

COMUNE DI SIMALA

PROVINCIA DI ORISTANO

Via Cagliari n° 1

C.A.P. 09090

RELAZIONE TECNICA

AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE, AI SENSI DELL'ART. 164 DEL D.LGS N° 50/2016 E SS.MM.II., DELLA GESTIONE DELLA STRUTTURA PER LA SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE IN LOCALITA' "SA CRUXI MANNA"
(CIG n 8889073717)

Premessa

Il presente Progetto, redatto in conformità a quanto previsto dall'art. 14 del D.lgs. 50/2016, contiene tutte le informazioni necessarie alla definizione della presente concessione.

I documenti di specificazione del servizio, della gestione e lo schema di convenzione descrivono compiutamente la natura dei servizi in generale.

Oggetto della presente relazione è l'illustrazione tecnica della concessione relativa alla gestione della struttura per la somministrazione di alimenti e bevande in località "Sa Cruxi Manna".

L'affidamento della concessione prevede:

- 1) l'affidamento in gestione delle strutture per il servizio di somministrazione di alimenti e bevande sito nel medesimo Parco, munito di regolare concessione amministrativa e arredato;

A tal riguardo, il presente progetto contiene tutte le informazioni necessarie alla verifica dell'iniziativa proposta ed in particolare:

- Analisi delle possibili alternative rispetto alla soluzione individuata;
- Verifica della possibilità di realizzazione mediante i contratti di partenariato pubblico/privato di cui all'articolo 164 e seguenti del codice;
- Analisi dello stato di fatto delle strutture nelle sue componenti architettoniche, impiantistiche, socio-economiche, amministrative;

ANALISI DELLE POSSIBILI ALTERNATIVE RISPETTO ALLA SOLUZIONE INDIVIDUATA

Il Comune di Simala non possiede risorse umane ed il know how necessario per la corretta gestione di una struttura destinata a servizi di ristorazione.

La specificità dell'attività economica a cui è destinata la struttura impongono l'esternalizzazione della gestione, che può avvenire secondo tre modalità:

- affidamento a società in house: soluzione non percorribile in quanto il Comune di Simala non ha contratti in essere con società in house che abbiano caratteristiche e peculiarità tali da poter gestire le strutture in oggetto;
- affidamento di servizi ad operatore economico esterno: l'affidamento del servizio di ristorazione imporrebbe il pagamento di un corrispettivo in denaro a fronte di una prestazione di servizi sotto forma di contratto di appalto. L'Amministrazione Comunale non intende destinare fondi di bilancio per la copertura economica di un servizio che potrebbe, al contrario, generare entrate finanziarie oltre che gravare le risorse economiche del bilancio con oneri derivanti dalle spese di acquisto attrezzature, macchinari, oneri di manutenzione e mantenimento;
- affidamento in concessione ad operatore economico esterno: la soluzione dell'affidamento in concessione appare dunque la soluzione operativamente ed economicamente più vantaggiosa per la stazione appaltante in quanto:
 - consente l'ingresso di risorse economiche (canoni di concessione) che le altre forme di gestione non permetterebbero;
 - consente lo sgravio delle spese di manutenzione e di mantenimento di una struttura ricreativa di particolare importanza per il territorio;
 - offre agli utenti finali un servizio di qualità in quanto eseguito da operatori economici di provata esperienza ed aventi le necessarie conoscenze tecniche per la gestione ottimale delle strutture in oggetto;

Per quanto sopra, dal punto di vista generale si possono valutare due principali alternative progettuali:

Opzione di non intervento: mantenimento della situazione nello stato attuale: si sceglie di non intervenire rimanendo in una situazione di mancato utilizzo delle strutture in oggetto con conseguenti perdite di natura patrimoniale ed economica derivanti dai mancati introiti e dai costi di manutenzione di una struttura inutilizzata;

Opzione d' intervento: si avvia la procedura di affidamento in concessione della gestione delle strutture in oggetto per gli evidenti vantaggi economico finanziari evidenziati in precedenza, oltre che per modificare il trend di decrescita economico-finanziaria del territorio aggravato, tra l'altro, dalla recente crisi economica connessa con la pandemia di COVID-19.

Tutti i temi sopra descritti possono essere sufficientemente soddisfatti da un'offerta adeguata che, laddove correttamente articolata, potrebbe verosimilmente far emergere una domanda latente, ma al momento non soddisfatta: i dati rilevati e le condizioni esaminate supportano la possibilità dell'intervento.

VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI REALIZZAZIONE MEDIANTE I CONTRATTI DI PARTERNARIATO PUBBLICO/PRIVATO DI CUI ALL'ART. 164 E SEGUENTI DEL CODICE

La concessione di servizi è normata dall'art.164 del Codice degli Appalti Pubblici (D.Lgs. n° 50/2016).

Aspetti qualificanti sul piano economico di un affidamento in concessione sono:

- la finanziabilità del progetto, ovvero la sua attitudine a produrre nel suo ciclo vitale un flusso di cassa sufficiente a coprire i costi operativi di investimento, remunerare i finanziatori e fornire un congruo margine di profitto al concessionario;
- La concentrazione del finanziamento in un autonomo centro di riferimento giuridico e finanziario, cui vengono affidati i mezzi finanziari e la realizzazione del servizio, il che si concreta in una collocazione fuori bilancio dell'operazione;

Oggetti della concessione sono:

- La gestione di servizi di pubblica utilità;
- Il miglioramento delle ipotesi progettuali per la gestione delle strutture che si esplica nell'offerta tecnica prodotta in sede di presentazione dell'offerta;

La normativa nazionale consente alle Amministrazioni Pubbliche di affidare ad aziende private specializzate nel settore la gestione dei servizi di ristorazione attraverso bandi pubblici di concessione.

Tali Procedimenti permettono alle Amministrazioni di porre a carico dell'operatore privato, a seguito di stipula di un contratto di concessione, lo svolgimento del servizio nella sua totalità e la realizzazione di eventuali investimenti per le manutenzioni straordinarie ed il miglioramento delle strutture.

L'Ente appaltante può inoltre ottenere dalla concessione una entrata annua sotto forma di canone di concessione proporzionale all'entità dell'attività svolta dal concessionario.

Il Codice degli Appalti (D.Lgs n. 50 del 18/04/2016) al TITOLO I disciplina la concessione definendola correttamente "partenariato pubblico privato".

Sono gli articoli 164 e seguenti del D.Lgs. 50/2016 i riferimenti normativi utili alla costruzione di una iniziativa di partenariato.

Alle procedure di aggiudicazione di contratti di concessione di lavori pubblici o di servizi si applicano, per quanto compatibili, le disposizioni contenute nella parte I e nella parte II, del codice, relativamente ai principi generali, alle esclusioni, alle modalità e alle procedure di affidamento, alle modalità di pubblicazione e redazione dei bandi e degli avvisi, ai requisiti generali e speciali e ai motivi di esclusione, ai criteri di aggiudicazione, alle modalità di comunicazione ai candidati e agli offerenti, ai requisiti di qualificazione degli operatori economici, ai termini di ricezione delle domande di partecipazione alla concessione e delle offerte, alle modalità di esecuzione.

Nei contratti di concessione la maggior parte dei ricavi di gestione del concessionario proviene dalla vendita dei servizi resi al mercato. Tali contratti comportano il trasferimento al concessionario del rischio operativo, così come definito codice, riferito alla possibilità che, in condizioni operative normali, le variazioni relative ai costi e ai ricavi oggetto della concessione incidano sull'equilibrio del piano economico finanziario. Le variazioni devono essere, in ogni caso, in grado di incidere significativamente sul valore attuale netto dell'insieme degli investimenti, dei costi e dei ricavi del concessionario.

L'equilibrio economico finanziario rappresenta il presupposto per la corretta allocazione dei rischi.

La sottoscrizione del contratto di concessione può avvenire solamente a seguito della approvazione del progetto definitivo e della presentazione di idonea documentazione inerente il finanziamento del servizio. Al fine di agevolare l'ottenimento del finanziamento dell'opera, i bandi e i relativi allegati, ivi compresi, a seconda dei casi, lo schema di contratto e il piano economico finanziario sono definiti in modo da assicurare adeguati livelli di bancabilità, intendendosi per tali la reperibilità sul mercato finanziario di risorse proporzionate ai fabbisogni, la sostenibilità di tali fonti e la congrua redditività del capitale investito.

Il verificarsi di fatti non riconducibili al concessionario che incidono sull'equilibrio del piano economico finanziario può comportare la sua revisione da attuare mediante la rideterminazione delle condizioni di equilibrio. La revisione deve consentire la permanenza dei rischi trasferiti in capo all'operatore economico e delle condizioni di equilibrio economico finanziario relative al contratto.

SORVEGLIANZA E PIANO DI MONITORAGGIO

Il servizio si svolgerà sotto la vigilanza del Responsabile Unico del Procedimento e del Direttore dell'esecuzione del contratto nel rispetto delle norme vigenti.

In considerazione della complessità il R.U.P. potrà avvalersi di collaboratori individuati tra il personale dell'Amministrazione.

La sorveglianza dei servizi da parte del personale dell'Amministrazione non esonera in nessun modo il Concessionario dalla responsabilità in ordine all'esatto adempimento degli obblighi contrattuali, nonché degli ordini impartiti dal direttore dell'esecuzione, anche se eventuali deficienze dovessero passare inosservate al momento della esecuzione.

QUADRO ECONOMICO		
A1	personale	€ 1.538.003,77
A2	manutenzioni strutture, attrezzature e impianti	€ 45.663,45
A3	gestione rifiuti	€ 12.304,03
A4	utenze e varie	€ 239.928,59
A5	spese generali e amministrative	€ 302.592,00
A6	canone concessione	€ 28.694,40
A7	oneri per la sicurezza interni	€ 18.260,08
A8	oneri per la sicurezza da interferenze	€ 12.500,00
totale servizi concessione		€ 2.197.946,32
somme a disposizione		
B1	oneri pubblicitari	€ 4.000,00
B2	commissione giudicatrice	€ 7.000,00
B3	IVA canone concessione	€ 6.312,77
totale delle somme a disposizione		€ 17.312,77
C	IMPORTO TOTALE CONCESSIONE	€ 2.215.259,09

Simala,

Il Responsabile Unico del Procedimento

.....