



Comune di Ascoli Piceno

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE PER ATTIVITÀ PARTIGIANA

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE SETTORE 6 - RICOSTRUZIONE SISMA

DATA	07/07/2025
NUMERO	2600

OGGETTO: DETERMINA A CONTRARRE PER L'AVVIO DELLA GARA EUROPEA A PROCEDURA APERTA, PER L'AFFIDAMENTO, MEDIANTE FINANZA DI PROGETTO, AI SENSI DELL'ART. 193, DEL D.LGS. 36/2023, CON DIRITTO DI PRELAZIONE A FAVORE DEL PROMOTORE, DELLA CONCESSIONE DI PROGETTAZIONE, COSTRUZIONE E GESTIONE PER IL RECUPERO E L'UPGRADE DELL'EDIFICIO PALAZZO GUIDEROCCHI, FINALIZZATI ALLA REALIZZAZIONE DI UN HOTEL DI CATEGORIA 5 STELLE. CUI:00229010442202400003

IL DIRIGENTE

DATO ATTO:

- della competenza dello scrivente Dirigente ad assumere il presente atto in forza del Decreto Sindacale n. 50 del 31/12/2024;
- che, a norma di quanto previsto dall'art. 6 bis della L. 241/90, come modificato dall'art. 1, comma 41, del D. Lgs. n. 190/2012, non esiste conflitto di interesse tra il firmatario del presente atto e il destinatario finale dello stesso;
- che, in caso di inerzia, il potere sostitutivo relativo al presente atto viene esercitato dal Segretario generale;

RICHIAMATI:

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 06/03/2025 ad oggetto: "*Approvazione del documento unico di programmazione (DUP) 2025 – 2027, del programma triennale per gli acquisti di forniture e servizi 2025-2027, del programma triennale lavori pubblici 2025-2027 ed elenco annuale 2025, del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2025-2027 e del bilancio di previsione finanziario relativo al triennio 2025-2027, determinazioni*";
- la deliberazione di Giunta comunale n. 56 del 18/03/2025 ad oggetto "*Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2025-2027 (art. 169 del D.Lgs. 267/2000)*";
- la deliberazione di Giunta Comunale n.65 del 26/3/2025 avente per oggetto: "*Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2025–2027 in forma ordinaria, ai sensi del D.L. 9 giugno 2021, N. 80, convertito dalla L. 6 agosto 2021, N. 113, del D.P.R. 24 giugno 2022, N. 81 e del D.M. 30 GIUGNO 2022, N. 132. – Approvazione.*
- il Testo Unico degli Enti Locali di cui al D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000, in particolare gli artt. 107 sulle funzioni di competenza dirigenziale, 147-bis sul controllo di regolarità amministrativa e contabile, (se del caso) 163 sull'esercizio e gestione provvisori, 183 e 191 sulle modalità di

assunzioni degli impegni di spesa, nonché i vigenti Statuto comunale, Regolamento comunale sull'Ordinamento generale degli Uffici e dei Servizi e Regolamento comunale di Contabilità;

- la Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i.;
- il D.lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii;

PREMESSO che:

- con nota del 17/12/2021, assunta in prot. al n. 107403 del 17/12/2021, è pervenuta al Comune di Ascoli Piceno e agli altri enti comproprietari del complesso immobiliare denominato "Palazzo Guiderocchi", una proposta di project financing a iniziativa privata ai sensi e per gli effetti dell'art. 183, comma 15 del D.Lgs. n. 50/2016, per la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, finalizzati alla rifunzionalizzazione del complesso come struttura ricettiva alberghiera di categoria 5 stelle;
- la proposta, avanzata dal costituendo Raggruppamento Temporaneo di Imprese tra la società Leomar S.r.l.s. e la società Giancarlo Mariani S.r.l., è stata corredata da tutti gli elaborati previsti dalla normativa di riferimento, tra cui il progetto di fattibilità tecnica ed economica, la bozza di convenzione, il piano economico-finanziario asseverato, matrice dei rischi, la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione e le autodichiarazioni sul possesso dei requisiti;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 76/2022, a cui è seguita la determinazione dirigenziale n. 3062 del 20/09/2022, è stato costituito un apposito gruppo di lavoro tecnico composto da unità individuate dal Comune di Ascoli Piceno e da unità individuate dagli altri Comuni comproprietari, con il compito di valutare la proposta sotto il profilo giuridico, economico e tecnico, anche mediante interlocuzione con il proponente per l'adeguamento della documentazione presentata;
- a seguito di integrazioni e modifiche alla documentazione progettuale, alla bozza di convenzione e alla matrice dei rischi, trasmesse dal proponente con prot. n. 24007 del 20/03/2023 e con prot. n. 46828 del 30/05/2023, il gruppo di lavoro, riunitosi in data 20/06/2023, ha espresso parere positivo sulla fattibilità della proposta, ritenendola coerente con gli obiettivi dell'Amministrazione e con le strategie di valorizzazione del patrimonio storico-architettonico della città;

RICHIAMATA la Delibera della Giunta Comunale n. 397 del 27/10/2023, con la quale:

- è stata dichiarata la fattibilità ed il pubblico interesse della proposta di project financing presentata dal costituendo RTI tra Leomar S.r.l. e Giancarlo Mariani S.r.l., relativa alla realizzazione e gestione di un hotel 5 stelle nell'edificio denominato "Palazzo Guiderocchi";
- è stato approvato il relativo progetto di fattibilità tecnica ed economica;
- è stato dato mandato al Dirigente del Servizio competente, di porre in essere ogni adempimento propedeutico alla pubblicazione della gara, previo rilascio del nulla osta da parte dei Comuni comproprietari;

CONSIDERATO che l'iter procedimentale ha avuto inizio sotto la vigenza del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50;

CONSIDERATO altresì che, per l'affidamento in oggetto, trovano ora applicazione le disposizioni del nuovo regime codicistico di cui al D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36, recante "Codice dei contratti pubblici" (nel prosieguo anche Codice), nella versione vigente anteriormente all'entrata in vigore del D.Lgs. 209/2024, in quanto disciplina applicabile *ratione temporis*;

RILEVATO che, in conformità a tale normativa, è stato richiesto al Promotore di apportare alla proposta progettuale alcune modifiche formali e/o integrative, finalizzate all'adeguamento alle nuove disposizioni legislative;

PRECISATO che tali modifiche non alterano il contenuto sostanziale della proposta, né comportano variazioni agli elementi essenziali oggetto di valutazione, rendendo pertanto non necessario il riesame da parte del gruppo di lavoro preposto;

RITENUTO, quindi, di potere avviare una procedura di gara ad evidenza pubblica, ai sensi dell'art. 193 del D.Lgs. 36/2023, per l'affidamento in concessione, mediante finanza di progetto, della progettazione esecutiva, realizzazione dei lavori e gestione del complesso immobiliare denominato Palazzo Guiderocchi, finalizzata alla rifunzionalizzazione dello stesso in struttura ricettiva alberghiera di categoria 5 stelle;

RITENUTO di dovere procedere sulla base delle seguenti scelte:

- **soggetto promotore:** dare atto che il promotore è il costituendo RTI tra Leomar S.r.l. e Giancarlo Mariani S.r.l.;
- **durata:** dare atto che:
 - ai sensi dell'art. 178 del Codice, la durata della concessione è di 20 (venti) anni, decorrenti dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna del complesso immobiliare;
 - tale durata è stata determinata tenendo conto del periodo ragionevolmente necessario al recupero degli investimenti, insieme con una remunerazione del capitale investito;
- **attività:** ai sensi dell'art 2, comma 2, lett. a), Allegato I.01, dare atto che le attività da eseguire sono identificate nella tabella che segue:

n	Descrizione delle prestazioni	CPV	Principale (P) Secondaria (S)
1	Servizi alberghieri	55100000-1	P
2	Lavori di ristrutturazione	45454000-4	S
3	Servizi Architettonici, di costruzione, di ingegneria ed ispezione	71000000-8	S

- **rischio operativo:** ai sensi dell'art 177 del Codice, dare atto che il concessionario assume a proprio carico il rischio operativo legato alla gestione del servizio in concessione;
- **importo:** dare atto che:
 - ai sensi dell'art 179 del Codice, il valore della concessione è stato stimato in €_16.821.932,00 (euro sedicimilioniottocentoventunomilanovecentotrentadue/00), al netto dell'Iva, come risulta dal PEF presentato dal Promotore (allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale) riportante il fatturato totale del concessionario generato per tutta la durata del contratto;
 - la stima suindicata è puramente indicativa, non impegna in alcun modo l'Ente concedente e non costituisce alcuna garanzia di corrispondenti introiti e spese per il concessionario, che assume a proprio carico il rischio operativo;
- **canone di concessione:** a fronte del tipo di concessione, porre a base di gara un canone concessorio annuo a favore del Comune pari a €_30.000,00 (euro trentamila/00), Iva esclusa, soggetto a rialzo;

- **investimento:** l'investimento proposto dal Promotore per gli interventi di progettazione, e costruzione ammonta ad €_1.666.766,74 (euro unmilionesecentosessantaseimilasettecentosessantasei/74), oltre Iva come dettagliato nel prospetto che segue:

Lavori - Opere edili ed assimilabili	441.553,83 €
Lavori - Infissi	212.284,49 €
Lavori - Impianti	547.756,05 €
Totale Lavori	1.201.594,37 €
Spese ed Oneri Tecnici	233.910,19 €
<i>di cui spese per la predisposizione della Proposta (2,5%) €_41.500,00</i>	
<i>di cui spese ed oneri tecnici per la realizzazione dell'opera €_192.410,19</i>	
Incentivi 2% sul totale lavori	24.031,89 €
Totale realizzazione opera	1.459.536,45 €
Mobili, arredi ed attrezzature	207.230,29 €
TOTALE INVESTIMENTO IVA esclusa	1.666.766,74 €

da cui si desumono:

- **importo dei lavori:** pari ad €_1.201.594,37 (euro unmilionesecentosessantaseimilacinquecentonovantaquattro/37), di cui €_66.798,98 (euro sessantaseimilasettecentonovantotto/98) per oneri per la sicurezza;
- **importo servizi tecnici:** pari ad €_233.910,19 (euro duecentotrentatremilanovecentodieci/19), al netto di oneri previdenziali e assistenziali e IVA, dando atto che l'importo ed è stato calcolato ai sensi dell'Allegato I.13 e, per quanto non previsto, dal decreto ministeriale 17 giugno 2016 (in seguito: d.m. 17.6.2016);
- **spese di proposta:** l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, ai sensi dell'art. 193, comma 1, del Codice, è di €_41.500,00 (euro quarantunomilacinquecento/00), oltre Iva;
- **manodopera e CCNL:** dare atto che:
 - il costo stimato della manodopera per la durata della concessione ammonta ad €_5.917.897,00 (euro cinquemilioninovecentodiciassettemilaottocentonovantasette/00), calcolato tenendo conto delle tabelle del Ministero del lavoro e delle politiche sociali CCNL Turismo – Pubblici Esercizi, Ristorazione Collettiva e Commerciale, Turismo e riportato nel PEF presentato dal Promotore;
 - il contratto collettivo applicabile al personale dipendente impiegato nell'attività oggetto della concessione, è il CCNL Id "H052" Turismo-Federalberghi, individuato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 11, comma 2, del Codice ed in conformità all'Allegato I.01, sulla base del codice CPV suindicato;
- **rischi interferenziali:** dare atto che i costi della sicurezza sono pari a zero in quanto la presente concessione prevede una forma di gestione complessiva da parte del concessionario non

determinante interferenze ai sensi dell'art 25 del D.Lgs 81/2008 e non valutabile in termine di rischi specifici; pertanto non è necessario elaborare il Documento Unico di Valutazione dei Rischi (D.U.V.R.I);

- **frazionamento:** dare atto che la concessione è costituita da un unico lotto poiché, trattandosi di un contratto di PPP, le relative prestazioni non possono essere scomposte in lotti funzionali, del medesimo contratto (*impossibilità oggettiva*);
- **beni assegnati:** ai sensi dell'art. 182, comma 3, del Codice, dare atto che i beni assegnati al concessionario per la gestione del servizio non possono essere utilizzati per lo svolgimento di attività economiche che non siano espressamente previste dallo schema di convenzione;

EVIDENZIATO, quindi, che l'importo della concessione è superiore alla soglia di rilevanza europea di cui all'art. 14 del Codice;

DATO ATTO che per pacifico orientamento, l'obbligo di ricorso alle Convenzioni attive Consip o della Centrale di Committenza Regionale di riferimento di cui all'art. 1, comma 449, l. 296/2006, non trova applicazione in caso di affidamenti in concessione, in quanto in tali ipotesi non ricorre un vero e proprio "acquisto" di servizio (cfr ANAC det 11/2015);

DATO ATTO che il servizio in oggetto è stato inserito all'interno della programmazione relativa al triennio 2025/2027, annualità 2025 e allo stesso è stato attribuito il seguente CUI Programma Triennale Forniture e Servizi: 00229010442202400003;

VISTO che:

- ai sensi dell'articolo 192 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, la stipulazione del contratto deve essere preceduta da apposita determinazione a contrattare del Responsabile del Progetto di spesa indicante:
 - a) il fine che con il contratto si intende perseguire;
 - b) l'oggetto del contratto, la sua forma e le clausole ritenute essenziali;
 - c) le modalità di scelta del contraente ammesse dalle disposizioni vigenti in materia di contratti delle pubbliche amministrazioni e le ragioni che ne sono alla base;
- ai sensi dell'articolo 17, comma 1, del Codice, prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici, le stazioni appaltanti, con apposito atto, adottano la decisione di contrarre, individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte;

CONSIDERATO che:

- l'intervento in oggetto si configura come un'operazione di partenariato pubblico-privato, pienamente coerente con i principi e gli obiettivi di interesse generale che giustificano il ricorso a tale forma di collaborazione;
- in particolare, esso consente di recuperare e valorizzare un bene storico, restituendolo alla collettività con una nuova funzione d'uso sostenibile e coerente con la sua vocazione culturale e territoriale;
- il progetto, oltre a riattivare un asset patrimoniale pubblico oggi non pienamente sfruttato, è in grado di generare ricadute positive sotto il profilo economico, turistico e sociale, favorendo l'attrattività del territorio e promuovendo l'occupazione;

- il tutto avviene senza oneri diretti a carico del bilancio comunale per la fase realizzativa, garantendo così un utilizzo efficiente delle risorse pubbliche e una gestione condivisa del rischio tra soggetto pubblico e privato;

VISTI:

- l'articolo 21, comma 2, del Codice il quale prevede che le attività inerenti il ciclo di vita dei contratti pubblici siano gestite interamente mediante piattaforme e servizi digitali fra loro interoperabili, nel rispetto delle disposizioni del Codice di cui al decreto legislativo n. 82 del 2005;
- l'art. 25, comma 3, del Codice secondo il quale le stazioni appaltanti e gli enti concedenti non dotati di una propria piattaforma di approvvigionamento digitale si avvalgono delle piattaforme messe a disposizione da altre stazioni appaltanti o enti concedenti, da centrali di committenza o da soggetti aggregatori, da regioni o province autonome, che a loro volta possono ricorrere a un gestore del sistema che garantisce il funzionamento e la sicurezza della piattaforma;

DATO ATTO che per lo svolgimento della gara in modalità telematica la stazione appaltante si avvale della Piattaforma Telematica GT-SUAM raggiungibile all'indirizzo: <https://appalticucascoli.regione.marche.it/PortaleAppalti/it/homepage.wp> che risulta conforme alle prescrizioni di cui al Libro I, Parte II, del Codice e del decreto della Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 148/2021;

VISTO che per le procedure di concessione sopra soglia, come quella *di specie*, l'art. 182 del Codice prevede l'obbligo della preventiva pubblicazione del bando;

RITENUTO pertanto di dovere procedere alla scelta del contraente a mezzo di procedura telematica aperta ai sensi dell'art. 193 del Codice, da aggiudicare applicando il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, secondo quanto stabilito nell'Allegato "*Criteri di valutazione OEPV*" che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto ma non viene pubblicato perché contiene informazioni allo stato riservate;

VALUTATO opportuno di procedere sulla base delle seguenti ulteriori scelte:

- a) riservare la partecipazione agli operatori economici in possesso dei requisiti speciali riportati nell'Allegato "*Criteri di partecipazione*" che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto ma non viene pubblicato perché contiene informazioni allo stato riservate;
- b) ai sensi dell'art. 107, comma 3, del Codice, avvalersi della cosiddetta "*inversione procedimentale*" in quanto consente di abbreviare notevolmente i tempi necessari per l'affidamento in concessione dei servizi, prevedendo di esaminare le offerte prima della verifica dell'idoneità degli offerenti, quindi di procedere prima alla valutazione dell'offerta tecnica, poi alla valutazione dell'offerta economica, di tutti i concorrenti, poi, alla verifica della documentazione amministrativa del concorrente primo in graduatoria;
- c) in caso di offerte con lo stesso punteggio complessivo, ma punteggi differenti per il prezzo e per tutti gli altri elementi di valutazione, collocare primo in graduatoria il concorrente che ha ottenuto il miglior punteggio sull'offerta tecnica;
- d) ai sensi dell'art. 193, comma 4 del Codice, stabilire che il Promotore dispone della facoltà di esercitare il diritto di prelazione;

- e) ai sensi dell'art. 193, comma 5 del Codice, stabilire che l'offerta dei concorrenti, compreso il promotore, dovrà contenere il piano economico-finanziario asseverato, la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione e le varianti migliorative al progetto di fattibilità posto a base di gara;
- f) ai sensi dell'art. 185, comma 5, stabilire che l'adeguatezza e sostenibilità del piano economico-finanziario verranno valutate dalla commissione giudicatrice prima dell'attribuzione del punteggio dell'offerta economica;
- g) ai sensi dell'art. 119, comma 1, del Codice ammettere il subappalto, fermo restando il divieto di affidare a terzi l'integrale esecuzione delle prestazioni oggetto del contratto, fatta salva la possibilità prevista dall'art. 193, comma 1, del medesimo Codice, in favore dei soli investitori istituzionali nonché delle banche o istituti nazionali di promozione, di subappalto integrale ad imprese qualificate, a condizione che il nominativo del subappaltatore sia comunicato, con il suo consenso, entro la scadenza del termine per la presentazione dell'offerta;
- h) ai sensi dell'art. 119, comma 17, del Codice, stabilire che le prestazioni non possono, a loro volta, essere oggetto di ulteriore subappalto; ciò in ragione delle specifiche caratteristiche della concessione e dell'esigenza, tenuto conto della natura delle prestazioni da effettuare, di garantire l'unicità del servizio, nonché di rafforzare il controllo delle attività di esecuzione e più in generale dei luoghi di lavoro;
- i) stabilire che i concorrenti dovranno eseguire un sopralluogo obbligatorio presso le aree o gli immobili dove debbono eseguirsi i servizi, in quanto detto adempimento risulta strettamente indispensabile per la formulazione dell'offerta;
- l) ai sensi dell'art. 193, comma 6, del Codice, stabilire che i concorrenti dovranno produrre una garanzia provvisoria pari al pari a 2% del valore complessivo della concessione;
- m) ai sensi dell'art. 184, comma 3, del Codice, stabilire che il termine per la ricezione delle offerte è di 40 giorni dalla data di pubblicazione del bando di gara;
- n) ai sensi dell'Allegato I.3, comma 1, lett. a), del Codice, stabilire che l'aggiudicazione debba avvenire entro il termine di nove mesi dalla pubblicazione del bando di gara, salvo che debba essere effettuata la procedura di verifica dell'anomalia, nel qual caso tale termine è prorogato di un mese;
- o) stabilire che l'aggiudicatario del contratto di concessione, ferma restando la necessaria armonizzazione con l'organizzazione dell'operatore economico subentrante e con le esigenze tecnico-organizzative e di manodopera previste nel nuovo contratto, è tenuto a garantire la stabilità occupazionale del personale impiegato nel contratto, assorbendo prioritariamente nel proprio organico, il personale già operante, alle dipendenze dell'aggiudicatario uscente, garantendo le stesse tutele del CCNL di settore suindicato;
- p) ai sensi dell'art. 1, comma 4, dell'Allegato II.3, stabilire che gli operatori economici debbano dichiarare in sede di offerta di assumersi l'obbligo, in caso di aggiudicazione del contratto, di assicurare all'occupazione giovanile e femminile una quota pari almeno al 30 per cento delle assunzioni necessarie per l'esecuzione del contratto o per la realizzazione di attività ad esso connesse o strumentali, calcolate secondo le modalità di cui alle linee guida approvate con Decreto ministeriale della Presidenza del Consiglio dei Ministri, Dipartimento per le politiche della famiglia, del 20 giugno 2023;
- q) ai sensi dell'art. 192 del Codice, dare atto che al verificarsi di eventi sopravvenuti straordinari e imprevedibili, ivi compreso il mutamento della normativa o della regolazione di riferimento, purché non imputabili al concessionario, che incidano in modo significativo sull'equilibrio

economico-finanziario dell'operazione, il concessionario può chiedere la revisione del contratto nella misura strettamente necessaria a ricondurlo ai livelli di equilibrio e di traslazione del rischio pattuiti al momento della conclusione del contratto;

- r) stabilire che gli operatori economici debbano dichiarare in sede di offerta di accettare il patto di integrità approvato con DGC n. 407 del 19/12/2024;
- s) trattandosi di proposta presentata in vigore del vecchio Codice, prevedere la facoltà dell'aggiudicatario di costituire, dopo l'aggiudicazione, una società di scopo in forma di società per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile, stabilendo che l'ammontare minimo del capitale sociale debba essere pari € 33.000,00 (trentatremila/00);

DATO ATTO che per la tipologia dei servizi concessori in oggetto sono stati adottati i relativi Criteri Minimi Ambientali (CAM) – denominati “Criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e affidamento di lavori per interventi edilizi”, approvati con DM 23 giugno 2022 n. 256, (G.U. n. 183 del 6 agosto 2022), di cui si è tenuto conto nella redazione del progetto;

VALUTATO che, in materia di CAM, gli operatori economici debbano fare in sede di offerta la dichiarazione di porre in essere, in caso di aggiudicazione, tutte le operazioni e le procedure necessarie per il rispetto dei criteri minimi, individuati dalla stazione appaltante e contenuti negli elaborati progettuali;

CONSIDERATO che occorre approvare i seguenti elaborati di progetto che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto ma non vengono pubblicati perché contengono informazioni allo stato riservate:

- Criteri di valutazione OEPV;
- Criteri di partecipazione;
- Elenco del personale attualmente impiegato;
- Piano di Gestione Informativa.

DATO ATTO che:

- il Codice Unico d'Intervento (CUI) è il seguente: 00229010442202400003
- il Codice CIG sarà acquisito dal Responsabile del procedimento per la fase di affidamento (RPA), salva successiva presa in carico da parte del RUP sotto indicato, al termine della fase di aggiudicazione;
- il Responsabile unico del progetto (RUP), ex art. 15 del Codice, è l'arch. Ugo Galanti Dirigente del Settore 6 del Comune di Ascoli Piceno, nei confronti del quale non sussistono cause di conflitti d'interesse di cui all'art. 16 del D.Lgs. 36/23 ovvero obbligo di astensione ai sensi dell'art. 7 del Decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 62, giusta dichiarazione conservata agli atti;
- ai sensi del combinato disposto degli artt. 114, comma 8, del Codice e 32, comma 2, dell'Allegato II.14, il Direttore dell'esecuzione del contratto è la Dott.ssa Vittoria Modena in quanto il contratto va considerato di particolare importanza, trattandosi di intervento di importo superiore a 500.000 euro;
- nei confronti del Responsabile del procedimento per la fase di affidamento (RPA), indicato nella successiva parte dispositiva, non sussistono cause di conflitti d'interesse di cui all'art. 16 del

D.Lgs. 36/23 ovvero obbligo di astensione ai sensi dell'art. 7 del Decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 62, giusta dichiarazione conservata agli atti;

- per effetto della delibera ANAC n. 598 del 30/12/2024, il contributo che la stazione appaltante deve versare all'Autorità medesima è pari ad €_880,00;
- il presente provvedimento sarà pubblicato sul sito internet istituzionale del Comune;
- ai sensi degli artt. 27 e 84 del Codice in combinato disposto con gli artt. 3 e 6 della Delibera ANAC n. 263 del 20/06/2023, il bando di gara sarà pubblicato su:
 - BDNCP;
 - profilo del committente del Comune: <https://www.comune.ap.it/bandigaraecontratti>
Sottosezione "Atti delle amministrazioni aggiudicatrici";

DATO ATTO che la concessione è finanziata con apporto di capitali privati;

CONSIDERATO che l'incentivo per funzioni tecniche trova copertura nel quadro economico dell'intervento;

DETERMINA

- 1) di **RICHIAMARE** la premessa, che qui si intende integralmente riportata e approvata, in quanto parte integrante del presente dispositivo e motivazione, ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 241/90;
- 2) di **DARE ATTO** che il presente provvedimento, per le caratteristiche che riassume, deve essere considerato quale determinazione a contrarre prevista dall'art. 17, comma 1, del D.Lgs. 36/2023 e dall'art.192 del D.Lgs. 267/2000;
- 3) **APPROVARE** in aggiornamento, il progetto di fattibilità corredato dai documenti appresso indicati proposto, in finanza di progetto, dal costituendo Raggruppamento Temporaneo di Imprese tra la società Leomar S.r.l.s. e la società Giancarlo Mariani S.r.l., per la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, finalizzati alla rifunzionalizzazione del complesso denominato "Palazzo Guiderocchi" come struttura ricettiva alberghiera di categoria 5 stelle, unitamente **DANDO ATTO** che le modifiche non alterano il contenuto sostanziale della proposta già approvata con DGC n. 397 del 27/10/2023, trattandosi di meri adeguamenti alle nuove disposizioni codicistiche:
 - computo metrico estimativo dell'intervento;
 - cronoprogramma GANTT dell'intervento;
 - layout inquadramento territoriale, planimetrie stato di fatto e di progetto;
 - bozza di convenzione (schema di contratto di concessione);
 - piano economico finanziario ("PEF"), comprendente l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensivo anche dei diritti sulle opere dell'ingegno;
 - la matrice dei rischi trasferiti e mantenuti da ciascuna delle parti contraenti;
 - la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione;
 - le autodichiarazioni relative al possesso dei requisiti del già art. 95 del dPR 207/2010;
 - le dichiarazioni relative al rilascio delle cauzioni;
 - l'autodichiarazione sull'assenza delle cause di esclusione;

- la dichiarazione del soggetto plurimo;
- 4) di **AVVIARE** una procedura selettiva per l'individuazione del concessionario, in finanza di progetto, della progettazione esecutiva, realizzazione dei lavori e gestione del complesso immobiliare denominato Palazzo Guiderocchi, finalizzata alla rifunzionalizzazione dello stesso in struttura ricettiva alberghiera di categoria 5 stelle, ponendo a base di gara il progetto di fattibilità di cui al precedente punto 3 del Promotore, ossia il costituendo Raggruppamento Temporaneo di Imprese tra la società Leomar S.r.l.s. e la società Giancarlo Mariani S.r.l.;
- 5) di **PROCEDERE** alla scelta del contraente mediante procedura di gara aperta, ai sensi dell'art. 193 del D.Lgs. 36/2023, nella versione vigente anteriormente all'entrata in vigore del D.Lgs. 209/2024, in quanto disciplina applicabile *ratione temporis*, da aggiudicare con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità prezzo;
- 6) di **DARE ATTO** che:
- ai sensi dell'art 179 del Codice, il valore stimato della concessione, al netto di Iva, ammonta ad **€_16.821.932,00** (euro sedicimilioniottoventunomilanovecentotrentadue/00), come risulta dal PEF posto a base di gara riportante il fatturato totale del concessionario generato per la durata ventennale del contratto;
 - il valore complessivo dell'investimento del Promotore è pari a **€_1.666.766,74** (euro unmilionesecentosessantaseimilasettecentosessantasei/74), oltre IVA, come da computo metrico aggiornato, comprensivo degli arredi, delle dotazioni impiantistiche, e degli oneri tecnici, e che non sono previsti esborsi diretti a carico dell'Amministrazione per l'esecuzione delle opere, ad eccezione degli oneri di verifica della progettazione previsti dall'art. 42 del D.Lgs. 36/2023;
 - il Promotore dispone della facoltà di esercitare il diritto di prelazione;
- 7) **DI APPROVARE** i seguenti ulteriori elaborati di progetto:
- Criteri di valutazione OEPV;
 - Criteri di partecipazione;
 - Elenco del personale attualmente impiegato;
 - Piano di Gestione Informativa.
- 8) **DI STABILIRE**, nel rispetto dell'art. 192 del D.Lgs. 267/2000, le scelte discrezionali specificate in narrativa;
- 9) **DI DARE ATTO** che in base al decreto Sindacale n. 50 del 30/12/2024, l'espletamento della procedura di selezione è di competenza del Dirigente del Settore 8 "PNRRR – GARE", cui viene trasmessa copia del presente provvedimento;
- 10) **DI DARE ATTO** che ai fini dell'avvio della procedura selettiva NON occorre una specifica e preliminare variante urbanistica al vigente P.P.E. del Centro storico potendosi procedere a mezzo di permesso di costruire in deroga, ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001;

- 11) di ASSolvere** l'obbligo di pubblicazione del presente atto nel sito internet istituzionale – sez. Amministrazione Trasparente – in adempimento del combinato disposto dell'art. 1 commi 16 lett. b) e 32 della L. n. 190/2012 e dell'art. 23 comma 1 lett. b) del D. Lgs. n. 33/2013;
- 12) DI ATTESTARE** che la regolarità e la correttezza del presente atto ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147-bis del d.lgs. 267/2000;
- 13) DI DARE ATTO** che la presente determinazione non comporta impegno di spesa e pertanto è immediatamente esecutiva;

Allegati NON pubblicati:

- Criteri di valutazione OEPV;
- Criteri di partecipazione;
- Elenco del personale attualmente impiegato;
- Piano di Gestione Informativa.

Posizione Organizzativa / Responsabile del Procedimento
GALANTI UGO

Il Dirigente
GALANTI UGO

(sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.lgs 82/2005 e s.m.i.)