



SERVIZI PUBBLICI LOCALI DI RILEVANZA ECONOMICA

**Relazione illustrativa della scelta della modalità
di gestione del servizio pubblico locale
(d.lgs. 201/2022, art. 14, commi 2, 3 e 4; art. 31,
commi 1 e 2)**

**SERVIZIO DI GESTIONE DELLE AREE A
PARCHEGGIO CON CUSTODIA PER IL PERIODO
ESTIVO E PER I PERIODI AD ALTO AFFLUSSO E
DEL SERVIZIO DI CUSTODIA E PULIZIA DEL
CINEMA ASTRA**

INTRODUZIONE

Il Comune di Misano Adriatico ha sul proprio territorio delle aree nella propria disponibilità in quanto in proprietà ovvero in ragione di contratti di locazione che intende valorizzare nella forma della concessione del servizio, su tali aree, di parcheggi estivi con custodia, rivolti principalmente alla clientela agli esercizi alberghieri operanti sul territorio, ma in quota residua anche a parcheggio orario, giornaliero o in abbonamento a privati.

Il servizio viene reso su tali aree in due periodi dell'anno:

- Periodo estivo: da intendersi intercorrente dall'ultimo sabato di maggio all'ultima domenica di settembre, salvo diversa disposizione;
- Periodi ad alto afflusso: ovvero periodi in cui per il rilevante afflusso di veicoli presso le strutture alberghiere ovvero nella zona centrale i parcheggi possono operare per brevi periodi, individuati con un calendario annuale o con disposizione del responsabile del servizio in accordo col concessionario.

A fronte del servizio di cui si dirà in questa relazione, peraltro, il Comune mette a disposizione pertanto le aree, nello stato di fatto e di diritto indicato nella documentazione di gara – e garantirà al concessionario l'intero introito degli abbonamenti e delle tariffe sulle aree in questione, dietro il corrispettivo di un canone, stabilito a base di gara in 120.000 euro oltre IVA di legge se dovuta, e una serie di interventi sulle aree previsti nel Capitolato speciale di gara e nell'offerta dell'aggiudicatario.

Parte dell'affidamento è anche il servizio di custodia e pulizia di una sala destinata in precedenza a uso cinematografico, e oggi destinata a iniziative di vario genere dell'Amministrazione o di terzi, denominata "Cinema Astra", nella disponibilità dell'Amministrazione in virtù di un contratto di locazione.

Per le finalità di questa relazione, tuttavia, ci si soffermerà sul servizio pubblico locale connesso alla gestione dei parcheggi custoditi, che costituiscono l'attività prevalente.

INFORMAZIONI DI SINTESI	
Oggetto dell'affidamento	Servizio gestioni parcheggi con custodia. Gara per l'affidamento in concessione del servizio di gestioni parcheggi con custodia per il periodo estivo e per periodi ad alto afflusso, per anni cinque con opzione di rinnovo per anni tre.
Importo dell'affidamento	1.687.586,88 € comprensivi dell'opzione di rinnovo
Ente affidante	00391260403, Comune di Misano Adriatico Via Repubblica, 140, Misano Adriatico (RN) comune.misanoadriatico@legalmail.it
Tipo di affidamento	Concessione di servizi
Modalità di affidamento	Affidamento tramite procedura a evidenza pubblica (d.lgs. 201/2022, art. 14, comma 1, lett. a)
Durata dell'affidamento	Numero cinque anni, con opzione di rinnovo per ulteriori tre anni, con inizio stimato il 01/05/2025 e conclusione il 30/09/2029 con opzione di rinnovo fino al 30/09/2023
Territorio e popolazione interessata dal servizio affidato o da affidare:	Il servizio oggetto dell'affidamento interessa un singolo comune. Il servizio riguarda il bacino delle attività alberghiere interessate nonché i privati che utilizzino tale servizio per i posti residui messi a disposizione sotto forma di utilizzo stagionale, mensile, giornaliero ovvero ad ore.

Soggetto responsabile della compilazione	
Nominativo:	Dott. Paolo Russomanno
Ente di riferimento	Comune di Misano Adriatico (RN)
Area/servizio:	Settore Affari Generali, Patrimonio e Gestioni
Telefono:	0541/648411
Email/PEC	comune.misanoadriatico@legalmail.it
Data di redazione	24/01/2025

SEZIONE A - CONTESTO GIURIDICO E INDICATORI DI RIFERIMENTO

A.1 - Contesto giuridico

Il servizio è soggetto alle disposizioni legislative vigenti, ed in particolare:

- d.lgs. n. 285/1992, “Nuovo codice della strada”;
- d.lgs. n. 36/2023, “Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici”;
- d.lgs. n. 201/2022, “Riordino della disciplina dei servizi pubblici locali di rilevanza economica”;
- Criteri Ambientali Minimi di cui al D.M. 17/06/2021 pubblicato in GURI n. 157 del 2/07/2021.

A.2 - Indicatori di riferimento e schemi di atto

Con Decreto Direttoriale del Ministero delle Imprese e del Made in Italy del 31 agosto 2023 “Linee guida e indici di qualità per la regolamentazione dei servizi pubblici locali non a rete” sono state adottate, in attuazione del decreto legislativo 201/2022 (art. 8), le linee guida necessarie alla redazione del piano economico finanziario (allegato n. 1) e lo schema contenente l'individuazione degli indicatori di qualità (allegato n. 2) a cui gli Enti locali potranno attenersi per la regolamentazione del settore dei servizi pubblici locali non a rete di rilevanza economica.

Sono così stati forniti indicatori relativi a quei servizi non demandati alla competenza di un'Autorità indipendente o di altra autorità di regolazione (non a rete), in considerazione della competenza attribuita dall'art. 8 del D.Lgs. n. 201/2022, sopra richiamato:

- impianti sportivi (eccezion fatta per gli impianti a fune espressamente esclusi dall'art. 36 del D.lgs. n. 201/2022);
- parcheggi;
- servizi cimiteriali e funebri, qualora erogati come servizi pubblici locali;
- luci votive;
- trasporto scolastico.

Relativamente al servizio in parola, come indicato nella Ricognizione dei servizi pubblici locali, approvata dal Consiglio comunale con propria deliberazione n. 65 del 19-12-2024, si rinvencono i seguenti indicatori:

Descrizione	Tipologia indicatore	Note
Qualità contrattuale		
Definizione procedure di attivazione/variazione/cessazione del servizio (modulistica, accessibilità per l'acquisto, accessibilità alle informazioni e canali di comunicazione, etc.)	qualitativo	Sì
Tempo di risposta alle richieste di attivazione del servizio	quantitativo	Sì
Tempo di risposta alle richieste di variazione e cessazione del servizio	quantitativo	Sì
Tempo di attivazione del servizio	quantitativo	Sì
Tempo di risposta motivata a reclami	quantitativo	Sì
Tempi di risposta motivata a richieste di rettifica degli importi addebitati	quantitativo	Sì
Tempo di intervento in caso di segnalazioni per disservizi	quantitativo	Sì
Cicli di pulizia programmata	quantitativo	Sì
Carta dei servizi	qualitativo	No
Modalità di pagamento e/o gestione delle rateizzazioni	qualitativo	Sì
Qualità tecnica		
Mappatura delle attività relative al servizio	qualitativo	Sì

Mappatura delle attrezzature e dei mezzi	qualitativo	Sì
Predisposizione di un piano di controlli periodici	qualitativo	Sì
Obblighi in materia di sicurezza del servizio	qualitativo	d.lgs. 81/2008
Accessibilità utenti disabili	qualitativo	Sì
Altri indicatori	qualitativo e/o quantitativo	---
Qualità connessa agli obblighi di servizio pubblico		
Agevolazioni tariffarie	quantitativo	Sì
Accessi riservati	quantitativo	Sì
Altri indicatori connessi agli obblighi di servizio pubblico	qualitativo e/o quantitativo	---

Pertanto, nell'ambito delle competenze esclusive dell'Amministrazione in capo ai suoi diversi organi nell'esercizio dell'attività amministrativa, si terrà conto di tali indicatori nella redazione dei documenti di gara e nel dispositivo contrattuale, al fine di consentire in corso di concessione un puntuale monitoraggio da parte dell'Ente non solo dell'adesione alle obbligazioni previste nel contratto stesso ma anche agli indicatori che connotano il servizio.

SEZIONE B – DESCRIZIONE DEL SERVIZIO

B.1 - Caratteristiche del servizio

Oggetto della concessione è il servizio di gestione delle aree a parcheggio custodite site nel Comune di Misano Adriatico con custodia, per il periodo estivo e per altri momenti individuati con particolare afflusso turistico-alberghiero, per anni cinque, dal 01/05/2025 al 30/09/2029, con opzione di rinnovo per ulteriori tre anni, fino al 30/09/2032.

Le aree a parcheggio sono le seguenti:

Numero d'ordine	Denominazione	Dati catastali	Numero posti auto	Titolo di disponibilità
1	Alberello	Foglio 3 Mappale 445	400 + 40 posti camper	Proprietà
2	Alberello	Foglio 3 Mappale 385/p	248	Contratto di locazione sottoposto a condizione risolutiva in caso di vendita dell'area mediante procedura d'asta
3	Stazione	Foglio 11 Mappali 2157/p, 2162, 244/p	379	Proprietà
4	Toscana	Foglio 3 Mappale 2521/p	210	Proprietà
5	Romagna	Foglio 3 Mappali 396, 2148, 2150, 2152, 2154	230	Contratto di locazione sino al 30/05/2029 con opzione di rinnovo fino al 30/05/2035
6	Romagna	Foglio 3 Mappali 393		Proprietà
			1.467 + 40 posti camper	

Le stesse sono meglio e più precisamente individuate nello stralcio planimetrico che sarà allegato al Capitolato.

Detti parcheggi si hanno per conosciuti dai partecipanti alla gara per averli visitati autonomamente, in quanto aree facilmente valutabili sia in loco che attraverso gli elaborati allegati al presente capitolato.

La gestione e l'immissione in possesso potrà avvenire anche nelle more della stipulazione del contratto, nei termini meglio indicati nel disciplinare di gara.

La gestione delle aree e delle eventuali variazioni alle stesse sono conosciute in quanto facenti parte del disciplinare di gara, che dettaglia precisamente le condizioni di partecipazione, le vicende contrattuali possibili nel periodo di concessione e le obbligazioni a carico del concessionario.

B.2 - Obblighi di servizio pubblico e relative compensazioni

Impegno del Concessionario a garantire il rispetto dell'uso già attualmente designato di parcheggio per tutto il periodo di Concessione.

L'attività svolta dal concessionario dovrà comprendere la custodia, anche attraverso forme di videosorveglianza mediante sistemi da realizzarsi e mantenersi a cura e spese del concessionario stesso, delle aree e delle vetture in esse parcheggiate. Di tale organizzazione si dovrà dare conto nell'offerta tecnica, indicando le modalità di custodia che si intende porre in essere.

Laddove il concessionario dovesse provvedere a realizzare sistemi di videosorveglianza, gli stessi dovranno essere realizzati nelle forme e con modalità aderenti al Regolamento UE 2016/679, al D.Lgs. n. 30 giugno 2003, n. 196 ed ai provvedimenti delle autorità di controllo in materia di riservatezza dei dati personali.

È a carico esclusivo del concessionario ogni attività, con i relativi costi, afferente ai seguenti temi:

- istituzione di un punto di contatto telefonico, operativo almeno sei giorni a settimana per almeno 8 ore

giornaliere, quale punto di contatto per segnalazioni, reclami e richieste di informazioni;

- stipula di una polizza assicurativa multi rischio, con espressa previsione di incendio e furto degli autoveicoli in custodia per l'intera durata della concessione, da depositarsi al momento della stipula del contratto, a copertura di ogni rischio connesso all'uso di tutti i parcheggi e di responsabilità civile verso terzi e infortuni;
- accollo di ogni utenza che non riguardi la pubblica illuminazione inserita nel sistema della rete stradale (che rimane a carico dell'Ente) ed in particolare le eventuali utenze relative alla raccolta rifiuti (per la quota parte relativa al periodo di svolgimento del servizio), servizio idrico, utenze internet per videosorveglianza, utenza elettrica ecc.;
- realizzazione di tutti quegli interventi funzionali alla messa in attività del servizio, tra i quali, in senso esemplificativo e non esaustivo: realizzazione di chiusure, eventuali sbarre elettriche, sistemi di videosorveglianza, guardiole (ove non presenti), nel rispetto delle norme vigenti e acquisendo ogni eventuale assenso, autorizzazione, nulla osta per quanto necessario;
- ordinaria manutenzione nel periodo intercorrente dal 15 aprile al 30 settembre di ogni anno, delle aree stesse. Costituiscono ordinaria manutenzione tutti quegli interventi funzionali all'ordinata e corretta fruizione delle aree a parcheggio, nonché al decoro delle stesse, tra i quali in senso puramente indicativo e non esaustivo: sfalcio dell'erba e cura del verde, precisa individuazione degli spazi a parcheggio (con righe di delimitazione o angolari, da rendere evidenti e visibili dall'interno del veicolo prima di ogni stagione e con eventuali migliorie in corso di stagione), chiusura buche e disposizione di sottofondo ove richiesta dal luogo, pulizia delle aree, corretta manutenzione delle reti di recinzione, manutenzione della segnaletica, gestione dei rifiuti ecc.;
- assunzione di tutti i dipendenti con contratti regolari, debitamente approvati o concertati dalle associazioni sindacali e datoriali di categoria, senza l'uso di alcuna forma di parasubordinazione;
- impegno ad autorizzare l'eventuale parcheggio di pullman o autobus da turismo quando e se possibile con tariffe a discrezione del concessionario;
- tenere conto che per il parcheggio a pagamento delle motociclette in occasione degli eventi a contenuto motociclistico, debba intendersi che gli alberghi che acquisiscono parcheggi per l'intera stagione, possano convertire in via temporanea solo per detti eventi, ogni posto auto loro assegnato in un posto per tre motociclette;
- disporre in visione degli utenti, per mezzo di tabelloni, le tariffe in vigore in modo chiaro ed evidente, anche in lingua straniera.

Restano salve le aree presso le quali sono installati, a qualsiasi titolo, impianti di telefonia radiocellulare (antenne). Il concessionario si impegna in tal senso a garantire in qualsiasi momento l'accesso da parte di personale comunale ovvero delle imprese titolate a operare sull'infrastruttura, al fine di consentire interventi sugli impianti.

Sono altresì a carico del concessionario i seguenti interventi. Laddove si realizzino opere e migliorie si intende che al termine della concessione tutte le stesse vengono acquisite in proprietà dell'Ente concedente e nulla è dovuto al Concessionario sotto forma di rimborso o indennizzo:

5.a) Realizzazione di recinzione funzionale all'utilizzo dell'area 3 – Stazione

La nuova area a parcheggio realizzata presso via della Stazione ed identificata nella Tabella A come "Area 3 – Stazione" dovrà essere recintata a cura e spese del concessionario.

Le modalità di realizzazione di tale area dovranno corrispondere a quelle indicate nell'ALLEGATO 2 e l'intervento si intenderà correttamente e completamente realizzato a seguito di accettazione dello stesso da parte dell'ufficio competente.

5.b) Assunzione di disponibilità a interventi in materia energetica

Già in sede di gara i concorrenti dovranno impegnarsi, nel caso in cui risultino aggiudicatari della concessione, ad accettare e consentire l'eventuale presenza nella medesima area, di altri soggetti concessionari che l'Amministrazione si riserva di individuare con separato e autonomo avviso pubblico, al fine di realizzare interventi connessi alle esigenze di autoproduzione energetica, CER, efficientamento, installazione di pannelli fotovoltaici ecc..., anche qualora le installazioni dovessero interessare le

coperture già esistenti.

Quanto sopra, anche nell'ipotesi in cui per la realizzazione degli interventi su citati dovesse rendersi necessario rinunciare a singoli posteggi o porzioni di essi, per ospitare eventuali manufatti strumentali alla realizzazione degli interventi de quo, nel limite massimo del 20% delle superfici dei parcheggi oggetto di gara. Si applica in tal senso quanto già indicato all'art. 3.

Il concessionario delle aree ad uso parcheggi sarà altresì obbligato a consentire l'accesso e lo svolgimento di operazioni di installazione e manutenzione da parte del concessionario dell'impianto energetico.

5.c) Segnaletica e cartellonistica

A propria cura e spese, nel rispetto del Codice della strada e della disciplina in materia di pubblicità, il Concessionario dovrà provvedere a realizzare adeguata cartellonistica, coerente nelle forme e nella linea estetica tra le diverse aree in concessione.

La stessa comprenderà in particolare sia adeguata e visibile segnalazione in loco delle aree a parcheggio che cartellonistica stradale per l'indicazione dei diversi parcheggi dislocata sul territorio (indicazioni stradali).

5.d) Clausola sociale

Ferma restando la necessaria armonizzazione con la propria organizzazione e con le esigenze tecnico-organizzative e di manodopera previste nel nuovo contratto, l'aggiudicatario del contratto di concessione è tenuto a garantire la stabilità occupazionale del personale già impiegato, assorbendo prioritariamente nel proprio organico il personale già operante alle dipendenze del concessionario uscente, secondo le previsioni indicate nel Disciplinare di gara.

L'aggiudicatario si obbliga inoltre all'impiego, anche tra il personale di cui sopra, di almeno n. 5 persone in situazione di svantaggio sociale, individuate dal concessionario, prive di pensione di vecchiaia. Tale situazione di bisogno potrà essere verificata dallo sportello sociale comunale.

In relazione al servizio di custodia e pulizia del Cinema Astra, il concessionario dovrà provvedere alle seguenti prestazioni:

- 1) attività di pulizia ordinaria della sala e degli accessori e pertinenze, mediante strumenti e prodotti acquistati dal concessionario;
- 2) pronta disponibilità, fornendo a tal fine un contatto telefonico, all'apertura e al presidio della struttura durante attività o accessi che si rendessero necessari per le esigenze dell'Amministrazione ovvero di terzi dalla stessa autorizzati, anche nelle ore pomeridiane o serali;
- 3) gestione degli impianti di illuminazione e riscaldamento.

La gestione della sala, delle sue pertinenze, delle attività connesse alla custodia saranno svolte dietro diretta indicazione da parte degli uffici comunali competenti.

Il concessionario potrà provvedere, ove le condizioni strutturali dell'immobile lo consentano e previa acquisizione di tutti i permessi, autorizzazioni e nulla osta o ogni altro adempimento necessari, allo svolgimento di attività di vendita o somministrazione di alimenti e bevande, con l'introito diretto dei relativi incassi.

SEZIONE C - MODALITÀ DI AFFIDAMENTO PRESCELTA

C.1 - Specificazione della modalità di affidamento prescelta

Affidamento tramite procedura a evidenza pubblica (d.lgs. 201/2022, art. 14, comma 1, lett. a) nella forma della concessione di servizi, da effettuarsi mediante procedura aperta secondo l'art. 71 del d.lgs. 36/2023.

La procedura vedrà l'affidamento del servizio per un periodo di anni cinque, con opzione di rinnovo per ulteriori tre anni.

Nella relazione sul servizio, di cui alla citata delibera di C.C. n. 65 del 19-12-2024, è indicato che **“La gestione mediante concessione di servizi con il contestuale pagamento di un canone a favore dell'Ente si è dimostrata la scelta migliore dal punto di vista dell'economicità, efficienza ed efficacia. Il livello complessivo del servizio è stato di soddisfazione nella gestione nei rapporti con il soggetto concessionario”**.

Tali elementi saranno integrati nei documenti di gara.

C. 2 - Illustrazione della sussistenza dei requisiti europei e nazionali per la stessa e descrizione dei relativi adempimenti

Il valore complessivo dell'appalto, al netto dell'IVA e comprensivo di tutte le opzioni, rinnovi, pagamenti e premi è inferiore alla soglia europea (per le concessioni euro 5.538.000,00), pertanto si potrebbe applicare a tale procedura la previsione di cui all'art. 187, comma 1 del d.lgs. n. 36/2023 (procedura negoziata, senza pubblicazione di un bando di gara, previa consultazione, ove esistenti, di almeno 10 operatori economici, nel rispetto di un criterio di rotazione degli inviti, individuati sulla base di indagini di mercato o tramite elenchi di operatori economici).

Per consentire la più ampia partecipazione, in considerazione della possibilità fornita dal medesimo articolo del Codice dei contratti, si procederà tuttavia con una procedura di gara aperta.

SEZIONE D -MOTIVAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA DELLA SCELTA

D.1 - Risultati attesi

La modalità di affidamento individuata negli atti di indirizzo e che sarà realizzata con la procedura sopra richiamata avrà come elemento fondamentale la gestione del servizio in maniera tecnicamente ottimale, con soddisfazione dell'utenza e capacità di addivenire ad opportuni adeguamenti in base alle clausole contrattuali.

In primo luogo ciò consentire, a fronte di un periodo di appalto di rilievo temporale, di vedere una gestione capace di costruire un rapporto solido e produttivo con il territorio e con i soggetti turistici in relazione.

Dal secondo punto di vista, invece, si rimarca la funzionalità dell'inserimento nella procedura della custodia e pulizia del Cinema Astra, che consente all'Ente di assorbire in questa procedura un costo vivo che altrimenti graverebbe sul bilancio comunale.

L'Ente sopporta solamente costi indiretti di scarso rilievo grazie alla peculiare configurazione del servizio predisposta in passato e qui di fatto riconfermata, producendo al contrario un'entrata corrente cospicua nella forma del canone annuale versato dal concessionario, con evidenti effetti positivi dal punto di vista del bilancio comunale.

D.2 - Comparazione con opzioni alternative

Si è già detto del vantaggio organizzativo ed economico di operare una scelta volta alla concessione. Per quanto riguarda l'affidamento in house del servizio, tale opzione – pur valutata con interesse da chi scrive – è stata nei fatti rigettata per assenza di opzioni percorribili in senso concreto nel quadro attualmente disponibile.

D.3 Esperienza della gestione precedente

La precedente gestione, basata su una concessione di servizio, è stata soddisfacente. L'erogazione del servizio è stata caratterizzata da un livello di servizio fondamentale soddisfacente, con la capacità da parte del gestore di rispondere – in una fattiva collaborazione con l'Amministrazione – anche alle sfidanti problematiche emerse durante la pandemia.

Pertanto la valutazione complessiva è di soddisfazione per il servizio reso, cosa che ha confermato la bontà della modalità gestionale prescelta.

D.4 - Analisi e motivazioni della durata del contratto di servizio

La scelta di una concessione di durata rilevante è dettata da un lato dalla rilevante gravosità organizzativa del servizio (spese di personale, investimenti iniziali per le aree); dall'altro dalla necessità di fornire stabilità a un servizio di per sé complesso. Questo evita quindi sia un continuo ricorso a defaticante procedure di gara, che un'instabilità in un servizio che ha un elemento rilevante nel *know how* del soggetto che lo rende (conoscenza del territorio e dei soggetti e dei loro bisogni).

SEZIONE E – STRUMENTI PER LA VALUTAZIONE DI EFFICIENZA, EFFICACIA ED ECONOMICITÀ

E.1 - Monitoraggio

Il direttore dell'esecuzione e il personale addetto al servizio, nell'ambito delle previsioni contrattuali e di quanto previsto nella normativa tempo per tempo vigente, procederà a un costante monitoraggio del rispetto degli obblighi contenuti nel contratto. In tal senso l'Ente si fa carico costantemente di segnalazioni dell'utenza, della più disparata natura.

A tal fine, oltre alle cause di risoluzione del rapporto per gli adempimenti che lo prevedono, l'ente si doterà in sede di gara di un elenco di penali applicabili in caso di violazione di specifiche obbligazioni, che consentiranno all'Ente di esercitare in modalità effettiva e con strumenti concretamente applicabili il proprio potere di controllo.

Misano Adriatico, 24/01/2025

Il Responsabile del settore
Affari Generali, Patrimonio e Gestioni
Dott. Paolo Russomanno*

* documento informatico firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii.