



Comune di S A S S A R I

Determinazione n. 3313 del 08/09/2025

Dirigente: Ing. Fabio Emanuele Spurio

Settore: Infrastrutture della mobilità e Traffico

Oggetto:

INDIZIONE DELLA GARA PER L'AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEI PARCHEGGI COMUNALI IN STRUTTURA, PER LA DURATA DI 36 MESI, SITUATI IN VIALE DANTE, VIA DEI MILLE E PRESSO IL MERCATO CIVICO E DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEL BIKE SHARING, DA ESPERIRSI IN FORMA DI PROCEDURA APERTA TRAMITE PUBBLICAZIONE DI UN BANDO AI SENSI DEL LIBRO IV PARTE I, II E III DEL D.LGS N.36/2023 (CLASS 06070 FASC 2025/30)

RELAZIONE

PREMESSO che:

- con determinazione n. 4571 del 11/12/2024 è stata aggiudicata la concessione del servizio di gestione dei tre parcheggi in struttura siti in viale Dante, in via dei Mille e presso il Mercato civico, il cui contratto, della durata di 12 mesi, avrà scadenza al 31.12.2025;
- con deliberazione n. 260 del 13/08/2025 la Giunta ha ritenuto di impartire l'indirizzo, nelle more della definizione complessiva del procedimento per giungere alla concessione mediante finanza di progetto ed al fine di assicurare la continuità del servizio, di procedere all'indizione di una nuova gara per la concessione del servizio di gestione dei tre parcheggi in struttura di cui sopra, della durata di trentasei mesi, dando mandato al Settore Infrastrutture della Mobilità e Traffico di procedere all'indizione di apposita nuova gara;

RITENUTO a tal fine procedere all'indizione della nuova gara, secondo le forme di legge all'uopo previste in materia di concessione dei servizi;

RILEVATO che la concessione implica il trasferimento del rischio operativo, dal lato della domanda, in capo al concessionario in cambio del corrispettivo, consistente nel diritto di gestire il servizio accompagnato da un prezzo, rappresentato dalla tariffa con assunzione in capo al concessionario del rischio operativo legato alla gestione dei servizi;

SOTTOLINEATO che il rischio trasferito all'operatore economico deve comportare una reale esposizione alle fluttuazioni del mercato, tale per cui ogni potenziale perdita stimata subita dal concessionario non sia puramente nominale o trascurabile;

EVIDENZIATO che i costi di gestione dei tre parcheggi in struttura e del servizio di bike sharing saranno a totale carico del soggetto gestore, e i ricavi della gestione saranno a favore dello stesso;

ATTESO che, ai sensi del combinato disposto dell'art. 192 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e dell'art.17, comma 1, del D.lgs n.36/2023 (Codice), prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici, gli enti concedenti adottano la decisione di contrarre, individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte;

RITENUTO pertanto dover procedere tramite apposito bando all'indizione della gara per l'affidamento in concessione, ai sensi del libro IV parte I,II e III del D.lgs n.36/2023, sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, del servizio di gestione, per la durata di 36mesi, dei parcheggi comunali in struttura situati in Viale Dante, in Via dei Mille e presso il Mercato civico, e del Servizio di Gestione del bike sharing;

PRESO ATTO che, ai fini della determinazione del relativo importo da porre a base di gara, il valore della concessione stimato, di carattere indicativo, è di € 2.700.000,00 ed è costituito dalla stima del fatturato annuo del concessionario – al netto dell'IVA – per ciascuno dei tre anni, calcolato tenuto conto dei corrispettivi pagati dagli utenti per i servizi in concessione a tariffa negli anni 2023-2024 oltre allo scostamento percentuale di incremento annuo registrato, pari a circa il 10%, e della tendenza incrementale stimata per i prossimi tre anni, oltre € 150.000,00 al netto di IVA, per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;

POSTO che il Concessionario sarà tenuto a versare all'Ente concedente Comune di Sassari un canone di concessione nella misura che risulterà dall'aggiudicazione, stabilito come importo da sottoporre a rialzo rispetto al 10% (dieci per cento) dei ricavi da tariffa al netto dell'IVA vigente, e pari € 270.000,00 (esente iva);

STABILITO che la gara per l'affidamento in concessione è aggiudicata sulla base dei criteri stabiliti nel disciplinare, atti a soddisfare ai sensi dell'art. 183 comma 1 del Codice tutte le seguenti condizioni:

- a) l'offerta risponde ai requisiti minimi prescritti;
- b) l'offerente ottempera alle condizioni di partecipazione relative alle capacità tecniche e professionali e alla capacità finanziaria ed economica richieste;
- c) l'offerente non è escluso dalla partecipazione alla procedura di aggiudicazione ai sensi degli [articoli 94, 95](#);

PRECISATO che, per quanto attiene ai singoli requisiti di partecipazione si rimanda al Disciplinare di gara ed al Capitolato, che contengono le condizioni e le caratteristiche, in particolare tecniche, funzionali e giuridiche, che ogni offerta deve soddisfare o possedere, nonché i criteri di valutazione dell'offerta tecnica;

DATO ATTO che:

- i requisiti individuati, non discriminatori e proporzionati all'oggetto della concessione sono definiti in modo da assicurare adeguati livelli di bancabilità come definiti dall'art. 182 comma 5 del Codice, e le condizioni di partecipazione sono correlate e proporzionali alla necessità di garantire la capacità del concessionario di eseguire la concessione, tenendo conto dell'oggetto della stessa e dell'obiettivo di assicurare la concorrenza effettiva;

- ai sensi all'art. 58, comma 1 del D.Lgs. n. 36/2023, la concessione non prevede la suddivisione in lotti, ma costituisce un lotto funzionale unitario non frazionabile atto a garantire una gestione unitaria, funzionale, fruibile e fattibile, nell'ambito dei tre parcheggi, del servizio da erogare, laddove la suddivisione e il frazionamento in termini fisici o prestazionali del servizio comprometterebbe l'efficacia complessiva del servizio da espletare e il risultato atteso;

- il termine per la presentazione delle offerte è di 30 giorni dalla pubblicazione del bando di gara;

ATTESO che si rende necessario approvare i sottoelencati documenti di gara:

- 1) Disciplinare;
- 2) Capitolato Speciale;
- 3) Schema di Contratto;
- 4) Stima Costi di Gestione
- 5) Dati Storici 2023 2024 e Tariffe;
- 6) Relazione Tecnica;
- 7) Quadro Economico Lavori Di Manutenzione Straordinaria;
- 8) Computo Lavori Manutenzione Straordinaria;
- 9) Costi Sicurezza Lavori Manutenzione Straordinaria;
- 10) Analisi dei Prezzi Lavori Manutenzione Straordinaria;
- 11) Tav. 1 Inquadramento Territoriale;
- 12) Planimetrie Via Dei Mille;
- 13) Planimetrie Viale Dante;
- 14) Planimetrie Mercato;

STABILITO che l'offerta risultante economicamente più vantaggiosa sarà valutata da una commissione giudicatrice sulla base dei criteri e sub-criteri di valutazione tecnica ed economica di natura qualitativa e quantitativa, per i quali si rimanda al già citato Disciplinare di gara;

RITENUTO dover indicare espressamente nel bando:

- che Responsabile Unico del Progetto è la d.ssa Giuliana Sanna e Direttore dell'Esecuzione del Contratto è il geom. Paolo Tavera, come da determinazione n. 3241/2025;
- che ai sensi all'art. 58, comma 1 del D.Lgs. n. 36/2023, la concessione non prevede la suddivisione in lotti, ma costituisce un lotto funzionale unitario non frazionabile atto a garantire una gestione unitaria, funzionale, fruibile e fattibile, nell'ambito dei tre parcheggi, del servizio da erogare, laddove la suddivisione e il frazionamento in termini fisici o prestazionali del servizio comprometterebbe l'efficacia complessiva del servizio da espletare e il risultato atteso;
- che le offerte devono essere corredate, a pena di esclusione, da una garanzia provvisoria, come definita dall'art. 106 del Codice, pari al 2 % del valore complessivo della concessione in oggetto;
- che il Codice Unico Intervento (CUI) inerente il Programma triennale degli acquisti di beni servizi è il seguente: S00239740905202500016;
- che a decorrere dal 1° gennaio 2024, l'acquisizione del Codice Identificativo di Gara (CIG) viene effettuata direttamente dalle piattaforme di approvvigionamento digitale certificate che gestiscono il ciclo di vita del contratto;
- che la presente gara si svolgerà in via telematica sulla piattaforma di approvvigionamento digitale SardegnaCAT, in virtù del rimando effettuato dall'art. 183 comma 6 del Codice alle norme del Libro I Parte II dello stesso in materia di digitalizzazione della procedura;
- che l'Amministrazione si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione anche nel caso vi sia una sola offerta valida purché ritenuta congrua e conveniente;
- l'Amministrazione si riserva di avvalersi della facoltà di interpellare eventuali altri concorrenti utilmente collocati in una graduatoria in caso di fallimento o di risoluzione del contratto per grave inadempimento dell'appaltatore originario;
- che in relazione alla percentuale dei ricavi da tariffa al netto dell'IVA posta a base di gara dovranno essere presentate offerte in aumento, espresse in percentuale;
- che non saranno ammesse offerte pari o a ribasso rispetto alla base d'asta;
- che è consentito il subappalto del servizio, nei limiti stabili dalle norme vigenti ed in particolare dall'art. 119 del D.Lgs n. 36/2023;
- che il CCNL del personale a servizio dell'aggiudicatario è settore TERZIARIO: distribuzione e servizi;

- che l'affidamento è soggetto alle disposizioni dell'art. 35 del D.Lgs. n. 36/2023 in relazione all'esercizio del diritto di accesso agli atti ed alla riservatezza delle informazioni;
- che ogni concorrente, in riferimento al disposto normativo di cui all'art. 108 comma 9 del D.Lgs. n. 36/2023, dovrà indicare nell'offerta economica i propri costi della manodopera e gli oneri aziendali concernenti l'adempimento delle disposizioni in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro;
- che ai sensi dell'art. 117 del D.Lgs. n. 36/2023, il soggetto aggiudicatario dovrà fornire, all'atto della stipula del contratto, una garanzia definitiva a tutela dell'esatto adempimento delle prestazioni oggetto del servizio;
- che ai sensi dell'art. 18, comma 1 del D. Lgs 36/2023 ss.mm.ii., il contratto verrà stipulato in forma pubblica amministrativa a cura dell'Ufficiale rogante dell'Ente;
- che, ai sensi dell'art. 20 C.p.c., è competente a conoscere delle controversie derivanti dal contratto d'appalto il Foro di Sassari;

PRESO ATTO che l'Autorità Nazionale Anti Corruzione, con la deliberazione n. 598 del 30 dicembre 2024.- Attuazione dell'art. 1, commi 65 e 67, della legge 23 dicembre 2005 n. 266, per l'anno 2025 impone il versamento di un contributo, variabile in funzione dell'importo posto a base di gara, in favore della stessa Autorità;

ATTESO CHE per l'importo della concessione, intendendosi per esso il valore complessivo della concessione per la sua complessiva durata, stimato come sopra, è previsto un contributo di €. 660,00 a carico della stazione appaltante che trova copertura sul capitolo 22302 *Imposte tasse e proventi assimilati a carico dell'ente*, mentre gli operatori economici che intendono partecipare alla gara debbono versare un contributo di € 165,00;

CONSIDERATO che:

- l'art. 45 del Codice "Incentivi alle funzioni tecniche" stabilisce al comma 2 che, oltre alle stazioni appaltanti, anche gli enti concedenti (in caso di affidamento in concessione, come nel caso di specie) destinano risorse finanziarie a tal fine destinate, in misura non superiore al 2% dell'importo posto a base delle procedure di affidamento;
- il medesimo comma 2 prevede di destinare l'incentivo in relazione ai servizi nel caso in cui è nominato il direttore dell'esecuzione (DEC), come nel caso in trattazione;
- l'importo destinato al suddetto incentivo, calcolato sulla base degli scaglioni definiti dall'art. 8 del vigente regolamento incentivi per le funzioni tecniche, è stimato in € 48.600,00;
- a seguito dell'aggiudicazione della concessione in parola si provvederà a prevedere in bilancio con apposita variazione i capitoli di entrata afferenti la riscossione del canone e nel contempo a richiedere apposita variazione di bilancio per lo stanziamento delle risorse necessarie all'impegno di spesa delle somme da corrispondere a titolo di incentivo per le funzioni tecniche sopra quantificate;

RICHIAMATE:

- la deliberazione della Giunta comunale n° 3/2022 che da ultimo conferma le tariffe relative ai parcheggi in struttura e del bike sharing, come meglio specificate nel capitolato di gara;
- la deliberazione della Giunta comunale n. 260 del 13/08/2025, che stabilisce apposite agevolazioni tariffarie per la durata dei prossimi tre anni (2026-2028) sul solo parcheggio del Mercato, a esclusivo beneficio dei residenti del centro in possesso di apposita autorizzazione alla sosta negli stalli riservati e muniti di contrassegno "A", al fine di concedere l'uso agevolato del parcheggio auto come misura compensativa alternativa alla riduzione dei parcheggi loro riservati, riducendo così il disagio creato dai cantieri dei lavori; e un'agevolazione del 50% delle attuali tariffe orarie, a esclusivo beneficio degli avventori che effettuino i loro acquisti, documentati da ricevuta/scontrino fiscale, presso gli esercizi commerciali dell'area interna al perimetro di rilevanza urbanistica della Zona A, fatto salvo l'incremento della predetta agevolazione a carico degli esercenti, previ accordi commerciali con il concessionario del parcheggio;

VISTE:

la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 79 del 19 dicembre 2024 con cui è stato approvato il Bilancio di previsione 2025/2027 comprensivo dei suoi allegati;

la Deliberazione della Giunta Comunale n. 1 del 10 gennaio 2025 con cui è stato approvato il PEG 2025/2027;

RILEVATO che, con riferimento al codice di comportamento e alla normativa in tema di prevenzione della corruzione di cui alla sottosezione 2.3 "Rischi corruttivi e trasparenza" del vigente PIAO 2025/2027, il soggetto che adotta il presente atto non incorre in alcuna delle cause di incompatibilità previste dalla normativa vigente e che non sussistono, in capo allo stesso, situazioni di conflitto d'interesse in relazione all'oggetto dell'atto;

ATTESTATA la regolarità tecnica della presente determinazione ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'articolo 147 bis, comma 1, primo periodo, del D.Lgs. 267/2000;

VISTO il D. Lgs. n. 36/2023 ed in particolare la parte II relativa ai contratti di concessione;

VISTI gli artt. 107 e 183 del D.Lgs. 18.08.2000, n° 267 che disciplinano, rispettivamente, le competenze affidate ai dirigenti degli enti locali e le modalità di assunzione degli impegni di spesa;

VISTO l'art. 192 del D.Lgs. 18.08.2000, n° 267 che disciplina la determinazione a contrattare e le relative procedure

DETERMINA

le premesse fanno parte integrante della presente determinazione;

1. DI procedere tramite apposito bando all'indizione della gara per l'affidamento in concessione, ai sensi del libro IV parte I,II e III del D.lgs n.36/2023, sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, del servizio di gestione, per la durata di 36 mesi, dei parcheggi comunali in struttura situati in viale Dante, in via dei Mille e presso il Mercato civico, e del Servizio di Gestione del bike sharing;
2. DI dare atto che, ai fini della determinazione del relativo importo da porre a base di gara, il valore della concessione stimato e di carattere indicativo è di € 2.700.000,00 ed è costituito dalla stima del fatturato annuo del concessionario – al netto dell'IVA – per ciascuno dei tre anni, calcolato tenuto conto dei corrispettivi pagati dagli utenti per i servizi in concessione a tariffa negli anni 2023-2024 oltre allo scostamento percentuale di incremento annuo registrato, pari a circa il 10%, e della tendenza incrementale stimata per i prossimi tre anni;
3. DI prevedere in capo al Concessionario la spesa di € 150.000,00 per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sui tre parcheggi, come meglio specificato negli appositi documenti di gara;
4. DI approvare i sottoelencati documenti di gara:
 - 1) Disciplinare;
 - 2) Capitolato Speciale;
 - 3) Schema di Contratto;
 - 4) Stima Costi di Gestione
 - 5) Dati Storici 2023 2024 e Tariffe;
 - 6) Relazione Tecnica;
 - 7) Quadro Economico Lavori Di Manutenzione Straordinaria;
 - 8) Computo Lavori Manutenzione Straordinaria;
 - 9) Costi Sicurezza Lavori Manutenzione Straordinaria;
 - 10) Analisi dei Prezzi Lavori Manutenzione Straordinaria;
 - 11) Tav. 1 Inquadramento Territoriale;
 - 12) Planimetrie Via Dei Mille;
 - 13) Planimetrie Viale Dante;

14) Planimetrie Mercato;

5. DI impegnare sul capitolo 22302 *Imposte, tasse e proventi assimilati a carico dell'ente* del bilancio 2025 con esigibilità 2025 la somma di € 660,00 a favore dell'Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture, necessaria per l'avvio della gara ad evidenza pubblica;
6. DI dare atto che:
 - l'incentivo per le funzioni tecniche, calcolato nel rispetto dell'art. 45 del Codice, per tutto il periodo della concessione risulta pari a € 48.600,00;
 - a seguito dell'aggiudicazione della concessione in parola si provvederà a prevedere in bilancio con apposita variazione i capitoli di entrata afferenti la riscossione del canone e nel contempo a richiedere apposita variazione di bilancio per lo stanziamento delle risorse necessarie all'impegno di spesa delle somme da corrispondere a titolo di incentivo per le funzioni tecniche sopra quantificate
7. DI trasmettere il presente provvedimento e i suoi allegati al Settore Contratti pubblici e politiche della casa, per gli adempimenti connessi alla redazione e pubblicazione del Bando di gara e la gestione delle successive fasi della gara.

Il presente atto, redatto dal Funzionario amministrativo incaricato E.Q. d.ssa Giuliana Sanna secondo le indicazioni impartite dall'Amministrazione, è stato sottoscritto con firma digitale dal Dirigente del Settore Ing. Fabio Emanuele Massimo Spurio e conservato presso l'Amministrazione ai sensi del C.A.D. D.Lgs. 82/2005.

Pubblicata a mezzo elenco affisso all'albo del Comune

Dal __/__/__

Al __/__/__

Firma dell'estensore

Firma del Dirigente

Riferimenti Contabili:

Tipo Movimento	Esercizio	Capitolo	Movimento	Importo
Impegno	2025	22302		660,00
