



Il Questore della Provincia di Macerata

DETERMINA

AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE DEI SERVIZI PER IL NOLEGGIO DELLE ATTREZZATURE DA SPIAGGIA, PULIZIA, BAR, SALVAMENTO A MARE E MANUTENZIONE ORDINARIA DELLA STRUTTURA E DEGLI IMPIANTI DEL CENTRO BALNEARE DELLA POLIZIA DI STATO DI CIVITANOVA MARCHE - FONTESPINA (MC), CON VINCOLO DI REALIZZAZIONE DEL PROGETTO ESECUTIVO DI RICOSTRUZIONE DELL'EDIFICIO DELLO STABILIMENTO CON ONERI A CARICO ESCLUSIVO DELL'AGGIUDICATARIO.

CONSIDERATO che con determina a contrarre nr. 47895 del 16 novembre 2022 che fa parte integrante del presente decreto è stata avviata la procedura ad evidenza pubblica, tramite gara mista di gestione del nuovo lido della Polizia di Stato di Civitanova Marche previa integrale ricostruzione a cura della ditta aggiudicataria della gara;

RILEVATO che il giorno 24 dicembre 2022 è stata pubblicata nel sistema informatico di *e-procurement* del Ministero dell'Economia e delle Finanze la gara nr. 3373611 il cui termine ultimo per la presentazione delle offerte era l'11 febbraio 2023;

PRESO ATTO che alla data di scadenza sopraindicata nessun operatore economico ha presentato un'offerta;

RILEVATA la necessità di trovare un operatore economico per le finalità sopra espresse;

DETERMINA

1. per le motivazioni di cui in premessa che qui si intendono integralmente riportate, ai sensi dell'articolo 32 comma 2 del Codice dei contratti pubblici e successive modifiche ed integrazioni di assumere la presente determina a contrarre per l'espletamento di una nuova procedura di gara ad evidenza pubblica, relativa all'espletamento delle procedure per l'affidamento in concessione dei servizi di noleggio attrezzature da spiaggia, pulizia, bar, salvamento a mare e manutenzione conservativa della struttura e degli impianti presso il Centro

Balneare della Polizia di Stato di Civitanova Marche - Fontespina (MC), per la durata di anni 12, con vincolo di realizzazione del progetto esecutivo di ricostruzione dell'edificio dello stabilimento stesso a carico dell'aggiudicatario, senza oneri per la stazione appaltante, ai sensi dell'art. 167 comma 1 del D. Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, in modalità Application Service Provider (ASP) sul sistema informatico di *e-procurement* del Ministero dell'Economia e delle Finanze alle stesse condizioni economiche e tecniche della gara nr. 3373611 andata deserta indicate nella determina a contrarre del 16 novembre 2023, parte integrante del presente decreto;

2. di nominare quale Direttore dell'esecuzione del contratto il dirigente pro-tempore dell'Ufficio Tecnico Logistico Provinciale di Macerata dott. Emanuele Ciccarelli ;

Il Responsabile Unico del procedimento di cui all'art. 31 del d.lgs. 50/2016 è il Vice Questore della Polizia di stato dott. POLCE Edoardo.

Macerata li 13 febbraio 2023

Il Questore
(Trombadore)



Il Questore della Provincia di Macerata

DETERMINA

AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE DEI SERVIZI PER IL NOLEGGIO DELLE ATTREZZATURE DA SPIAGGIA, PULIZIA, BAR, SALVAMENTO A MARE E MANUTENZIONE ORDINARIA DELLA STRUTTURA E DEGLI IMPIANTI DEL CENTRO BALNEARE DELLA POLIZIA DI STATO DI CIVITANOVA MARCHE - FONTESPINA (MC), CON VINCOLO DI REALIZZAZIONE DEL PROGETTO ESECUTIVO DI RICOSTRUZIONE DELL'EDIFICIO DELLO STABILIMENTO CON ONERI A CARICO ESCLUSIVO DELL'AGGIUDICATARIO.

CONSIDERATO che il Consiglio di Amministrazione del Fondo di Assistenza per il Personale della Polizia di Stato, preso atto che la struttura dello stabilimento balneare di Civitanova Marche era stata completamente demolita in quanto pericolante, nella seduta del 28 giugno 2021 ha delegato il Signor Questore di Macerata all'espletamento delle procedure ad evidenza pubblica, tramite gara mista di lavori per la ricostruzione della struttura e di gestione del nuovo lido della Polizia di Stato di Civitanova Marche.

RILEVATO che, al fine di dar seguito alle indicazioni del Consiglio, è stato incaricato l'ingegnere Baiocco Marco della progettazione del nuovo Centro Balneare della Polizia di Stato, unitamente all'inoltro di tutte le richieste di autorizzazione presso le competenti autorità;

ACQUISITO il permesso a costruire n. 57/PC, rilasciato in data 14 luglio 2022 dal Comune di Civitanova Marche, a seguito del deposito del progetto elaborato dal citato Ing. Baiocco ed effettuati i pagamenti relativi agli oneri di urbanizzazione, assolti dal Fondo Assistenza della Polizia di Stato;

RILEVATO che il costo di ricostruzione della struttura dello stabilimento balneare e relative forniture è stimato nella somma di euro **267.504,51**, come emerge dal computo metrico elaborato dall'Ingegnere Baiocco, sulla base del prezzario delle OO.PP. della regione Marche 2022 – prima edizione del 14.02.2022

CONSIDERATO che, successivamente alla presentazione del progetto e del computo metrico definitivo, sono stati verificati e riaggiornati i parametri del piano economico che, comunicati al Fondo Assistenza della Polizia di Stato, hanno determinato l'Ente ad autorizzare l'affidamento dei servizi in parola per la durata di anni 12 (dodici);

PRESO ATTO che il valore annuo lordo della concessione dei servizi presso il centro balneare, in ragione dei metri quadrati dell'arenile, è stato stimato in euro 170.848,42, mentre in 12 anni ha un valore di euro 2.050.181,08 al lordo delle spese generali di gestione ed ammortamento pari ad € 1.787.399,81, con un

guadagno netto pari a € 185.260,79, come emerge dall'allegato schema del quadro economico che fa parte integrante del presente decreto;

RITENUTO che debba essere adottata la procedura aperta, così come definito dall'articolo 3, comma 1, lettera sss del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 60 del medesimo decreto;

VISTO il piano di fattibilità economico finanziaria nel quale è stato calcolato che la concessione debba avere durata di anni 12, per garantire l'equilibrio economico-finanziario del contratto, come disciplinato dagli art. 165 e 168 del Codice dei contratti pubblici;

LETTO l'art. 32, comma 2, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50;

D E T E R M I N A

1. per le motivazioni di cui in premessa che qui si intendono integralmente riportate, ai sensi dell'articolo 32 comma 2 del Codice dei contratti pubblici e successive modifiche ed integrazioni, di assumere la presente determina a contrarre per la procedura di gara ad evidenza pubblica, relativa all'espletamento delle procedure per l'affidamento in concessione dei servizi di noleggio attrezzature da spiaggia, pulizia, bar, salvamento a mare e manutenzione conservativa della struttura e degli impianti presso il Centro Balneare della Polizia di Stato di Civitanova Marche - Fontespina (MC), per la durata di anni 12, con vincolo di realizzazione del progetto esecutivo di ricostruzione dell'edificio dello stabilimento stesso a carico dell'aggiudicatario, senza oneri per la stazione appaltante ai sensi dell'articolo 167 del D. Lgs. 18 aprile 2016, n. 50;
2. che la procedura si svolgerà ai sensi dell'art. 58 del Codice dei Contratti in modalità Application Service Provider (ASP) sul sistema informatico di *e-procurement* del Ministero dell'Economia e delle Finanze, adottando come criterio di aggiudicazione quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'art. 95 c.2 e 3 D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 con attribuzione di 70 punti all'offerta tecnica e 30 punti a quella economica, motivate dalla complessità dell'opera e dalla necessità di individuare un adeguato livello qualitativo nella scelta;
3. che trattandosi di un appalto misto - concessione di servizi e lavori - l'oggetto del contratto è connesso e non separabile ma, in ragione della durata della concessione, quest'ultima è da ritenersi prevalente, atta a costituire l'oggetto principale del rapporto negoziale, determinando pertanto, ai sensi dell'articolo 28, comma 9 del Codice dei contratti pubblici l'applicazione nella presente procedura della parte III del Codice indicato;
4. che la componente economica sarà data dal rialzo unico incondizionato ex articoli 73 e 76 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, espresso in percentuale sul prezzo di canone annuo posto a base di gara;
5. che è stato ritenuto congruo fissare a base d'asta dell'offerta economica la somma pari a euro 900,00 annui (1,9% del rendimento stimato totale dell'affidamento, riferito ai soli introiti annui stimati) da corrispondere al Fondo di Assistenza della Polizia di Stato;
6. di approvare il quadro economico, ivi compreso il valore stimato della concessione pari a euro 2.039.000,00 complessivi per 12 anni e euro 170.848,42 all'anno;
7. che al termine del periodo contrattuale, potrà essere valutata, ai sensi dell'articolo 168 comma 2 del Codice dei Contratti, un ulteriore periodo di concessione, individuato sulla base di un criterio di ragionevolezza, eventualmente necessario al recupero degli investimenti del concessionario per il conseguimento degli obiettivi contrattuali specifici

e di remunerazione del capitale investito, come risultanti dal P.E.F. (Piano Economico Finanziario) presentato in sede di offerta. Gli investimenti presi in considerazione ai fini del calcolo, comprendono quelli effettivamente sostenuti dal concessionario, sia quelli iniziali sia quelli in corso di concessione. Tale periodo aggiuntivo sarà riconosciuto ove ricorrano situazioni oggettive non preventivate e non preventivabili che hanno influito sulla possibilità di recupero dell'investimento. Tuttavia tale ipotesi sono compitamente disciplinate nella matrice dei rischi allegata alla bozza di contratto;

8. che al fine di riconoscere un titolo premiale al contraente uscente, potrà essere prevista la possibilità per lo stesso di avanzare una proposta di finanzia di progetto per il successivo periodo con l'acquisizione, ove ricorrano le condizioni di legge, della qualifica di "promotore" con diritto di prelazione
9. che in attuazione dell'articolo 73 comma 4 del Codice dei Contratti, ai sensi dell'articolo 5 comma 2 del D.M. 2 dicembre del 2016, l'operatore economico che si aggiudicherà l'appalto avrà l'obbligo di rimborsare alla stazione appaltante, entro il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione, eventuali spese sostenute per la pubblicazione obbligatoria degli avvisi e del bando di gara;
10. che il pagamento del contributo Anac sarà a carico del Fondo Assistenza della Polizia di Stato;
11. di nominare quale Direttore dell'esecuzione del contratto il Dirigente pro-tempore dell'Ufficio Tecnico Logistico Provinciale di Macerata, Commissario della Polizia di Stato dr. Emanuele CICCARELLI.

Il Responsabile Unico del procedimento di cui all'art. 31 del d.lgs. 50/2016 è il Capo di Gabinetto della Questura pro tempore Vice Questore della Polizia di Stato dr. Edoardo Polce.

Macerata lì 14/11/2022

Il QUESTORE
Trombadore



PIANO ECONOMICO FINANZIARIO PER LA DURATA DELLA CONCESSIONE A 12 ANNI

VOCI PREVISIONALI	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO 7	ANNO 8	ANNO 9	ANNO 10	ANNO 11	ANNO 12
RICAVI												
spiaggia	66.633,44	66.633,44	71.297,78	69.965,12	69.965,12	74.862,67	74.862,67	74.862,67	80.103,06	80.103,06	80.103,06	85.710,28
bar	73.284,13	74.749,81	80.057,04	85.741,09	87.455,92	93.665,29	100.315,52	102.321,83	109.586,68	111.778,42	114.013,98	122.108,98
TOTALE RICAVI LORDI	139.917,57	141.383,25	151.354,83	155.706,21	157.421,03	168.527,96	175.178,20	177.184,51	189.689,74	191.881,48	194.117,05	207.819,25
SPESE												
GESTIONE	98.559,85	101.516,65	104.562,15	107.699,01	110.929,98	114.257,88	117.685,62	121.216,19	124.852,67	128.598,26	132.456,20	136.429,89
CANONE	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00
MARGINE LORDO	39.957,71	38.466,60	45.392,68	46.607,20	45.091,05	52.870,08	56.092,58	54.568,32	63.437,07	61.883,22	60.260,84	69.989,36
AMMORTAMENTO	30.986,29	30.986,29	30.986,29	30.986,29	30.986,29	30.986,29	30.986,29	30.986,29	30.986,29	30.986,29	30.986,29	30.986,29
TOTALE SPESE	130.946,14	133.902,94	136.948,44	140.085,30	143.316,27	146.644,17	150.071,91	153.602,48	157.238,96	160.984,54	164.842,49	168.816,18
TOTALE GUADAGNO LORDO	8.971,43	7.480,32	14.406,39	15.620,91	14.104,76	21.883,79	25.106,29	23.582,03	32.450,78	30.896,94	29.274,56	39.003,08
TOTALE GUADAGNO NETTO	6.324,86	5.273,62	10.156,51	11.012,74	9.943,86	15.428,07	17.699,93	16.625,33	22.877,80	21.782,34	20.638,56	27.497,17
TOTALE GUADAGNO DURATA CONCESSIONE												185.260,79
												RENDIMENTO NETTO INVESTIMENTO %
												4,152

PIANO DI AMMORTAMENTO A 12 ANNI

	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO 7	ANNO 8	ANNO 9	ANNO 10	ANNO 11	ANNO 12
QUOTA CAPITALE	- 331.877,72	- 293.411,12	- 248.018,44	- 201.411,25	- 156.320,20	- 103.450,12	- 47.357,55	7.210,77	70.647,84	132.531,06	192.791,90	262.781,27
GUADAGNO LORDO ANNUALE	39.957,71	38.466,60	45.392,68	46.607,20	45.091,05	52.870,08	56.092,58	54.568,32	63.437,07	61.883,22	60.260,84	69.989,36

Quadro economico di progetto definitivo
Ricostruzione Lido delle Polizia - Civitanova Marche

1 LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE

Opere comuni a misura (accantieramento, scavi, reinterri con ripristini pavimentazioni esistenti e realizzazioni di nuove, impianto di scarico, impianto idrosanitario, impianto elettrico e fotovoltaico)	40.505,26 €
Opere relative a nuovo chiosco a misura (fondazioni strutture in elevazione, divisori, finiture, infissi e tendaggi)	164.231,59 €
Opere relative a nuovi locali di servizio a misura (fondazioni strutture in elevazione, divisori, finiture, infissi)	35.530,58 €
TOTALE LAVORI	240.267,43 €
Stima eventuali imprevisti (allaccio fognatura, scavi etc...) 5%	12.013,37 €
IMPONIBILE	252.280,80 €
RIBASSO DI GARA 15%	37.842,12 €
IMPORTO TOTALE LAVORI	214.438,68 €

2 FORNITURE

Opere relative a fornitura e posa di nuovi arredi interni su misura	35.000,00 €
IMPORTO TOTALE FORNITURE	35.000,00 €

3 SPESE TECNICHE A CARICO AGGIUDICATARIO

Direzione lavori e certificati di regolare esecuzione, coordinamento sicurezza cantieri, contabilità a misura	21.713,74 €
RIBASSO DI GARA 20%	4.342,75 €
imponibile servizi	17.370,99 €
cassa ingegneri 4%	694,84 €
IMPORTO TOTALE SERVIZI a carico aggiudicatario	18.065,83 €

IMPORTO TOTALE OPERAZIONE

267.504,51 €