feste, seminari, riunioni, eventuale diversa disposizione degli arredi.
- Interventi periodici di disinfezione ambientale (locali interni e adiacenti).



COMUNE DI DECIMOMANNU

Piazza Municipio 1 - 09033 – Decimomannu (CA) - Tel. 070966701
PEC: protocollo@pec.comune.decimomannu.ca.it

11

b) servizio di manutenzione:

Il Concessionario dovrà provvedere ad assicurare in ogni momento il perfetto stato dei locali, degli impianti, il funzionamento delle attrezzature e degli arredi in uso, la manutenzione ordinaria corrente delle stesse, ossia le spese relative ai prodotti necessari per mantenere in perfetto stato d'uso quanto utilizzato.

Per manutenzione ordinaria del patrimonio edilizio si intende quella riguardante le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. A titolo indicativo e non esaustivo:

- manutenzione ordinaria della struttura e degli spazi circostanti;
- manutenzione e controlli periodici degli impianti: riscaldamento, rilevamento fumi, gas, idrico, elettrico, telefonico, ecc..;
- manutenzione degli arredi e delle attrezzature/apparecchiature/elettroniche;

c) allestimento e Gestione del Punto di Ristoro

Esercizio di attività di somministrazione di alimenti e bevande e allestimento della struttura a questo fine secondo la tipologia di attività di somministrazione che il concessionario intenderà avviare. Gli arredi e le attrezzature necessarie alla corretta e puntuale esecuzione del servizio sono a totale carico del Concessionario.

d) custodia del Parco

Custodia giornaliera del Parco, consistente:

- apertura e chiusura dei due portali di accesso;
- adeguato controllo del corretto utilizzo dell'area verde, dei giochi e del fabbricato da parte degli utenti, comportante l'obbligo di segnalare all'Amministrazione l'eventuale uso improprio degli stessi da parte degli utenti o di gesti vandalici in esso effettuati;
- Svuotamento giornaliero dei cestini della spazzatura adiacenti al locale.
- Gestione, apertura, chiusura e pulizia bagni esterni

Sono, altresì, a totale carico del Concessionario le spese relative al consumo idrico, del gas, dell'energia elettrica, del telefono (per cui si procederà alla voltura dei singoli contratti) o altro necessario per il funzionamento della struttura, le tasse per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e le spese per lo smaltimento di altri rifiuti speciali.

Restano a carico del Comune le manutenzioni straordinarie, intese come interventi, opere e modificazioni necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici come individuati con deliberazione G.C. n. 10/2021.

Oltre alla gestione delle strutture presenti all'interno del parco, la Ditta potrà altresì provvedere all'attivazione di attività aggiuntive, previa autorizzazione della Giunta Comunale con propria deliberazione e che possono riguardare, tra i vari il seguente:

Animazione dell'area Parco e promozione della struttura

L'animazione può prevedere attività varie, da svolgersi all'interno della struttura e in spazi diversi, idonei e di volta in volta individuati, con l'obiettivo di favorire forme di aggregazione, socializzazione, partecipazione, recupero, stimolo, integrazione ed inserimento nella vita comunitaria.

Collaborazione con l'Amministrazione Comunale nella realizzazione di eventi all'interno del Parco comunale, dietro preventiva richiesta da parte della stessa.



COMUNE DI DECIMOMANNU

Piazza Municipio 1 - 09033 – Decimomannu (CA) - Tel. 070966701
PEC: protocollo@pec.comune.decimomannu.ca.it

12

Resta inteso che l'immobile e l'area ad esso contigua verranno concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Il Gestore dovrà garantirne la conservazione nelle stesse condizioni o migliorarle. A tale scopo in sede di partecipazione alla gara il concorrente dichiarerà di averne verificato le condizioni personalmente e di aver effettuato un sopralluogo, prima della scadenza dei termini per la presentazione delle offerte.

Il Concessionario si impegna a comunicare entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva del servizio, i nominativi del responsabile del trattamento dei dati personali e del personale che materialmente avrà accesso ai dati sensibili.

10. DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione dovrà avere durata di **anni 2 (DUE)** a decorrere dalla data di consegna dei locali.

La consegna dei locali dovrà avvenire a seguito di sottoscrizione del contratto da approvarsi con formale atto ovvero, nelle more della stipula del contratto, ma ad aggiudicazione perfezionata, per il quale il Comune potrà procedere, mediante sottoscrizione di specifico verbale, alla consegna dell'unità immobiliare messa a disposizione per lo svolgimento del servizio e quindi all'avvio dell'esecuzione del contratto conformemente alle disposizioni del D. Lgs. n. 36/2023, al fine di garantire il preminente interesse pubblico al corretto svolgimento del servizio ai cittadini.

L'avvio dell'esecuzione del contratto è subordinato alla firma del verbale di consegna dell'immobile, che verrà predisposto dagli Uffici competenti dell'Amministrazione comunale.

Alla scadenza del contratto e a giudizio insindacabile della stazione appaltante, il contratto può essere rinnovato, per un periodo massimo complessivo di un ulteriore anno alle medesime condizioni economiche e tecniche offerte dall'aggiudicatario ovvero anche per un periodo inferiore, previo esplicito atto motivato da parte della Giunta Comunale.

È esclusa la proroga tacita.

Non configurandosi il rapporto contrattuale come locazione ai sensi della Legge 392/1978 e ss.mm. e ii., al termine del contratto, il concessionario non può rivendicare in alcun caso il diritto al pagamento di indennità o compensi per avviamento commerciale.

Il concessionario assume la custodia delle porzioni immobiliari oggetto del presente atto di concessione ed esonera il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità derivante dalle attività svolte e conseguenti alla custodia degli stessi, restandone inoltre responsabile ai sensi dell'art. 2051 del Codice civile e liberando conseguentemente il Comune.

È fatta salva la facoltà di recesso anticipato da parte del concessionario, in qualsiasi momento, comunicata mediante lettera raccomandata A/R almeno 6 (sei) mesi prima. In caso di recesso da parte del concessionario prima della scadenza del secondo anno di contratto, il canone sarà comunque dovuto interamente per i primi due anni.

Il Comune si riserva in ogni caso la facoltà di revocare anticipatamente la concessione per gravi ragioni di interesse pubblico.

11. ASPETTO ECONOMICO DELLA CONCESSIONE

Il concessionario dovrà corrispondere un canone di concessione annuo oltre IVA (se e in quanto dovuta a norma di legge), al quale andrà aggiunta annualmente l'adeguamento ISTAT a decorrere dalla seconda annualità contrattuale.



COMUNE DI DECIMOMANNU

Piazza Municipio 1 - 09033 – Decimomannu (CA) - Tel. 070966701
PEC: protocollo@pec.comune.decimomannu.ca.it

13

L'aggiornamento annuo diverrà operante senza necessità di comunicazione alcuna, assumendo a riferimento il mese antecedente a quello di scadenza di ciascuna annualità contrattuale.

Il canone dovrà essere determinato in applicazione della percentuale in rialzo calcolata sull'importo a base di gara della concessione.

VALORE DELLA CONCESSIONE

Il valore della concessione (art. 179 D.lgs. 36/2023) sarà determinato dall'importo totale annuo presunto introitabile pari a **€ 45.000,00/annuo** circa da moltiplicarsi per gli anni di durata della concessione determinata in fase di indizione di gara d'appalto.

IMPORTO A BASE DI GARA CONCESSIONE

Per l'affidamento in concessione è dovuto un canone concessorio annuale a base di gara quantificato in € 9.600,00/annuo IVA ESCLUSA, soggetto ad unico rialzo percentuale.

Tutte le concessioni, nulla osta, licenze, autorizzazioni amministrative occorrenti per eventuali lavori di manutenzione ordinaria e/o per le attività necessarie a rendere l'immobile idoneo all'utilizzo e allo svolgimento dell'attività che verrà insediata, dovranno essere richieste e ottenute a cura e spese dell'aggiudicatario, senza che l'assegnazione costituisca impegno al loro rilascio da parte degli organi amministrativi competenti.

Il mancato pagamento del canone, entro i termini stabiliti, potrà essere motivo di risoluzione del contratto.

Il suddetto canone potrà essere versato in rate mensili/trimestrali/quadrimestrali/semestrali la cui scadenza verrà stabilita in sede di stipula di apposito contratto mediante bonifico sul conto corrente bancario di Tesoreria comunale.

Oltre al canone di concessione, sono a totale carico del concessionario:

- o spese di investimento opportunamente dichiarate e quantificate in sede di offerta;
- o spese per l'acqua e per l'energia elettrica;
- o manutenzione ordinaria degli spazi locati con garanzia del perfetto stato di conservazione, pulizia e ordine degli stessi;
- o smaltimento dei rifiuti da effettuarsi nel rispetto delle norme del Regolamento di Igiene del Comune di Decimomannu;
- o oneri legati alle coperture assicurative necessarie per l'esercizio delle attività (assicurazione per responsabilità civile e assicurazione per incendio e danni a terzi);
- o spese relative ad eventuali interventi e lavori effettuati dal concessionario stesso. Tutti i suddetti lavori devono essere preventivamente auto-rizzati dall'Amministrazione.
- o qualsiasi altro onere necessario per lo svolgimento e la gestione della propria attività.

Decimomannu, 24.10.2023

Il Responsabile del V Settore

Ing. Alessandro Lino Fontana

Il Responsabile del I Settore

Dott.ssa Donatella Garau