

**ENTE REGIONALE PARCO NATURALE DEI MONTI AURUNCI**

SETTORE	AP0300	SERVIZIO	AP0301
---------	--------	----------	--------

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE	N.35	DEL 23/05/2023
RACCOLTA GENERALE	N. 184	DEL 23/05/2023

OGGETTO:

DETERMINA A CONTRARRE PER L’AFFIDAMENTO IN REGIME DI CONCESSIONE D’USO DELL’AREA BOSCATI IN LOC.TA’ SAN NICOLA NEL COMUNE DI ITRI (LT) POSTA ALL’INTERNO DEL COMPLESSO DI VILLA IACCARINI, PER LA REALIZZAZIONE E GESTIONE DI UN PARCO AVVENTURA E CONTESTUALMENTE PER L’AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DI UNA PORZIONE DI IMMOBILE DA ADIBIRE A STRUTTURE DI SERVIZIO, AI SENSI DELL’ART. 60 COMMA 1 DEL D.LGS. 18/04/2016, N. 50, MEDIANTE PROCEDURA APERTA - CIG - **9834046F78**

<b>ESTENSORE</b>	<b>RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO</b>	<b>DIRETTORE</b>
Geom. Raffaele Buttarò Firmata digitalmente	Geom. Raffaele Buttarò Firmata digitalmente	Dott. Giorgio De Marchis Firmata digitalmente

**IL DIRETTORE**  
Dott. Giorgio De Marchis  
Firmata digitalmente

OGGETTO:

DETERMINA A CONTRARRE PER L’AFFIDAMENTO IN REGIME DI CONCESSIONE D’USO DELL’AREA BOSCATATA IN LOC.TA’ SAN NICOLA NEL COMUNE DI ITRI (LT) POSTA ALL’INTERNO DEL COMPLESSO DI VILLA IACCARINI, PER LA REALIZZAZIONE E GESTIONE DI UN PARCO AVVENTURA E CONTESTUALMENTE PER L’AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DI UNA PORZIONE DI IMMOBILE DA ADIBIRE A STRUTTURE DI SERVIZIO, AI SENSI DELL’ART. 60 COMMA 1 DEL D.LGS. 18/04/2016, N. 50, MEDIANTE PROCEDURA APERTA - CIG - **9834046F78**

## IL DIRIGENTE

**PREMESSO** che in data 20/05/2014, previo rilascio dell’autorizzazione della Regione Lazio, veniva sottoscritto l’atto di convenzione tra il Parco dei Monti Aurunci e la soc. “Parco Avventura dei Monti Aurunci srl” per la concessione dell’Area Boschiva demaniale ricadente nel territorio del Comune di Itri (LT), censita al catasto del Comune medesimo al foglio 1 particelle 54 - 55 e foglio 3 particella 2 per la realizzazione di un Parco Avventura;

**TENUTO CONTO** che la Convenzione aveva durata di anni 9 (nove) rinnovabile tacitamente, salvo recesso anticipato motivato e successiva approvazione della Regione Lazio e dell’Ente Parco;

**RILEVATO** che in data 04/02/2020 è stata sottoscritta tra l’Ente Parco e la Regione Lazio la convenzione attuativa della “Concessione amministrativa immobili regionali”;

**VERIFICATO** che con l’atto sopramenzionato la Regione Lazio ha concesso in uso gratuito all’Ente Parco dei Monti Aurunci, ai sensi dell’art.36 della L.R. 6 ottobre 1997, n.29 e s.m.i., degli artt. 522 e segg. del regolamento regionale 6 settembre 2002, n.1, dei terreni del demanio forestale, ricadenti nel territorio del Comune di Itri (LT), censiti al catasto del Comune medesimo al foglio 1 particelle 54, 55, 56, foglio 3 particelle 2 e 4, con sovrastante fabbricato denominato “Villa Iaccarini” e identificato dalla part.Ila 83, sempre al Foglio 1, con diversi subalterni;

**TENUTO CONTO** che l’Ente Parco può disporre del bene concesso per il perseguimento delle proprie finalità istituzionali, e che le attività e le funzioni esercitate, per il tramite degli immobili oggetto della concessione, dovranno anche incidere positivamente sul contesto economico-sociale del territorio e sulla collettività;

**PRESO ATTO** che con nota n.3238 del 19/11/2022 il Direttore comunicava alla società Parco Avventura dei Monti Aurunci srl la volontà di non darsi luogo al rinnovo tacito della Convenzione;

**VISTA** la Deliberazione del Presidente n.72 del 25/11/2022 con la quale si dava mandato al Direttore di avviare le procedure di evidenza pubblica per l’affidamento in regime di concessione d’uso dell’area Boschiva demaniale in oggetto;

**PRESO ATTO** della necessità di affidare, mediante concessione d’uso a soggetti terzi in possesso dei requisiti necessari, come regolato nella Parte III “Contratti di concessione”, artt. 164 e seguenti del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, e s.m.i., L’AREA BOSCATATA IN LOC.TA’ SAN NICOLA NEL COMUNE DI ITRI (LT) POSTA ALL’INTERNO DEL COMPLESSO DI VILLA IACCARINI, PER LA REALIZZAZIONE E GESTIONE DI UN PARCO AVVENTURA E CONTESTUALMENTE PER L’AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DI UNA PORZIONE DI IMMOBILE DA ADIBIRE A STRUTTURE DI SERVIZIO per il periodo di anni 9 (nove), a partire dalla data di stipula dell’atto amministrativo di Concessione;

**TENUTO CONTO** che ai fini di quanto disposto dall’art. 167 del D.Lgs 50/2016, il valore complessivo presunto della concessione è definito dal fatturato totale del concessionario generato per tutta la durata del contratto, al netto dell’IVA, stimato dall’amministrazione aggiudicatrice, quale corrispettivo dei servizi oggetto della concessione, nonché per le forniture accessorie a tali servizi, quantificabile in **€ 576.905,62** pari ad un valore medio annuo di € 64.100,62 definito mediante una media dei ricavi ottenuti dalla precedente gestione come riportato nei Bilanci Regolarmente depositati presso la CCIAA ed agli atti dell’Ente;

**PRESO ATTO** che il valore della concessione di cui trattasi, 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;

**VISTI:**

- l'art. 60 del D.lgs. 18/04/2016, n. 50 che disciplina le procedure aperte;
- l'art. 4 del D.lgs. 18/04/2016, n. 50 che contempla i principi relativi all'affidamento di contratti pubblici esclusi;
- l'art. 32 comma 2 del D.lgs. 18/04/2016, n. 50 che prescrive l'obbligo di adottare apposita determinazione a contrarre, indicante il fine che il contratto intende perseguire, l'oggetto del contratto, la sua forma e le clausole ritenute essenziali, le modalità di scelta del contraente e le ragioni che sono alla base;
- l'art. 51, del D.lgs. 18/04/2016, n. 50 che stabilisce che nel rispetto della disciplina comunitaria in materia di appalti pubblici, al fine di favorire l'accesso delle piccole e medie imprese, le stazioni appaltanti devono, ove possibile ed economicamente conveniente, suddividere gli appalti in lotti e la mancata suddivisione deve essere motivata;
- 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;
- l'art. 26, comma 3, della legge 23 dicembre 1999 n. 488, a mente del quale *"le amministrazioni pubbliche possono ricorrere alle convenzioni stipulate ai sensi del comma 1, ovvero ne utilizzano i parametri di prezzo e qualità, come limiti massimi, per l'acquisto di beni e servizi comparabili oggetto delle stesse, anche utilizzando procedure telematiche per l'acquisizione di beni e servizi ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 4 aprile 2002, n. 101. La stipulazione di un contratto in violazione del presente comma è causa di responsabilità amministrativa"*;

**ACCERTATO** che il servizio non è ricompreso in alcuna convenzione di cui all'art. 26, co. 1 della Legge 488/1999 e successive modifiche;

**RITENUTO** di affidare la gestione del servizio citato in oggetto per il periodo di anni 9 (nove) , a partire dalla data di stipula dell'Atto amministrativo di Concessione, mediante procedura aperta ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 18/04/2016, n. 50;

**CONSIDERATO CHE:**

- il servizio da acquisire è ricompreso nell'Allegato IX del D.lgs. 50/2016 e pertanto la suddetta procedura verrà svolta in conformità ai principi di cui all'art. 4 del D.lgs. 50/2016, ovvero ai principi di economicità, pubblicità;
- la procedura verrà svolta nel rispetto altresì dei principi di cui all'art. 30 del D.lgs. 50/2016, ovvero efficacia, tempestività, correttezza, libera concorrenza, non discriminazione, trasparenza;
- l'affidamento del servizio avverrà a seguito di una valutazione comparativa delle offerte pervenute, basata sul criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa di cui all'art. 95, comma 3, lett. a) del D.lgs. 50/2016, secondo i criteri meglio precisati nel avviso pubblico;

**PRECISATO CHE**, ai sensi dell'art. 32 comma 2 del D.lgs. 50/2016 e smi:

- il fine che si intende perseguire con il contratto di concessione, mediante la realizzazione e gestione di un Parco Avventura, è quello di incentivare le attività di fruizione, promozione e valorizzazione del territorio, oltre che incidere positivamente sul contesto economico-sociale del territorio e sulla collettività in conformità a quanto previsto dalla L.R. 29/97 e s.m.i.;
- l'oggetto del contratto è l'affidamento in concessione dell'AREA BOSCATI IN LOC. TA' SAN NICOLA NEL COMUNE DI ITRI (LT) POSTA ALL'INTERNO DEL COMPLESSO DI VILLA IACCARINI, PER LA REALIZZAZIONE E GESTIONE DI UN PARCO AVVENTURA E CONTESTUALMENTE PER L'AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DI UNA PORZIONE DI IMMOBILE DA ADIBIRE A STRUTTURE DI SERVIZIO per il periodo di anni 9 (nove), a partire dalla data di stipula dell'atto amministrativo di Concessione;
- la scelta del contraente è effettuata ai sensi dell'art. 60, comma 1 – D.lgs. 50/2016, Procedura Aperta;
- La forma del contratto è la scrittura privata mediante stipula in modalità elettronica mentre le clausole essenziali sono quelle riportate nel presente atto, nell'avviso pubblico e relativi allegati;
- il sistema ed il criterio di gara sono quelli dell'offerta economicamente più vantaggiosa;

**ACQUISITO**, in via pre-istruttoria, il Codice Identificativo Gara presso il sistema informativo monitoraggio gare (SIMOG) all'Autorità di Vigilanza sui Contratti Pubblici, il procedimento è pertanto identificato con il CIG 9834046F78;

**DATO ATTO:**

- che viene individuato quale responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 31 del D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50, il sottoscritto Geom. Raffaele Buttarò, Funzionario del Servizio Pianificazione e Lavori Pubblici dell'Ente Parco;
- che il principio della trasparenza viene garantito dal rispetto degli specifici obblighi di pubblicità posti dall'articolo 36 del D.lgs. 33/2013 nonché dall'articolo 29 del D.lgs. 50/2016;
- che la presente concessione non prevede rischi interferenziali e pertanto i costi relativi alla sicurezza a carico della Stazione Concedente sono pari ad € 0 (zero);

**CONSIDERATO** che il presente appalto non può essere suddiviso in lotti, in conformità a quanto stabilito dall'art. 51, del D.lgs. 18/04/2016, n. 50, poiché la sua corretta esecuzione ne rende necessaria la gestione unitaria e organica, a cura del medesimo operatore, imposta dalle caratteristiche del servizio e dalle sue peculiari modalità esecutive che richiedono omogeneità nell'espletamento delle prestazioni. In particolare, le prestazioni contrattuali richiedono che la razionalizzazione delle attività e l'ottimizzazione delle risorse siano governate da un coordinamento comune, al fine di non pregiudicare l'esatto ed efficace espletamento dell'appalto. Inoltre, il valore dell'appalto e dei requisiti di capacità economica richiesti consentono comunque l'accesso al presente appalto anche alle micro, piccole e medie imprese non risultando ad esse estranei e, nel caso dei requisiti, pur sempre ottenibili attraverso l'avvalimento o in raggruppamento;

**DATO** atto che il canone annuo di concessione d'uso dei terreni in Loc.tà San Nicola nel Comune di Itri (LT) è stato determinato con Relazione Tecnico-Estimativa del Dott. Agr. Lorenzo Fusco, acquisita agli atti dell'Ente con il protocollo n. 1228 del 02/05/2023, in **€ 3.250,00**;

**DATO** atto altresì, che il canone annuo di locazione della porzione di immobili da concedere in affitto e a servizio del Parco Avventura è stato determinato con Relazione di Stima redatta dagli uffici Tecnici dell'Ente, acquisita agli atti con il prot. n. 1347 del 10/05/2022, in **€ 4.440,00**;

**VISTA** la seguente documentazione di gara, acquisita agli atti dell'Ente con il prot. 1441 del 23/05/2023 e costituita da:

- Schema di Avviso di selezione pubblica, contenente il Disciplinare di gara (Allegato 1);
- Inquadramento su Ortofoto dell'area oggetto di concessione e sovrapposizione limiti catastali (Allegato 2);
- Estratto di mappa catastale dei terreni oggetto di concessione (Allegato 3);
- Planimetrie catastali degli immobili oggetto di locazione (Allegato 4);
- Schema Disciplinare di Concessione (Allegato 5);
- Schema Contratto di Locazione (Allegato 6);
- Schema di Domanda di Partecipazione (Allegato 7);
- Schema di Dichiarazione Sostitutiva requisiti (Allegato 8);
- Schema di Offerta economica (Allegato 9);
- Schema di Dichiarazione Sopralluogo (Allegato 10);

**DETERMINA**

- 1) **LA NARRATIVA** è parte integrante della presente determinazione;
- 2) **DI CONTRARRE** ai sensi dell'art. 32-co. 2- D. Lgs. n. 50/2016, precisando che:
  - il fine che si intende perseguire con il contratto di concessione, mediante la realizzazione e gestione di un Parco Avventura, è quello di incentivare le attività di fruizione, promozione e valorizzazione del territorio, oltre che incidere positivamente sul contesto economico-sociale del territorio e sulla collettività in conformità a quanto previsto dalla L.R. 29/97 e s.m.i;
  - l'oggetto del contratto è l'affidamento in concessione dell'AREA BOSCATI IN LOC.TA' SAN NICOLA NEL COMUNE DI ITRI (LT) POSTA ALL'INTERNO DEL COMPLESSO DI VILLA IACCARINI, PER LA REALIZZAZIONE E GESTIONE DI UN PARCO AVVENTURA E CONTESTUALMENTE PER L'AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DI UNA PORZIONE DI IMMOBILE DA ADIBIRE A STRUTTURE DI SERVIZIO per il periodo di anni 9 (nove), a partire dalla data di stipula dell'atto amministrativo di Concessione;
  - la scelta del contraente è effettuata ai sensi dell'art. 60, comma 1 – D.Lgs. 50/2016, Procedura Aperta;
  - La forma del contratto è la scrittura privata mediante stipula in modalità elettronica mentre le clausole essenziali sono quelle riportate nel presente atto, nell'avviso pubblico e relativi allegati;
  - il sistema ed il criterio di gara sono quelli dell'offerta economicamente più vantaggiosa;
- 3) **DI ATTIVARE** la procedura per l'affidamento in concessione dell'AREA BOSCATI IN LOC.TA' SAN NICOLA NEL COMUNE DI ITRI (LT) POSTA ALL'INTERNO DEL COMPLESSO DI VILLA IACCARINI, PER LA REALIZZAZIONE E GESTIONE DI UN PARCO AVVENTURA E CONTESTUALMENTE PER L'AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DI UNA PORZIONE DI IMMOBILE DA ADIBIRE A STRUTTURE DI

SERVIZIO, il cui valore è quantificato in € **576.905,62**, mediante procedura aperta ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 18/04/2016, n. 50;

- 4) **DI INDIVIDUARE** quale Responsabile Unico del Procedimento ai sensi dell'art. 31 del D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50, il sottoscritto Geom. Raffaele Buttaro, Funzionario del Servizio Pianificazione e Lavori Pubblici dell'Ente Parco;
- 5) **DI DARE** attuazione alle seguenti regole:
- a) le offerte presentate saranno valutate in termini comparativi, poiché il servizio verrà assegnato sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa in applicazione dell'art. 95, comma 3, lett. a) del D.lgs. 50/2016;
  - b) il Responsabile Unico del Procedimento avrà la facoltà di non procedere all'affidamento del servizio, con atto motivato;
  - c) il servizio dovrà essere svolto nel rispetto di quanto stabilito nell'Avviso Pubblico e nel rispettivo Contratto-Disciplinare;
- 6) **DI DARE ATTO** che il servizio non è ricompreso in alcuna convenzione di cui all'art. 26, co. 1 della Legge 488/1999;
- 7) **DI APPROVARE** la documentazione di gara, acquisita agli atti dell'Ente con il prot.1441 del 23/05/2023 e costituita da:
- Schema di Avviso di selezione pubblica, contenente il Disciplinare di gara (Allegato 1);
  - Inquadramento su Ortofoto dell'area oggetto di concessione e sovrapposizione limiti catastali (Allegato 2);
  - Estratto di mappa catastale dei terreni oggetto di concessione (Allegato 3);
  - Planimetrie catastali degli immobili oggetto di locazione (Allegato 4);
  - Schema Disciplinare di Concessione (Allegato 5);
  - Schema Contratto di Locazione (Allegato 6);
  - Schema di Domanda di Partecipazione (Allegato 7);
  - Schema di Dichiarazione Sostitutiva requisiti (Allegato 8);
  - Schema di Offerta economica (Allegato 9);
  - Schema di Dichiarazione Sopralluogo (Allegato 10).
- uniti alla presente determinazione quali parti integranti e sostanziali;
- 8) **DI DARE ATTO** ulteriormente che la Commissione di gara, sarà nominata, con successivo provvedimento, dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte da parte degli operatori economici interpellati;
- 9) **DI DISPORRE** la pubblicazione del presente provvedimento all'albo pretorio on-line ai fini della generale conoscenza e di disporre 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 NON TROVARSI**, con riferimento all'assetto di interessi determinato con il presente atto, in condizione di incompatibilità o di conflitto di interessi, neanche potenziale, sulla base della vigente normativa in materia di prevenzione della corruzione e di garanzia della trasparenza;
- 11) **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;
- 12) **DI DISPORRE** la registrazione del presente atto nel Registro delle Determinazioni.

**II DIRIGENTE**

Dott. Giorgio De Marchis  
Firmata digitalmente

PUBBLICAZIONE

Copia della presente è stata pubblicata all'Albo dell'Ente dal 23/05/2023 e per quindici giorni consecutivi.

Registro pubblicazioni n° 241