



# COMUNE di SANTO STEFANO DI CAMASTRA

PROVINCIA DI MESSINA

ADERENTE ALL'ENTE PARCO DEI NEBRODI

COMUNE D'EUROPA

Det. N° 230 /AT / 2016

del 13/07/2016

**OGGETTO:** PROJECT FINANCING A GARA UNICA PER AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE AVENTE AD OGGETTO LA "REALIZZAZIONE DEL PORTO TURISTICO E DELLE OPERE CONNESSE NEL COMUNE DI SANTO STEFANO DI CAMASTRA"- ex. art. 183, commi 1 - 14, del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i.- DETERMINA A CONTRARRE ex art. 32 d.l.vo 50/2016

- approvazione schema bando di gara e scelta del sistema di gara

**CUP:** H21G07000020000

## IL CAPO AREA TECNICA

### PREMESSO che:

- questo Comune è dotato di un progetto di opera portuale che prevede nelle sue linee essenziali:
  - posti barca n° 749, di classe diversa
  - Club House per mq 850
  - Edilizia commerciale per mq 1.160
  - Residence per mq 1.535
  - Edifici per Autorità marittima per mq 400
  - Officine - rimessaggio per mq 650
  - Parcheggi per mq 6.700
  - Verde attrezzato per mq 4.400
  - Servizi vari ed impianti sportivi;
- L'opera, oltre al porto (749 posti barca suddivisi in dieci classi) prevede anche infrastrutture di collegamento quali strade e parcheggi, verde attrezzato. E' prevista la realizzazione dell'infrastruttura con fondi privati;
- La concessione demaniale, in esito alle conferenze dei servizi, potrà avere una durata massima di 50 anni.
- Nell'ambito dell'intera somma sono riservati due milioni e mezzo di euro per opere di integrazione paesaggistica da realizzare d'intesa e sulla base delle direttive ed indicazioni della Fondazione Fiumara d'arte di Antonio Presti con la quale è stato sottoscritto apposito protocollo d'intesa sulla base del quale dovrà essere stipulato apposito atto che definirà rapporti, termini e modalità di intervento della Fondazione.
- Il progetto è stato sottoposto a procedimento di Valutazione Ambientale Strategica ed ha ottenuto il Decreto di VAS n° 490 del 06/07/2011.
- Le opere sono conformi agli strumenti urbanistici ed ai piani regionali di nautica da diporto. La predetta conformità è stata definita in ultimo con il D.D.G. di Variante al Piano Regolatore del Porto n° 251 del 08/11/2012.
- E' stato acquisito l'assenso degli Enti ed organi competenti mediante procedimento ex DPR 2 dicembre 1997, n. 509, coordinato con le norme recate dall'art. 75 della legge regionale 16 aprile 2003, n. 4; sulla base di tale disposto normativo il comune di Santo Stefano di Camastra ha avviato la procedura e con nota prot. 7107 del 26/06/2007 ha richiesto:
  1. *La concessione demaniale, per un periodo di anni 50, delle aree necessarie, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 2/12/1997, n. 509, coordinato con le norme dell'art. 75 della L.R. 16/04/2003, n. 4;*
  2. *che entro venti giorni dalla ricezione della domanda, il Compartimento Marittimo ne desse pubblicità mediante affissione nell'albo del comune ove è situato il bene richiesto e pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della Regione siciliana e sulla Gazzetta Ufficiale della Comunità europea;*
- In relazione alla predetta istanza la Capitaneria di Porto di Milazzo ne ha dato pubblicità mediante affissione nell'albo del comune e pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della Regione siciliana e sulla Gazzetta Ufficiale della Comunità europea.
- A seguito di detta pubblicazione nessuna istanza concorrente, né osservazioni in merito alla richiesta de quo, sono pervenute, giusto quanto risulta dalla nota prot. n° 03.03.02/32101 del 14/12/2007 della Capitaneria di Porto di Milazzo;
- Previa trasmissione del progetto a tutti gli Enti preposti, si è tenuta una prima seduta della conferenza di servizi in data 16/04/2008;

- La conferenza di servizi di cui all'art. 5 del DPR 509/1997 per l'opera portuale si è conclusa il 23/05/2013 sulla base di tutti gli assensi acquisiti; in tale ultima data la conferenza ha deciso, ai sensi dei commi 6 e 7 dell' art. 5 del DPR 509, sull'istanza relativa alla concessione demaniale delle aree occorrenti alla realizzazione dell'opera che interessa una superficie, necessaria per l'intero impianto, pari a mq 199.331, così distinti:

demanio marittimo	mq	26.783
demanio fluviale	mq	1.311
specchio acqueo	mq	159.996
area private da espropriare	mq	11.241
<b>TOTALE</b>	<b>mq</b>	<b>199.331</b>

- La conferenza di servizi in data 23/05/2013, acquisiti tutti i pareri necessari e ritenuto che l'iniziativa è idonea a soddisfare in via combinata gli interessi pubblici, la valorizzazione turistica ed economica della regione, la tutela del paesaggio e dell'ambiente e la sicurezza della navigazione, ha deciso di:

1. *Ammettere alle successive fasi della procedura il progetto preliminare del Porto Turistico di Santo Stefano di Camastra con le condizioni e le prescrizioni poste dagli Enti che hanno espresso parere.*
2. *Dare atto che le previsioni di cui all'Art. 6 del DPR 509 (Approvazione del progetto definitivo) modificato e integrato dall'art. 75, commi 3, 7 e 8, della L.R. 4/2003, nella parte in cui prevedono che "Entro quindici giorni dalla valutazione di ammissibilità del progetto preliminare, il sindaco invita il richiedente alla presentazione del progetto definitivo, redatto ai sensi dell'art. 16 della legge 11 febbraio 1994, n. 109, come recepito dalla legge regionale 2 agosto 2002, n. 7, con particolare riferimento al piano di monitoraggio e manutenzione dell'opera e del tratto di costa interessato e allo studio d'impatto ambientale, ove prescritto, redatto secondo le indicazioni di cui al decreto del Presidente della Repubblica 12 aprile 1996, per la successiva trasmissione alla competente autorità regionale" vanno intese nel senso che i quindici giorni decorreranno dalla stipula del contratto concessione di costruzione e gestione da parte del comune con il gestore che verrà selezionato a seguito pubblica gara;*
3. *Dare atto inoltre che, posto che l'opera troverà attuazione mediante l'istituto della concessione di costruzione e gestione, si rende necessario richiedere all'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente di provvede alla sostituzione nel godimento della concessione in favore del soggetto indicato dal Comune dopo la formale concessione demaniale, e che la durata della concessione demaniale, rilasciata a seguito dell'approvazione del progetto definitivo, sia di durata uguale a quella indicata nel piano economico finanziario del contratto dell'opera pubblica.*

- Sono state effettuate le indagini archeomarine, geologiche, sismiche, sedimentologiche e geofisiche che hanno confermato la realizzabilità dell'opera per come progettata.
- Tale suddetta documentazione è stata acquisita a mente delle previsioni dell'art. 18 c. 2 lett. a) del DPR 554/1999, oggi trasposto nell'art. 17 del DPR 207/2010, in quanto il progetto preliminare dovrà essere posto a base di gara per concessione di costruzione e gestione.
- Per la redazione del progetto preliminare e degli ulteriori atti propedeutici alla gara, il Comune ha sostenuto costi diretti per spese tecniche, indagini, consulenze ecc, che dovranno essere recuperati o comunque posti a carico del concessionario secondo le specifiche previsioni del bando di gara stesso, per come risulta dallo schema seguente:

Per indagini geotecniche a terra, in mare, geologiche, sedimentologiche, batimetriche e geofisiche	€ 107.595,32
Per indagini archeomarine dirette e strumentali	€ 21.612,00
Per progettazione, direzione lavori e studi	€ 115.451,00
Per spese tecniche, consulenze, V.A.S. ecc.	€ 38.688,00
<b>SOMMANO</b>	<b>€ 283.346,32</b>

- Nell'ambito della medesima operazione infrastrutturale si intende altresì prevedere quanto segue:
1. la concessione dei Palazzi attualmente destinati a sede Comunale per la **RIFUNZIONALIZZAZIONE E DESTINAZIONE A STRUTTURA RICETTIVA** in posizione estremamente panoramica con vista sulla costa tirrenica da Capo D'orlando a Cefalù e verso le isole Eolie.
  2. la concessione delle aree per la realizzazione di un intervento di **RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA ADIACENTE LA SCUOLA ELEMENTARE L. RADICE E COLLEGAMENTO CON LA ZONA PORTUALE**. Nell'ambito di detto intervento è previsto il trasferimento in diritto

di proprietà dell'area della ex palestra di Via Marina in catasto al foglio 2, porzione della particella 1821/a di complessivi mq 1620, attualmente in corso di riclassificazione da zona V2 (impianti sportivi) a Zona residenziale di tipo B2 (Saturazione per singoli edifici).

- Nell'ambito della medesima operazione infrastrutturale si intende altresì prevedere per il concessionario la facoltà di effettuare quanto segue:
  3. **REALIZZARE UN TRATTO DI VIABILITÀ AD OVEST** per il collegamento dell'area portuale con la viabilità esistente;
  4. **REALIZZARE UN TRATTO DI VIABILITÀ AD EST** per il collegamento dell'area portuale con la viabilità esistente;
- Per la realizzazione delle opere opzionali suddette sono previsti specifici meccanismi premiali già approvati dal consiglio comunale con delibera n° 43 del 04/10/2014, con la quale è stato previsto che la concessione verrà aggiudicata all'offerta presentata che risulterà economicamente più vantaggiosa, prendendo in considerazione gli specifici elementi approvati con gli INDIRIZZI PER LA STESURA DEL PROGRAMMA PRESTAZIONALE, DEL BANDO E DEL CAPITOLATO.
- In relazione alla complessità dell'articolazione economica dell'intervento si prevede di trasferire in diritto di proprietà al concessionario taluni immobili del patrimonio disponibile del Comune e di provvedere comunque alla ricerca di fondi integrativi pubblici per la realizzazione di parte delle opere, previa fissazione, in fase precontrattuale, di meccanismi di rideterminazione della durata della concessione in funzione dell'entità dei fondi pubblici che si andranno a reperire per la realizzazione dell'opera e delle tariffe.
- In relazione alla complessità dell'articolazione del programma infrastrutturale ed alla notevole valenza ai fini dello sviluppo del territorio vasto che orbita su Santo Stefano di Camastra, si è ritenuto necessario provvedere ad acquisire specifiche linee di indirizzo da parte del Consiglio Comunale, posto che in detto programma, che trova comunque riscontro negli atti di programmazione dell'Ente (*Bilancio, Piano Triennale OO.PP., Piano di valorizzazione ed alienazione degli immobili, P.R.G., P.R.P.*) sono comprese azioni specifiche di competenza di detto organo;

**RICHIAMATA** la delibera n° 43 del 04/10/2014 con la quale il Consiglio Comunale, con ha provveduto a:

- approvare le linee di indirizzo PER LA STESURA DEL PROGRAMMA PRESTAZIONALE, DEL BANDO E DEL CAPITOLATO PER LA CONCESSIONE DI COSTRUZIONE E GESTIONE PER LA REALIZZAZIONE DEL PORTO TURISTICO E DELLE OPERE CONNESSE, contenute nell'allegato elaborato, datato 19/09/2014, predisposto dall'Area tecnica sulla base delle specifiche indicazioni fornite dall'Amministrazione.
- Dare mandato agli organi competenti di questo Ente di provvedere alla trasposizione delle indicate linee di indirizzo nel bando di gara e negli atti a questo correlati.

**VISTO** l'art. 183 del D.L.vo 50/2006 e s.m.i. il quale prevede che *"Per la realizzazione di lavori pubblici o di lavori di pubblica utilità, ivi inclusi quelli relativi alle strutture dedicate alla nautica da diporto, inseriti negli strumenti di programmazione formalmente approvati dall'amministrazione aggiudicatrice sulla base della normativa vigente, ivi inclusi i Piani dei porti, finanziabili in tutto o in parte con capitali privati, le amministrazioni aggiudicatrici possono, in alternativa all'affidamento mediante concessione ai sensi della parte III, affidare una concessione ponendo a base di gara il progetto di fattibilità, mediante pubblicazione di un bando finalizzato alla presentazione di offerte che contemplino l'utilizzo di risorse totalmente o parzialmente a carico dei soggetti proponenti"*

**DATO ATTO** che

- questo Ente per l'opera portuale di che trattasi è dotato di progettazione preliminare e per le opere opzionali di studi di fattibilità redatti dal personale interno, pertanto si deve ritenere confacente il procedimento mediante gara unica senza prelazione prevista nei commi da 1 a 14 del richiamato art. 153.
- Tenuto conto che, per la carenza interna di talune professionalità, è stata affidata la redazione di taluni studi a soggetti esterni e tali oneri sono ricompresi nel quadro economico del progetto e verranno posti a carico del concessionario, secondo le specifiche modalità stabilite dal consiglio comunale con la delibera n° 43 del 04/10/2014;
- Il progetto che verrà posto in approvazione sarà quello del promotore, redatto sulla base di tutto quanto risultante dai pareri acquisiti sul progetto preliminare di questo Ente, dalle modifiche apportate in fase di proposta del promotore stesso, nonché delle modifiche eventualmente intervenute in fase di approvazione, anche ai fini del rilascio della concessione demaniale marittima.

**DATO ATTO** che il R.U.P. dell'intervento realizzativo del porto turistico è il dipendente di questo ente, Geom. Danilo di Mauro al quale si è ritenuto opportuno affiancare un tecnico di supporto.

**DATO ATTO** che il Provveditorato OO.PP. di Palermo, dietro specifica istanza di questo Ente, ha indicato quale tecnico di supporto l'Ing. Carla Macaione, Funzionario dell'Ufficio 4<sup>^</sup> Opere Marittime del predetto Ufficio, e dato atto che tali oneri sono ricompresi nel quadro economico del progetto e verranno posti a carico del concessionario;

**DATO ATTO** che per l'assistenza giuridico-legale è stato incaricato l'Avv. Carmela Mangalaviti giusto incarico conferito con provvedimento Sindacale n° 53 del 01/09/2011 per l'assistenza giuridico legale e dato atto che tali oneri sono ricompresi nel quadro economico del progetto e verranno posti a carico del concessionario;

**ACCERTATO** che viene prevista la espropriazione di aree private per la realizzazione degli interventi ed a tal fine il DPR 327/2001 all'art. 6 c.8 prevede che l'esercizio dei poteri espropriativi dell'Amministrazione Comunale relativi alle procedure espropriative preordinate alla realizzazione delle opere su aree private, possa essere delegato, in tutto o in parte, al Concessionario, prescrivendo che gli estremi della delega andranno specificati in ogni atto del procedimento espropriativo;

**DATO ATTO** che il Consiglio Comunale, tenuto conto che la realizzazione dell'intervento infrastrutturale genera rilevanti externalità positive in termini di benefici sociali indotti, ha ritenuto dovere prevedere un importo annuale forfettario, a titolo di corrispettivo, pari ad € 1,00 per ogni giorno di concessione, nonché organizzazione, a cura e spese del concessionario, di almeno un evento annuale di richiamo internazionale correlato al mare (es. *regate veliche, gare di offshore, ecc.*) ed almeno un evento annuale, anch'esso di richiamo internazionale, sull'arte contemporanea da realizzare in sinergia con la Fondazione Fiumara d'Arte;

**DATO ALTRESI' ATTO** che con delibera G.M. n. 61 del 18/05/2015 si è provveduto a:

- 1) **Approvare** il progetto generale degli investimenti per l'affidamento della concessione di costruzione e gestione del porto turistico così articolato:

a. **Opera principale** importo stimato € 63.000.000,00

**PORTO TURISTICO**

b. **Opera accessoria:** importo stimato € 5.500.000,00

**RIFUNZIONALIZZAZIONE E DESTINAZIONE A STRUTTURA RICETTIVA**  
dei Palazzi attualmente destinati a sede Comunale

c. **Opera accessoria:** importo stimato € 3.431.758,00

**RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA ADIACENTE LA SCUOLA  
ELEMENTARE L. RADICE E COLLEGAMENTO CON LA ZONA PORTUALE**

d. **Opera accessoria:** importo stimato € 1.375.000,00

**TRATTO DI VIABILITÀ AD EST (TRATTO IN ROSSO NELLA  
PLANIMETRIA) PER IL COLLEGAMENTO DELL'AREA PORTUALE CON LA  
VIABILITÀ ESISTENTE**

e. **Opera accessoria:** importo stimato € 1.165.000,00

**TRATTO DI VIABILITÀ AD OVEST PER IL COLLEGAMENTO DELL'AREA  
PORTUALE CON LA VIABILITÀ ESISTENTE**

- 2) **Disporre** l'affidamento della concessione di costruzione e gestione del porto turistico, secondo il modello procedurale di cui all'art. 153 e segg. Del D.l.vo 163/2006 e s.m.i. per come applicato in Sicilia con la L.R. 12/2011, mediante gara unica senza prelazione.
- 3) **Approvare** il capitolato di concessione e gestione;
- 4) **Dare atto** che la controprestazione a favore del concessionario consiste nel diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente tutti i lavori realizzati.
- 5) **Disporre** che, a titolo di prezzo, vengano ceduti in proprietà i seguenti beni immobili la cui utilizzazione è strumentale e connessa all'opera da affidare in concessione:
  - a. *I terreni che saranno allo scopo espropriati e che si trovano a monte della prevista viabilità antistante il porto, limitatamente alle aree di impianto dei fabbricati, in conformità a quanto risulta dai pareri allegati al verbale di conferenza dei servizi del 23/05/2013;*
- 6) **Disporre** che, a titolo di prezzo, nel solo caso in cui il concessionario realizzi l'opera accessoria denominata **RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA ADIACENTE LA SCUOLA ELEMENTARE L. RADICE E COLLEGAMENTO CON LA ZONA PORTUALE**, vengano ceduti in proprietà i seguenti beni immobili nella disponibilità del comune di Santo Stefano di Camastra la cui utilizzazione è strumentale e connessa all'opera da affidare in concessione:
  - a. *area della ex palestra di Via Marina in catasto al foglio di mappa n° 2, porzione della particella 1821/a di complessivi mq 1620 avente un valore stimato di € 194.400,00, appartenente al patrimonio disponibile, destinata a Zona residenziale di tipo B2 (Saturazione per singoli edifici).*
- 7) **Dare atto** che i beni immobili sopra indicati al punto 6 non assolvono più a funzioni di interesse pubblico e sono indicate nel programma di cui all'articolo 128 del D.l.vo 163/2006, sono ricomprese nel piano di valorizzazione del beni immobili comunali ex art. 58 del D.L. 112/2008 convertito con L. 133/2008, e sono state specificatamente trasformate in zona B2 con D.D.G. n° 17 del 29/01/2014;
- 8) **Dare atto** che, al fine di assicurare il perseguimento dell'equilibrio economico – finanziario degli investimenti, la concessione avrà una durata di cinquanta anni, salvo gli esiti di gara, in conformità a quanto previsto nel verbale del 23/05/2013 di conclusione della conferenza dei servizi ai sensi del DPR 507;
- 9) **Dare atto** che la durata della concessione demaniale, rilasciata a seguito dell'approvazione del progetto definitivo, sarà di durata uguale a quella indicata nel piano economico finanziario del contratto dell'opera pubblica;
- 10) **Dare atto** che questo Ente dispone di legittima titolarità per la concessione delle aree demaniali occorrenti e sarà necessario richiedere all'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente di provvede alla sostituzione nel godimento in favore del soggetto aggiudicatario;

- 11) **Disporre** che l'esercizio dei poteri espropriativi dell'Amministrazione Comunale relativi alle procedure espropriative preordinate alla realizzazione delle opere su aree private, venga delegato, in tutto, al Concessionario, ai sensi di quanto disposto dall'art.6, co.8, del DPR n.327/01, dando atto che gli estremi della delega andranno specificati in ogni atto del procedimento espropriativo;
- 12) **Dare atto** che a titolo di corrispettivo verrà previsto, a base d'asta, un canone forfettario pari ad € 1,00 per ogni giorno di concessione, nonché l'organizzazione, a cura e spese del concessionario, di almeno un evento annuale di richiamo internazionale correlato al mare (*es. regate veliche, gare di offshore, ecc.*) ed almeno un evento annuale, anch'esso di richiamo internazionale, sull'arte contemporanea da realizzare in sinergia con la Fondazione Fiumara d'Arte;
- 13) **Dare mandato** all'area tecnica di predisporre il bando ed adottare la prevista determina a contrarre secondo le specifiche indicazioni della presente deliberazione e di quanto stabilito dal C.C. con la deliberazione n° 43 del 04/10/2014;

**DATO ATTO** che

- con provvedimento n° 262/2015 del 10/08/2015 e precedenti aventi le medesime finalità era stato determinato di:
  - **provvedere** all'appalto, mediante operazione di project financing con gara unica, della concessione avente ad oggetto **REALIZZAZIONE DEL PORTO TURISTICO E DELLE OPERE CONNESSE NEL COMUNE DI SANTO STEFANO DI CAMASTRA**, secondo le indicazioni di cui alla delibera G.C. n. 61 del 18/05/2015 richiamata in premessa, mediante procedura aperta, ai sensi dell' art. 153 – commi 1 – 14 del, decreto legislativo n. 163 del 2006, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 83 del decreto legislativo n. 163 del 2006, con attribuzione di punteggi in base agli elementi di valutazione indicati nel bando e nel disciplinare di gara;
  - **di stabilire** che la gara sarà valida anche in presenza di una sola offerta valida secondo la normativa vigente;
  - **di dare atto** che ex art. 9 della L.R. n. 12/2011 la procedura di gara sarà espletata dall'Ufficio Regionale Espletamento Gare di Appalto Sezione Provinciale di Messina;
  - **di provvedere** al pagamento in favore dell'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici, secondo quanto stabilito dalla deliberazione 9 dicembre 2014 della stessa Autorità mediante versamento, con le modalità e termini stabiliti dall'avviso pubblicato sul sito web dell'Autorità ([www.avcp.it](http://www.avcp.it)) "Istruzioni operative anno 2015";
- il bando di gara di importo complessivo pari ad € 55.694.818,00, quindi superiore alla soglia di rilevanza comunitaria, è stato pubblicato, ai sensi della normativa vigente, con scadenza prevista per il 18/02/2016 come segue:
  - sulla GUUE S 156 DEL 14/08/2015;
  - sulla GURS N. 34 DEL 21/08/2015 ed il termine per la ricezione delle offerte scadeva il 02/12/2015 alle ore 13:00;
  - sul sito informatico del Ministero delle Infrastrutture DEL 24/08/2015;
  - su due quotidiani a diffusione nazionale e su due quotidiani a diffusione locale:
    - GAZZETTA DEL SUD DEL 27/08/2015,
    - GIORNALE DEL 26/08/2015;
    - ITALIA OGGI DEL 27/08/2015;
    - QDS DEL 26/08/2015;
  - all'albo pretorio dell'Ente dal 24/08/2015 al 02/12/2015;
  - sul sito informatico dell'Ente nell'apposita sezione di Amministrazione trasparente "Bandi di gara e contratti" dal 24/08/2015 al 02/12/2015;
- con delibera G.M. n. 131 del 16/11/2015 venivano formulate al RUP ed al Responsabile dell'Area Tecnica direttive in merito alla proroga dei termini di ricezione delle offerte fino al 18/02/2016 per l'affidamento del project financing con gara unica, della concessione avente ad oggetto **REALIZZAZIONE DEL PORTO TURISTICO E DELLE OPERE CONNESSE NEL COMUNE DI SANTO STEFANO DI CAMASTRA**, mediante procedura aperta, ai sensi dell' art. 153 – commi 1 – 14 del, decreto legislativo n. 163 del 2006, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 83 del decreto legislativo n. 163 del 2006;
- a seguito delle direttive di cui sopra veniva redatto in data 17/11/2015 "Avviso di proroga dei termini di presentazione delle offerte", pubblicato con le medesime modalità del bando originario come sotto riportato:
  - sulla GUUE S 226 del 21/11/2015
  - sulla GURS n° 47 del 20/11/2015 ed il termine per la ricezione delle offerte veniva prorogato al 18/02/2016 alle ore 13:00;
  - sul sito informatico del Ministero delle Infrastrutture del 20/11/2015;

- su due quotidiani a diffusione nazionale e su due quotidiani a diffusione locale:
    - GAZZETTA DEL SUD DEL 18/12/2015;
    - IL GIORNALE 18/12/2015;
    - ITALIA OGGI del 18/12/2015;
    - QDS del 18/12/2015;
  - sul sito informatico dell'Ente nell'apposita sezione di Amministrazione trasparente "Bandi di gara e contratti"
- con provvedimento n° 47/2016 del 19/02/2016 si è provveduto alla nomina del componente dell'ente appaltante per l'espletamento della gara ex art. 9 c. 15 L.R. 12/2011 ed art. 13 DPRS 13/2012;
- con determina presidenziale prot. 0013440 del 08/03/2016 il PRESIDENTE DI TURNO DELLA SEZIONE CENTRALE ha provveduto alla costituzione della Commissione di gara per l'affidamento della concessione di lavori pubblici avente per oggetto la progettazione definitiva ed esecutiva, l'esecuzione dei lavori per la "realizzazione del porto turistico e delle opere connesse nel Comune di Santo Stefano di Camastra" nonché della loro gestione economico-finanziaria;
- La commissione di gara, previe le verifiche ed accertamenti di rito, ha espletato tre sedute come risulta dai verbali del 04/04/2016 - 11/04/2016 e 26/04/2016;

**VISTI** i verbali delle operazioni di gara richiamati in precedenza, ed in particolare quello del 26/04/2016 con il quale la Commissione, dopo constatazione della mancata integrazione documentale da parte della ditta, in ragione della procedura di soccorso istruttorio attivata nella seduta del 11/04/2016, ha escluso l'impresa unica concorrente;

**DATO** quindi atto che, la gara è stata dichiarare deserta con relativo provvedimento dichiaratorio n° 152 del 12/05/2016, comunicato al partecipante che ha pertanto avuto piena contezza dell'esclusione e della chiusura della gara per mancanza di offerte valide.

**CONSIDERATO** che i verbali di gara sono stati pubblicati all'albo pretorio dell'Ente il 05/05/2016 e non sono pervenuti ricorsi fino alla data odierna.

**DATO ATTO** che

- a seguito dell'entrata in vigore del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, recante il nuovo Codice dei contratti pubblici, pubblicato nella G.U. Serie Generale n. 91 del 19 aprile 2016 - Supplemento Ordinario n. 10, ricadono nel previgente assetto normativo, di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, le procedure di scelta del contraente ed i contratti per i quali i relativi bandi o avvisi siano stati pubblicati, entro la data del 18 aprile 2016.
- La nuova disciplina in materia di contratti pubblici, dettata dal decreto legislativo 18 aprile 2016 n. 50, come previsto dall'art. 216 dello stesso, si applica alle procedure ed ai contratti per i quali i bandi e gli avvisi con cui si indice la procedura di scelta del contraente siano pubblicati a decorrere dal 19 aprile 2016, data di entrata in vigore del nuovo Codice dei contratti pubblici.

**DATO ALTRESI' ATTO** che con delibera G.M. n. 105 del 08/07/2016 si è provveduto a:

- 1) Dare atto che con delibera di G.M. n. 61 del 18/05/2015 è stato approvato il progetto generale degli investimenti per l'affidamento della concessione di costruzione e gestione del porto turistico così articolato:

a.	<b>Opera principale</b>	<b>importo stimato</b>	<b>€</b>	<b>63.000.000,00</b>
	<b>PORTO TURISTICO</b>			
b.	<b>Opera accessoria:</b>	<b>importo stimato</b>	<b>€</b>	<b>5.500.000,00</b>
	<b>RIFUNZIONALIZZAZIONE E DESTINAZIONE A STRUTTURA RICETTIVA dei Palazzi attualmente destinati a sede Comunale</b>			
c.	<b>Opera accessoria:</b>	<b>importo stimato</b>	<b>€</b>	<b>3.431.758,00</b>
	<b>RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA ADIACENTE LA SCUOLA ELELEMENTARE L. RADICE E COLLEGAMENTO CON LA ZONA PORTUALE</b>			
d.	<b>Opera accessoria:</b>	<b>importo stimato</b>	<b>€</b>	<b>1.375.000,00</b>
	<b>TRATTO DI VIABILITÀ AD EST (TRATTO IN ROSSO NELLA PLANIMETRIA) PER IL COLLEGAMENTO DELL'AREA PORTUALE CON LA VIABILITÀ ESISTENTE</b>			
e.	<b>Opera accessoria:</b>	<b>importo stimato</b>	<b>€</b>	<b>1.165.000,00</b>
	<b>TRATTO DI VIABILITÀ AD OVEST PER IL COLLEGAMENTO DELL'AREA PORTUALE CON LA VIABILITÀ ESISTENTE</b>			

- 2) Dare atto che il progetto generale degli investimenti per l'affidamento della concessione di costruzione e gestione del porto turistico così come sopra indicato deve ritenersi valido ed attuale anche alla luce delle nuove norme introdotte con D.L.vo 50/2016 ed il progetto preliminare del porto turistico redatto ed approvato di livello preliminare è munito di tutti gli elaborati e può essere posto a base di gara come previsto dall'art. 183 del D.L.vo 50/2016;
- 3) **Disponere** l'affidamento della concessione di costruzione e gestione del porto turistico, secondo il modello procedurale di cui all'art. 183 e segg. Del D.l.vo 50/2016 e s.m.i. per come applicato in Sicilia con la L.R. 08/2016.
- 4) **Approvare** il capitolato di concessione e gestione adeguato alle disposizioni del D.L.vo 50/2016 per come applicabile in Sicilia a seguito del recepimento con la L.R. 08/2016;

- 5) **Dare atto** che la controprestazione a favore del concessionario consiste nel diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente tutti i lavori realizzati.
- 6) **Disporre** che, a titolo di prezzo, vengano ceduti in proprietà i seguenti beni immobili la cui utilizzazione è strumentale e connessa all'opera da affidare in concessione:
  - a. *I terreni che saranno allo scopo espropriati e che si trovano a monte della prevista viabilità antistante il porto, limitatamente alle aree di impianto dei fabbricati, in conformità a quanto risulta dai pareri allegati al verbale di conferenza dei servizi del 23/05/2013;*
- 7) **Disporre** che, a titolo di prezzo, **nel solo caso in cui il concessionario realizzi l'opera accessoria denominata RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA ADIACENTE LA SCUOLA ELEMENTARE L. RADICE E COLLEGAMENTO CON LA ZONA PORTUALE**, vengano ceduti in proprietà i seguenti beni immobili nella disponibilità del comune di Santo Stefano di Camastra la cui utilizzazione è strumentale e connessa all'opera da affidare in concessione:
  - *area della ex palestra di Via Marina in catasto al foglio di mappa n° 2, porzione della particella 1821/a di complessivi mq 1620 avente un valore stimato di € 194.400,00, appartenente al patrimonio disponibile, destinata a Zona residenziale di tipo B2 (Saturazione per singoli edifici).*
- 8) **Dare atto** che i beni immobili sopra indicati al punto 7 non assolvono più a funzioni di interesse pubblico e sono indicate nel programma di cui all'articolo 128 del D.l.vo 163/2006, sono ricomprese nel piano di valorizzazione dei beni immobili comunali ex art. 58 del D.L. 112/2008 convertito con L. 133/2008, e sono state specificatamente trasformate in zona B2 con D.D.G. n° 17 del 29/01/2014;
- 9) **Dare atto** che, al fine di assicurare il perseguimento dell'equilibrio economico – finanziario degli investimenti, la concessione avrà una durata di cinquanta anni, salvo gli esiti di gara, in conformità a quanto previsto nel verbale del 23/05/2013 di conclusione della conferenza dei servizi ai sensi del DPR 507;
- 10) **Dare atto** che la durata della concessione demaniale, rilasciata a seguito dell'approvazione del progetto definitivo, sarà di durata uguale a quella indicata nel piano economico finanziario del contratto dell'opera pubblica;
- 11) **Dare atto** che questo Ente dispone di legittima titolarità per la concessione delle aree demaniali occorrenti e sarà necessario richiedere all'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente di provvedere alla sostituzione nel godimento in favore del soggetto aggiudicatario;
- 12) **Disporre** che l'esercizio dei poteri espropriativi dell'Amministrazione Comunale relativi alle procedure espropriative preordinate alla realizzazione delle opere su aree private, venga delegato, in tutto, al Concessionario, ai sensi di quanto disposto dall'art.6, co.8, del DPR n.327/01, dando atto che gli estremi della delega andranno specificati in ogni atto del procedimento espropriativo;
- 13) **Dare atto** che a titolo di corrispettivo verrà previsto, a base d'asta, un canone forfettario pari ad € 1,00 per ogni giorno di concessione, nonché l'organizzazione, a cura e spese del concessionario, di almeno un evento annuale di richiamo internazionale correlato al mare (*es. regate veliche, gare di offshore, ecc.*) ed almeno un evento annuale, anch'esso di richiamo internazionale, sull'arte contemporanea da realizzare in sinergia con la Fondazione Fiumara d'Arte;
- 14) **Dare mandato** all'area tecnica di predisporre il bando ed adottare la prevista determina a contrarre ai sensi dell'art. 32 del D.l.vo 50/2016 secondo le specifiche indicazioni della presente deliberazione e di quanto stabilito dal C.C. con la deliberazione n° 43 del 04/10/2014, reiterando gli atti della gara già espletata adeguandoli alle nuove disposizioni introdotte dal D.l.vo 50/2016;

**VISTO** il D.L.vo 50/2016 per come applicato in Sicilia con la L.R. 08/2016;

**VISTO** il D.P.R. 327/2001 e s.m.i. per come applicato in Sicilia con l'art. 36 della L.R. 7/2002 ed integrato dall'art. 24 della L.R. 7/2003;

**VISTO** l'art. 183 commi 1-14 d.lgs. 50/2016 che disciplina l'affidamento in project financing della concessione di lavori pubblici sulla base di uno studio di fattibilità posto a base di gara, mediante pubblicazione di un bando finalizzato alla presentazione di offerte che contemplino l'utilizzo di risorse totalmente o parzialmente a carico dei soggetti proponenti;

**DATO ATTO** che ai sensi della L.R. n. 12/2011 per come modificata con la L.R. 08/2016 la procedura di gara sarà espletata dall'**Ufficio Regionale Espletamento Gare di Appalto Sezione Provinciale di Messina**;

**VISTO** l'art. 95 del D. Lgs 50/2016;

**DATO ATTO** che per quanto il bando di gara dovrà essere pubblicato ai sensi dell'art. 72 e dell'art. 216 comma 11 del D.L.vo 50/2016 e s.m.i.;

**RITENUTO** opportuno affidare i lavori tramite procedura aperta con le procedure di cui all'art. 95 del codice secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa;

**VISTO** l'OO.AA.EE.LL., e la normativa vigente nella Regione Sicilia;

**VISTA** la determina Sindacale n. 65/2015 del 11.12.2015 con la quale vengono attribuite le funzioni di cui al comma 3 dell'art. 51 della L. 142/90 al capo della 5<sup>a</sup> Area Francesco La Monica, capo area tecnica e ritenuto che le competenze in merito agli adempimenti suddetti siano attribuite al sottoscritto funzionario;

## DETERMINA

1. **di provvedere** all'appalto, mediante operazione di project financing con gara unica, della concessione avente ad oggetto **REALIZZAZIONE DEL PORTO TURISTICO E DELLE OPERE CONNESSE NEL COMUNE DI SANTO STEFANO DI CAMASTRA**, secondo le indicazioni di cui alla delibera G.C. n. **105** del **08/07/2016** richiamata in premessa, mediante procedura aperta, ai sensi dell' art. 183 – commi 1 – 14 del, decreto legislativo n. 50 del 2016, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 95 del decreto legislativo n. 50 del 2016, con attribuzione di punteggi in base agli elementi di valutazione indicati nel bando e nel disciplinare di gara;
2. **di stabilire** che la gara sarà valida anche in presenza di una sola offerta valida secondo la normativa vigente;
3. **di dare atto** che ai sensi della L.R. n. 12/2011 per come modificata con la L.R. 08/2016 la procedura di gara sarà espletata dall'Ufficio Regionale Espletamento Gare di Appalto Sezione Provinciale di Messina;
4. **dare atto** che ai sensi dell'art. 51 del d.l.vo n. 50/2016, la motivazione circa la mancata suddivisione dell'appalto in lotti, risiede nella circostanza che la fattispecie è riferita a project financing con fondi esclusivamente privati e la suddivisione in lotti comporterebbe sia l'impossibilità del raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario necessario per sostenere l'investimento, sia l'impossibilità di individuare in maniera univoca il soggetto privato che unitariamente realizzerà le opere e gestirà i servizi tra loro tutti correlati.
5. **di approvare** lo schema del bando e del disciplinare di gara;
6. **di stabilire** la pubblicazione del bando di gara ai sensi dell'art. 72 e dell'art. 216 comma 11 del D.Lgs. n. 50/2016, per un tempo congruo superiore a quanto previsto dall'art. 60 del D.Lvo 50/2016, sul sito web e all'albo pretorio del Comune, nonché per estratto come previsto dalle vigenti norme.
7. **di provvedere** al pagamento in favore dell'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici, secondo quanto stabilito dalla deliberazione 9 dicembre 2014 della stessa Autorità mediante versamento, con le modalità e termini stabiliti dall'avviso pubblicato sul sito web dell'Autorità ([www.avcp.it](http://www.avcp.it)) "Istruzioni operative anno 2015";

S.Stefano di Camastra li 13/07/2016



IL CAPO AREA TECNICA  
(Arch. F. La Monica)