RELAZIONE EX ART. 34, COMMA 20, DEL D.L. 179/2012 CONCERNENTE L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI UN’AREA PUBBLICA PER LA REALIZZAZIONE E LA GESTIONE DI UN CHIOSCO–BAR DESTINATO ALL’ESERCIZIO DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE – SITO ALL’INTERNO DEL PARCO PUBBLICO DENOMINATO “ALDO MORO”

INFORMAZIONI DI SINTESI

Oggetto dell’affidamento	Servizio pubblico locale concessione locali e area pubblica per realizzazione e gestione di un chiosco-bar presso il parco “A. Moro”
Ente affidante	Comune di Rescaldina
Tipo di affidamento	Concessione
Modalità di affidamento	Procedura Aperta
Specificare se nuovo affidamento o adeguamento di servizio già attivo	Nuovo
Territorio interessato	Parco “A.Moro” in via Nenni del Comune di Rescaldina

SOGGETTO RESPONSABILE DELLA COMPILAZIONE

Nominativo	Arch. Francesco Di Geronimo
Ente di Riferimento	Comune di Rescaldina
Area	LLPP
Telefono	0331.467845
Email	Resp.area.lavoripubblici@comune.rescaldina.mi.it
Data di redazione	20 settembre 2018

A) NORMATIVA DI RIFERIMENTO

D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 “Codice dei contratti pubblici”

L.R. 2 febbraio 2010, n. 6 “Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere”

B) LE RAGIONI DELL’AFFIDAMENTO

Il Comune di Rescaldina è proprietario di un’area denominata “Parco Aldo Moro” con accesso dalla via Pietro Nenni. Su tale area sono presenti un manufatto prefabbricato, avente dimensione pari a 40,00 mq, destinato a deposito e servizi igienici, e due ulteriori piccoli manufatti edilizi, di circa 3,00 mq ciascuno, adibiti a deposito.

All’interno del parco inoltre sono presenti: un’area attrezzata con tavoli in legno, un’area per lo svolgimento di attività con lo skate, un’area con due porte adibita a campo da calcio e alcuni camminamenti pedonali.

Il manufatto prefabbricato sopra descritto è stato realizzato nell’ambito di una convenzione per la concessione in uso/gestione dell’area in oggetto, stipulata tra il comune di Rescaldina e la società Tree Experience s.r.l. in data 28/06/2012, scaduta in data 27/06/2018 e prorogata con D.G.C. n. 94 del 30/03/2018 fino al 30/10/2018. La società Tree Experience s.r.l. ha in uso un’area posta nelle

vicinanze del parco "A. Moro" sulla quale ha realizzato un "Parco Avventura". Tramite la convenzione suddetta è stato concesso alla società Tree Experience s.r.l. di realizzare ed utilizzare il manufatto prefabbricato destinato a servizi igienici e deposito, con facoltà di utilizzo anche per lo svolgimento dell'attività nel limitrofo parco avventura, a fronte di alcuni impegni concordati con l'Amministrazione Comunale, tra i quali la manutenzione e la pulizia dei manufatti edilizi presenti sull'area e del parco A. Moro, la realizzazione di un'area attrezzata con tavoli in legno, etc.

Il parco "A. Moro" oggi è poco utilizzato dai cittadini, se non come luogo di passaggio per gli utenti del limitrofo parco Avventura. Per tale motivo, con deliberazione n. 94 del 30/03/2018 sopracitata, la Giunta Comunale ha ritenuto di migliorare la fruizione del parco, affinché lo stesso possa essere utilizzato come area di svago e di socializzazione da parte dei cittadini, prevedendo che l'attuale immobile, oggi adibito deposito e servizi igienici, possa essere destinato anche alla somministrazione di alimenti e bevande. La stessa D.G.C. n. 94 del 30/03/2018 prevede inoltre che tale immobile debba essere affidato in concessione mediante procedura ad evidenza pubblica.

C) CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO E OBBLIGHI DI SERVIZIO PUBBLICO E UNIVERSALE

Caratteristiche e contenuti della concessione in oggetto sono stati condivisi con la Polizia Locale, definendo come durata 12 anni decorrenti dalla firma del contratto. Oggetto principale della concessione è il servizio di gestione del chiosco bar posto all'interno del parco pubblico "A. Moro", prevedendo che l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande debba essere svolto almeno per 7 mesi l'anno, comprendendo obbligatoriamente il periodo dal 15 marzo al 15 ottobre di ciascun anno di durata della concessione.

A fronte della concessione dell'area il contratto prevederà alcuni impegni a carico del concessionario, tra i quali a titolo esemplificativo, l'adeguamento del manufatto prefabbricato esistente da destinarsi parzialmente a chiosco bar, la custodia la gestione e la pulizia del parco "A. Moro" e la manutenzione del verde del parco e delle aiuole del parcheggio antistante. Tali attività dovranno essere eseguite per tutti gli anni di concessione e non solo durante i 7 mesi di apertura del chiosco-bar.

Di seguito si elencano gli **standard minimi di qualità della concessione**:

OGGETTO	ASPETTO DI QUALITÀ	STANDARD MINIMI
Periodo minimo di apertura del chiosco e dei bagni	Accesso al chiosco ed ai bagni durante l'anno	almeno per 7 mesi l'anno, comprendendo obbligatoriamente il periodo dal 15 marzo al 15 ottobre di ciascun anno
Pulizia dei bagni	Decoro dei bagni pubblici utilizzati da parte degli utenti del bar e del parco "A. Moro"	Almeno 3 volte a settimana, nel periodo di apertura del chiosco, ovvero dal 15 marzo al 15 ottobre di ciascun anno
Pulizia del parco "A. Moro"	Decoro e fruizione da parte dei cittadini	Almeno 1 volta a settimana per tutto l'anno
Manutenzione del verde del parco "A. Moro" e delle aiuole del parcheggio antistante sulla via P. Nenni	Decoro e fruizione da parte dei cittadini	Almeno 4 tagli dell'erba all'anno

D) LA FORMA DELL'AFFIDAMENTO PRESCELTA

Il parco "A. Moro", come tutti i parchi pubblici, ha grande importanza per l'aggregazione e la socializzazione dei cittadini. Allo stato attuale, la parte del parco comprendente il manufatto edilizio

e l'area attrezzata con i tavoli sono utilizzate da alcuni fruitori del limitrofo "Parco Avventura", di proprietà privata, mentre la restante parte è poco frequentata dai cittadini a causa della carenza di servizi che offre alla cittadinanza. La realizzazione di un chiosco-bar consentirebbe certamente di migliorarne la fruizione.

La gestione del chiosco-bar, prevista per 7 mesi all'anno per un totale di 12 anni, ha rilevanza economica in quanto dalla gestione si ricavano utili. La gestione diretta del chiosco-bar comporterebbe per il Comune di Rescaldina il carico di una realtà molto complessa, sia in ambito logistico-organizzativo, sia nel reperimento delle necessarie risorse per garantire la copertura delle spese gestionali. L'esercizio della somministrazione di alimenti e bevande può essere svolto solo da chi è in possesso dei requisiti previsti dalla L.R. 6/2010.

Pertanto, trattandosi di attività con rilevanza economica, si ritiene conveniente e congruo affidare la gestione a società esterna, ricorrendo al libero mercato con una procedura di gara ai sensi del D.Lgs. 50/2016, dando la possibilità a chiunque sia in possesso dei requisiti previsti dalla L.R. 6/2010 di partecipare.

L'importo presunto della concessione, per 7 (sette) mesi all'anno per i 12 (dodici) anni di gestione previsti, calcolato sulla base degli introiti presunti che avrà il futuro gestore, è pari ad euro 75.600,00, oltre IVA di legge.

Tale importo deriva da ipotesi effettuate dagli uffici, in quando da indagini di mercato effettuate non è stata riscontrata una tipologia di chiosco-bar paragonabile al caso in oggetto. Pertanto, partendo dagli incassi che può avere mediamente un bar, vista la zona e il bacino di utenti che potrebbero frequentare il parco "A. Moro", si ipotizza che il numero di fruitori del chiosco-bar potrebbe essere pari giornalmente a circa 50 individui con un consumo medio pro capite pari a € 3,00, dal quale deriva un incasso annuo totale pari a € 31.500,00, cui corrisponde un guadagno medio annuo pari a € 6.300,00, che riferito ai 12 anni di durata della concessione corrisponde a € 75.600,00 oltre IVA di legge.

Pertanto si intende procedere secondo i principi di cui all'art. 164 e seguenti del D.Lgs. 50/2016 e con affidamento mediante procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 o in alternativa, previa richiesta di manifestazione di interesse, mediante procedura prevista dall'art. 36 comma 2 lettera b), invitando comunque tutti gli operatori interessati alla procedura.

Il criterio di scelta sarà quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Si valuterà, nel bando di gara, la possibilità di proporre delle migliorie connesse al miglioramento della fruizione del parco "A. Moro". Ad ogni miglioria verrà attribuito uno specifico punteggio, facente parte della valutazione dell'offerta tecnica a cura della commissione valutatrice.

E) I CONTENUTI DEGLI OBBLIGHI DI SERVIZIO PUBBLICO E SERVIZIO GENERALE E LE COMPENSAZIONI ECONOMICHE PREVISTE

Gli obblighi di servizio pubblico definiscono i requisiti specifici imposti dal Comune al gestore del servizio per garantire il conseguimento degli obiettivi di interesse pubblico.

Nel caso specifico il gestore avrà in carico:

- la custodia, la gestione e la pulizia dell'area affidata in concessione, comprendente i manufatti esistenti e il realizzando chiosco bar;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria del realizzando chiosco bar, comprendente anche depositi e servizi igienici, e dei manufatti esistenti;
- le spese di gestione del chiosco-bar, nonché quelle relative al consumo di energia elettrica e acqua potabile;
- l'apertura/chiusura al pubblico dei servizi igienici nel periodo di apertura dell'attività di somministrazione;

Le compensazioni previste sono le seguenti:

- l'adeguamento, a propria cura e spese, del manufatto prefabbricato esistente, da destinarsi parzialmente a chiosco bar (è ammessa in alternativa la demolizione e ricostruzione di un nuovo manufatto prefabbricato, parzialmente destinato a chiosco bar, ubicato nella stessa area), per un importo presunto pari a € 20.000,00, oltre IVA di legge;
- la custodia e la pulizia del parco "A. Moro", per un importo presunto pari a € 11.000,00, oltre IVA di legge;
- la manutenzione del verde del parco e delle aiuole del parcheggio antistante (comprendente almeno 4 tagli annui dell'erba, manutenzione delle piante esistenti, diserbo dei vialetti e del parcheggio), per un importo presunto pari a € 20.000,00, oltre IVA di legge;

La differenza tra l'importo contrattuale, pari a € 75.600,00, corrispondente ai presunti introiti che avrà il gestore, e le compensazioni richieste, pari a € 51.000,00, corrisponde a € 24.600,00, di cui il 20% si propone come canone di concessione posto a base di gara, pari a € 4.920,00 per l'intera durata del contratto, corrispondenti a € 410,00 annui.

F) VALUTAZIONE RELATIVA ALL'ECONOMICITA'

Il valore della concessione, calcolato sulla base degli introiti presunti che avrà il futuro gestore, è pari ad euro 75.600,00, oltre IVA di legge, per 7 (sette) mesi all'anno per 12 (dodici) anni di gestione previsti.

L'equilibrio economico-finanziario della gestione sarà garantito dalle potenzialità del chiosco nel suo complesso ed al concessionario spetterà il diritto di gestire e sfruttare economicamente il servizio attraverso l'introito degli incassi derivanti dalla somministrazione di alimenti e bevande e da eventuali nuove attività, correlate alla gestione del chiosco, che dovranno essere preventivamente comunicate/autorizzate al Comune di Rescaldina.

IL RESPONSABILE AREA N. 4
LAVORI PUBBLICI
(Arch. Francesco Di Geronimo)