

Proponente: A5.C
Proposta: 2024/444
del 19/07/2024



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 1268
del 19/07/2024

**PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE E PROGETTI
SPECIALI**

Dirigente: MAGNANI Arch. Massimo

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: ATTIVAZIONE DELLA PROCEDURA DI AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE DI SERVIZI AI SENSI DELL'ART. 70 E 176 DEL D.LGS 36/2023, DI CAFFETTERIA – BISTROT ED ANNESSI SERVIZI IN IMMOBILE COMUNALE IN FASE DI REALIZZAZIONE NELL'AMBITO DEL PROGETTO DENOMINATO "REALIZZAZIONE DI CHIOSCO BAR CAFFETTERIA NEL PARCO DUCALE DELLA REGGIA DI RIVALTA" – IN VIA DEI COMBATTENTI – RIVALTA - REGGIO EMILIA

OGGETTO: ATTIVAZIONE DELLA PROCEDURA DI AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE DI SERVIZI AI SENSI DELL'ART. 70 E 176 DEL D.LGS 36/2023, DI CAFFETTERIA – BISTROT ED ANNESSI SERVIZI IN IMMOBILE COMUNALE IN FASE DI REALIZZAZIONE NELL'AMBITO DEL PROGETTO DENOMINATO “REALIZZAZIONE DI CHIOSCO BAR CAFFETTERIA NEL PARCO DUCALE DELLA REGGIA DI RIVALTA” – IN VIA DEI COMBATTENTI – RIVALTA - REGGIO EMILIA

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 188 del 19/12/2023 è stata approvata la nota di aggiornamento al D.U.P. (Documento Unico di Programmazione);
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 189 del 19/12/2023 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2024 – 2026 ed i relativi allegati e con deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 25/03/2024 è stata approvata la variazione al Bilancio di Previsione finanziario 2024-2026 e relativi allegati, successivamente aggiornati con delibera di Giunta Comunale n. 122 del 16/05/2024;
- con delibera di Giunta Comunale n. 3 del 11/01/2024 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2024-2026 – Assegnazione risorse finanziarie per Macro obiettivi, ai sensi dell'art. 169 co 1 e 2;
- con provvedimento del Sindaco PG/2024/171204 del 21/06/2024 è stato prorogato all'arch. Massimo Magnani l'incarico dirigenziale di Coordinatore dell'Area Programmazione Territoriale e Progetti Speciali;
- il RUP dell'intervento in oggetto, ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 36/2023 è individuato nella figura del dirigente arch. Massimo Magnani.

Premesso inoltre che:

- con delibera di giunta comunale ID.132/2023 DEL 08/06/2023 è stato approvato il progetto esecutivo denominato REALIZZAZIONE DI CHIOSCO BAR CAFFETTERIA NEL PARCO DUCALE DELLA REGGIA DI RIVALTA - CUP J81B22002300004, articolato in due lotti funzionali ai sensi dall'art. 51 del D.lgs 50/2016, nel complessivo importo di € 300.000,00 e sono state approvate le linee di indirizzo per la predisposizione di concessione patrimoniale;
- con determinazione Dirigenziale R.U.D.754/2023 DEL 20/07/2023 sono stati affidati i lavori denominati REALIZZAZIONE DI CHIOSCO BAR CAFFETTERIA NEL PARCO DUCALE DELLA REGGIA DI RIVALTA - CUP: J81B22002300004 - codice intervento B_38201 LOTTO 1_Chiosco: realizzazione delle opere edili preliminari, all'operatore economico Impresa Manelli – Via Lama 2 – Cadelbosco Sopra (RE) – cf e Piva 06746680724, CIG:Z8D3BE44FB;
- con Determinazione Dirigenziale R.U.D.962 del 18/09/2023 sono stati affidati i lavori denominati REALIZZAZIONE DI CHIOSCO BAR CAFFETTERIA NEL PARCO DUCALE DELLA REGGIA DI RIVALTA - CUP: J81B22002300004 - codice intervento B_38201 LOTTO 2_Chiosco:realizzazione del manufatto, all'operatore economico FI.MA DI MASINI E FIGLI SRL con sede legale a QUATTRO CASTELLA (RE) VIA MARESCIALLO TITO, 65/A C.F/P.IVA: 00672870359, CIG: A00B62504B e contestualmente è stato rideterminato il quadro economico dell'intervento.

Dato atto che:

- la delibera di Giunta Comunale ID.132/2023 del 08/06/2023 ha stabilito che in concomitanza con l'apertura del Parco del Palazzo di Rivalta, fosse opportuno garantire l'attivazione funzionale di un Chiosco da assegnare attraverso una concessione di gestione patrimoniale e la conseguente attivazione dei servizi in esso previsti: servizi di igienici, caffetteria (servizio di esercizio di somministrazione di alimenti e bevande aperto al pubblico) e punto di presidio e riferimento per gli utilizzatori del Parco;
- il suddetto servizio: (i) non rientra tra le attività istituzionali del Comune; (ii) non è già attivo e presente ma è da avviare e per questo si rendono necessari ulteriori investimenti per l'allestimento operativo e la messa in funzione delle attività previste (caffetteria, stazione di sosta e manutenzione bici; (iii) necessità di specifiche competenze organizzative e gestionali;
- nella individuazione dell'affidatario dovrà essere valutata sia la componente quantitativa economica, ma anche e soprattutto dovranno essere valutate le proposte di organizzazione e gestione del servizio di esercizio di somministrazione di alimenti e bevande aperto al pubblico richieste in modo da assicurare la corretta fruizione del chiosco e dei servizi igienici annessi con premialità inoltre attribuita ad altri servizi ulteriori iniziative, attività e servizi che il soggetto gestore intenda attivare privilegiando quelli che risultano più affini a contribuire alla valorizzazione del sistema Ducato Estense;
- il Comune non dovrà affrontare costi di gestione in quanto tali costi saranno a carico del gestore privato del servizio stesso;

Dato atto inoltre che:

- il fabbricato di proprietà comunale in fase di realizzazione ricade su area sottoposta a vincolo della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio (provvedimento di vincolo del 23/05/1988 in quanto trattasi di area di notevole interesse storico-artistico e storico ambientale, inserito nel "Sistema Crostolo – Rivalta" (Galassino D.lgs 42/04);
- sono stati acquisiti i seguenti pareri:
 - parere della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara autorizzazione ai sensi dell'art 21 comma 4 del D.lgs. 42/2004 sul progetto esecutivo con prescrizioni - acquisito con PEC PG 2023/105457 del 18/04/2023;
 - l'autorizzazione paesaggistica ex art.146 Dlgs 22/01/2004 n.42 num.89746/2023 di pg.08/08/2023 agli atti del Comune con PG.2023/231616 del 03/10/2023;
 - il parere della Commissione per la qualità Architettonica ed il Paesaggio, parere favorevole di verifica di compatibilità paesaggistica degli interventi (art.146 Dlgs 42/2004) referto agli atti con PG.n. 89746/23;
- nel piano urbanistico il PUG di recente approvazione inserisce la struttura all'interno di zona per "Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale – verde pubblico e attrezzato" (art.3.1), il cui uso urbanistico ammesso è "d.2 – pubblici esercizi – attività di somministrazione di alimenti e/o bevande. Comprensivi dei relativi spazi di deposito e magazzino";

- la struttura (con la sua area di pertinenza compresa nella concessione d'uso) sarà realizzata su una porzione di terreno attualmente compresa tra le particelle 185 e 186 del foglio catastale 235 e sarà oggetto di specifica individuazione mediante apposito tipo di frazionamento mappale e successiva denuncia al Catasto Fabbricati di Reggio Emilia, una volta completata la fase attuativa;

Vista la stima del Servizio Amministrativo Lavori pubblici e Gestione del Patrimonio, acquisita in data 24/05/2023 PG. 2023/13479 che individua come canone annuo a base della concessione da indicare nel bando di gara l'importo di € 4.800,00;

Dato inoltre atto che ai sensi del D.Lgs 36/2023 Allegato I.5 art. 7, il relativo CUI verrà acquisito al prossimo aggiornamento utile disponibile e indicato appena disponibile nella documentazione relativa alla procedura.

Ritenuto di procedere all'affidamento della concessione di servizi ai sensi di quanto previsto dall'art.182 del Dlgs 36/2023 ss.mm.ii. in questione, sulla base delle finalità precedentemente illustrate, fissando i seguenti principali elementi:

- concessione di servizi per la gestione dell'immobile di proprietà comunale per la durata pari a 9 anni, con l'impegno per l'Amministrazione comunale di rinnovare tempo per tempo la concessione in essere;
- concessione di servizi di importo complessivo pari a € 900.000,00 in quanto è stimato un incasso di € 100.000,00 per anno;
- codice CPV 55330000-2: servizi di caffetteria;
- affidamento sulla base dell'offerta economicamente più vantaggiosa, individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'art.108 del Dlgs 36/2023, secondo le modalità espresse dall'art.107 e ss. Del Dlgs 36/2023 con criteri premiali per la maturata esperienza dei partecipanti nei servizi indicati, le caratteristiche metodologiche dell'offerta – tra cui la qualità degli allestimenti proposti per spazi in concessione, le proposte di gestione ed organizzazione del servizio, la valorizzazione della proposta gastronomica, ed eventuali altra attività offerte volte a contribuire alla promozione del Parco della Reggia di Rivalta in cui è inserito;
- disposizione di sopralluogo obbligatorio al fine di consentire ai concorrenti di formulare un'offerta consapevole e più aderente alle necessità dell'appalto e poter predisporre con maggior precisione l'offerta tecnica, in ragione della tipologia dei luoghi, della natura delle opere da realizzare e al fine di valutare anche tutte le condizioni di accessibilità ed approvvigionamento dei materiali;
- il suddetto sopralluogo dovrà avvenire entro il giorno precedente alla scadenza della presentazione offerte, ma per motivi di organizzazione della stazione appaltante, la richiesta di sopralluogo dovrà pervenire (compreso l'invio della documentazione necessaria) non oltre le 12:00 del secondo giorno lavorativo precedente la data di scadenza di presentazione delle offerte;
- costituzione di una commissione giudicatrice preposta all'espletamento della procedura aperta di aggiudicazione della concessione alla conclusione della fase di esame delle offerte amministrative pervenute.

Visti i seguenti allegati al presente atto:

- 01_Capitolato speciale di concessione;

- 02_Scheda "offerta economicamente più vantaggiosa";
- gli allegati tecnici che costituiscono parte della procedura:
 - allegato 1_Documentazione tecnica progettuale;
 - allegato 2_ Planimetria con indicazione: del manufatto e dell'area esterna in concessione e degli accessi e percorsi di servizio.
 - allegato 3_Relazione con la quale ha stimato il canone annuo di concessione, da porre a base d'asta, elaborata dal Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare, in data 24/05/2023 PG. 2023/13479;

Ritenuto, per quanto sopra esposto:

- 1) di approvare il "Capitolato speciale di concessione", "l'Offerta economicamente più vantaggiosa" e la documentazione tecnica, tutti allegati al presente atto;
- 2) di attivare la procedura di affidamento in oggetto.

Visti:

- "Testo unico degli Enti Locali" D.Lgs. n. 267/2000 ed in particolare gli artt. 107 e 192;
- l'art. 56 dello Statuto Comunale;
- D.lgs n.36/2023 art.182;

Atteso che sul presente provvedimento si esprime, con la sottoscrizione dello stesso, parere favorevole in ordine alla regolarità e correttezza dell'azione amministrativa come prescritto dall'art. 147 bis del D. Lgs. 267/2000;

DETERMINA

1. di approvare, per le motivazioni espresse in narrativa, il Capitolato Speciale di concessione e la scheda "Offerta Economicamente più Vantaggiosa", nonché la documentazione tecnica allegati 1, 2, 3 al presente atto quale parte integrante e sostanziale, in relazione all'affidamento della concessione di servizi previsti nell'ambito del intervento denominato "REALIZZAZIONE DI CHIOSCO BAR CAFFETTERIA NEL PARCO DUCALE DELLA REGGIA DI RIVALTA - CUP: J81B22002300004 - codice intervento B_38201";
2. di avviare le procedure per l'affidamento della concessione di servizi di cui al punto 1 mediante procedura aperta ai sensi dell'art 76 del Dlgs 36/2023, sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi degli artt. 107 e 108 del D.Lgs. 36/2023, e previo sopralluogo obbligatorio;
3. di dare atto che il termine per la ricezione delle offerte è stabilito in almeno 45 giorni dalla data di pubblicazione della procedura

4. di dare atto che il codice CUI associato alla concessione di servizi in oggetto verrà acquisito prima della pubblicazione del bando;
5. di dare atto che sulla base dell'art.17, comma 8 e 9 del D.lgs 36/2023 e fermo restando quanto disposto dall'art.50, comma 6 del D.lgs 36/2023, il Comune di Reggio Emilia, sussistendone i presupposti, potrà provvedere alla consegna della concessione dei servizi in via d'urgenza nel caso in cui, la mancata attivazione dei servizi determinasse un danno all'interesse pubblico che la struttura è destinata a soddisfare;
6. di adempiere agli obblighi di pubblicità di cui agli art. 23 e 37 di cui al D.Lgs. 33/2013 (Decreto trasparenza), all'art. 1 co. 32 della L. 190/2012, all'art. 27 del D.Lgs. 50/2016;
7. di trasmettere il presente provvedimento al Servizio Gare e Contratti per il seguito di competenza.

Si attesta che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo al Dirigente firmatario.

Il Dirigente dell'

Area Programmazione Territoriale e Progetti Speciali

(arch.Massimo Magnani)
