

ORIGINALE



Serv. Determinazioni Dirigenziali
Trasmessa: Sett. XI, Sett. V
Rag. Alb. Dir. Gen.
il 08-02-2008

Il Resp. del servizio
L. Strutture Amministrative
Il Scriba

CITTÀ DI RAGUSA

SETTORE XI

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

Annotata al Registro Generale In data - 6 FEB. 2008 N. 204	OGGETTO: Presa d'atto esito gara per la concessione dell'area denominata Parco Giovanni Paolo II
N. 16 - Settore XI	
Data 25/01/2008	

DIMOSTRAZIONE DELLA DISPONIBILITÀ DEI FONDI

BIL.

CAP.

IMP. *non esigete
impegno di spesa*

FUNZ.

SERV.

INTERV.

IL RAGIONIERE

flb1

L'anno duemilaotto, il giorno venticinque del mese di gennaio nell'ufficio del settore XI, Pianificazione e Sviluppo Economico, il Dirigente, Dr. Giuseppe Mirabelli ha adottato la seguente determinazione:

Richiamata la determinazione dirigenziale n. 117/XI del 29 ottobre 2007, con la quale è stato approvato l'avviso pubblico per la concessione del complesso immobiliare del Parco Giovanni Paolo II a valle dei giardini pubblici di "Villa Margherita" e lo schema di concessione;

Richiamata la determinazione dirigenziale n. 137/XI del 14 dicembre 2007 con la quale si è preso atto dell'esito della prima gara e si è approvato un nuovo testo dell'avviso pubblico e dello schema di concessione, introducendo alcune modifiche al fine di accrescere il numero dei potenziali concorrenti;

Richiamata la determinazione dirigenziale n. 07 del 15 gennaio 2008, con la quale, scaduti i termini per la presentazione delle istanze, è stata nominata la commissione per la valutazione delle medesime;

Considerato che entro il termine di scadenza solo la ditta Medisol s.r.l. ha presentato una propria offerta;

Dato atto che la Commissione si è riunita in data 18 gennaio 2008 e, valutati i termini dell'offerta, ha redatto e sottoscritto il verbale alla presente allegato;

Richiamata la nota n. 6241 del 22 gennaio 2008, con la quale, in esecuzione di quanto deciso dalla Commissione, l'ufficio ha provveduto a richiedere alla ditta Medisol s.r.l., unica partecipante alla gara, di specificare entro il 23 gennaio 2008 in maniera inequivoca la propria disponibilità ad accettare la concessione nei termini previsti dall'avviso pubblico e dallo schema di concessione, senza l'apposizione di condizioni che avrebbero potuto determinare ulteriori oneri a carico del Comune o, ciò che è lo stesso, minori entrate;

Costatato che con nota del 24 gennaio 2008 (prot. 7012 del 25 gennaio 2008) la ditta Medisol s.r.l. ha fornito all'interrogativo posto una risposta strutturata ma che sostanzialmente ribadisce l'esigenza che determinate spese che la ditta dovrebbe affrontare, sottoscrivendo l'atto di concessione, siano poste a carico del Comune, compensando i costi sostenuti con la mancata corresponsione del canone mensile fino alla concorrenza di detta somma;

Ritenendo, pertanto, che, a fronte di una risposta di tale tenore, si concretizzi quanto paventato dalla Commissione in termini di offerta condizionata;

Considerato che tale offerta, come già affermato dalla Commissione, non può essere accolta in quanto risulterebbero modificate in maniera sostanziale le condizioni di affidamento previste dall'avviso e dallo schema di concessione;

Ritenuto, pertanto, che non sia necessaria una ulteriore convocazione della Commissione in quanto a questa non rimarrebbe che prendere atto di quanto dichiarato dalla ditta e ribadire quanto già deciso;

Ritenuta la propria competenza ai sensi dell'art 53 del vigente Regolamento di organizzazione degli uffici e dei
DETERMINA *Secur.*

1. Per i motivi espressi in premessa dichiarare deserta la gara per la concessione del complesso immobiliare del parco "Giovanni Paolo II".

IL DIRIGENTE DEL SETTORE XI
Dr. Giuseppe Mirabelli

Da trasmettersi d'ufficio, oltre che al Sindaco ed al Segretario Generale, ai seguenti settori/uffici:

- Direttore generale;
- Settore V: Gestione affari patrimoniali, consulenza appalti, gare e aste, contratti ufficio contratti;

IL DIRIGENTE DEL SETTORE XI
Dr. Giuseppe Mirabelli

Parte integrante

- Verbale di gara della seduta del 18 gennaio 2008;
- Nota prot. n. 6241 del 22 gennaio 2008;
- Nota prot. n. 7012 del 25 gennaio 2008.

Visto:
Il Dirigente del I Settore il Segretario Generale
Ragusa, li 04.02.2008
Per presa visione:
Il Direttore Generale Il Sindaco
Ragusa, li

SETTORE SERVIZI CONTABILI E FINANZIARI

Visto per la regolarità contabile attestante la copertura finanziaria ai sensi dell'art.151, 4° comma, del TUEL.

Ragusa _____

IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA

Il sottoscritto Messo comunale attesta di avere pubblicato in data odierna, all'Albo Pretorio, per la durata di giorni sette, copia della stessa determinazione dirigenziale, e di averne trasmesso copia al Segretario Generale.

Ragusa 13 FEB. 2008

IL MESSO COMUNALE
(Licitra Giovanni)

Il sottoscritto Messo comunale attesta il compimento del suindicato periodo di pubblicazione e cioè dal 13 FEB. 2008 al 19 FEB. 2008

Ragusa 20 FEB. 2008

IL MESSO COMUNALE

Per copia conforme all'originale, da servire per uso amministrativo.

Ragusa _____

IL SEGRETARIO GENERALE

VERBALE DI GARA DELLA SEDUTA DEL 18.01.2008: CONCESSIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DEL PARCO GIOVANNI PAOLO II, A VALLE DEI GIARDINI PUBBLICI DI "VILLA MARGHERITA"

L'anno duemilaotto, il giorno diciotto del mese di gennaio alle ore 9,45 in Ragusa, negli Uffici del Settore XI si è riunita la commissione, nominata con determinazione dirigenziale n. 7/XI del 15/01/2008, sono presenti :

- Dott. Giuseppe Mirabelli, dirigente presidente della Commissione
- Dott.ssa Nunzia Occhipinti, dirigente
- Dott. Domenico Arezzo, esperto
- Arch. Ennio Torrieri, esperto
- Dott. Santi Distefano, esperto

per procedere all'esame delle offerte relative alla gara in oggetto.

Verbalizza la dott.ssa Tiziana Firrincieli.

Si premette che l' Avviso Pubblico per la concessione del complesso immobiliare del parco Giovanni Paolo II, a valle dei giardini pubblici di "Villa Margherita" è stato pubblicato sul sito internet del Comune di Ragusa e a mezzo affissioni su spazio pubblico.

Ciò premesso si rileva che, entro il termine stabilito nella determinazione dirigenziale 137/XI del 14/12/2007 (ore 12,00 del giorno 15/01/2008) è pervenuta n. 1 offerta (giusta nota dell'Ufficio protocollo del Comune) da parte della Medisol s.r.l.

Il Dott. Mirabelli illustra agli altri membri della commissione le modifiche apportate al testo dell'Avviso pubblico e allo schema di concessione, ovvero:

- Riduzione del canone di concessione a base d'asta da € 2.000,00 (Euro duemila) a € 1.500,00 (Euro millecinque);
- Previsione della presentazione di un progetto grafico di massima sia della struttura interna che degli spazi esterni completa degli appositi arredi evidenziando, in entrambi i casi, la tipologia e le caratteristiche dimensionali dei materiali utilizzati;
- Previsione della presentazione di un piano finanziario che possa dimostrare la sostenibilità economica dell'iniziativa;
- Estensione della durata della concessione da 5 a 10 anni;
- Introduzione dell'obbligo da parte del concessionario di allestire la struttura in coerenza a quanto previsto nel progetto di massima presentato in fase di aggiudicazione;

– Aggiornamento Istat biennale del canone mensile a partire dal quarto anno di concessione.

Assiste all'apertura del plico la Dott.ssa Salomone Raimonda, amministratore unico della Medisol S.r.l.

La commissione, constatata l'integrità del plico e la corrispondenza dello stesso alle prescrizioni contenute nell'Avviso pubblico, analizza la domanda di ammissione redatta secondo l'allegato A) dell'Avviso pubblico e corredata dagli allegati in esso previsti. Dovendo passare all'esame dell'idea progettuale e dell'offerta economica la commissione invita la dott.ssa Salomone a lasciare la seduta. Si procede pertanto alla valutazione dell'idea progettuale. Costatata l'integrità della busta "idea progettuale", regolarmente firmata e sigillata, l'Arch. Torrieri procede alla sua apertura. La commissione prende visione degli elaborati ed esprime un giudizio sostanzialmente positivo sulla proposta progettuale nelle sue varie componenti.

Viene rilevato tuttavia come nella parte finale del "Piano Tecnico Operativo" si afferma il principio secondo il quale "La realizzazione degli impianti che saranno stabilmente incorporati nella struttura (impianto termico, condizionamento, videosorveglianza, controllo accessi e recinzione) debbano costituire un ulteriore impegno finanziario da parte dell'Amministrazione".

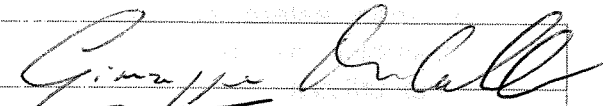


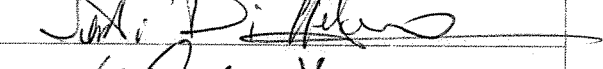
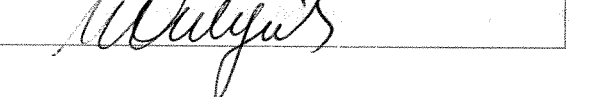
Tale petizione di principio si pone in palese contrasto con quanto la stessa ditta ha dichiarato di accettare sottoscrivendo l'allegato A) all'Avviso pubblico ed in particolare il punto 9 del medesimo.

Pertanto la commissione, prima di procedere a dichiarare deserta la gara, non essendo possibile accettare un'offerta condizionata che comporterebbe oneri a carico del Comune, non previsti dall'Avviso, decide di interpellare la ditta per chiarirne l'effettiva volontà.

A questo punto la seduta viene aggiornata a data da definire al fine di acquisire la suddetta documentazione.

Ragusa, 18 gennaio 2008

Letto, confermato e sottoscritto



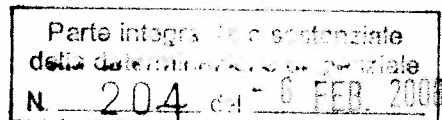
CITTÀ DI RAGUSA

www.comune.ragusa.it

SETTORE XI

Pianificazione Sviluppo Economico del Territorio

P.zza San Giovanni - Tel. 0932 676640 - Fax 0932 621715 -



Prot. N. 6241

Ragusa, 22.01.2008

Alla Ditta Medisol s.r.l.
Via Monsignor Iacono 50/b
97100 Ragusa
Tel.: 0932 64100

Oggetto: Concessione del complesso immobiliare sito nel Parco Giovanni Paolo II a valle dei giardini pubblici di "Villa Margherita" - richiesta chiarimenti.

Facendo seguito alla Vostra domanda di ammissione alla gara per la concessione in oggetto, la commissione giudicatrice, nel valutare il progetto presentato in data 15.01.2008, ha rilevato quella che sembra essere una contraddizione tra quanto sottoscritto nella domanda di ammissione (Allegato A) all'Avviso Pubblico) e quanto affermato nella parte finale del "Piano Tecnico Operativo" in merito ad ulteriori impegni finanziari che l'Amministrazione dovrebbe assumere a proprio carico per consentire la realizzazione di interventi vari, ritenuti indispensabili dalla ditta.

Poiché le condizioni per la concessione delle aree in oggetto sono state inequivocabilmente fissate nell'Avviso pubblico, la commissione, prima di dichiarare deserta la gara, non essendo possibile prendere in esame un'offerta condizionata, ha ritenuto opportuno che si procedesse a verificare se - stando così le cose - codesta ditta non fosse comunque disponibile ad accettare le condizioni originarie stabilite nello schema di concessione.

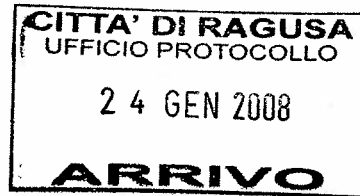
Pertanto, affinché si possa procedere a concludere le procedure di gara, si chiede a codesta ditta di far pervenire entro il 23/01/2008 una dichiarazione chiarificatrice in tal senso. Cordiali saluti.

Il Dirigente del settore XI
Dr. Giuseppe Mirabelli

h^o 2 Facciate
Parte integrante e sostanziale
della determinazione di genziale
N. 204 del - 6 FEB. 2008

MEDISOL S.R.L. via Mons.Iacono 50/b 97100 RAGUSA
codice fiscale e Partita Iva 0107680888 - tel. 0932 641000

MARGARITA BEACH - STABILIMENTO BALNEARE
Lungomare Andrea Doria - Marina di Ragusa Tel. 0932 616543 - 333 5904518



AL COMUNE DI RAGUSA
SETTORE XI
Corso Italia, 72
97100 Ragusa

OGGETTO: concessione del complesso immobiliare sito nel parco GIOVANNI PAOLO II, a valle dei giardini pubblici di "villa margherita"- RICHIESTA CHIARIMENTI vs. prot. 6241 del 22.01.08

Riscontriamo la comunicazione a margine indicata per precisare che a nostro avviso l'offerta presentata non presenta alcuna contraddizione, ma riteniamo che la stessa risulta assolutamente rispettosa del contenuto del bando di gara.

E' infatti chiaramente previsto nel bando che l'offerta venga corredata da un'idea progettuale composta da due relazioni descrittive della proposta presentata che si intende attuare ("Piano tecnico Qualitativo" e "Piano tecnico Operativo"). Le relazioni presentate contengono, riteniamo in misura sufficientemente dettagliata, il piano economico e finanziario su cui si basa l'iniziativa posta a base dell'offerta stessa. Ed infatti sono stati indicati gli elementi di completamento del sito che risultano essenziali per realizzare i ricavi programmati che si confrontano con i costi posti a previsione.

Solo la possibilità di realizzare gli elementi di completamento proposti consente, a giudizio della scrivente, di realizzare l'iniziativa e come tale costituisce quindi elemento di offerta.

Non si può essere d'accordo inoltre sul fatto che si chiede l'intervento finanziario dell'Amministrazione nel realizzare le opere descritte quali elemento di caratterizzazione dell'offerta. Ed infatti l'offerta prevede con chiarezza di compensare i relativi costi, per l'acquisizione di beni che restano a far parte del patrimonio dell'amministrazione, con parte dei canoni di locazione. In tal modo si realizza non un intervento finanziario dell'amministrazione nell'iniziativa, ma unicamente un minor provento di canone realizzato nel complessivo periodo di concessione. Ciò dà alla commissione la possibilità di valutare l'offerta con corrispettivo in parte corrisposto mediante il conferimento nell'iniziativa di beni.

Pertanto, secondo le previsioni del bando (vedi art. 3 comma 2) il concessionario è obbligato a realizzare il progetto di massima presentato in fase di aggiudicazione. Ed infatti essendo necessarie opere strutturali di modifica rispetto all'esistente la Ditta aggiudicataria non



MEDISOL S.R.L. via Mons.Iacono 50/b 97100 RAGUSA
codice fiscale e Partita Iva 0107680888 - tel. 0932 641000

MARGARITA BEACH - STABILIMENTO BALNEARE
Lungomare Andrea Doria - Marina di Ragusa Tel. 0932 616543 - 333 5904518

può prescindere da una specifica autorizzazione dell'Amministrazione, mancando la quale andrebbe in chiara violazione con le previsioni dello schema di concessione (vedi art. 6 comma 3)

E' per ciò che nella parte finale del "Piano Tecnico Operativo" si propone di concordare piccoli adeguamenti allo schema di concessione. Gli adeguamenti proposti non sono affatto stravolgenti dello schema di concessione allegata al bando, ma servono solo a chiarire alcuni elementi originariamente non previsti e che mancando potrebbero comportare difficoltà operative di gestione. Al fine di dare meglio la dimensione delle variazioni proposte e del fatto che le stesse non comportano alcun stravolgimento al bando di gara, ci permettiamo di rappresentare, nell'allegato schema di concessione integrato delle modifiche possibili, i possibili adeguamenti.

Conclusivamente la scrivente società si permette di precisare che:

- con la propria offerta non ha inteso attribuire oneri finanziari all'amministrazione, ma ha rappresentato l'ammontare dei canoni possibili nell'evoluzione del lungo periodo di concessione;
- non ha inteso presentare "un'offerta condizionata", ma ha ritenuto di presentare, secondo le richieste del bando stesso un'offerta programmata in termini strutturali ed operativi. Gli adeguamenti alla concessione devono essere ritenuti quindi logica conseguenza alla descrizione dell'offerta, che risulta perfettamente allineata rispetto a quanto previsto nel bando.

Certi d'aver con ciò chiarito gli equivoci rappresentati e restando a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e/o integrazione sarà ritenuta necessaria da parte di Codesta Commissione, porgiamo distinti saluti.

Ragusa, 24 gennaio 2008

MEDISOL S.R.L.
L'amministratore unico
d.ssa Raimonda SALAMONE