



# CITTÀ DI CIVITAVECCHIA

## *Città Metropolitana di Roma Capitale*

**ORIGINALE**

---

**SERVIZIO 5 - EDILIZIA E URBANISTICA, PATRIMONIO E DEMANIO**  
**sezione patrimonio e demanio statale e marittimo**

### **DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE**

**N. 1709 del 23/06/2020**

(Art. 107 D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267)

**Oggetto** AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DELL'AREA  
:  
DENOMINATA "BAGNI DELLA FICONCELLA" PRESSO LA LOCALITA'  
SFERRACAVALLO-CIVITAVECCHIA. DETERMINA A CONTRARRE E  
APPROVAZIONE DEL BANDO PUBBLICO.  
CIG 83474326CC.

---

#### **IL DIRIGENTE**

**VISTO** il D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, recante "Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture" e ss.mm.ii;

**VISTO** l'art. 32, comma 2, del citato D.lgs. n. 50/2016, il quale dispone che prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici, le stazioni appaltanti, in conformità ai propri ordinamenti, decretano o determinano di contrarre, individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte;

**VISTO** l'art. 164, comma 2 del D.lgs. n. 50/2016, ai sensi del quale "*alle procedure di aggiudicazione di contratti di concessione di lavori pubblici o di servizi si applicano, per quanto compatibili, le disposizioni contenute nella parte I e nella parte II, del codice, relativamente ai principi generali, alle esclusioni, alle modalità e alle procedure di affidamento, alle modalità di pubblicazione e redazione dei bandi e degli avvisi, ai requisiti generali e speciali e ai motivi di esclusione, ai criteri di aggiudicazione, alle modalità di comunicazione ai candidati e agli offerenti, ai requisiti di qualificazione degli operatori economici, ai termini di ricezione delle domande di partecipazione alla concessione e delle offerte, alle modalità di esecuzione*";

**VISTO** l'art. 31, comma 1, del Codice dei contratti pubblici ai sensi del quale "*per ogni procedura per l'affidamento di un appalto o di una concessione, le stazioni appaltanti individuano, nell'atto di adozione o di aggiornamento dei programmi di cui all'articolo 21, comma 1, ovvero nell'atto di avviso relativo ad ogni singolo intervento per le esigenze non incluse in programmazione, un*

(COPIA CARTACEA CONFORME AL DOCUMENTO ORIGINALE INFORMATICO FIRMATO DIGITALMENTE.)  
(Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni)

*Responsabile Unico del Procedimento (R.U.P.) per le fasi della programmazione, della progettazione, dell'affidamento e dell'esecuzione";*

**CONSIDERATO che:**

- Il Comune di Civitavecchia è proprietario di un'area denominata "Bagni della Ficoncella, un complesso non molto grande che conta un totale di nr **5 vasche naturali** con differenti gradi di temperatura a partire da **quella più calda che arriva a 60°**, vari manufatti ed immobili di natura precaria, piccole aree a verde e parcheggio.
- l'ultima Convenzione stipulata per l'esercizio della gestione dei Bagni della Ficoncella, sottoscritta tra la l'Amm.ne C.le e la Soc. Coop. Sant'Agostino in data 23.12.2014, è scaduta il 31.12.2019;
- con determinazione dirigenziale n. 32 del 09/01/2020, nelle more dell'indizione di una nuova gara, il Dirigente disponeva di prorogare alla Cooperativa Sant'Agostino, ai sensi dell'art.106, comma 11 del D.Lgs n.50/2016, l'"Affidamento della gestione, guardiania e pulizia dell'area di parcheggio, del punto di ristoro, dell'area inerente i bagni della Ficoncella", dal 01.01.2020 al 30.06.2020 , alle stesse condizioni di cui al contratto Rep. n. 90/2019;

**RILEVATO che:**

- l'Organizzazione Mondiale della Sanità il 30 gennaio 2020 ha dichiarato l'epidemia da COVID-19 emergenza di sanità pubblica di rilevanza internazionale;
- il Consiglio dei Ministri con Delibera del 31 gennaio 2020, ha dichiarato, per sei mesi, lo stato di emergenza sul territorio nazionale relativo al rischio sanitario connesso all'insorgenza di patologie derivanti da agenti virali trasmissibili;
- con decreto-legge 23 febbraio 2020, n. 6, in particolare all'articolo 3, sono state prese «Misure urgenti in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19»;
- il Presidente del Consiglio dei Ministri con Decreti del 4, dell'8, del 9 e dell'11 marzo 2020, aventi ad oggetto: "Ulteriori disposizioni attuative del decreto-legge 23 febbraio 2020, n. 6, recante misure urgenti in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19" ha esteso l'applicabilità di tali misure all'intero territorio nazionale;

**VISTO** il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 17 maggio 2020, e l'allegato n 17, "Linee guida per la riapertura delle attività economiche e produttive della Conferenza delle Regioni e delle Province autonome del 16 maggio 2020 (20/81/CR01/COV19);

**VISTA** l'Ordinanza del Presidente della Regione Lazio 19 maggio 2020, n. Z00042, recante ulteriori misure per la prevenzione e gestione dell'emergenza epidemiologica da covid-2019. Riavvio di ulteriori attività economiche, produttive e sociali;

**RITENUTO** necessario esperire la procedura per l'individuazione del nuovo soggetto che gestirà e garantirà la gestione dei servizi del complesso denominato "Bagni della Ficoncella", nel rispetto di quanto disposto dall'Amministrazione e della normativa in materia;

**RITENUTO opportuno** per questa Amministrazione di provvedere all'indizione di una gara per l'affidamento, ai sensi dell'art. 164 del d.lgs. n. 50/2016, della gestione dell'area del complesso

denominato “Bagni della Ficoncella”, sita in località Sferracavallo, identificata in C.T. al foglio n. 9 con particelle 89, 9 e 58, appartenente al patrimonio indisponibile del Comune di Civitavecchia;

***RICHIAMATI:***

- l’art. 32 comma 2 del D.lgs n. 50/2016, il quale dispone che prima dell’avvio delle procedure d’affidamento dei contratti pubblici le Amministrazioni aggiudicatrici decretano o determinano a contrarre, individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori e delle offerte
- l’art. 192 comma 1 D.lgs 267/2000 il quale dispone che la stipulazione dei contratti deve essere preceduta da apposita determinazione a contrarre indicante:
  1. Il fine che il contratto intende perseguire;
  2. L’oggetto del contratto, la sua forma e le sue clausole ritenute essenziali
  3. 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.

***RITENUTO*** di dover approvare specifica determinazione a contrarre contenente tutte le condizioni e le clausole da prevedersi nell’Avviso Pubblico per la concessione della gestione dell’area del complesso denominato “Bagni della Ficoncella”, sita in località Sferracavallo;

***RITENUTO altresì*** di dover stabilire i seguenti criteri generali, che dovranno trovare applicazione nella procedura di scelta del soggetto aggiudicatario ed essere inseriti nelle clausole contrattuali, ovvero:

- la concessione avrà una durata di 10 anni, tempo ritenuto sufficientemente congruo a garantire il rispetto dell’equilibrio economico finanziario dell’investimento;
- I servizi minimi richiesti per la gestione del complesso sono i seguenti:
  - a) Apertura e chiusura al pubblico dell’area.
  - b) Gestione, pulizia e messa in sicurezza del parcheggio interno all’area recintata.
  - c) Pulizia, manutenzione ordinaria e gestione di tutte le attività relative all’area attrezzata a ristoro e a quelle interessate dalle vasche, dalle condotte/impianti, e dalle strutture sovrastanti che dovranno essere realizzate a cura dell’aggiudicatario ed aventi uso: Chiosco/punto di ristoro, spogliatoi, bagni e ricovero attrezzi.
  - d) Sorveglianza diurna e notturna di tutta l’area recintata.
  - e) Servizio bar/somministrazione di bevande e cibi precotti con l’esclusione delle attività di ristorazione e cucina;
- saranno a carico de concessionario i costi imputabili all’uso delle strutture (utenze, pulizia, manutenzione impianti, imposte, tasse, conferimento e trattamento dei rifiuti urbani e speciali);
- si procederà ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta, purché valida; in ogni caso l’Amministrazione si riserva la facoltà, prevista dall’art. 95 del Codice dei contratti pubblici, di non procedere all’aggiudicazione se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all’oggetto del contratto;

***PRESO ATTO*** che il valore della concessione di cui trattasi, pari ad € 1.742.500,00, IVA esclusa, determinato ai sensi dell’art. 167, comma 1, del D.lgs. 50/2016, è inferiore alla soglia di cui all’art. 35, comma 1, lettera a), del D.lgs. 50/2016;

***CONSIDERATO*** che l’importo stimato della concessione, come da prospetto economico allegato, è puramente indicativo, non impegna in alcun modo l’Amministrazione e non costituisce alcuna garanzia di corrispondenti introiti per il concessionario, che assume interamente a proprio carico il

(COPIA CARTACEA CONFORME AL DOCUMENTO ORIGINALE INFORMATICO FIRMATO DIGITALMENTE.)  
(Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni)

rischio d'impresa inerente alla gestione delle piscine, del servizio di bar/punto ristoro e di tutte le attività previste;

**DATO ATTO** che il concessionario sarà tenuto a corrispondere al Comune di Civitavecchia un canone annuo di gestione dei Bagni della Ficoncella, posto a base di gara nella misura di Euro **12.000,00 (dodicimila/00) oltre IVA e suscettibile di offerte in rialzo** ;

**DATO ATTO**, ai sensi dell'art. 51, comma 1 del Codice dei contratti pubblici, che la gestione della concessione in oggetto non sia divisibile in lotti in quanto il servizio richiesto ha carattere unitario;

**DATO ATTO** che si procederà all'affidamento della gestione dell'area del complesso denominato "Bagni della Ficoncella", sita in località Sferracavallo, ai sensi dell'art. 164 del Codice dei contratti pubblici mediante procedura aperta ex art. 60 del medesimo decreto D.lgs. 18/04/2016, n. 50, in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa;

**VISTI** gli allegati "Bando/Avviso Pubblico", "Capitolato D'Oneri", "Proposta Progettuale", "Verbale Stato dei Luoghi", schema Convenzione, "Modello Istanza Partecipazione" e "Modello Offerta Economica", con i quali vengono stabiliti i criteri e le condizioni della procedura di gara della concessione in oggetto;

**VISTO** il CIG 83474326CC ;

**RITENUTO** che, in ragione del valore economico della concessione ed al fine di garantire la serietà ed affidabilità economica e finanziaria dei concorrenti oltre che un livello adeguato di esperienza e capacità strutturale, per la partecipazione alla gara i concorrenti dovranno dimostrare il possesso dei requisiti di ordine generale, di capacità tecnica ed economica e finanziaria di cui al Bando/Avviso Pubblico;

**RITENUTO**, ai sensi dell'art. 31 del D.lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., di individuare quale Responsabile unico del procedimento (RUP) l'arch. *Claudio Mari* – R.P.O del Servizio 5 –Ufficio Patrimonio, che in tale veste è autorizzato all'avvio delle procedure per il compimento dei successivi atti di gara;

**PRECISATO che:**

- la gara avrà per oggetto la gestione dell'area denominata "Bagni della Ficoncella", sita in località Sferracavallo e dei servizi di guardiania e pulizia dell'area di parcheggio e del punto di ristoro, alle condizioni e con le modalità di cui all'allegato Bando/Avviso Pubblico da approvarsi con la presente determinazione;
- il principio della trasparenza viene garantito dal rispetto degli specifici obblighi di pubblicità posti dall'articolo 36 del D.lgs. 33/2013 come modificato dal D. Lgs. n. 97/2016 nonché dall'articolo 29 del D.lgs. 50/2016;
- la presente concessione non prevede rischi interferenziali e pertanto i costi relativi alla sicurezza a carico della Stazione Concedente sono pari ad € 0 (zero);

**RITENUTO infine che** l'istruttoria preordinata alla emanazione del presente atto consenta di attestare la regolarità e la correttezza di quest'ultimo ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147 del Dlgs 267/00;

(COPIA CARTACEA CONFORME AL DOCUMENTO ORIGINALE INFORMATICO FIRMATO DIGITALMENTE.)  
(Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni)

**VISTO** il Decreto Legge n. 32/2019 (noto come “Sblocca cantieri”) che apporta alcune modifiche al Codice appalti, tra le quali : *”l’eliminazione dell’obbligo di procedere tramite centrali di committenza, unioni di comuni o stazioni uniche appaltanti per i comuni non capoluogo in possesso della qualificazione di stazione appaltante. I Comuni non capoluogo potranno gestire da soli le procedure di gara di maggior rilievo, senza ricorrere a centrali uniche di committenza o stazioni uniche appaltanti”*;

**VISTA** la deliberazione di consiglio comunale n. 36 del 16.06.2020 con la quale è stato approvato il Bilancio finanziario di Previsione per il triennio 2020-2022;

#### **VISTI**

- il D.lgs. 267/2000 (T.U.E.L.); -
- il D.lgs. 50/2016 (Codice dei Contratti Pubblici);
- il Regolamento di Contabilità Comunale;
- l’art. 3 della legge 136/2010, in materia di tracciabilità dei flussi finanziari;
- il D.lgs. 81/2008 in materia di rischi interferenziali; -
- il D.lgs. 33/2013, in materia di Amministrazione trasparente

#### D E T E R M I N A

1. Approvare i seguenti allegati atti di gara per la concessione della gestione dell’area denominata “Bagni della Ficoncella”, sita in località Sferracavallo:

- “Bando/Avviso Pubblico”,
- “Capitolato D’Oneri”,
- “Proposta Progettuale”,
- “Verbale Stato dei Luoghi”,
- “Schema Contratto,
- “Modello Istanza Partecipazione”
- “Modello Offerta Economica”

2. **Adottare** la seguente determinazione a contrarre, ai sensi dell’art. 32, comma 2 del D.lgs n. 50/2016 dando atto che, la gara ha per oggetto la concessione della gestione dell’area denominata “Bagni della Ficoncella”, sita in località Sferracavallo, come risultante dalle planimetrie in atti, alle condizioni e con le modalità tutte riportate negli allegati richiamati al punto 1., da formarne parte integrante e sostanziale;

3. **Dare atto** che si procederà all’affidamento attraverso procedura aperta ai sensi dell’art. 60 del D. Lgs 50/2016 mediante il criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell’art. 95 del D.Lgs 50/2016 e che la concessione sarà effettuata ai sensi dell’art.164 e seguenti dello stesso Decreto;

4. **Dare atto** che si procederà ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta, purché valida; in ogni caso l’Amministrazione si riserva la facoltà, prevista dall’art. 95 comma 12 del D.Lgs. n. 50/2016, di non procedere all’aggiudicazione se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all’oggetto del contratto;

5. **Per** la valutazione delle offerte, sarà nominata, con apposita determinazione ai sensi degli artt. 77 e 216, comma 12, del medesimo Decreto Legislativo, una Commissione giudicante;

(COPIA CARTACEA CONFORME AL DOCUMENTO ORIGINALE INFORMATICO FIRMATO DIGITALMENTE.)  
(Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni)

6. **E'** nominato Responsabile unico del procedimento (RUP) l'arch. *Claudio Mari* – R.P.O del Servizio 5 – Ufficio Patrimonio;
7. **Dare atto** che all'esito dell'aggiudicazione del servizio con successivo provvedimento si accerteranno le somme introitate a titolo di canone di concessione;
9. **Disporre** la pubblicazione del presente provvedimento all'albo pretorio on-line ai fini della generale conoscenza e la pubblicazione sul profilo committente nella sezione "Amministrazione trasparente" di tutti gli atti previsti dall'art. 29 del D.lgs. 50/2016, ai sensi del D.lgs. 33/2013.
10. **Di** agire nel pieno rispetto del codice di comportamento dei dipendenti delle pubbliche amministrazioni, in generale e con particolare riferimento al divieto di concludere per conto dell'amministrazione, contratti di appalto, fornitura, servizio, finanziamento o assicurazione con imprese con le quali abbia stipulato contratti a titolo privato o ricevuto altre utilità nel biennio precedente.
11. **Attestare** la veridicità e la correttezza del presente atto ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147 bis del D. Lgs. n. 267/2000;
12. **Trasmettere** presente provvedimento ai Servizi Finanziari per la registrazione nelle scritture contabili dell'Amministrazione Comunale nonché alla Segreteria Generale per quanto di competenza

Il Dirigente  
CONTARDI LUCIO / ArubaPEC S.p.A.  
(Atto firmato digitalmente)