

OGGETTO: AFFIDAMENTO DELLA GESTIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO COMUNALE DI VIA BERLINGUER ZONA COMMERCIALE IKEA/LEROY MERLIN MEDIANTE IL RICORSO AL CONTRATTO DI CONCESSIONE E MEDIANTE PROCEDURA APERTA, AI SENSI DEGLI ARTT. 71, 197 E SEGUENTI D.LGS. 31 MARZO, N. 36 CON IL CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE DELL'OFFERTA ECONOMICAMENTE PIÙ VANTAGGIOSA - CUP **B42H24002800007**. INDIZIONE DI GARA

DATO ATTO che le procedure di affidamento dei contratti pubblici hanno luogo nel rispetto degli atti di programmazione;

VISTA la deliberazione del C.C. nr. 23 del 16.04.2024 esecutiva, con cui è stato approvato il Bilancio di Previsione dell'esercizio 2024/2026 ed i relativi allegati ai sensi di legge, tra cui il Programma triennale delle opere pubbliche e l'Elenco annuale dei lavori;

DATO ATTO che il responsabile del progetto, unico per le fasi della progettazione, affidamento ed esecuzione (RUP) è IL Dirigente del Settore LLPP Ing. Nunzio Boccia

RILEVATO che il ricorso al contratto di Concessione della Gestione dell'Impianto sportivo di cui trattasi consente all'amministrazione comunale una serie di vantaggi non ultimo quello di evitare vandalizzazioni di un patrimonio comunale di recente acquisito;

DATO ATTO che

- Con atto di cessione gratuita del 29/03/2023 Rep. 13033 Raccolta 9719 per Notaio Gabriella De Bellis, la Società Investire Società di Gestione del Risparmio S.p.A. ha ceduto a titolo gratuito al Comune di Afragola la piena proprietà dei seguenti immobili siti in Via E. Berlinguer snc e precisamente:
 - a) Complesso commerciale ad uso sportivo composto da tre edifici di servizio destinati a spogliatoi, palestra, bar, individuati con le lettere dalla "A" alla "C", quattro campi da gioco, di cui due per il calcetto e due per il tennis, individuati dalle lettere "D" ed "E", con annessa area di cortile pertinenziale circostante i quattro lati (vedi elaborato Grafici Generali del Progetto esecutivo dei lavori);
 - b) Annessa e pertinenziale porzione di terreno

il tutto confinante con particella 538 per tre lati e particella 534, salvo altri.

Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Afragola in ditta INVESTIRE SGR S.p.A. al foglio 15 particella 581 sub. 1 Via E. Berlinguer snc piano S1-T categoria D/6 rendita euro 10.692,00.
- I manufatti presenti necessitano di lavori di ristrutturazione edilizia. In linea generale gli interventi sono simili per tutti i corpi di fabbrica e possono così riassumersi:
 - Rifacimento completo dei bagni e dell'impianti idrico sanitario;
 - Rifacimento completo dell'impianto elettrico e dei corpi illuminanti;
 - Rifacimento completo dell'impianto di produzione ACS e riscaldamento
 - Riparazione di infissi esterni
 - Sostituzione delle vetrate danneggiate
 - Sverniciatura e verniciatura di opere metalliche
 - Sostituzione o integrazione delle porte interne/esterne
 - Rasatura e tinteggiatura
 - Riparazioni varie delle componenti edilizie
 - Per quanto riguarda invece le parti esterne si prevedono i seguenti interventi:
 - Sostituzione dei faretti ad incasso

- Sistemazione delle recinzioni dei campetti
 - Potatura degli alberi e decespugliamento
 - Rimozione dei rifiuti abbandonati
 - Riassetto dei campetti
- Detti lavori, rientranti nella categoria OG1, sono stati quantificati dall'ufficio tecnico comunale in complessivi euro 125.672,14 per lavori, oltre euro 2.513,44 per oneri per sicurezza, il tutto oltre IVA come per legge ed oltre alle somme a disposizione. L'importo complessivo di euro 128.185,58 viene detratto dal canone mensile di gestione fino allo scomputo delle opere compiute a carico del Concessionario con regolare esecuzione e certificato di collaudo.
- Il Comune di Afragola, in esecuzione alla Deliberazione della Consiglio Comunale n. 2/2024 del 26/02/2024, della Delibera di Giunta Comunale nr. 128 del 29/12/2023, art. 7 del "Regolamento per la disciplina delle modalità di affidamento della gestione degli impianti sportivi del Comune di Afragola e di ulteriori servizi presso strutture di proprietà comunale", in qualità di proprietario dell'impianto sportivo comunale sito nel comparto commerciale "IKEA/Leroy Merlin" **intende affidare in concessione l'impianto per le finalità sportive cui la struttura è destinata.**
- Il contratto, oggetto di affidamento, viene qualificato come concessione di servizi.
- La concessione sarà regolata dall'art. 187 del D.Lgs. n. 36/2023, dalla L.R. n. 18/2013, dal Regolamento per la disciplina delle modalità di affidamento della gestione degli impianti sportivi del Comune di Afragola. L'atto di indirizzo per l'affidamento in concessione è stato approvato con Delibera di CC. n. 2/2024 del 26/02/2024

DATO ATTO che, in ottemperanza alla sopra richiamata normativa, il responsabile unico del progetto ha provveduto alla predisposizione dello schema di contratto e del Capitolato Speciale di Appalto completo di Piano Economico Finanziario di massima per la procedura di affidamento;

DATO ATTO che, ai soli fini della determinazione del valore del contratto, il valore della concessione è stimato in € 2.951.367,00 che corrisponde alla sommatoria dei ricavi nel periodo di durata della concessione (9 anni)

DATO ATTO che, in relazione al suddetto importo, trattasi, dunque, di intervento che attiene ai settori ordinari, sotto la soglia comunitaria;

CONSIDERATO che si rende necessario procedere all'affidamento della concessione e che l'ufficio tecnico ha predisposto un progetto esecutivo per i lavori di manutenzione straordinaria per il ripristino edilizio ed il rifacimento degli impianti inerenti i corpi di fabbrica adibiti a palestra/bar per un importo di lavori pari ad euro 128.185,58 compreso oneri della sicurezza ed escluso IVA. Tali costi vengono coperti da un versamento nelle casse comunali già avvenuto da parte della Società Investire SGR in adempimento alla convenzione urbanistica per la realizzazione del complesso commerciale IKEA/Leroy MERLIN

DATO ATTO che, secondo i principi generali stabiliti dal [D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36](#) e le disposizioni dell'ordinamento degli Enti Locali, l'affidamento e l'esecuzione di opere e lavori pubblici, servizi e forniture:

- deve garantire la qualità delle prestazioni e svolgersi nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, tempestività e correttezza;
- deve altresì rispettare i principi di libera concorrenza, parità di trattamento, non discriminazione, trasparenza, proporzionalità, nonché quello di pubblicità con le modalità indicate nel citato [D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36](#) ;
- deve svolgersi con le procedure previste dalla normativa dell'Unione europea recepita o comunque vigente nell'ordinamento giuridico italiano;
- deve prevedere, ove possibile ed economicamente conveniente, nel rispetto della disciplina comunitaria in materia di appalti pubblici, al fine di favorire l'accesso delle piccole e medie imprese, la suddivisione dell'appalto in lotti funzionali ;
- deve prevedere criteri di partecipazione alla gara tali da non escludere le piccole e medie imprese;

DATO ATTO che, per quanto non espressamente previsto nel [D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36](#) , le procedure di affidamento e le altre attività amministrative in materia di contratti pubblici si espletano nel rispetto delle disposizioni sul procedimento amministrativo di cui alla [L. 7 agosto 1990, n. 241](#) , e successive modificazioni e integrazioni;

RILEVATO inoltre che, per quanto non espressamente previsto nel [D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36](#) , l'attività contrattuale si svolge nel rispetto, altresì, delle disposizioni stabilite dal codice civile;

CONSIDERATO che, con determina a contrarre nr. 657 del 07.04.2025 il Dirigente del Settore LLPP ha disposto quanto segue:

- fine del contratto: affidare la gestione dell'impianto sportivo comunale per aumentare le possibilità di pratica sportiva sul territorio comunale

- oggetto del contratto: Concessione del Servizio di Gestione dell'Impianto Sportivo comunale di Via Berlinguer snc;

- durata: nove anni non rinnovabili

- valore della concessione: euro 2.951.367,00

- tariffe: sono state effettuate ipotesi di gestione a base del Piano Economico Finanziario che posso essere variate in sede di offerta ed approvate dall'Amministrazione

- modalità di scelta del contraente: procedura aperta ai sensi degli [artt. 70 e 71](#) , [D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36](#) ;

- motivazione che sta alla base della scelta della procedura: la procedura aperta, costituendo l'ordinaria procedura di affidamento, mediante l'evidenza pubblica tutela la libera concorrenza, la parità di trattamento, la non discriminazione, e impedisce restrizioni all'accesso al mercato assicurando, nel contempo, il rispetto dei principi di trasparenza, proporzionalità, nonché quello di pubblicità;

- modalità di stipulazione del contratto: atto pubblico in formato digitale

RITENUTO quindi, di poter procedere mediante procedura aperta alla scelta del concessionario e di dovere stabilire quanto segue in ordine al criterio di selezione della migliore offerta;

PRESO ATTO, al riguardo, di quanto disposto dall'[art. 108](#) , [D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36](#) , secondo cui la migliore offerta è selezionata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa;

VISTO l'[art. 108](#) del [D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36](#) in ordine alla disciplina del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa;

RICHIAMATO infine l'[art. 93](#) del [D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36](#) , secondo il quale, quando la scelta della migliore offerta avviene con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, la valutazione è demandata a una commissione giudicatrice;

RITENUTO che, avendo individuato tutti i predetti elementi e precisato quanto precede, si possa indire una procedura di gara per addvenire alla stipula del contratto di concessione;

CONSIDERATO che con Deliberazione della Giunta Comunale nr. 92 del 18/09/2023 è stato approvato il Regolamento di funzionamento e attuazione per la gestione dei procedimenti di gara per l'affidamento di lavori, forniture e servizi del Comune di Afragola. Tale Regolamento prevede che la procedura di gara è delegata al Servizio Appalti e Contratti incardinato sotto il Settore Affari Generali.

DATO ATTO che con la citata determina a contrarre nr. 657 del 07.04.2025 è stato approvato:

- il capitolato speciale di appalto comprensivo del Piano Economico finanziario di massima

- i criteri di selezione

- lo schema del contratto concessione

nonché tutti i documenti complementari;

RICHIAMATO il disposto dell'[art. 6-bis](#) , [L. 7 agosto 1990, n. 241](#) , introdotto dall'[art. 1](#) , comma 41, [L. 6 novembre 2012, n. 190](#) , in forza del quale il responsabile del procedimento e i titolari degli uffici competenti ad adottare i pareri, le valutazioni tecniche, gli atti endoprocedimentali e il provvedimento finale devono astenersi in caso di conflitto di interessi, segnalando ogni situazione di conflitto, anche potenziale;

RICHIAMATI i principi e le disposizioni contenute nella [L. 6 novembre 2012, n. 190](#) , per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione e, in particolare, il disposto dei commi 16 e 32 dell'art. 1;

RICHIAMATI altresì i principi e le disposizioni del [D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33](#) , sul riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni e, in particolare, l'art. 37 sugli obblighi di pubblicazione concernenti i contratti pubblici di lavori, servizi e forniture;

DATO ATTO dei nuovi compiti e funzioni del responsabile del procedimento in materia di anticorruzione e trasparenza;

RILEVATO che al responsabile del progetto, oltre agli obblighi di competenza, professionalità, di integrità e pubblicità, si applicano in quanto compatibili, le disposizioni del Titolo II, Capo V, Sezione I, del [R.D. 12 luglio 1934, n. 1214](#) , relative ai giudizi di conto e di responsabilità davanti alla Corte dei conti e quelle di cui alla Parte III, Titolo I, [D.Lgs. 26 agosto 2016, n. 174](#) ;

SPECIFICATO che alla gara in parola (concessione di servizi di importo inferiore alla soglia comunitaria) sarà data diffusione mediante pubblicazione di tutti gli atti, per estratto o integralmente, per almeno n. 30 giorni su:

▫ all'Albo Pretorio e sul profilo committente del Comune di Afragola;

▫ sulla piattaforma di negoziazione <https://cucagenziaareanolana.tuttogare.it/gare/index.php>

DATO ATTO che con successivo e separato provvedimento si procederà alla ripartizione e alla liquidazione dell'incentivo ex art. 45 del D. Lgs. n. 36/2023;

DATO ATTO che ai fini della tracciabilità finanziaria il codice CIG sarà acquisito per mezzo della Piattaforma di Negoziazione Certificata <https://cucagenziaareanolana.tuttogare.it/gare/index.php>

RITENUTO di indire una procedura aperta ai sensi del combinato disposto dell'art. 71, 108 e 187 del Dlgs.36/2023, per l'affidamento in concessione del servizio di gestione delle strutture dell'impianto sportivo comunale sito nel comparto commerciale "IKEA/LEROY MERLIN" di Afragola per anno 9 (nove) nel Comune di Afragola. CUP: B42H24002800007 L'appalto verrà aggiudicato con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 108 del Dlgs.36/2023. L'aggiudicazione, come specificato nella determinazione a contrarre, avverrà anche in caso di una sola offerta valida, fatta salva l'applicazione delle valutazioni se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto;

RITENUTO di approvare lo schema di disciplinare e la relativa modulistica, all'uopo predisposti in conformità alla normativa vigente nonché alle indicazioni fornite dal Settore LLPP;

RITENUTO che l'istruttoria preordinata alla 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. n. 267/2000;

DATO ATTO che il presente provvedimento:

è stato emesso nel rispetto dei tempi procedurali di cui all'art.2 della L. n. 241/1990 e ss.mm.ii.;

è rilevante ai fini dell'amministrazione trasparente di cui al D. Lgs. n. 33/2013;

non coinvolge interessi del Responsabile di Settore e di procedimento, o di parenti entro il 4° grado ai sensi della legge n. 190/2012 e del Piano Anticorruzione, e che il Responsabile del procedimento non ha rilevato alcuna ipotesi, anche potenziale, di conflitto di interessi, allo stato attuale, ai sensi dell'art. 6 bis della Legge n. 241/90 in relazione al citato procedimento, nonché ai sensi del Piano triennale della prevenzione della corruzione e trasparenza, né difformità rispetto a quanto prescritto dal D.P.R. n. 62/2013 e dal Codice di comportamento provinciale vigente;

VISTI:

l'art. 15 del D. Lgs. n. 36/2023 "Responsabile Unico del Progetto";

RICHIAMATI:

il D. Lgs. n. 36/2023 "Codice dei contratti pubblici";

il D. Lgs. n. 50/2016 "Codice dei contratti pubblici";

il Regolamento approvato con DPR 207/2010, per le parti ancora vigenti;

l'art. 192, del Decreto Legislativo n° 267/2000, in merito ai contenuti delle determinazioni a contrattare;

D E T E R M I N A

per quanto in premessa riportato e qui integralmente richiamato, di:

1. INDIRE una procedura aperta ai sensi del combinato disposto dell'art. 71, 108 e 187 del Dlgs.36/2023, per l'affidamento in concessione del servizio di gestione delle strutture dell'impianto sportivo comunale sito nel comparto commerciale "IKEA/LEROY MERLIN" di Afragola per anno 9 (nove) nel Comune di Afragola. CUP: B42H24002800007 L'appalto verrà aggiudicato con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 108 del Dlgs.36/2023. L'aggiudicazione, come specificato nella determinazione a contrarre, avverrà anche in caso di una sola offerta valida, fatta salva l'applicazione delle valutazioni se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto

2. APPROVARE lo schema di disciplinare e la relativa modulistica, all'uopo predisposti in conformità alla normativa vigente nonché alle indicazioni fornite dal Settore LLPP;

3. SPECIFICARE che alla gara in parola sarà data diffusione mediante pubblicazione di tutti gli atti di gara, per estratto o integralmente, per almeno n. 30 giorni su:

▫ all'Albo Pretorio e sul profilo committente del Comune di Afragola

□ sulla piattaforma di negoziazione <https://cucagenziaareanolana.tuttogare.it/gare/index.php>

4. DARE ATTO che il codice CIG sarà acquisito attraverso la piattaforma di negoziazione certificata <https://cucagenziaareanolana.tuttogare.it/gare/index.php>

5. DARE ATTO che il Responsabile del Progetto è l'Ing. Nunzio Boccia;

6. DARE ATTO che con successivo e separato provvedimento si procederà alla ripartizione e alla liquidazione dell'incentivo ex art. 45 del D. Lgs. n. 36/2023;

7. DARE ATTO CHE:

- relativamente al presente provvedimento, ai sensi dell'art. 6 bis della Legge n. 241/1990, dell'art. 1, comma 9, lett. e), della Legge n. 190/2012 e dell'art. 16 del D. Lgs. n. 36/2023, l'incaricato dell'istruttoria del presente atto non si trova in situazioni di conflitto di interesse, nemmeno potenziale e che non sussistono nei confronti del Responsabile del procedimento, situazioni di conflitto di interesse, neanche potenziale;

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

8. PUBBLICARE il presente provvedimento all'Albo Pretorio on-line per quindici giorni consecutivi e nel sito istituzionale della Città di Afragola, sezione "Amministrazione Trasparente";

9. DARE ATTO, infine, che contro la presente determinazione è ammessa la richiesta di riesame da presentare al Dirigente dell'Ufficio Gare entro 30 giorni. È ammesso altresì ricorso al TAR Campania - Napoli entro 30 giorni.

Il Dirigente

Dott.ssa Alessandra Iroso