



COMUNE DI PESCARA

ATTO DI DETERMINAZIONE

Numero del Registro settoriale delle determinazioni: 80 del 12/04/2024

Numero del Registro generale delle determinazioni: 685 del 12/04/2024

Oggetto: PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA (NON SOGGETTA AL D.LGS 36/2023) PER "AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE E DI UTILIZZAZIONE ECONOMICA DELL'IMMOBILE MERCATO COPERTO DI PIAZZA MUZII". DETERMINAZIONE A CONTRARRE

Ufficio proponente: Servizio Gestione e Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare

Settore proponente: **Settore Provveditorato e Patrimonio**

Responsabile del Settore: **Dott.ssa Federica Mansueti**

IL DIRIGENTE

Visti:

- il Regolamento degli Uffici e dei Servizi approvato con Deliberazione di G.C. n. 531 del 08.08.2019 e *s.m.i.*;
- la Deliberazione di C.C. n. 139 del 23.10.2023 con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) riferito al triennio Sezione Operativa (SeO) 2024-2026;
- la Deliberazione di C.C. n. 175 del 28.12.2023 di approvazione del Bilancio di previsione finanziario per gli esercizi 2024/2026 – annualità 2024;
- la Deliberazione di G.C. n. 33 del 19.01.2024 con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) 2024/2026;
- il PIAO (Piano Integrato di Attività e Organizzazione) del Comune di Pescara per il triennio 2023/2025, da ultimo aggiornato giusta deliberazione di G.C. n. 1029 del 28.12.2023;
- la deliberazione di G.C. n. 1016 del 21.12.2023 con oggetto *“Approvazione nuova Macrostruttura e relativo funzionigramma”*;
- il Decreto del Direttore Generale n. 77 del 27.12.2023 con oggetto *“Modifica Microstruttura dell’Ente e relative declaratorie approvate con decreto direttoriale n. 36 del 29.06.2023”*;
- la deliberazione di G.C. n. 1023 del 28.12.2023 recante *“Presa d’atto Microstruttura Ente e relative declaratorie approvate con decreto direttoriale n. 77 del 27.12.2023”*;
- il Decreto sindacale n. 62 del 23/12/2019, confermato con decreto sindacale n. 7 del 15/02/2021, con cui è stato conferito l’incarico di Dirigente del Settore Programmazione, Provveditorato e Patrimonio alla dott.ssa Federica Mansueti, ai sensi dell’ex art. 110 comma 1 del TUEL;

Premesso che:

- in data 26.05.2022 con determinazione n. R.G. 979 è stata indetta una procedura ad evidenza pubblica per l’ *“Affidamento in Concessione di valorizzazione e di utilizzazione ai fini economici del Mercato coperto di P.zza Muzii”* ai sensi dell’art. 58, comma 6, D.L. 112/2008 convertito in L. 133/2008 e dell’art. 3 bis, D.L. 351/2001 convertito in L. 410/2001 (non soggetta al Codice degli appalti);
- con determinazione n. R.G.1800 del 16.09.2022 la suddetta gara è stata dichiarata deserta ed inutilmente esperita per mancanza di offerte;
- in considerazione del persistente interesse di questa Amministrazione alla valorizzazione e all’utilizzazione ai fini economici del Mercato coperto di P.zza Muzii, anche nell’ottica di sviluppare le potenzialità dei locali siti al primo piano dello stabile in argomento, ad oggi senza alcuna destinazione d’uso, tale intervento è stato riproposto anche nel Piano delle Valorizzazioni per le annualità 2023 e 2024;
- al fine di sondare preventivamente il mercato con determinazione n. R.G. 2069 del 18.10.2023 è stato approvato l’Avviso pubblico per l’individuazione di soggetti interessati da invitare a presentare offerta in relazione alla procedura di gara per l’affidamento in concessione di valorizzazione e di utilizzazione ai fini economici ai sensi dell’art. 58, comma 6, D.L. 112/2008 convertito in L. 133/2008 e dell’art. 3bis, D.L. 351/2001 convertito in L. 410/2001, dell’immobile denominato *“MERCATO COPERTO DI PIAZZA MUZII”*, sito in Pescara e individuato al foglio 15, PART. 150, SUB 2-3-4, CAT.D/8, riproponendo a base della procedura il medesimo progetto approvato con deliberazione di Giunta comunale n. 431 del

24.05.2022;

- è pervenuta una sola manifestazione di interesse corredata da una proposta progettuale di valorizzazione parziale dell'immobile rispetto a quanto richiesto nei documenti a base di gara;
- a seguito di detta proposta progettuale sono stati avviati dalla Direzione Generale una serie di incontri con i settori Lavori Pubblici, Gare e Contratti, Provveditorato e Patrimonio e Sviluppo economico finalizzati alla valutazione dell'effettivo interesse dimostrato dal mercato;
- a seguito di detti incontri la Direzione Generale ha fornito al Settore LL.PP. le indicazioni finalizzate alla rimodulazione del progetto da porre a base della nuova procedura di gara ed in linea con le condizioni proposte in sede di manifestazione di interesse;
- in coerenza con la volontà dell'Ente civico e in sinergia con i vari Settori dell'Ente interessati dal procedimento di valorizzazione, per i profili di rispettiva competenza, è stata predisposta la nuova proposta progettuale *“Affidamento in concessione di valorizzazione e utilizzazione ai fini economici dell'immobile Mercato coperto di P.zza Muzii”* ai sensi dell'art. 58, comma 6, D.L. 112/2008 convertito in L. 133/2008 e dell'art. 3bis, D.L. 351/2001 convertito in L. 410/2001;

Vista la Deliberazione di G.G. n. 275 del 2 aprile 2024 con la quale è stata approvata la nuova proposta progettuale relativa all' *“Affidamento in concessione di valorizzazione e utilizzazione ai fini economici dell'immobile Mercato coperto di Piazza Muzii”* ai sensi dell'art. 58, comma 6, D.L. 112/2008 convertito in L. 133/2008 e dell'art. 3bis, D.L. 351/2001 convertito in L. 410/2001;

Ritenuto, per tutto quanto sopra esposto, di:

- prendere atto della proposta progettuale approvata con deliberazione di G.G. n. 275 del 02.04.2024, composta dai seguenti elaborati:
 - Scheda Patrimoniale
 - Relazione tecnica con n. 2 planimetrie allegate;
 - Linee Guida;
 - Schema di Concessione;
 - Scheda attività mercatali esistenti;
- dovere, in esecuzione di quanto disposto al punto 2 della citata deliberazione di G.C., indire una procedura di gara per l' *“Affidamento in Concessione di valorizzazione e di utilizzazione ai fini economici del Mercato coperto di P.zza Muzii”* ai sensi dell'art. 58, comma 6, D.L. 112/2008 convertito in L. 133/2008 e dell'art. 3bis, D.L. 351/2001 convertito in L. 410/2001;
- dover approvare l'avviso pubblico e i seguenti ulteriori elaborati di gara:
 - Disciplinare di gara;
 - Modulo dichiarazione concorrente;
 - Modulo dichiarazione del titolare, socio amministratore, ecc.;
 - Modulo dichiarazione consorziata;
 - Modulo di offerta temporale/economica con allegata *“Tabella calcolo canone concessorio”*;

Precisato che la relazione tecnica contiene il prospetto economico di spesa, a carico dell'operatore economico, in relazione agli interventi minimi da realizzare e l'importo complessivo massimo scomputabile dai canoni concessori, salva riduzione in applicazione del coefficiente di deprezzamento pari all'1% per ciascun anno di durata della concessione offerta, come segue:

A) Somme per Lavori

A.1	Importo lavori	€	890.000,00
A.2	Oneri relativi all'attuazione della sicurezza di cui al D.Lgs 9/4/2008 n°81 - non soggetti a ribasso	€	26.700,00
Importo totale lavori A)		€	916.700,00

B) Somme a disposizione dell'Amministrazione

B.1	Spese Tecniche (Indagini, Progettazione, D.L., Coordinamento Sicurezza, Collaudo impianti, certificazioni ecc.) I.V.A. esclusa	€	65.000,00
B.2	Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria (forfettaria)	€	150.000,00
B.3	I.V.A. su Lavori 10%	€	91.670,00
B.4	Contributo previdenziale e I.V.A. su Spese Tecniche 22% (da non computare ai fini della valorizzazione)	€	17.472,00
Somme a disposizione B)		€	324.142,00
TOTALE GENERALE A) + B)		€	1.240.842,00

**LA SPESA COMPLESSIVA RICONOSCIUTA A SCOMPUTO AMMONTA AD €
1.240.842,00**

**Si precisa che il concorrente può modificare la ripartizione delle voci dei lavori a scomputo a
parità di saldo**

Rilevato che alla procedura *de qua* non si applica la disciplina di cui al D.lgs. 36/2023;

Considerato altresì che le condizioni tutte della Concessione di valorizzazione e utilizzazione ai fini economici sono contenute nello Schema di Concessione approvato con deliberazione di G.G. n. 275 del 02.04.2024

Considerato che tutte le condizioni di partecipazione sono contenute nel disciplinare di gara;

Considerato che la procedura è aggiudicata in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo secondo i seguenti elementi di valutazione, fattori ponderali e modalità di attribuzione del punteggio di cui all'art. 17 del Disciplinare di gara, e più precisamente:

Elementi di Valutazione			Fattori Ponderali	Punteggio
Offerta tecnica	1	Qualità architettonica complessiva del progetto di valorizzazione e recupero - fruibilità e distribuzione degli spazi, con garanzia di completa accessibilità e sicurezza	30	70
	2	Capacità attrattiva del progetto tecnico gestionale adeguato al contesto urbano	20	
	3	Sostenibilità ambientale del progetto di valorizzazione, con particolare attenzione alla riduzione di emissione da CO2 oltre che all'applicazione dei CAM	10	
	4	Efficienza Energetica e qualità dell'impiantistica degli interventi previsti, con attenzione al risparmio energetico	10	
Offerta temporale	5	Durata della concessione	10	10
Offerta economica	6	Canone medio annuo offerto senza scomputo	20	20

CRITERI MOTIVAZIONALI

1) Qualità architettonica complessiva del progetto di valorizzazione e recupero - fruibilità e distribuzione degli spazi, con garanzia di completa accessibilità e sicurezza Sarà valutata la qualità architettonica del progetto di valorizzazione e recupero e il grado di integrazione rispetto al contesto urbano, con garanzia di completa accessibilità e sicurezza e fruibilità degli spazi.	
0	Proposta non valutabile per mancanza degli elementi richiesti ed assenza di proposte
da 0,01 a 0,30	La proposta è caratterizzata da una insufficiente valorizzazione e recupero della struttura e da una scarsa fruibilità e distribuzione degli spazi
da 0,31 a 0,65	La proposta è caratterizzata da una sufficiente valorizzazione e recupero della struttura, e da una sufficiente fruibilità e distribuzione degli spazi

da 0,66 a 0,79	La proposta è caratterizzata da una discreta valorizzazione e recupero della struttura, e da una discreta fruibilità e distribuzione degli spazi
da 0,80 a 1,00	La proposta è caratterizzata da una ottima valorizzazione e recupero della struttura e da una ottimale fruibilità e distribuzione degli spazi

2) Capacità attrattiva del progetto tecnico gestionale adeguato al contesto urbano Sarà valutata la capacità attrattiva complessiva della proposta formulata, con particolare riguardo al grado di integrazione delle attività proposte con il contesto urbano di riferimento e con le finalità che l'Ente intende conseguire.	
0	Proposta non valutabile per mancanza degli elementi richiesti ed assenza di proposte
da 0,01 a 0,30	La proposta è caratterizzata da una insufficiente capacità attrattiva e da un insufficiente grado di integrazione delle attività proposte con il contesto urbano di riferimento e con le finalità che l'Ente intende conseguire.
da 0,31 a 0,65	La proposta è caratterizzata da una sufficiente capacità attrattiva e da un sufficiente grado di integrazione delle attività proposte con il contesto urbano di riferimento e con le finalità che l'Ente intende conseguire
da 0,66 a 0,79	La proposta è caratterizzata da una discreta capacità attrattiva e da un discreto grado di integrazione delle attività proposte con il contesto urbano di riferimento e con le finalità che l'Ente intende conseguire
da 0,80 a 1,00	La proposta è caratterizzata da una ottimale capacità attrattiva e da un ottimale grado di integrazione delle attività proposte con il contesto urbano di riferimento e con le finalità che l'Ente intende conseguire

3) Sostenibilità ambientale del progetto di valorizzazione e recupero, con particolare attenzione alla riduzione di emissione da CO2 oltre che all'applicazione dei CAM Saranno valutate le azioni che, salvaguardando l'ambiente di riferimento mediante l'utilizzo di tecnologie avanzate per la riduzione di emissioni di CO2, consentono di ottenere delle prestazioni superiori rispetto ai criteri ambientali minimi garantendo una maggiore sostenibilità ambientale.	
0	Proposta non valutabile per mancanza degli elementi richiesti ed assenza di proposte
da 0,01 a 0,30	Le azioni proposte sono insufficienti ad ottenere prestazioni superiori rispetto ai criteri ambientali minimi e insufficienti a garantire una maggiore sostenibilità ambientale.
da 0,31 a 0,65	Le azioni proposte sono sufficienti ad ottenere prestazioni superiori rispetto ai criteri ambientali minimi e sufficienti a garantire una maggiore sostenibilità ambientale.
	Le azioni proposte ottengono prestazioni discretamente superiori rispetto ai

da 0,66 a 0,79	criteri ambientali minimi e garantiscono una discreta sostenibilità ambientale.
da 0,80 a 1,00	Le azioni proposte ottengono delle ottime prestazioni superiori rispetto ai criteri ambientali minimi e garantiscono in modo ottimale una maggiore sostenibilità ambientale.

4) Efficienza Energetica e qualità dell'impiantistica degli interventi previsti, con attenzione al risparmio energetico Saranno valutati gli interventi previsti che garantiscano la migliore efficienza energetica dell'intero immobile.	
0	Proposta non valutabile per mancanza degli elementi richiesti ed assenza di proposte
da 0,01 a 0,30	Gli interventi proposti sono insufficienti a garantire un miglioramento dell'efficienza energetica dell'intero immobile.
da 0,31 a 0,65	Gli interventi proposti garantiscono un sufficiente miglioramento dell'efficienza energetica dell'intero immobile.
da 0,66 a 0,79	Gli interventi proposti garantiscono un discreto miglioramento dell'efficienza energetica dell'intero immobile.
da 0,80 a 1,00	Gli interventi proposti garantiscono un ottimo miglioramento dell'efficienza energetica dell'intero immobile.

5) OFFERTA TEMPORALE	PUNTI
Numeri di anni offerti in diminuzione rispetto a quelli posti a base di gara pari a 30, non inferiore ad anni 10.	10

6) OFFERTA ECONOMICA	PUNTI
Canone medio annuo senza scomputo	20

Il calcolo dell'offerta economicamente più vantaggiosa verrà effettuato utilizzando la seguente formula:

$$C(a) = \sum_{i=1}^n [W_i \cdot V(a)_i]$$

Dove:

$C(a)$ = indice di valutazione dell'offerta (a)

n = numero totale dei requisiti

W_i = peso o punteggio attribuito al requisito (i)

$V(a)_i$ = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (i) variabile tra zero e uno

$\sum$ = sommatoria

I coefficienti $V(a)_i$ sono determinati:

a) per gli elementi relativi all'offerta tecnica attraverso:

- la media dei coefficienti attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari in base ai predetti criteri motivazionali;

- la trasformazione della predetta media dei coefficienti attribuiti ad ogni offerta in coefficienti definitivi, riportando ad uno la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate.

b) per gli elementi relativi all'offerta temporale attraverso la seguente formula:

$$V(a)_i = \frac{R_{min}}{R_a}$$

dove:

$V(a)_i$ = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (i)

R_a = anni offerti del concorrente i-esimo;

R_{min} = minor numero di anni offerto.

b) per gli elementi relativi all'offerta economica:

Il canone complessivo offerto per l'intero periodo sarà calcolato in automatico in base alle formule matematiche inserite nel modulo Excel predisposto per la formulazione dell'offerta economica e ai dati offerti dal concorrente.

I coefficienti $V(a)_i$ sono determinati mediante la seguente formula:

$$V(a)_i = \frac{R_a}{R_{max}}$$

dove:

$V(a)_i$ = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (i)

R_a = canone medio annuo senza scomputo offerto dal concorrente (a)

R_{max} = canone medio annuo senza scomputo offerto più alto.

Al fine di non alterare i pesi stabiliti tra i vari criteri, se nel punteggio tecnico complessivo nessun concorrente ottiene il punteggio massimo, tale punteggio viene nuovamente riparametrato.

E' prevista una soglia minima di sbarramento pari a punti 45 per l'offerta tecnica complessiva ottenuta prima della suddetta riparametrazione. Il concorrente **sarà escluso** dalla procedura nel caso in cui consegua un punteggio inferiore alla predetta soglia.

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo, ma punteggi differenti per l'offerta tecnica e per l'offerta economica, sarà collocato primo in graduatoria il concorrente che ha ottenuto il miglior punteggio sull'offerta tecnica.

Nel caso che le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo e lo stesso punteggio per l'offerta tecnica e per l'offerta economica, si procederà mediante sorteggio.

L'Amministrazione comunale, in presenza di una sola offerta valida, si riserva la facoltà:

- di procedere all'aggiudicazione, sempre che l'offerta presentata sia ritenuta congrua ed affidabile dalla Stazione Appaltante;
- di non procedere all'aggiudicazione, qualora la media dei coefficienti attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari in base ai criteri motivazionali sia pari o inferiore a 0,30 in uno qualsiasi dei n. 4 elementi di valutazione relativi all'offerta tecnica indicati al punto 17 del disciplinare di gara; si

precisa pertanto che, al ricorrere di tale circostanza, non si procederà al calcolo previsto per l'attribuzione dell'offerta tecnica

Considerato che possono partecipare alla procedura tutti i soggetti in possesso dei requisiti indicati nel disciplinare. Possono altresì presentare offerta congiunta i soggetti che costituiscano fra di loro una società o altro soggetto giuridico distinto o soggetti che dichiarino di voler costituire - impegnandosi in tal senso - una società o altro soggetto giuridico distinto che stipulerà l'atto di concessione con il Comune di Pescara. In tale ipotesi l'eventuale società concessionaria dovrà risultare iscritta nel Registro imprese prima della data fissata per la stipula dell'atto.

Considerato altresì che i concorrenti devono essere in possesso dei seguenti requisiti:

- **REQUISITI GENERALI**

I concorrenti devono essere in possesso, a pena di esclusione, dei requisiti di ordine generale nonché degli ulteriori requisiti indicati nei successivi articoli

Sono esclusi dalla gara i concorrenti per i quali sussistono cause di esclusione in analogia a quelle previste dagli artt. 94, 95 e 98 del D.Lgs. 36/2023 o che comportano il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione.

In caso di partecipazione di consorzi i requisiti sono posseduti dal consorzio e dalle consorziate indicate quali esecutrici.

In caso di partecipazione di consorzi stabili i requisiti sono posseduti dal consorzio, dalle consorziate indicate quali esecutrici e dalle consorziate che prestano i requisiti.

Sono comunque esclusi i concorrenti che abbiano affidato incarichi in violazione dell'art. 53, comma 16-ter, del D.Lgs. del 2001 n. 165 a soggetti che hanno esercitato, in qualità di dipendenti, poteri autoritativi o negoziali presso l'amministrazione affidante negli ultimi tre anni.

Il mancato rispetto delle clausole contenute nel patto di integrità e del Codice di Comportamento costituisce causa di esclusione dalla procedura ai sensi dell'articolo 83-bis del decreto legislativo n. 159/2011.

- **REQUISITI DI IDONEITÀ**

Iscrizione nel registro tenuto dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura ovvero in analogo registro dello Stato di appartenenza. Tale requisito dovrà essere posseduto, in caso di raggruppamenti temporanei, consorzi ordinari, aggregazioni di imprese, da ciascuna delle imprese raggruppate/raggruppande, consorziate/consorzianti.

Il concorrente non stabilito in Italia ma in altro Stato Membro presenta dichiarazione giurata o secondo le modalità vigenti nello Stato nel quale è stabilito.

Per la comprova di tale requisito la stazione appaltante acquisisce d'ufficio i documenti in possesso di pubbliche amministrazioni, previa indicazione, da parte dell'operatore economico, degli elementi indispensabili per il reperimento delle informazioni o dei dati richiesti.

- **REQUISITI DI CAPACITÀ ECONOMICA E FINANZIARIA - TECNICA E PROFESSIONALE**

I soggetti partecipanti alla gara devono essere in possesso del seguente requisito, e precisamente:

a) fatturato medio relativo alle attività svolte negli ultimi cinque anni (2018-2019-2020-2021 - 2022) antecedenti alla pubblicazione del presente avviso almeno pari ad € 124.000,00.

In caso di raggruppamenti temporanei, consorzi ordinari, aggregazioni di imprese, tale requisito dovrà essere posseduto dal raggruppamento temporaneo o dal consorzio nel suo complesso.

I consorzi fra società cooperative di produzione lavoro e i consorzi fra imprese artigiane utilizzano i requisiti propri e, nel novero di questi, fanno valere i mezzi nella disponibilità delle consorziate che li costituiscono.

Per i consorzi stabili il predetto requisito è computato cumulativamente in capo al consorzio ancorché posseduto dalle singole consorziate.

La comprova del requisito è fornita mediante uno dei seguenti documenti:

- per le società di capitali mediante bilanci, o estratti di essi, approvati alla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte corredati della nota integrativa;
- per gli operatori economici costituiti in forma d'impresa individuale ovvero di società di persone mediante copia del Modello Unico o la Dichiarazione IVA;
- dichiarazione resa, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica n. 445/2000, dal soggetto o organo preposto al controllo contabile della società ove presente (sia esso il Collegio sindacale, il revisore contabile o la società di revisione), attestante la misura (importo) e la tipologia (causale della fatturazione) del fatturato dichiarato in sede di partecipazione.

Ove le informazioni sui fatturati non siano disponibili, per le imprese che abbiano iniziato l'attività da meno di tre anni, i requisiti di fatturato devono essere rapportati al periodo di attività.

L'operatore economico, che per fondati motivi non è in grado di presentare le referenze richieste, può provare la propria capacità economica e finanziaria mediante idonee referenze bancarie.

Qualora il concorrente esegua i lavori con la propria organizzazione di impresa, oltre ai suddetti requisiti, dovrà possedere, con riferimento ai lavori direttamente eseguiti, anche la seguente attestazione di qualificazione:

b) Attestazione di qualificazione nella categoria **prevalente OG1 classifica III** in corso di validità, rilasciata da una Società Organismo di Attestazione (SOA) autorizzata, ai sensi dell'art. 100 - comma 4 - del D.Lgs. 36/2023. In caso di raggruppamenti temporanei, consorzi ordinari, tale requisito dovrà essere posseduto dal raggruppamento temporaneo o dal consorzio nel suo complesso, nel rispetto delle disposizioni previste dalla normativa vigente.

Considerato, per quanto anzi detto, che il termine per la presentazione delle offerte si stabilisce in **giorni 30** (trenta) naturali e consecutivi, poiché ritenuto congruo e sufficiente per la partecipazione alla gara da parte degli operatori economici interessati, decorrente dalla data di pubblicazione dell'Avviso pubblico all'Albo pretorio on line dell'Ente;

Ritenuto di pubblicare la presente procedura all'albo pretorio on line e sul sito internet: <http://www.comune.pescara.it> - Bandi di Gara - Altre Procedure di gara - Gare e procedure in corso;

Rilevato che:

- l'art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000 - TUEL - attribuisce ai Dirigenti il compito di adottare ed emanare gli atti relativi ai procedimenti amministrativi, alla gestione del personale ed ogni altro atto previsto dalla legge, dalle norme regolamentari e dallo statuto dell'Ente, nonché conferire

alla struttura di riferimento la maggiore flessibilità possibile ed attuare concretamente i principi di efficienza e di trasparenza dell'attività amministrativa;

- l'istruttoria preordinata all'emanazione del presente atto consente di attestare la regolarità e la correttezza di quest'ultimo ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147-bis del D.Lgs 267/2000;

DETERMINA

- 1) di assumere** la narrativa quale parte integrante e sostanziale della presente determinazione;
- 2) di indire** una procedura ad evidenza pubblica per l' "*Affidamento in Concessione di valorizzazione e di utilizzazione ai fini economici del Mercato coperto di P.zza Muzii*" ai sensi dell'art. 58, comma 6, D.L. 112/2008 convertito in L. 133/2008 e dell'art. 3bis, D.L. 351/2001 convertito in L. 410/2001 (non soggetta al D.Lgs. 36/2023);
- 3) di approvare** l'avviso pubblico nonché i sotto indicati elaborati della procedura per l' "*Affidamento in Concessione di valorizzazione e di utilizzazione ai fini economici del Mercato coperto di P.zza Muzii*", e precisamente:
 - Disciplinare di gara;
 - Modulo dichiarazione concorrente;
 - Modulo dichiarazione del titolare, socio amministratore, ecc.;
 - Modulo dichiarazione consorziata;
 - Modulo di offerta temporale/economica con allegata "Tabella calcolo canone concessorio";
- 4) di precisare** che gli atti della procedura sono composti da:
 1. Avviso Pubblico (allegato 1);
 2. Elaborati di gara (allegato 2) composti dai seguenti allegati:
 - All. A) Disciplinare di gara;
 - All. B) Scheda patrimoniale;
 - All. C) Relazione tecnica;
 - All. D) Linee Guida;
 - All. E) Schema di Concessione;
 - All. F) Scheda attività mercatali esistenti;
 - All. G) Modulo dichiarazione concorrente;
 - All. H) Modulo dichiarazione del titolare, socio amministratore, ecc.;
 - All. I) Modulo dichiarazione consorziata;
 - All. L) Modulo di offerta temporale/economica con allegata "Tabella calcolo canone concessorio";
 3. delibera di Giunta Comunale n. 275 del 02.04.2024;
 4. Patto di integrità approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 197/2023;
 5. Codice di Comportamento del Comune di Pescara, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 1007 del 29/12/2021.
- 5) di precisare** che il prospetto economico di spesa, a carico dell'operatore economico, in relazione agli interventi minimi da realizzare e l'importo complessivo massimo scomputabile dai canoni concessori, salva riduzione in applicazione del coefficiente di deprezzamento pari all'1% per ciascun anno di durata della concessione offerta, sono indicati nel seguente quadro economico contenuto nella relazione tecnica:

A) Somme per Lavori

A.1	Importo lavori	€	890.000,00
A.2	Oneri relativi all'attuazione della sicurezza di cui al D.Lgs 9/4/2008 n°81 - non soggetti a ribasso	€	26.700,00
Importo totale lavori A)		€	916.700,00

B) Somme a disposizione dell'Amministrazione

B.1	Spese Tecniche (Indagini, Progettazione, D.L., Coordinamento Sicurezza, Collaudo impianti, certificazioni ecc.) I.V.A. esclusa	€	65.000,00
B.2	Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria (forfettaria)	€	150.000,00
B.3	I.V.A. su Lavori 10%	€	91.670,00
B.4	Contributo previdenziale e I.V.A. su Spese Tecniche 22% (da non computare ai fini della valorizzazione)	€	17.472,00
Somme a disposizione B)		€	324.142,00
TOTALE GENERALE A) + B)		€	1.240.842,00

**LA SPESA COMPLESSIVA RICONOSCIUTA A SCOMPUTO AMMONTA AD €
1.240.842,00**

Si precisa che il concorrente può modificare la ripartizione delle voci dei lavori a scomputo a parità di saldo

6) di stabilire che possono partecipare alla procedura tutti i soggetti in possesso dei requisiti indicati nel disciplinare. Possono altresì presentare offerta congiunta i soggetti che costituiscano fra di loro una società o altro soggetto giuridico distinto o soggetti che dichiarino di voler costituire - impegnandosi in tal senso - una società o altro soggetto giuridico distinto che stipulerà l'atto di concessione con il Comune di Pescara. Tali soggetti saranno considerati obbligati in solido nei confronti del Comune. In tale ipotesi l'eventuale società concessionaria dovrà risultare iscritta nel Registro imprese prima della data fissata per la stipula dell'atto.

7) di stabilire che i concorrenti devono essere in possesso dei seguenti requisiti:

- REQUISITI GENERALI**

I concorrenti devono essere in possesso, a pena di esclusione, dei requisiti di ordine generale nonché degli ulteriori requisiti indicati nei successivi articoli

Sono esclusi dalla gara i concorrenti per i quali sussistono cause di esclusione in analogia a quelle previste dagli artt. 94, 95 e 98 del D.Lgs. 36/2023 o che comportano il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione.

In caso di partecipazione di consorzi i requisiti sono posseduti dal consorzio e dalle consorziate indicate quali esecutrici.

In caso di partecipazione di consorzi stabili i requisiti sono posseduti dal consorzio, dalle consorziate indicate quali esecutrici e dalle consorziate che prestano i requisiti.

Sono comunque esclusi i concorrenti che abbiano affidato incarichi in violazione dell'art. 53, comma 16-ter, del D.Lgs del 2001 n. 165 a soggetti che hanno esercitato, in qualità di dipendenti, poteri autoritativi o negoziali presso l'amministrazione affidante negli ultimi tre anni.

Il mancato rispetto delle clausole contenute nel patto di integrità e del Codice di Comportamento costituisce causa di esclusione dalla procedura ai sensi dell'articolo 83-bis del decreto legislativo n. 159/2011.

• REQUISITI DI IDONEITÀ

Iscrizione nel registro tenuto dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura ovvero in analogo registro dello Stato di appartenenza. Tale requisito dovrà essere posseduto, in caso di raggruppamenti temporanei, consorzi ordinari, aggregazioni di imprese, da ciascuna delle imprese raggruppate/raggruppande, consorziate/consorziande.

Il concorrente non stabilito in Italia ma in altro Stato Membro presenta dichiarazione giurata o secondo le modalità vigenti nello Stato nel quale è stabilito.

Per la comprova di tale requisito la stazione appaltante acquisisce d'ufficio i documenti in possesso di pubbliche amministrazioni, previa indicazione, da parte dell'operatore economico, degli elementi indispensabili per il reperimento delle informazioni o dei dati richiesti.

• REQUISITI DI CAPACITÀ ECONOMICA E FINANZIARIA - TECNICA E PROFESSIONALE

I soggetti partecipanti alla gara devono essere in possesso del seguente requisito, e precisamente:

a) fatturato medio relativo alle attività svolte negli ultimi cinque anni (2018-2019-2020-2021 - 2022) antecedenti alla pubblicazione del presente avviso almeno pari ad € 124.000,00.

In caso di raggruppamenti temporanei, consorzi ordinari, aggregazioni di imprese, tale requisito dovrà essere posseduto dal raggruppamento temporaneo o dal consorzio nel suo complesso.

I consorzi fra società cooperative di produzione lavoro e i consorzi fra imprese artigiane utilizzano i requisiti propri e, nel novero di questi, fanno valere i mezzi nella disponibilità delle consorziate che li costituiscono.

Per i consorzi stabili il predetto requisito è computato cumulativamente in capo al consorzio ancorché posseduto dalle singole consorziate.

La comprova del requisito è fornita mediante uno dei seguenti documenti:

- per le società di capitali mediante bilanci, o estratti di essi, approvati alla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte corredati della nota integrativa;
- per gli operatori economici costituiti in forma d'impresa individuale ovvero di società di persone mediante copia del Modello Unico o la Dichiarazione IVA;

- dichiarazione resa, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica n. 445/2000, dal soggetto o organo preposto al controllo contabile della società ove presente (sia esso il Collegio sindacale, il revisore contabile o la società di revisione), attestante la misura (importo) e la tipologia (causale della fatturazione) del fatturato dichiarato in sede di partecipazione.

Ove le informazioni sui fatturati non siano disponibili, per le imprese che abbiano iniziato l'attività da meno di tre anni, i requisiti di fatturato devono essere rapportati al periodo di attività.

L'operatore economico, che per fondati motivi non è in grado di presentare le referenze richieste, può provare la propria capacità economica e finanziaria mediante idonee referenze bancarie.

Qualora il concorrente esegua i lavori con la propria organizzazione di impresa, oltre ai suddetti requisiti, dovrà possedere, con riferimento ai lavori direttamente eseguiti, anche la seguente attestazione di qualificazione:

b) Attestazione di qualificazione nella categoria **prevalente OG1 classifica III** in corso di validità, rilasciata da una Società Organismo di Attestazione (SOA) autorizzata, ai sensi dell'art. 100 - comma 4 - del D.Lgs. 36/2023. In caso di raggruppamenti temporanei, consorzi ordinari, tale requisito dovrà essere posseduto dal raggruppamento temporaneo o dal consorzio nel suo complesso, nel rispetto delle disposizioni previste dalla normativa vigente.

8) di stabilire, altresì, che l'aggiudicazione e la conseguente stipula della convenzione avverrà secondo le modalità previste all'art. 21 del disciplinare;

9) di stabilire in giorni 30 (trenta) il termine per la presentazione delle predette offerte decorrenti dalla data di pubblicazione dell'Avviso pubblico all'Albo pretorio on line dell'Ente;

10) di stabilire che i criteri di aggiudicazione, i criteri di valutazione nonché le modalità di attribuzione dei punteggi, come riportati nel Disciplinare di gara, sono descritti in narrativa e che qui si intendono integralmente trascritti;

11) di stabilire, ai sensi dell'art. 192 del D.Lgs. n. 267/2000, quanto segue:

- il fine che si intende perseguire con il contratto è la valorizzazione dell'intero immobile mediante interventi di riqualificazione e la concessione onerosa in utilizzo ai fini economici di porzione dello stesso;
- l'oggetto del contratto è la valorizzazione dell'intero immobile mediante interventi di riqualificazione e l'utilizzo ai fini economici di porzione dello stesso per l'esercizio dell'attività commerciale in conformità al Progetto gestionale e al Piano Economico Finanziario presentati dal concessionario;
- la forma e la modalità di stipula del contratto è un atto pubblico – amministrativo in modalità elettronica;
- le clausole ritenute essenziali sono contenute nello Schema di Concessione ed in tutti gli elaborati di gara;
- la scelta del contraente avviene mediante procedura ad evidenza pubblica ai sensi dell'art. 58, comma 6, del D.L. 112/2008, convertito in L. 133/2008 e dell'art. 3bis del D.L. 351/2001, convertito in L. 410/2001;

12) di nominare quale Responsabile del Procedimento la sottoscritta Dott.ssa Federica Manseuti nei cui confronti non sussistono situazioni di conflitto, anche potenziale, di interesse, ai sensi dell'art. 6 bis della L. n. 241/1990;

13) di disporre quanto segue:

- che verrà istituito, a cura del Settore Gare e Contratti, il Seggio di gara presieduto dalla Dott.ssa Maria Gabriella Pollio per l'esame della documentazione amministrativa e che la Commissione Giudicatrice per la valutazione delle offerte pervenute verrà nominata dopo la scadenza del termine per la presentazione delle stesse;
 - che le comunicazioni di esclusione verranno effettuate dal Responsabile del Procedimento;
 - che l'offerta sia corredata dall'impegno del garante a rinnovare la garanzia su richiesta dell'Ente civico, nel caso in cui al momento della sua scadenza non sia ancora intervenuta l'aggiudicazione;
- 14) di dare atto** che gli operatori economici dovranno presentare le offerte, unitamente alla documentazione complementare richiesta, con le modalità ed entro i termini specificatamente indicati e previsti nel disciplinare di gara;
- 15) di attestare** che nei confronti dello scrivente Dirigente non sussistono situazioni di conflitto, anche potenziale, di interesse, ai sensi dell'art. 6 bis della L. n. 241/1990;
- 16) di attestare** la regolarità e correttezza del presente atto, ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147-bis del D.Lgs. n. 267/2000;
- 17) di dare atto:**
- che il presente provvedimento viene pubblicato all'albo pretorio informatico del Comune, ai sensi dell'art. 32 della L. n. 69/2009 e ss. mm. e ii. e del Regolamento comunale attuativo approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 209 del 17.12.2010 e sul sito internet: <http://www.comune.pescara.it> - Bandi di Gara - Altre Procedure di gara - Gare e procedure in corso;
 - il presente provvedimento è soggetto agli adempimenti in materia di trasparenza previsti dal D. Lgs. n. 33/2013, da assolvere tramite pubblicazione sul sito web istituzionale del Comune, nella sezione "Amministrazione trasparente";
 - contro il presente provvedimento può essere presentato ricorso al T.A.R. nei termini di legge.

IL DIRIGENTE
Mansueti Federica
(atto sottoscritto digitalmente)