



# COMUNE DI JESI

P.zza Indipendenza, 1 60035 Jesi (AN) - www.comune.jesi.an.it  
Tel. 07315381 PEC protocollo.comune.jesi@legalmail.it  
C.F. e P.I. 00135880425

Determina senza impegno di spesa

## Area Servizi al Cittadino

### DETERMINAZIONE N° 803 DEL 26/06/2019

**OGGETTO:**

AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE, MEDIANTE PROJECT FINANCING AI SENSI DELL'ART. 183 COMMA 15 DEL D.LGS. 50/2016, DELLA GESTIONE DELLA PISCINA G. BOCCHINI DI VIA DEL MOLINO, CON INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ARCHITETTONICA, FUNZIONALE ED IMPIANTISTICA, COMPRENSIVI DI PROGETTAZIONE - DETERMINA A CONTRARRE - CIG: 79514700A0 - CUP: G42J19000530007

## IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

VISTO il D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 e ss.mm.ii. recante ad oggetto: "Codice dei contratti pubblici";

VISTO, in particolare, l'art. 183 rubricato "Finanza di progetto", con specifico riferimento al comma 15:

*" Gli operatori economici possono presentare alle amministrazioni aggiudicatrici proposte relative alla realizzazione in concessione di lavori pubblici o di lavori di pubblica utilità (...) non presenti negli strumenti di programmazione approvati dall'amministrazione aggiudicatrice sulla base della normativa vigente. La proposta contiene un progetto di fattibilità, una bozza di convenzione, il piano economico-finanziario asseverato da uno dei soggetti di cui al comma 9, primo periodo, e la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione. (...) Il piano economico-finanziario comprende l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensivo anche dei diritti sulle opere dell'ingegno di cui all'articolo 2578 del codice civile. La proposta è corredata dalle autodichiarazioni relative al possesso dei requisiti di cui al comma 17, dalla cauzione di cui all' articolo 93, e dall'impegno a prestare una cauzione nella misura dell'importo di cui al comma 9, terzo periodo, nel caso di indizione di gara. L'amministrazione aggiudicatrice valuta, entro il termine perentorio di tre mesi, la fattibilità della proposta. A tal fine l'amministrazione aggiudicatrice può invitare il proponente ad apportare al progetto di fattibilità le modifiche necessarie per la sua approvazione. Se il proponente non apporta le modifiche richieste, la proposta non può essere valutata positivamente. Il progetto di fattibilità eventualmente modificato, è inserito negli strumenti di programmazione approvati dall'amministrazione aggiudicatrice sulla base della normativa vigente ed è posto in approvazione con le modalità previste per l'approvazione di progetti; il proponente è tenuto ad apportare le eventuali ulteriori modifiche chieste in sede di approvazione del progetto;*

Id documento: 1382853; Classifica 7.7; Fascicolo N.2/2019

*in difetto, il progetto si intende non approvato. Il progetto di fattibilità approvato è posto a base di gara, alla quale è invitato il proponente. Nel bando l'amministrazione aggiudicatrice può chiedere ai concorrenti, compreso il proponente, la presentazione di eventuali varianti al progetto. Nel bando è specificato che il promotore può esercitare il diritto di prelazione. I concorrenti, compreso il promotore, devono essere in possesso dei requisiti di cui al comma 8, e presentare un'offerta contenente una bozza di convenzione, il piano economico-finanziario asseverato da uno dei soggetti di cui al comma 9, primo periodo, la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione, nonché le eventuali varianti al progetto di fattibilità; si applicano i commi 4, 5, 6, 7 e 13. Se il promotore non risulta aggiudicatario, può esercitare, entro quindici giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione, il diritto di prelazione e divenire aggiudicatario se dichiara di impegnarsi ad adempiere alle obbligazioni contrattuali alle medesime condizioni offerte dall'aggiudicatario. Se il promotore non risulta aggiudicatario e non esercita la prelazione ha diritto al pagamento, a carico dell'aggiudicatario, dell'importo delle spese per la predisposizione della proposta nei limiti indicati nel comma 9. Se il promotore esercita la prelazione, l'originario aggiudicatario ha diritto al pagamento, a carico del promotore, dell'importo delle spese per la predisposizione dell'offerta nei limiti di cui al comma 9”.*

ATTESO che con nota prot. n. 47903 del 30 agosto 2018, la S.S.D. Team Marche s.r.l. di Falconara Marittima ha avanzato la proposta, ex art. 183 comma 15, per l'affidamento in concessione di servizi di gestione, con lavori di ristrutturazione, della Piscina Comunale G. Bocchini sita in via del Molino 19/B;

VALUTATO che la Piscina Comunale - realizzata agli inizi degli anni '70 - necessita di consistenti interventi di ristrutturazione, a motivo della vetustà e delle ricorrenti problematiche impiantistiche;

VERIFICATO che il soggetto proponente intende effettuare un investimento finalizzato alla ristrutturazione delle vasche natatorie, al rifacimento degli spogliatoi, all'incremento - nella misura del 40% - del numero delle docce, al rinnovo dell'impianto di filtrazione e all'ampliamento della zona verde esterna;

RICHIAMATA la deliberazione della Giunta Comunale n. 318 del 19 novembre 2018 con la quale è stata approvata la Nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP);

ATTESO che nella Missione 06 (“Politica giovanile, sport e tempo libero”) - Sezione “Considerazioni e valutazioni generali” si dà atto che: *“Tra i vari interventi sull'impiantistica sportiva sono in corso di istruttoria alcune proposte di iniziativa privata di project financing su alcune strutture sportive.”*;

RICHIAMATA la deliberazione della Giunta Comunale n. 369 dell'11 dicembre 2018 con la quale la proposta presentata dalla S.S.D. Team Marche è stata valutata, sotto il profilo tecnico, di notevole interesse, in quanto coerente con gli indirizzi espressi nelle *Linee Programmatiche del mandato politico-amministrativo 2017-2022* approvate con deliberazione consiliare n. 139 del 23 novembre 2017;

RICORDATO, a tale proposito, che, per quanto riguarda il settore dello Sport, l'Amministrazione ha individuato la priorità consistente nella *“prosecuzione delle manutenzioni ordinarie e straordinarie degli impianti sportivi”*;

RICHIAMATA la deliberazione consiliare n. 213 del 18.12.2018 con cui è stata approvata la Nota di Aggiornamento al DUP (Documento Unico di Programmazione) a recepimento della citata deliberazione di G.C.n. 318 del 19.11.2018;

CONSIDERATO che con il citato provvedimento della G.C. n. 369 dell'11 dicembre 2018 il canone annuo richiesto dalla S.S.D. Team Marche (€ 70.000,00) è stato valutato di entità eccessiva rispetto al fabbisogno stimato dagli Uffici sulla scorta di analisi comparative;

ATTESO che il Comune di Jesi ha invitato il soggetto proponente ad apportare, ai sensi dell'art. 183 comma 15 del D.Lgs. 50/2016, la modifica in riduzione dell'entità dell'importo del canone annuo di concessione, già previsto nel progetto di fattibilità, assegnando il termine di gg. 15 per la formulazione della nuova proposta di canone;

PRESO ATTO che con nota del 20 dicembre 2018, il Presidente della Società Team Marche ha comunicato l'accettazione della proposta di riduzione del canone dall'importo di € 70.000,00 al minore importo di € 65.000,00;

RICHIAMATA la deliberazione della Giunta Comunale n. 5 dell'11 gennaio 2019 con la quale è stata accettata la modifica al Piano Economico-Finanziario apportata dalla S.S.D. Team Marche;

VISTA, altresì, la deliberazione di G.C. n. 27 del 6 febbraio 2019 con la quale il soggetto proponente S.S.D Team Marche è stato invitato ad apportare, ad invarianza del Piano Economico-Finanziario, adeguate modifiche al Progetto preliminare per la parte concernente la nuova conformazione della vasca principale; ciò al fine di garantire il conseguimento dei seguenti obiettivi gestionali:

- incremento delle discipline praticabili in vasca (ad esempio, fitness con attrezzi), allo scopo di ampliare la platea dei potenziali fruitori dell'impianto

- mantenimento della possibilità di svolgimento di tutte le attività attualmente praticate in vasca (nuoto libero, scuola nuoto, acquagym, allenamenti per la pallanuoto ecc.)

CONSIDERATO che, con il medesimo atto, è stato formulato l'ulteriore invito alla S.S.D Team Marche:

- ad integrare le proposte tariffarie presentate nel progetto originario, stabilendo, a favore delle Società Sportive con sede nel Comune di Jesi, una ulteriore tariffa massima di € 7,00 (+Iva) per uso corsie riservate ai settori agonistici di nuoto e pallanuoto;
- assicurare la gratuità di ingresso per persone diversamente abili con almeno il riconoscimento di un 50% di invalidità, nonché per gli accompagnatori;

PRESO ATTO che in data 11 febbraio 2019 prot. n. 8280, la S.S.D. Team Marche, ha fatto pervenire la proposta di modifica al progetto preliminare, corredata da una tavola illustrativa e dalle seguenti dichiarazioni: *“lo sviluppo delle profondità della vasca seguirà l'andamento della tavola in modo da consentire tutte le attività citate, almeno per la fase di allenamento; si conferma che la vasca attuale consente le seguenti attività: Nuoto, Pallanuoto giovanile, Nuoto disabili, Salvamento, Fitness Vasca Alta mentre quella futura garantirà le stesse e consentirà anche lo sviluppo di attività diverse come il rilassamento, la terza età e altre attività “in verticale” come il Fitness in vasca bassa e le varie*

*competizioni del settore, oggi fondamentali e necessarie per completare il ciclo delle attività in acqua sino ad oggi non completo per limiti strutturali”;*

RILEVATO, altresì, che per quanto riguarda le tariffe amministrative indicate nel punto 3 del dispositivo della deliberazione n. 27 del 6 febbraio 2019, la S.S.D. Team Marche ha dichiarato quanto segue: *“Nulla osta nemmeno sul punto 3; l’accesso gratuito ai diversamente abili è patrimonio della nostra proposta progettuale; per quanto riguarda le tariffe per le attività agonistiche, la tariffa indicata rispecchia l’accordo appena fatto anche con la Pallanuoto che ci auguriamo sia rispettato anche in futuro”;*

RICHIAMATA la deliberazione di G.C. n. 32 del 12 febbraio 2019 con la quale è stata formalizzata l’accettazione della modifica al progetto preliminare e si è preso atto dell’accoglimento delle tariffe amministrative proposte dall’Amministrazione Comunale;

CONSIDERATO, inoltre, che con deliberazione consiliare n. 32 del 20 febbraio 2019 è stata approvata la modifica al Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2019/2021, prevedendo l’inserimento dell’intervento di riqualificazione della Piscina Bocchini per un importo complessivo di € 712.850,00 finanziato con apporto di capitale privato;

VISTO l’art. 181 comma 3 del D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 e ss.mm.ii., in base al quale la scelta dell’operatore economico *“è preceduta da adeguata istruttoria con riferimento all’analisi della domanda e dell’offerta, della sostenibilità economico-finanziaria e economico-sociale dell’operazione, alla natura e alla intensità dei diversi rischi presenti nell’operazione di partenariato, anche utilizzando tecniche di valutazione mediante strumenti di comparazione per verificare la convenienza del ricorso a forme di partenariato pubblico privato in alternativa alla realizzazione diretta tramite normali procedure di appalto”;*

RICHIAMATA la deliberazione della Giunta Comunale n. 49 del 26 febbraio 2019 con la quale sono stati approvati l’analisi e il progetto di fattibilità concernenti la proposta della Team Marche;

ATTESO che dall’analisi di fattibilità economico-finanziaria, redatta ai sensi del citato art. 181, comma 3 del D.Lgs. 50/2016, si evince la convenienza del ricorso a forme di partenariato pubblico privato in alternativa alla realizzazione diretta tramite normali procedure di appalto; in particolare, dalle conclusioni del documento si desume che *“in base all’analisi condotta con il sistema del Public Sector Comparator (PSC) si ottiene un Value for Money positivo per euro 133.127,59, rendendo la proposta di PPP conveniente per il Comune di Jesi. Tale ipotesi prudenziale, non tiene conto dei contributi sulle attività sociali che il Comune ha erogato negli ultimi anni al gestore dell’impianto natatorio. Se si dovesse tenere in considerazione anche tale erogazione per tutta la durata della concessione, il Value for money aumenterebbe ad euro 244.311,47 rendendo ulteriormente più conveniente l’operazione per la stazione appaltante”;*

VISTO l’art. 192 del D.Lgs. n. 267/2000 che prescrive l’adozione di apposita preventiva deliberazione per la stipulazione del contratto, indicante il fine che con lo stesso si intende perseguire, il suo oggetto, la forma e le clausole ritenute essenziali, le modalità di scelta del contraente in conformità alle norme vigenti e le ragioni che ne sono alla base;

DATO ATTO che:

- con il conferimento dell'appalto ed il conseguente contratto si intende procedere all'affidamento in concessione - mediante l'istituto della finanza di progetto e con diritto di prelazione da parte del promotore - della gestione e ristrutturazione della Piscina Bocchini attraverso i seguenti interventi:

- a. adeguamento e miglioramento della fruibilità e dei servizi degli spogliatoi
- b. ristrutturazione con modifica della vasca agonistica
- c. modifica della vasca interna ad uso didattico
- d. nuovi impianti di filtrazioni per le vasche interne.
- e. manutenzione della vasca esterna
- f. ampliamento e miglioramento dell'area esterna
- g. sistemazione esterne varie

- la scelta del contraente sarà fatta mediante procedura aperta previa pubblicazione di un bando finalizzato alla presentazione di offerte ai sensi dell'art. 183 del D.Lgs. n. 50/2016 con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa (art. 183, commi 4, 5 e 6 del D.Lgs. 50/2016), ponendo a base di gara la proposta presentata dalla S.S.D. Team Marche di Falconara Marittima, come aggiornata in base alle deliberazioni di G.C. n. 5 dell'11 gennaio 2019 e n. 32 del 12 febbraio 2019. La S.S.D. Team Marche è invitata alla procedura in qualità di promotore, con possibilità di esercitare il diritto di prelazione;

- la durata della concessione è stabilita in anni 15 non soggetti a ribasso, con decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto di concessione.

- il valore stimato della concessione al netto dell'IVA (ai sensi dell'art 167 del D.Lgs 50/2016) è di euro 9.564.378,00 comprensivi del canone di disponibilità annuo a carico dell'Amministrazione, posto a base di gara per importo pari ad euro 65.000,00 soggetto a ribasso.

- l'importo stimato dell'investimento (valore dei lavori accessori) comprensivo dell'IVA e delle spese tecniche accessorie, così come indicato nella proposta posta a base di gara, è di euro 712.850,00.

- l'importo delle spese sostenute per la presentazione della proposta, ai sensi dell'art 183 comma 9 e comma 15, è di euro 17.821,25 (corrispondente al 2,5 % dell'importo dell'investimento)

- la procedura di gara sarà espletata dall'Ufficio Comune con funzioni di centrale unica di committenza tra i Comuni di Jesi, Monsano e Santa Maria Nuova ai sensi dell'art. 37 del D.Lgs. 50/2016 ed in forza della convenzione sottoscritta in data 30/11/2018 per la gestione in forma associata di funzioni e attività relative all'acquisizione di lavori, beni e servizi tra il Comune di Jesi, il Comune di Monsano, il Comune di Santa Maria Nuova, il Comune di San Paolo di Jesi, l'Unione dei Comuni di Castelbellino e Monte Roberto, il Comune di Castelbellino, il Comune di Monte Roberto, il Comune di Maiolati Spontini, l'Unione dei Comuni della Media Vallesina e il Comune di Staffolo;

- che ai sensi dell'art. 40 del D.Lgs. 50/2016 la procedura di gara sarà interamente svolta in modalità telematica attraverso la piattaforma telematica GT SUAM;

PRESO ATTO che alla gara sono stati assegnati i seguenti codici identificativi:

CIG: 79514700A0

CUP: G42J19000530007

Id documento: 1382853; Classifica 7.7; Fascicolo N.2/2019

CUI: L00135880425201900060

DATO ATTO che il contraente si assumerà tutti gli obblighi relativi alla tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della legge 13 agosto 2010 n. 136 e successive modifiche e si impegnerà a dare immediata comunicazione alla stazione ed alla prefettura-ufficio territoriale del Governo della Provincia di Ancona della notizia dell'inadempimento della propria controparte (subappaltatore/subcontraente) agli obblighi di tracciabilità finanziaria;

DATO ATTO che sono state effettuate le verifiche previste dall'art. 9 del D.L. n. 78 del 01/07/2009 e che, stante l'attuale situazione di cassa dell'Ente, i pagamenti conseguenti il presente impegno risultano compatibili con gli stanziamenti di bilancio e con le regole di finanza pubblica;

DATO ATTO che in merito a quanto disposto con il presente atto non sussistono situazioni anche potenziali di conflitto d'interesse ai sensi dell'art. 6 bis della Legge 241/90 e degli artt. 6 e 7 del Dpr. 62/2013 e del Codice di Comportamento del Comune di Jesi approvato con deliberazione di Giunta N° 32 del 30/01/2014;

VISTA la deliberazione della Giunta Comunale n. 381 del 19/12/2018 con la quale la Giunta Comunale ha approvato l'assegnazione delle dotazioni finanziarie per l'esercizio 2019;

RITENUTA La competenza ai sensi del TUEL n. 267/2000, dello Statuto, dei Regolamenti di contabilità e di organizzazione;

#### DETERMINA

- 1) La premessa narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente atto e si intende qui richiamata
- 2) di indire una gara d'appalto per l'affidamento in concessione - mediante l'istituto del project financing (art. 183 comma 15 del D.Lgs 50/2016) e con diritto di prelazione da parte del promotore - della gestione della Piscina "G. Bocchini" di via del Molino, con interventi di riqualificazione architettonica, funzionale ed impiantistica, comprensivi di progettazione.
- 3) di porre a base di gara il progetto di fattibilità presentato dal Promotore, ai sensi del comma 15 dell'art. 183 del D.Lgs. n. 50/2016, approvato, a seguito di modifiche, con deliberazione della Giunta Comunale n. 49 del 26 febbraio 2019 e composto dai seguenti elaborati depositati agli atti d'ufficio:
  - Relazione tecnica
  - Documentazione fotografica
  - Pianta stato attuale
  - Pianta stato di progetto
  - Planimetria generale stato di progetto
  - Sezione vasca agonistica
  - Stato di progetto impianto idraulico di filtrazione e relative piscine
  - Schema progetto impianto filtrazione vasca agonistica
  - Schema progetto impianto filtrazione vasca didattica

- Quadro economico
  - Calcolo sommario della spesa
  - Specifiche delle caratteristiche del servizio e della gestione
  - Bozza di convenzione
  - Piano economico finanziario
  - Asseverazione a cura della Società di revisione Baker Tilly Revisa di Bologna
- 4) di prendere atto che la S.S.D Team Marche s.r.l. con sede in via dell'Artigianato 18 Falconara Marittima (An) assume il titolo di Promotore;
  - 5) di stabilire che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di un'unica offerta valida e che l'Amministrazione si riserva di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta risultasse conveniente o idonea in relazione all'oggetto della concessione;
  - 6) di provvedere, ai sensi dell'art. 29 del D.Lgs. 50/2015, alla pubblicazione del presente atto nella sezione "Amministrazione Trasparente";
  - 7) di trasmettere il presente atto ed il progetto di fattibilità presentato dal promotore all'Ufficio Comune operante come Centrale unica di committenza affinché proceda all'indizione della gara per l'aggiudicazione della concessione;
  - 8) di dare atto che il presente provvedimento non comporta necessità di adozione di impegno di spesa;
  - 9) di stabilire che la pubblicazione del PEF venga effettuata per estratto;
  - 10) di prendere atto che alla gara sono stati assegnati i seguenti codici identificativi:  
CIG: 79514700A0  
CUP: G42J19000530007  
CUI: L00135880425201900060
  - 11) di dare atto che il Responsabile del procedimento ai sensi della Legge 241/1990 è il dott. Mauro Torelli, Dirigente dell'Area Servizi al Cittadino.

La presente determinazione, composta di n. 7, pagine viene inoltrata alla Segreteria Generale che provvede alla sua pubblicazione.

TORELLI MAURO / ArubaPEC S.p.A.

(atto sottoscritto digitalmente)