



COMUNE DI SEDINI



Provincia di Sassari
Via La Rampa, 20 – 07035 SEDINI
Tel. 079 58 92 00 – Fax 079 58 92 16
e-mail : protocollo@pec.comune.sedini.ss.it

DETERMINAZIONE N° 566 del 17/11/2020

OGGETTO: CIG 8406538E9A - SECONDA PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEL RISTORANTE PIZZERIA SITO IN SEDINI VIA NAZIONALE- Determinazione a contrarre art. 32, comma 2 del D.Lgs 50/2016 art. 192, comma 1 del D.Lgs 26

IL RESPONSABILE DELL' AREA TECNICA

Richiamato il decreto del Sindaco n. 02 in data 03/03/2020, con il quale è stata attribuita alla Dott.ssa Stefania Mulargia la responsabilità del servizio dell'Area Tecnica e Ambientale;

Dato atto che questo ente è proprietario di una struttura attrezzata adibita a ristorante - pizzeria ubicata in Sedini Via Nazionale n° 150/A, identificata al Catasto Foglio 75, mappale 12, realizzata con i fondi di cui alla L.R. n. 37/98, art. 19, annualità 2001, come disposto:

- dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 21.12.2001, di approvazione del programma degli interventi;
- dalla Deliberazione della Giunta Comunale n° 50 del 18 giugno 2002 dell'approvazione del progetto esecutivo;

Atteso che la stessa struttura è stata gestita da apposita ditta, sino a giugno 2019 e che, a seguito di provvedimento di decadenza 09/06/2020 nei confronti del concessionario si è reso necessario effettuare una nuova procedura di gara per l'affidamento della struttura medesima;

Richiamate:

- la Delibera di G.C. n. 49 del 30/06/2020 con la quale sono stati forniti indirizzi al responsabile dell'Area Tecnica in merito alla procedura di gara per la concessione della gestione della struttura ristorante - pizzeria ed annessa area pertinenziale;
- la Delibera di G.C. n. 58 del 28/07/2020 con la quale è stata approvata la perizia di stima relativa agli interventi di ristrutturazione e adeguamento all'avvio dell'attività del locale adibito a ristorante-pizzeria sito nel Comune di Sedini, redatta dall'Ing. Andrea Sanna, incaricato con Determinazione dirigenziale n. 333 del 15/07/2020, la quale individua dettagliatamente gli interventi necessari per rendere il locale agibile, secondo le normative del settore, e perfettamente funzionante, per un importo complessivo di €. 122.741,04;
- la Determinazione Dirigenziale n. 393 del 14/08/2020 con la quale è stato dato avvio alla procedura aperta per l'affidamento in concessione del servizio di gestione del ristorante-pizzeria sito in Sedini Via Nazionale;

Visto l'esito di procedura di gara deserta per mancanza di offerte prevenute, prot. n. 5712 pubblicato nella sezione Amministrazione trasparente "Bandi di gara e contratti" del sito istituzionale del comune di Sedini;

Atteso che è intenzione di questa Amministrazione comunale avviare una seconda procedura di gara, ai fini di affidare in concessione ai sensi dell'art. 164 del D.Lgs. 50/2016, Il servizio di gestione del ristorante-pizzeria ed annessa area pertinenziale, sito in Sedini Via Nazionale;

Ritenuto necessario ai fini dell'espletamento delle procedure finalizzate all'affidamento in concessione del servizio di gestione del ristorante-pizzeria, individuare misure correttive che consentano una maggiore possibilità di partecipazione ad operatori economici;

Visto che si ritiene opportuno individuare quale misura correttiva da applicare, quella della riduzione del canone di locazione in applicazione del meccanismo per cui il concessionario realizzi direttamente gli interventi di manutenzione straordinaria, i cui oneri vengono in quota fissa scomputati dal canone mensile di locazione;

Atteso che per la concessione del servizio di cui sopra, è necessario provvedere all'affidamento del medesimo ad idoneo operatore economico in qualità di Concessionario per darne compiutamente attuazione;

Ritenuto di impostare la gara in oggetto con procedura aperta ai sensi degli articoli 3, comma 1, lett. sss), 60 e 71 del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 s.m.i.;

Ritenuto altresì di assumere quale criterio di selezione delle offerte:

- quello del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'articolo 95, comma 2 del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 s.m.i. sulla base:
- del miglior rapporto qualità/prezzo;

Visto l'articolo 32, comma 2, del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 s.m.i., il quale dispone che "prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici, le amministrazioni aggiudicatrici decretano o determinano di contrarre, in conformità ai propri ordinamenti, individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte";

Visto l'articolo 192, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, il quale dispone che "la stipulazione dei contratti deve essere preceduta da apposta determinazione del responsabile del procedimento di spesa indicante:

a) il fine che con il contratto si intende perseguire;

1. l'oggetto del contratto, la sua forma e le clausole ritenute essenziali;
1. le modalità di scelta del contraente ammesse dalle disposizioni vigenti in materia di contratti delle pubbliche amministrazioni e le ragioni che ne sono alla base";

Preso atto che:

- ai sensi dell'articolo 37, comma 3 del D.Lgs. 50/2016 le stazioni appaltanti non in possesso della necessaria qualificazione di cui all'articolo 38 procedono all'acquisizione di forniture, servizi e lavori ricorrendo a una centrale di committenza ovvero mediante aggregazione con una o più stazioni appaltanti aventi la necessaria qualifica;

Rilevato che per gli enti locali, che figurano tra i soggetti di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, la norma di legge prescrive come obbligatorio strumento di acquisto del mercato elettronico, sia esso della medesima stazione appaltante, ovvero della pubblica amministrazione realizzato dal Ministero dell'economia e delle finanze sulle proprie infrastrutture tecnologiche avvalendosi di Consip S.p.A. MEPA ovvero delle centrali di committenza di riferimento di cui all'articolo 37 del codice dei contratti.

Dato atto che L'Unione dei Comuni dell'Anglona e Bassa Valle del Coghinas e il Comune di Sedini, giuste deliberazioni di consiglio comunale rispettivamente n. 11 di data 13.11.2014 e n. 28 in data 11.11.2015, hanno deliberato la costituzione di una centrale di committenza nella forma della convenzione siglando la convenzione medesima in data 19.11.2015 attribuendo all'Unione dei Comuni dell'Anglona e Bassa Valle del Coghinas il ruolo di Ente capofila;

Dato atto che

- dalla Perizia di stima sopra richiamata risulta che l'importo degli interventi di ristrutturazione e adeguamento all'avvio dell'attività del locale adibito a ristorante-pizzeria sito nel Comune di Sedini al fine di rendere il locale funzionante, risulta di €. 122.741,04;

- Il canone mensile soggetto a rialzo è stato determinato dall'analisi dei canoni di locazione dell'attuale mercato immobiliare locale presente nella Banca dati delle quotazioni immobiliari relative all'anno 2020, primo semestre dell'Agenzia delle Entrate, applicando per immobili con destinazione commerciale in uno stato conservativo normale, il canone minimo pari a 3,2 €/mq x mese, determinando un importo mensile pari a € 1.120,00, abbattuto del valore di € 420,00, pari al 37,5% corrispondente agli oneri relativi ad interventi di manutenzione straordinaria posti a carico del concessionario, determinando pertanto un importo mensile del canone pari a € 700,00 ed un importo annuale pari a € 8.400,00;
- La durata, stimata in 15 anni, è stata calcolata tenendo conto del periodo, individuato sulla base del criterio di ragionevolezza, necessario al recupero degli investimenti da parte del Concessionario, insieme ad una remunerazione del capitale investito, tenuto conto degli investimenti necessari per conseguire gli obiettivi contrattuali.
- Il valore stimato annuo, pari a € 8.400,00 (ottomilaquattrocento/00), moltiplicato per la durata della concessione fissata in anni 15, determina un valore complessivo della concessione pari a € 126.000,00 al netto di Iva se dovuta;
- che in relazione alla presente procedura di selezione del contraente il Codice Identificativo Gare (CIG) è il 8406538E9A;

Dato atto che, ai sensi dell'art. 31 del D.Lgs. n. 50/2016 s.m.i. che il Responsabile del Servizio è la Dott.ssa Stefania Mulargia;

Considerato che con il contratto si intende perseguire il fine di affidare in concessione l'immobile di proprietà comunale sito in via Nazionale per la gestione del ristorante – pizzeria;

Preso atto che, ai sensi all'art. 51, comma 1 del D.lgs. n. 50/2016 s.m.i., l'acquisizione oggetto di affidamento non può essere ulteriormente scomposto in lotti di funzionali o prestazionali in quanto costituenti un lotto funzionale unitario non frazionabile o ulteriormente suddivisibile in termini fisici o prestazionali senza compromettere l'efficacia complessiva del servizio da espletare (impossibilità oggettiva);

Visto che il competente servizio ha predisposto il bando e gli allegati di gara correlati per l'affidamento del servizio specificato in oggetto;

Dato atto lo schema di bando è stato predisposto utilizzando il bando tipo formulato dall'ANAC come previsto dall'art. 71, comma 1, del D.lgs. n. 50/2016 s.m.i.;

Preso atto che il pagamento della quota contributiva a favore dell'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture di cui all'art. 1, commi 65 e 67, della Legge 23 dicembre 2005, n. 266 è stato sospeso dall'art. 65 del Decreto_Legge n. 34/2020;

Visto il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i.;

Visto il d.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 s.m.i.;

Visto il d.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207 s.m.i. nella parte ancora in vigore;

Visto il Decreto 19 aprile 2000, n. 145 s.m.i. nella parte ancora in vigore;

Visto il Regolamento comunale per l'acquisizione in economia di lavori, beni e servizi, del Comune di Sedini, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 in data 14.11.2008 e modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 29.04.2011;

Visto il regolamento comunale di contabilità;

Visto il regolamento comunale dei contratti;

DETERMINA

1) di approvare le premesse che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;

1. di stabilire che per l'affidamento in concessione del servizio di "Gestione del ristorante – pizzeria sito in Sedini via nazionale", ai sensi dell'art. 164 del d.lgs. 50/2016, si procederà mediante procedura

aperta ai sensi degli artt. 3 comma 1 lett. sss), 60 e 71 del D.Lgs. 19 aprile 2016, n. 50 s.m.i., attraverso il mercato elettronico della centrale di committenza MECUC, sulla base delle caratteristiche della concessione oggetto di affidamento;

1. di assumere quale criterio di selezione delle offerte quello del dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'articolo 95, comma 2 del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 s.m.i. sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo;
2. di approvare i documenti di gara, tra cui il bando e disciplinare di gara, il capitolato tecnico, lo schema di contratto, e gli altri allegati di gara, se pur non materialmente allegati alla presente determinazione, per costituirne parte integrante e sostanziale;
3. di stabilire che, in ragione di quanto disposto dall'articolo 192, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, gli elementi indicativi del contratto e della procedura contrattuale sono i seguenti:
 - a) fine da perseguire: affidare in concessione ai sensi dell'art. 164 del D.Lgs. 50/2016, la gestione della struttura destinata a Ristorante Pizzeria ed annessa area pertinenziale, sita in Via Nazionale n° 150/A, identificato al Catasto Foglio 75, mappale 12, realizzata con i fondi di cui alla L.R. n. 37/98, art. 19, annualità 2001;
 - b) oggetto del contratto: concessione ai sensi dell'art. 164 del D.Lgs. 50/2016, della gestione della struttura destinata a Ristorante Pizzeria ed annessa area pertinenziale
 - c) forma del contratto: in forma pubblica amministrativa a cura dell'Ufficiale rogante della stazione appaltante;
 - d) clausole essenziali: rispetto contenuti del Capitolato Tecnico.
4. di accertare, la regolarità tecnica del presente provvedimento in ordine alla regolarità, legittimità e correttezza dell'azione amministrativa, il cui parere favorevole è reso unitamente alla sottoscrizione del presente provvedimento da parte del responsabile del servizio;
5. di dare atto che il presente provvedimento è rilevante ai fini della pubblicazione sulla rete internet ai sensi del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33;
6. di dare atto che ai sensi dell'art. 31 del D.lgs. n. 50/2016 s.m.i. che il Responsabile Unico del Procedimento è la Dott.ssa Stefania Mulargia;

Sedini, li 17/11/2020

Il Responsabile del Servizio:

Stefania Mulargia

PUBBLICAZIONE

La presente determinazione è stata pubblicata in copia all'Albo dell'Ente il **17/11/2020** e vi rimarrà per 10 giorni.

Il Responsabile del Settore
Stefania Mulargia