

**Relazione illustrativa delle ragioni e della sussistenza dei requisiti previsti
per la forma di affidamento prescelta
(D.Lgs. 23 dicembre 2022 n. 201 art. 14)**

INFORMAZIONI DI SINTESI

Oggetto dell'affidamento	Gestione area camper Comune di Loano
Ente affidante	Comune di Loano
Tipo di affidamento	Concessione
Modalità di affidamento	Procedura aperta
Durata del contratto	10 anni
Specificare se nuovo affidamento o adeguamento di servizio già attivo	Servizio già attivo attualmente chiuso
Territorio interessato dal servizio affidato o da affidare	Comune di Loano

SOGGETTO RESPONSABILE DELLA COMPILAZIONE

Nominativo	Dott.ssa Marta Gargiulo
Ente di riferimento	Comune di Loano
Area/servizio	Area 2
Telefono	019675694 int 231
mail	serviziallapersona@comuneloano.it
Data di redazione	21/02/2023

SEZIONE A

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

La presente relazione, redatta ai sensi dell'art. 14 del d.lgs 23 dicembre 2022 n. 201, evidenzia le ragioni e la sussistenza dei requisiti previsti dal diritto dell'Unione Europea per la forma di affidamento prescelta ed illustra gli obblighi di servizio pubblico e le eventuali compensazioni economiche, inclusi i relativi criteri di calcolo, anche al fine di evitare sovracompenzazioni. Ai fini della scelta della modalità di gestione del servizio e della definizione del rapporto contrattuale, l'ente locale tiene conto delle caratteristiche tecniche ed economiche del servizio da prestare, inclusi i profili relativi alla qualità del servizio e agli investimenti infrastrutturali, della situazione delle finanze pubbliche, dei costi per l'ente locale e per gli utenti, dei risultati prevedibilmente attesi in relazione alle diverse alternative, anche con riferimento a esperienze paragonabili, nonché dei risultati della eventuale gestione precedente del medesimo servizio sotto il profilo degli effetti sulla finanza pubblica, della qualità del servizio offerto, dei costi per l'ente locale e per gli utenti e degli investimenti effettuati.

La presente relazione intende pertanto ottemperare alla sopracitata normativa per quanto attiene in particolare alla gestione dell'area camper del Comune di Loano.

SEZIONE B

B.1 CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO

Il servizio che il Comune di Loano intende affidare consiste nella gestione dell'area camper del Comune di Loano.

La zona è ubicata all'interno del territorio comunale in zona a monte della via Aurelia tra via Montocchio e via Delle Fornaci meglio dettagliata nell'allegata planimetria.

All'interno dell'area sono presenti 44 piazzole, blocco wc e area da destinare ad ufficio.

Il corrispettivo stimato ammonta ad euro 31.516/annui per 10 anni.

Il canone annuo a base d'asta a rialzo viene fissato in euro 12.000/annui.

La gestione del servizio si inserisce nel quadro più generale degli obiettivi fondamentali che il Comune di Loano si prefigge di perseguire quali la valorizzazione dei servizi turistici del territorio ed è strettamente connessa allo sviluppo e all'incentivazione dei progetti outdoor e all'aria aperta. La gestione dell'area camper intende anche fornire una valida soluzione ai molti fruitori della zona costiera che durante i periodi stagionalizzati prediligono opzioni di soggiorno alternative alla offerta alberghiera.

Data la modesta ampiezza dell'area non si ravvisano investimenti infrastrutturali di rilievo ad eccezione di interventi di manutenzione a carattere prevalentemente ordinario determinati dal fatto che la struttura è rimasta chiusa per oltre 6 mesi. Occorre inoltre procedere all'adeguamento dei servizi igienici secondo il disposto della normativa regionale vigente con l'inserimento di nuovi sanitari.

L'ente locale non dispone di personale e di risorse finanziarie idonee e sufficienti a garantire una gestione del servizio in economia che avrebbe come contropartita un aumento esponenziale dei costi per l'ente locale e conseguentemente un aumento delle tariffe per gli utenti, tali da non renderlo concorrenziale con realtà limitrofe simili.

La gestione esternalizzata del servizio permette di rispondere in maniera ottimale alle esigenze della comunità locale e alla soddisfazione dei bisogni dei cittadini e degli utenti, nel rispetto dei principi di concorrenza, efficienza nella gestione, efficacia nella soddisfazione dei bisogni degli utenti, sviluppo sostenibile, produzione di servizi qualitativamente e quantitativamente adeguati con applicazione di tariffe orientate a costi efficienti, proporzionali ed adeguati.

La procedura prescelta è quella dell'affidamento a terzi mediante procedura ad evidenza pubblica prediligendo il ricorso alla concessione di servizi piuttosto che all'appalto pubblico di servizi, in modo da assicurare l'effettivo trasferimento del rischio operativo in capo all'operatore e azzerare i costi a carico dell'ente.

L'ente procederà pertanto ad affidare il servizio attraverso idonea procedura aperta ai sensi del D.Lgs. 50/2016, per una durata di anni 10 individuando un canone annuo a base d'asta a rialzo di euro 12.000 iva esclusa.

La scelta è frutto anche della valutazione e dell'analisi del precedente affidamento che l'Amministrazione ha risolto per inadempimento del concessionario. La vertenza si è chiusa con un accordo bonario a seguito del quale il concessionario ha provveduto a versare nella casse dell'ente le somme a debito inerenti a parte del canone concessionario e dell'imposta di soggiorno. Dalla risoluzione del contratto non è derivato alcun onere/esborso in capo all'ente.

L'ente procederà ad effettuare la ricognizione periodica della situazione gestionale del servizio pubblico, tenendo conto dell'andamento del medesimo dal punto di vista economico, della qualità e del rispetto degli obblighi contrattuali, rendicontando i risultati dei dati e del monitoraggio nella relazione ex art. 30 D.Lgs. 201/2022.

B.2 OBBLIGHI DI SERVIZIO

Il servizio

Il presente servizio rientra nella categoria dei servizi turistici disciplinati dalla legge regionale 12 novembre 2014 n. 32 e relativo regolamento di attuazione adottato con DGR n. 346 del 2017.

Le caratteristiche di questo servizio, che è l'unico presente in città, lo rendono strategico per la collettività e la Pubblica Amministrazione.

E' opportuno quindi imporre al gestore l'attuazione di una serie di obblighi finalizzati a garantire la soddisfazione dell'utenza, l'utilizzo di scelte ecocompatibili, la valorizzazione delle risorse del territorio, la valorizzazione degli spazi.

Adempimenti del gestore:

Al fine di garantire la corretta gestione dell'area si rendono necessarie le seguenti operazioni:

1. l'area è affidata nello stato di fatto in cui si trova che deve essere obbligatoriamente accertato a mezzo sopralluogo. Per la vigente normativa regionale (L.R. 12 novembre 2014 n. 32 e relative disposizioni di attuazione) l'area di sosta deve possedere i seguenti requisiti minimi:

- servizio di accettazione garantito dalle ore 6 alle ore 24 anche tramite reperibilità telefonica;

- sistema di rilevazione degli orari di arrivo e partenza degli ospiti;

- servizio igienico dotato di lavabo, wc, bidet e doccia dotata di piatto doccia attrezzato per portatori di handicap (1 wc ogni 30 ospiti, 1 lavabo ogni 30 ospiti e 1 lavello per stoviglie ogni 10 piazzole);

- un erogatore di acqua potabile;

- impianti e attrezzature previsti dall'articolo 185, comma 77 del decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285 (nuovo codice della strada) e s.i.m. e dall'articolo 378 del decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992 n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada);

- sistema di illuminazione dei varchi e degli accessi, dei servizi igienici e dei relativi percorsi di accesso, tale da consentire la fruibilità notturna in sicurezza;

- carta dettagliata del territorio e dei servizi ottenibili nella zona, esposta all'ingresso dell'area: linee e stazioni ferroviarie, fermate di autobus locali e di linea, stazioni di rifornimento carburante, officine, soccorso stradale, farmacie, presidi sanitari, ospedali, ufficio postale, punti di informazione e assistenza turistica.

E' fatto obbligo all'aggiudicatario di assicurare l'allestimento di tutte le attrezzature e i manufatti finalizzati a garantire la messa a disposizione dei requisiti minimi così come previsti dalla vigente normativa.

2. La sosta dei caravan e autocaravan nelle aree di sosta è permessa per un periodo massimo di 36 ore nell'arco di 7 giorni consecutivi.

3. Durante la sosta i veicoli devono poggiare al suolo esclusivamente con le ruote, non emettere deflussi propri e non occupare gli stalli in misura eccedente il proprio ingombro.

4. Il gestore dell'area di sosta deve tenere un registro per l'annotazione delle targhe dei veicoli e dei periodi di sosta.

5. L'area di sosta deve essere:

- mantenuta in modo da permettere l'agevole accesso da parte dei veicoli, il deflusso delle acque meteoriche e non dare origine a sollevamento di polvere;

- opportunamente dimensionata in relazione al minor impatto ambientale possibile;

- indicata con appositi segnali stradali e segnaletica orizzontale.

Il gestore, nel rispetto di quanto sopra esposto, sarà chiamato a svolgere in piena autonomia di impresa, in proprio, con propri mezzi e personale dipendente od incaricato, le seguenti attività:

a. pulizia giornaliera dell'area con mantenimento di corrette condizioni igieniche mediante svuotamento e ricollocazione dei contenitori RSU presenti sull'area;

b. pulizia giornaliera e disinfezione con idonei prodotti igienizzanti e sanificanti, da fornirsi a cura del concessionario, delle fosse di scarico liquami;

c. taglio o diserbamento erbacce, spollonatura degli alberi e interventi irrigui su piante e siepi;

d. servizio di riscossione delle tariffe presso apposita biglietteria ubicata presso l'area camper o a mezzo di procedura automatizzata. Le tariffe sono stabilite dal Comune e gli utenti dovranno corrispondere l'importo su base giornaliera:

• nel giorno di arrivo e nel giorno di partenza se questa avviene dopo le ore 10.00 di mattina;

• per ogni giornata di presenza.

e. apertura dell'area camper tenendo conto che:

in caso di gestione con personale:

- dovrà essere assicurata la presenza di operatori presso l'area camper per almeno n. 8 ore giornaliere, indicativamente dalle ore 8.00 alle ore 12.00 e dalle ore 16.00 alle ore 20.00 di ogni giornata nei seguenti periodi:

- vacanze pasquali (indicativamente n. 1 settimana);
- festività del 25/04 – 01/05 – 02/06 – 01/11 - 08/12 ed eventuali giornate di “ponte” connesse alle festività;
- dal 15/06 al 30/09;
- vacanze natalizie (indicativamente dal 20/12 al 06/01);
- dalle ore 20 alle ore 23 del venerdì, sabato, domenica;
- assicurando per tutte le n. 8 ore la presenza almeno di un addetto alla sorveglianza.

- andrà garantita negli altri periodi, residuali rispetto a quelli sopra indicati, l'apertura delle aree di sosta a seguito delle richieste telefoniche che perverranno al gestore negli orari in cui non è assicurata la presenza degli operatori presso l'area di sosta. A tal fine presso l'area di sosta camper dovrà essere esposto il cartello con l'indicazione di almeno n. 2 numeri telefonici di riferimento, così come sul sito internet comunale con obbligo di aggiornamento anche ai fini della pronta reperibilità per la protezione civile e la pubblica sicurezza;

in caso di gestione automatizzata (senza presenza di personale):

- il servizio potrà essere gestito parzialmente o totalmente tramite automazione con garanzia dei seguenti servizi:

- servizio di cassa;
- erogazione acqua ed energia elettrica;
- servizi igienici, lavatoio e doccia;
- manutenzione pozzetto scarico liquami;
- assistenza da remoto in caso di malfunzionamento delle automazioni (sbarre d'ingresso, cassa automatica ecc...).

La presenza di operatori in loco nei periodi di maggiore affluenza turistica (a mero titolo esemplificativo, nei fine settimana della stagione estiva o in occasione di eventi culturali di particolare rilievo) costituirà punteggio aggiuntivo in sede di valutazione del progetto tecnico.

f. pulizia e piccola manutenzione ordinaria dell'area;

g. attività relative all'accesso all'area e alla prenotazione: l'accesso all'area camper è subordinato alla prenotazione, che consiste nella registrazione dei dati anagrafici, recapito telefonico del conducente, numero di targa e modello del veicolo, durata della sosta e orario presunto di arrivo. Il gestore provvede ad un idoneo sistema di prenotazione e alla trasmissione degli arrivi e delle presenze alla azienda di promozione turistica competente ai fini della rilevazione statistica del movimento turistico regionale.

h. consegna, ad ogni proprietario o conducente di camper in sosta, di apposita ricevuta fiscale/contrassegno di sosta autorizzata, a seguito di avvenuto pagamento anticipato della tariffa prevista, preavvertendo l'utente che la ricevuta/contrassegno dovrà risultare esposta in modo ben visibile sull'automezzo ai fini delle opportune verifiche e controlli; la ricevuta fiscale dovrà essere rilasciata per ogni giorno di presenza e non dovrà essere cumulativa di più giornate, fatti salvi casi particolari autonomamente e specificatamente disciplinati;

i. versamento di oneri relativi al consumo di energia elettrica e di acqua dell'area sosta camper;

j. versamento di oneri relativi al pagamento TARI, per i rifiuti solidi urbani prodotti;

k. consegna di badge, di un codice o altro dispositivo, per entrata/uscita dall'area ad ogni utente a inizio periodo di sosta;

l. garantire con polizza assicurativa la copertura dei danni derivanti dall'esercizio dell'attività di che trattasi.

m. assolvimento degli adempimenti fiscali relativi alla ricevuta fiscale da rilasciare ad ogni utente e relativa conseguente tenuta dei registri dei corrispettivi soggetti IVA;

n. rispetto, applicazione e vigilanza del regolamento comunale che disciplina l'istituzione, le finalità e le condizioni di accesso relativamente alle aree di sosta camper;

o. controllo delle aree di sosta mediante almeno tre telecamere a circuito chiuso con visualizzazione e registrazione presso il Comando di polizia locale. L'onere di manutenzione ovvero acquisto in caso di vetustà/deterioramento di quelle esistenti ed installazione è a carico del gestore e le attrezzature, al termine della gestione, resteranno di proprietà del comune di Loano senza che l'affidatario possa pretendere alcunché;

p. accoglienza in apposito spazio ad essi riservato ed ubicato all'interno dell'Area di n. 2 mezzi di ditte/operatori di Spettacoli viaggianti autorizzati ad operare in Loano: sono consentiti l'ingresso e la sosta esclusivamente e tassativamente dei mezzi la cui proprietà sia del soggetto titolare dell'autorizzazione rilasciata dal Comune di Loano per l'abilitazione allo svolgimento di spettacoli sul territorio comunale;

q. riserva di n. 1 spazio di sosta camper per soggetti portatori di handicap e muniti di certificazione rilasciata ai sensi della L. 104/1992 e s.m.i. con sosta concessa a titolo gratuito per il periodo massimo di sosta concessa;

r. applicazione del corretto inquadramento, trattamento economico, copertura assicurativa e previdenziale nei confronti del personale impiegato;

s. mettere a disposizione l'area ed organizzare un piano operativo (che sarà oggetto di valutazione in sede di gara) in caso di eventi straordinari (es. terremoti ed alluvioni) che richiedono il ricovero della popolazione in aree protette e sicure.

E' fatto carico al gestore di presentare ad inizio attività l'istanza di classificazione alla Regione Liguria ai sensi della vigente normativa nonché le necessarie istanze all'ASL e al Comune di Loano finalizzate all'apertura del servizio nonché a porre in essere tutte le precauzioni necessarie durante eventuali periodi di inattività dell'impianto per mettere in sicurezza le strutture permanenti ed evitare intrusioni di estranei.

Il Concessionario dovrà gestire ed utilizzare i locali e gli impianti tecnologici con la cura del "buon padre di famiglia" e restituirli, al termine della gestione, nelle medesime condizioni iniziali, fatta salva la naturale vetustà.

Il Concessionario sarà responsabile della disciplina e dell'operato del proprio personale e del buon ordine e decoro delle strutture e delle aree assegnate, dei danni e degli inconvenienti da egli stesso o dai suoi dipendenti cagionati a persone o cose nell'esercizio delle attività esercitate, dei danni cagionati al bene concesso e dovrà, pertanto, adottare tutti i provvedimenti e le cautele atti ad evitare tali inconvenienti e danni.

Il Concessionario assumerà la piena responsabilità delle strutture affidate, della loro idoneità all'uso previsto, della gestione e della esecuzione delle attività condotte, nel rispetto di tutte le norme di legge vigenti e in conformità alle condizioni contrattuali, e fornirà idonee garanzie assicurative e professionali in tal senso.

Il Concessionario solleva e manleva il Comune da ogni responsabilità per danni alle persone e alle cose, anche di terzi, che potranno in qualsiasi modo derivare da quanto forma oggetto della concessione e da ogni attività di gestione delle strutture e delle aree affidate.

Il Comune non assumerà alcuna responsabilità per danni o furti che dovessero verificarsi all'interno delle aree oggetto della presente concessione, rimanendo in capo al Concessionario ogni onere e accorgimento atto a tutelare le proprie attrezzature e/o i beni comunque presenti nei locali e nelle aree concesse.

È fatto obbligo al Concessionario di applicare i CCNL di categoria vigenti in favore del proprio personale. Nessun rapporto di lavoro verrà ad instaurarsi fra il Comune ed il personale incaricato/assunto dal gestore-concessionario.

Il Concessionario sarà libero di organizzare le attività secondo le proprie esigenze, fermo restando il rispetto dei limiti e degli obblighi di cui al Capitolato e l'onere di comunicare le modalità di esercizio e gli orari di apertura dell'attività, nonché ogni loro variazione, all'Amministrazione Comunale.

Dovranno essere osservate le disposizioni di cui al D.Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii., riguardanti la materia della tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, comprese le disposizioni in materia di segnaletica di sicurezza, nonché le disposizioni di cui al D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 e

ss.mm.ii. (Regolamento concernente attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici), al D.P.C.M. 1 marzo 1991 e ss.mm.ii. riguardanti i "limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno", alla legge 447/1995 e ss.mm.ii. (Legge quadro sull'inquinamento acustico) e relativi decreti attuativi, al D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii. (Norme in materia ambientale) e alle altre norme vigenti in materia.

Al termine della concessione e/o delle attività il titolare dovrà presentare la/le prescritta/e comunicazione/i di cessazione della/e attività.

Sono a integrale carico del Concessionario le spese relative alla fornitura dell'acqua e dell'energia elettrica, nonché ogni spesa relativa ai consumi e alle attività di gestione esercitate nella struttura e nelle aree di pertinenza.

Sono integralmente a carico del Concessionario gli oneri di manutenzione e riparazione ordinaria di cui all'art. 1576 del C.C., quali riparazioni dovute ad usura, tinteggiature e verniciature, nonché la pulizia dei locali e delle aree, al fine di assicurare il perfetto stato di manutenzione, conservazione e decoro, salvo la naturale usura nonché la messa a norma per adeguare la struttura alle prescrizioni della legge regionale e gli eventuali interventi per la messa in funzione delle videocamere.

SEZIONE C

MODALITÀ DI AFFIDAMENTO PRESCELTA

Per quanto attiene la modalità di affidamento prescelta, come ampiamente dettagliato nel paragrafo B.1 "caratteristiche del servizio", vengono in rilievo da un lato la necessità di garantire il mantenimento nonché l'ammodernamento e la ristrutturazione della struttura e dall'altro lato l'assenza di personale comunale in grado di espletare il servizio.

La scelta è, pertanto, ricaduta sull'affidamento a terzi in concessione.

L'individuazione dell'affidatario sarà espletata con procedura aperta ai sensi del D.Lgs 50 del 2016 e s.m.i..

Al fine di valutare in modo adeguato la professionalità della gestione il procedimento di affidamento sarà espletato individuando l'offerta atta a garantire il miglior rapporto qualità/prezzo.

SEZIONE D

MOTIVAZIONE ECONOMICO – FINANZIARIA DELLA SCELTA

Il servizio di gestione dell'area camper riveste una importanza strategica per la valorizzazione delle risorse turistiche del territorio anche nell'ottica dell'implemento della promozione delle attività outdoor durante tutto l'anno con l'obiettivo di destagionalizzare le presenze turistiche sul territorio sviluppando nuovi segmenti di offerta.

Si consideri, inoltre, il fatto che l'Amministrazione comunale non dispone di personale idoneo da preporre alla conduzione del suddetto servizio; pertanto, si reputa opportuno individuare un soggetto esterno specializzato in grado di garantire la gestione del servizio in modo unitario e professionale continuando allo stesso tempo a garantire l'importante offerta di servizi a vantaggio di cittadini e turisti.

La possibilità di contrattualizzare il servizio con un unico operatore consente di gestire in modo ottimale la struttura.

Il piano economico finanziario dell'affidamento risulta dalla tabella allegata ed è stato calcolato per le entrate valutando una ipotesi di occupazione delle piazzole in modo completo solo per 90 giorni l'anno. E' stata prevista anche l'entrata da eventuale installazione di distributore di alimenti e bevande.

Le spese di conduzione del servizio tengono conto dei prezzi di mercato delle attività richieste dall'Amministrazione e delle imposte e tasse relative alla tipologia di esercizio.

L'elenco estimativo dei costi evidenzia le operazioni di gestione necessarie per il mantenimento in buone condizioni dell'area.

Ai costi gestionali sono state aggiunte le voci di costo riferite alla realizzazione di interventi di adeguamento della struttura alle prescrizioni della legge regionale nonché i costi del personale.

