

CITTÀ DI RAGUSA



CONCESSIONE DI PARCO GIOVANNI PAOLO II



COMUNE DI RAGUSA

N. 56
del 04 MAR. 2008

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

OGGETTO: Gara per l'affidamento in concessione di parte di Parco Giovanni Paolo II -
Atto di indirizzo

ANNESSO 10

L'anno duemila 2008 il giorno quattro alle ore 11,00
del mese di Maggio nel Palazzo di Città e nella consueta sala delle
adunanze, in seguito ad invito di convocazione, si è riunita la Giunta Municipale con l'intervento dei Signori:

Presiede la seduta il

Sindaco

Nello Di Felice

Sono presenti i signori Assessori:

	Presenti	Assenti
1) dr. Rocco Bitetti	<u>m'</u>	
2) sig. Venerando Suizzo	<u>m'</u>	
3) dr. Giancarlo Migliorisi	<u>m'</u>	
4) geom. Francesco Barone	<u>m'</u>	
5) sig.ra Maria Malfa	<u>m'</u>	
6) rag. Michele Tasca	<u>m'</u>	
7) dr. Salvatore Roccaro	<u>m'</u>	
8) Sig. Biagio Calvo	<u>m'</u>	

Assiste il Segretario Generale dott. Vincenzo Orsi

Il Presidente, constatato che il numero dei presenti è legale, dichiara aperta la seduta e invita i convenuti a deliberare sull'argomento in oggetto specificato

LA GIUNTA MUNICIPALE

Vista la nota prot. n. 17904 del 29.02.2008 con la quale il dirigente del Settore XI ha relazionato circa l'esito delle due procedere ad evidenza pubblica - dichiarate entrambe deserte - espletate per selezionare una ditta cui affidare in concessione parte dell'area del Parco Giovanni Paolo II

Considerato che nella suddetta nota sono state esposte diverse modalità procedurali alternative al fine di procedere all'individuazione della ditta concessionaria

Preso atto che, dall'esame delle suddette proposte, l'opzione ___ risulta essere la procedura che maggiormente risponde alle esigenze di questa amministrazione

Ritenuto di dovere provvedere in merito;

*Ved o l'acq. 12 delle L.R. 6-4-91
ad unanimità di voti resi nelle forme di legge*

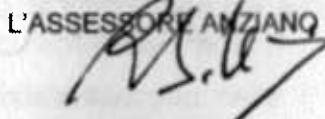
DELIBERA

1. Invitare il dirigente del Settore XI – Pianificazione e Sviluppo Economico del Territorio – ad attuare, nella procedura per l'affidamento in concessione di parte del Parco Giovanni Paolo II indicata in premessa, quanto ipotizzato nella relazione prot. n. 17904 del 29.02.2008 sotto la voce opzione 2.
2. Dare atto che la presente costituisce atto d'indirizzo per il dirigente di cui sopra e, come tale, non comporta impegno di spesa.

RELAZIONE PARTE INTEGRANTE

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO

L'ASSESSORE AMBIENTALE


IL SEGRETARIO GENERALE


Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio il
06 MAR 2008 fino al 20 MAR 2008 per quindici giorni consecutivi.

Ragusa, il 06 MAR. 2008

IL MESSO COMUNALE
IL MESSO NOTIFICATORE
(Tagliarini Sergio)

Certificato di immediata esecutività della delibera

- () Certifico che la deliberazione è stata dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi del 2° Comma dell'Art. 12 della L.R. n. 44/91.
() Certifico che la deliberazione è stata dichiarata urgente ed immediatamente esecutiva ai sensi dell'Art. 16 della L.R. n. 44/91.

Ragusa, il

IL SEGRETARIO GENERALE

- () Certifico che, contestualmente all'affissione all'Albo, la deliberazione è stata trasmessa in copia ai capi gruppo consiliari, ai sensi del 4° Comma dell'Art. 15 della L.R. n. 44/91.
() Certifico che entro dieci giorni dall'affissione all'Albo è/non è stata formulata richiesta di sottoposizione a controllo dell'atto deliberativo, ai sensi dei commi 3° e 5° dell'Art. 15 della L.R. 44/91, così come sostituito con l'Art. 4 della L.R. 23/97.

Ragusa, il

IL SEGRETARIO GENERALE

Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente deliberazione è rimasta affissa all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi dal

06 MAR. 2008 al 20 MAR. 2008

Ragusa, il 21 MAR. 2008

IL MESSO COMUNALE
IL MESSO NOTIFICATORE
(Licitra Giovanni)

Certificato di avvenuta pubblicazione della delibera

Vista l'attestazione del messo comunale, certifico che la presente delibera, è stata affissa all'Albo Pretorio di questo Comune il giorno 06 MAR. 2008 è rimasta affissa per quindici giorni consecutivi decorrenti dal 06 MAR. 2008 senza opposizione.

Ragusa, il 21 MAR. 2008

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott.ssa Nunzia OCCHIPINTI

Certificato di avvenuta esecutività della delibera

✓ Certifico che la delibera è divenuta esecutiva dopo il decimo giorno della pubblicazione.

Ragusa, il 17 MAR. 2008

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott.ssa Nunzia OCCHIPINTI



CITTÀ DI RAGUSA

www.comune.ragusa.it

Assessorato allo Sviluppo Economico

P.zza San Giovanni - Tel. 0932 676639 – Fax 0932 621715 –

Prot. n. 17904

Ragusa, 29/02/2008

Alla Giunta Municipale

SEDE

Oggetto: Gara per l'affidamento in concessione di parte del Parco Giovanni Paolo II

Questo Ufficio, in attuazione delle direttive impartite da codesta Amministrazione con atto d'indirizzo n. 420 del 26 ottobre 2007, ha proceduto ad espletare due successive gare per affidare la cura e la sorveglianza dell'appena realizzato parco Giovanni Paolo II, e dell'edificio ad uso commerciale che ivi insiste, ad una ditta privata, che traesse il corrispettivo dell'impegno economico sostenuto dalla possibilità di sfruttare economicamente una parte consistente del Parco.

In entrambi i casi, pur essendo pervenute delle offerte, è stato necessario dichiarare deserta la gara a causa di irregolarità documentali. Infatti, al primo bando, con una base d'asta di 2.000,00 euro, hanno risposto due ditte, delle quali l'unica avente i requisiti professionali prescritti, non ha allegato la polizza fidejussoria, richiesta nel bando a pena di esclusione; mentre al secondo, con una base d'asta abbassata a 1.500, euro, per accrescere la platea dei potenziali interessati, ha partecipato solo una ditta che ha formulato però una proposta condizionata.

Come risulta dal relativo verbale predisposto dalla Commissione di gara, la proposta non è stata ritenuta accoglibile, in quanto avrebbe modificato le condizioni economiche originarie della concessione.

Tuttavia la specificità delle condizioni poste e le motivazioni addotte, unitamente all'oggettiva constatazione che la partecipazione, nonostante il diffuso e, in più occasioni, manifestato interesse da parte di vari operatori economici, in entrambe le circostanze sia stata scarsa, inducono qualche riflessione e richiedono che l'Amministrazione si pronunci confermando il percorso procedurale intrapreso ovvero apportando i correttivi ritenuti necessari.

In buona sostanza, pur non obiettando sull'entità del canone, l'argomentazione della ditta Medisol¹ si incentrava sul fatto che ai normali costi di start up del

¹ L'unica ditta partecipante alla seconda gara

pubblico esercizio (arredo interni ed esterni), in questo caso si aggiungono quelli che è necessario sostenere per dotare l'area in concessione di una recinzione, idonea a delimitare e proteggere la stessa e i locali bar, di un impianto di videosorveglianza e di un efficace impianto di climatizzazione. Secondo la ditta, l'entità delle spese per investimenti, sommata alle spese correnti, avrebbe reso problematica la redditività dell'impresa.

La proposta era, quindi, che fosse il Comune a farsi carico delle spese per recinzione, videosorveglianza e climatizzazione, dichiarando la propria disponibilità, se il bilancio dell'ente non lo avesse consentito, ad anticipare le somme occorrenti alla loro realizzazione, detraendole dalle somme dovute al Comune a titolo di canone mensile.

La proposta, chiaramente, cambia lo scenario nel quale avrebbe voluto muoversi il Comune, cioè quello di un'opera ormai completa, anche sotto l'aspetto della manutenzione successiva, i cui costi sarebbero stati trasferiti al concessionario.

Nel merito della tipologia di spese proposta, questo Ufficio ritiene che le spese per l'acquisizione di sistemi di videosorveglianza e di climatizzazione, in ragione della rapida obsolescenza alla quale sono soggetti questi beni, vadano assimilate più alle spese di gestione che a quelle di investimento; ragion per cui, se una riflessione va fatta sull'impostazione della gara, questa dovrebbe essere circoscritta solo alle spese relative alla recinzione dell'area.

Infatti, è pur vero che affrontare la spesa della recinzione non rientrava tra le previsioni, in termini di costi da sopportare, per la messa in esercizio dell'area, ma è anche vero che le opere in questione costituiscono un surplus di valore per l'area medesima e che, in qualunque modo le si realizzi - direttamente ad opera del Comune o con anticipazione della ditta aggiudicataria – grazie al canone mensile il saldo sarà comunque largamente positivo per il Comune.

Per avviare a chiusura con esito positivo il procedimento di affidamento occorre, dunque, valutare le possibili alternative, tanto tenendo conto della convenienza per il Comune, quanto della tempistica necessaria per risolvere il problema con l'una o l'altra delle soluzioni prospettate:

Opzione 1: *Apertura di una trattativa diretta con la ditta Medisol, tenendo come fermi l'offerta economica, relativa al canone, che dovrà essere maggiore di 1.500,00, e il progetto di eventi cultural-ricreativi.* In questo caso si potrebbe procedere all'affidamento se la ditta si dichiara disponibile a sostenere le spese relative alla videosorveglianza e alla climatizzazione. Alla recinzione dovrebbe procedere il Comune direttamente ovvero la ditta in questione su specifiche tecniche del Comune, detraendo i costi sostenuti dal canone mensile da corrispondere. In questo caso, ipotizzando un costo di realizzazione massimo totale di 30.000,00 euro e un canone minimo mensile (al netto delle rivalutazioni, che pure sono previste) di 1.500 euro, si avrebbero al termine dei dieci anni di concessione **entrate per 150.000 euro**, a fronte degli almeno 180.000 attesi nel caso in cui fosse andata a buon fine la procedura prevista dal bando.

Opzione 2: *Ferme restando le condizioni dell'ultimo bando, avvio di una nuova trattativa privata, in cui sia precisato che alla recinzione dell'area concessa provvederà a proprie spese il Comune.* Preliminary, tuttavia, sarà necessario stabilire se sarà il Comune a provvedere direttamente ovvero la ditta stessa su specifiche dell'Ente. In tale ipotesi la ditta si riverrà dei costi sostenuti non pagando il canone per il numero di mesi occorrenti acchè il Comune saldi quanto dovuto. E'

opinione dello scrivente che, se sono disponibili i fondi necessari, sarebbe più opportuno perseguire la prima ipotesi al fine di avere un maggior controllo delle opere da realizzare e delle spese effettivamente sostenute. Dal punto di vista strettamente economico il vantaggio potrebbe risultare anche maggiore della opzione 1, grazie alla procedura di gara che gioco-forza innesca un meccanismo di concorrenzialità anche in presenza di un solo offerente. In tal caso, ipotizzando anche un solo concorrente, che offre 1.600,00 euro al mese e spese di recinzione poste a 30.000 euro, avremo un saldo positivo, alla fine dei dieci anni di **162.000 euro**. Rispetto alla procedura di cui all'opzione 1, questa si annuncia – sia pure in via presuntiva – come più lunga, a causa dei tempi necessari per diramare gli inviti e mettere l'avviso su Internet. D'altra parte, ancorché l'opzione 1 sia consentita dalla legge, l'opzione 2 appare essere maggiormente aderente ad un'immagine di trasparenza amministrativa.

Opzione 3: *Preso atto che la realizzazione della recinzione costituisce un onere che rischia di compromettere la redditività dell'attività assunta in concessione e, tuttavia, verificata la insussistenza in bilancio delle somme necessarie, venire incontro alle imprese, che desiderano partecipare alla trattativa privata, non fissando una soglia rispetto alla quale fare la propria offerta e lasciare che sia l'azienda concessionaria a stabilire se sia di proprio interesse provvedere alla recinzione (nel rispetto di un progetto concordato con il Comune).* L'idea sottostante è, in maniera evidente, che l'offerta economica, che risulterà aggiudicataria, sarà molto più bassa di quella che si avrebbe se si ponesse la base d'asta a 1.500 euro e che tali minori spese potrebbero compensare il concessionario delle spese sostenute per la recinzione. e, quindi, incoraggiare una maggior partecipazione alla gara. Questa opzione ha, in comune con l'opzione 2, il pregio della trasparenza e la maggiore onerosità procedurale rispetto alla opzione 1. Da un punto di vista economico, tuttavia, essa risulta essere più debole delle altre due. Infatti, se è vero che il Comune non si troverà a sostenere le spese relative alla recinzione, che in via presuntiva abbiamo quantificato in un massimo di 30.000,00 euro, è anche verosimile che, non dovendo le offerte partire di una soglia minima e non conoscendo il numero dei concorrenti, difficilmente le ditte partecipanti faranno offerte considerevoli, proprio per non perdere il vantaggio derivante dalla inesistenza da una soglia minima. Perciò, se si ipotizza un'offerta massima di 500,00 euro di canone mensile (cifra che potrebbe anche essere eccessivamente ottimistica), alla fine dei 10 anni il Comune avrà incassato solo 60.000,00 euro. Un altro aspetto problematico della opzione 3 è il fatto che l'abbassamento della soglia di partecipazione possa consentire anche la partecipazione di soggetti finanziariamente poco solidi. Verrebbe cioè meno il discriminio naturalmente posto fra chi può contare su risorse proprie per la gestione degli immobili in concessione anche in momenti di crisi e chi confida, per fare fronte agli investimenti, che comunque sono da sostenere, solamente sui flussi in entrata. L'aspetto positivo dell'opzione 3 risiede indubbiamente nel fatto di poter contare (almeno teoricamente) su una platea più ampia di ditte interessate. Diverrebbe, cioè, altamente improbabile che la gara si concluda con l'ennesimo nulla di fatto. Se, poi, accadesse proprio questo, allora non

rimarrebbe che prendere atto della poca attrattività del luogo dal punto di vista imprenditoriale e che occorre pensare a una diversa forma di gestione.

Confidando, con queste brevi note, di avere tratteggiato lo scenario attuale in maniera sufficientemente chiara, si rimane in attesa di indirizzi sulle modalità procedurali che codesta Amministrazione riterrà più coerenti con gli obiettivi che ci si prefigge.

Il Dirigente
Dott. G. Mirabelli

Ai sensi e per gli effetti della L.R. 11/12/1991, n.48 e art. 12 L.R. 30/2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica

Ragusa II, 29.02.2008


Il Dirigente

Ai sensi e per gli effetti della L.R. 11/12/1991, n.48 e art. 12 L.R. 30/2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile.

L'importo della spesa di €.
Va imputata al cap.

Si da atto che la retroscritta proposta non comporta, ne' direttamente ne' indirettamente, oneri finanziari, ne' presenta alcuno degli aspetti contabili, finanziari e fiscali previsti dalle vigenti norme, per cui il parere della regolarità contabile non è necessario in quanto si risolverebbe in atto inutile.

Ragusa II, 28.02.2008


Il Dirigente

Ragusa II,


Il Responsabile del Servizio Finanziario

Ragusa II, 04-03-2008


Il Segretario Generale

Motivazione dell'eventuale parere contrario:



Da dichiarare di immediata esecuzione

Allegati – Parte integrante:

- 1) Relazione prot. n. 17904 del 29.02.2008 "Gara per l'affidamento in concessione di parte del Parco Giovanni Paolo II"
- 2)
- 3)
- 4)

Ragusa II, 29.02.2008

Il Responsabile del Procedimento


Il Capo Settore

Visto: L'Assessore al ramo