



COMUNE DI PISOGNE
PROVINCIA DI BRESCIA

AREA GESTIONE DEL TERRITORIO

ORIGINALE

DETERMINAZIONE N° 226 DEL 12-12-2025
SERVIZIO LAVORI PUBBLICI

Oggetto : PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO, MEDIANTE FINANZA DI PROGETTO AI SENSI DELL'ART. 193 DEL D.LGS. 36/2023, DEL CONTRATTO DI CONCESSIONE PER LA REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA AREA PER SOSTA CAMPER E SERVIZI ANNESSI IN VIA NISTOI - CUP: D55B25000030007

C.I.G :

IL RESPONSABILE DELL'AREA

Premesso che:

- con istanza pervenuta al prot. 1701 e 1703 del 03/02/2025, successivamente sostituita integralmente con il prot. n. 9274 del 06/06/2025, è pervenuta al Comune di Pisogne (di seguito "Amministrazione"), la proposta di un'opera pubblica per la "Realizzazione di una nuova area per sosta camper e servizi annessi in Via Nistoi" attraverso la forma del di partenariato pubblico-privato;
- in base all'art. 193, comma 4, del D.lgs. 36/2023 (di seguito "Codice"), si è proceduto a pubblicare il relativo avviso di deposito della proposta sopra indicata con n. 214 di pubblicazione all'albo on line dal giorno 12/03/2025 al giorno 12/05/2025 e nella sezione dell'Amministrazione trasparente;
- nel termine fissato non sono pervenute altre proposte di intervento per le opere di che trattasi;
- con la relazione istruttoria e di verifica del progetto redatta dal responsabile dell'Area tecnica, depositata al prot. n. 9413 del 09/06/2025, è stata valutata la fattibilità tecnica dell'intervento, è stata verificata la corrispondenza del P.E.F. alle tempistiche indicate nella proposta e sono state individuate le modifiche da apportare ai documenti presentati prima dell'avvio della procedura di verifica e validazione secondo quanto disposto dall'art. 193, comma 8 e seguenti, del Codice;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 96 del 10/06/2025, l'Amministrazione ha individuato la proposta come progetto potenzialmente idoneo per la "Realizzazione di una nuova area per sosta camper e servizi annessi in Via Nistoi" attraverso la forma del di partenariato pubblico-privato di cui agli articoli 174 e 175 del Codice, da sottoporre alla procedura di valutazione verifica e validazione per la sua approvazione ai sensi dell'art. 38 del Codice ai fini del successivo avvio della procedura di gara;
- l'attività di verifica è stata esperita dalla società QSC S.r.l. e completata con l'emissione del "Rapporto Finale Verifica Progetto Fattibilità Tecnico Economica" e relativo parere finale con esito "Favorevole" che sono stati allegati al verbale di verifica e validazione del progetto di fattibilità tecnico ed economica;
- l'Ing. Angelo Giuseppe Venturini, in qualità di Responsabile Unico del Progetto nominato con la citata deliberazione della Giunta Comunale n. 96 del 10/06/2025, ha

provveduto alla validazione del Progetto Fattibilità Tecnico Economica con verbale depositato al prot. 20211 del 05/12/2025;

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 214 del 09/12/2025, l'Amministrazione ha approvato il Progetto Fattibilità Tecnico Economica verificato e validato costituito da tutti gli elaborati indicati nel documento “Elenco Elaborati”, ivi compreso lo Schema di convenzione, il piano economico finanziario asseverato e le specifiche relative alle caratteristiche del servizio e alla sua gestione;
- l'Amministrazione intende ora procedere all'affidamento degli interventi e della gestione del servizio in oggetto, ponendo a base di gara la proposta, completa dei documenti sopra elencati, approvato dall'Amministrazione stessa;
- dato il valore complessivo della concessione che, comprese le opzioni, ammonta ad € 6.201.953,00, oneri fiscali esclusi, per l'espletamento della procedura di gara è richiesto che la stazione appaltante sia qualificata per la fase di affidamento nella fascia SF1;
- l'Amministrazione, essendo qualificata per la fase di affidamento in fascia SF2, non può gestire direttamente la procedura di gara e, per tale ragione, a seguito della deliberazione di Giunta Comunale n.185 del 04/11/2025, in data 18/11/2025 ha stipulato con il Comune di Gussago, qualificato per la fase di affidamento in fascia SF1, un accordo per lo svolgimento di attività di committenza ausiliaria, nei termini e con le modalità ivi pattuiti (accordo depositato al prot. 19029 del 18/11/2025);

Visto l'art. 192 del D.lgs. 267/2000, che stabilisce che la stipulazione dei contratti deve essere preceduta da apposita determinazione del responsabile del procedimento di spesa indicante:

- a) il fine che con il contratto si intende perseguire;
- b) l'oggetto del contratto, la sua forma e le clausole ritenute essenziali;
- c) le modalità di scelta del contraente ammesse dalle disposizioni vigenti in materia di contratti delle pubbliche amministrazioni e le ragioni che ne sono alla base”;

Visto, inoltre, l'art. 17 del Codice il quale prescrive che “*prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici le stazioni appaltanti e gli enti concedenti, con apposito atto, adottano la decisione di contrarre individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte*”;

Precisato che:

- la concessione persegue lo scopo di valorizzare l'area di Via Nistoi tramite la riqualificazione dell'area di parcheggio esistente con la realizzazione di un'area di sosta camper, con particolare riferimento alla capacità di contribuire allo sviluppo di servizi per l'incentivazione al turismo itinerante e della promozione locale turistica;
- il valore complessivo della concessione è determinato, ai sensi dell'art. 179 del Codice, in € 6.201.953,00, oneri fiscali esclusi, calcolato sulla base di tutti i ricavi che l'operatore economico aggiudicatario realizzerà durante il corso di durata della concessione, compresa l'opzione di realizzazione del c.d. “Lotto 2” e conseguente proroga del contratto;
- il valore complessivo della concessione è stato determinato sulla base della durata della concessione pari ad anni 20 (venti”), con possibilità di estendere la gestione dell'intera area (Lotto 1 e Lotto 2) per altri 5 anni, per una durata massima complessiva di 25 anni;
- ai sensi dell'art. 58, comma 2, del Codice, l'Amministrazione non intende suddividere la concessione in lotti considerato che gli obiettivi che si intendono raggiungere con l'esecuzione della stessa per la sua intera durata risultano perseguiti solo a fronte di un'esecuzione unitaria degli interventi e dei servizi connessi agli stessi;
- l'affidamento avverrà mediante procedura aperta ai sensi dell'art. 71 del Codice, con applicazione del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità prezzo, ai sensi degli artt. 71 e 108, comma 1, e 193, comma 8, del Codice sulla base degli elementi indicati nell'allegato “A” alla presente determinazione;

- i concorrenti dovranno possedere i requisiti di capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale indicati nell'allegato "B" alla presente determinazione;
- ai sensi dell'art. 106, comma 1, del Codice, per rendere l'importo della garanzia proporzionato e adeguato alla natura delle prestazioni oggetto dell'affidamento e al grado di rischio a esso connesso, l'Amministrazione ritiene di ridurre l'importo della garanzia provvisoria calcolandola nella misura del 1 per cento del valore complessivo della concessione;
- data la natura dell'intervento e la mancanza di un fornitore uscente, si prevede la deroga alla clausola sociale della stabilità occupazionale, come prevista dall'art. 57, comma 1, lett. a) del Codice;
- si prevede di dare mandato al Comune di Gussago di inserire nel disciplinare di gara, ai sensi all'art. 57 comma 1, lett. a) del Codice, la clausola sociale volta a garantire pari opportunità generazionali, di genere e di inclusione lavorativa, con i seguenti contenuti:
 - è requisito necessario dell'offerta l'aver assolto, al momento della presentazione dell'offerta stessa, agli obblighi di cui alla legge n. 68 del 1999;
 - è requisito necessario dell'offerta l'assunzione dell'obbligo di assicurare, in caso di aggiudicazione del contratto, una quota pari almeno al 30 per cento, delle assunzioni necessarie per l'esecuzione del contratto o per la realizzazione di attività a esso connesse o strumentali, sia all'occupazione giovanile sia all'occupazione femminile;
- ai sensi dell'art. 193, comma 12, del Codice, in caso di partecipazione alla procedura di gara del Soggetto promotore e qualora lo stesso non risultasse aggiudicatario della procedura, al Soggetto promotore sarà riconosciuto il diritto di prelazione;
- al realizzarsi delle condizioni di cui al punto che precede, il Soggetto promotore, all'esito della procedura, potrà divenire aggiudicatario esercitando il diritto di prelazione se dichiara di impegnarsi ad adempiere alle obbligazioni contrattuali alle medesime condizioni offerte dall'aggiudicatario; in questo caso il Soggetto promotore deve riconoscere in favore dell'aggiudicatario l'importo delle spese sostenute per la predisposizione dell'offerta nei limiti di cui al terzo periodo del comma 12 dell'art. 193 del Codice;
- se il Soggetto promotore non risulta aggiudicatario e non esercita la prelazione ha diritto al pagamento, a carico dell'aggiudicatario, dell'importo delle spese per la predisposizione della proposta nei limiti di cui al terzo periodo del comma 12 dell'art. 193 del Codice;
- all'affidamento si applicano le clausole pattizie di cui al Patto d'integrità approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 32 del 11/03/2025 da parte del Comune di Pisogne, nonché le clausole del patto d'integrità approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 21 del 03.02.2025 da parte del Comune di Gussago;
- gli interventi oggetto di realizzazione nonché la gestione dei servizi di cui alla proposta approvata verranno finanziati secondo quanto riportato nel piano economico finanziario posto a base di gara e comunque secondo il piano economico finanziario presentato in sede di gara dall'operatore economico individuato come concessionario del servizio;

Ritenuto di approvare, per quanto relativo alla propria competenza tecnica, il progetto pervenuto al prot. 14194 del 02/09/2025 con le integrazioni pervenute al prot. 18299 del 05/11/2025 ed al prot. 19358 del 21/11/2025 unitamente al verbale di validazione al prot. 20211 del 05/12/2025 dando atto che con l'integrazione al protocollo n. 19721 del 26/11/2025 sono stati depositati gli schemi semplificati per una corretta interpretazione del PEF asseverato;

Richiamati:

- l'art. 45 del decreto Legislativo 36/2023 che prevede l'accantonamento per incentivi di funzioni tecniche svolte dai dipendenti di una somma non superiore al 2% dell'importo posto a base di gara;
- il Decreto dell'Area Tecnica n. 62 del 27/11/2025 del Dirigente dell'Area Tecnica del Comune di Gussago con il quale è stata disposta la nomina di Responsabile unico di progetto e Responsabile del Procedimento per la fase di affidamento l'Ing. Clara Mansini e individuato il relativo gruppo di lavoro;

Dato atto pertanto che con deliberazione di Giunta Comunale n. 214 del 09/12/2025 è stato individuato l'Ing. Angelo Giuseppe Venturini quale Responsabile unico di progetto e Responsabile del Procedimento per la fase di esecuzione, il Geom. Gasparini Roberto quale Direttore per l'esecuzione ed è stato individuato il relativo gruppo di lavoro;

Ritenuto pertanto di impegnare la quota relativa all'incentivo per funzioni tecniche, come previsto dall'art. 58 del D.Lgs. 36/2023, come da schema allegato al presente atto;

Visti i decreti del Sindaco n. 6 del 01/07/2021 e n.1 del 04/01/2022, relativi alla nomina dei titolari di posizione organizzativa;

Dato atto che la presente determinazione è soggetta a pubblicazione all'albo pretorio comunale per quindici giorni successivi e diverrà esecutiva con l'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria;

DETERMINA

- 1) di dare atto che le premesse costituiscono parte integrante della presente determinazione anche al fine dell'art. 192 del D.Lgs. 267/2000;
- 2) di approvare, per quanto relativo alla propria competenza tecnica, il progetto pervenuto al prot. 14194 del 02/09/2025 con le integrazioni pervenute al prot. 18299 del 05/11/2025 ed al prot. 19358 del 21/11/2025 unitamente al verbale di validazione depositato al prot. n. 20211 del 05/12/2025 dando atto che con l'integrazione al protocollo n. 19721 del 26/11/2025 sono stati depositati gli schemi semplificati per una corretta interpretazione del PEF asseverato;
- 3) di dare atto che il presente provvedimento è da intendersi quale "Determina a contrarre" ex art. 17, comma 1, del Codice, per l'affidamento mediante finanza di progetto ai sensi dell'art. 193 del Codice, del contratto di concessione per la realizzazione di una nuova area per sosta camper e servizi annessi in Via Nistoi;
- 4) di autorizzare, ai sensi dell'art. 17, comma 1, del Codice il ricorso alla procedura aperta ai sensi dell'art. 71 del Codice, per un importo complessivo di € 6.201.953,00, oneri fiscali esclusi, calcolato sulla base di tutti i ricavi che l'operatore economico aggiudicatario realizzerà durante il corso di durata della concessione, compresa l'opzione di realizzazione del c.d. "Lotto 2" e conseguente proroga del contratto;
- 5) di dare mandato al Comune di Gussago di predisporre i documenti di gara nel rispetto di quanto indicato nel presente provvedimento e di avviare ed espletare la procedura aperta, ai sensi dell'art. 71 del Codice per l'affidamento, mediante finanza di progetto ai sensi dell'art. 193 del d.lgs. 36/2023, del contratto di concessione per la realizzazione di una nuova area per sosta camper e servizi annessi in Via Nistoi – CUP: D55B25000030007,
- 6) di stabilire che:
 - il fine che con il contratto si intende perseguire è la valorizzazione dell'area di Via Nistoi grazie alla riqualificazione dell'area di parcheggio esistente con la realizzazione di un'area di sosta camper, con particolare riferimento alla capacità di contribuire allo sviluppo di servizi per l'incentivazione al turismo itinerante e della promozione locale turistica;
 - l'oggetto del contratto, la sua forma e le clausole ritenute essenziali sono indicate nelle premesse e saranno contenute nel Disciplinare di gara e relativi allegati che saranno redatti ad opera del Comune di Gussago;

- la modalità di scelta del contraente individuata dall'amministrazione è la procedura aperta ai sensi dell'art. 71 del Codice;
 - il criterio di selezione delle offerte è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità prezzo ai sensi degli artt. 71 e 108, comma 1, e 193, comma 8, del Codice sulla base degli elementi indicati nelle premesse;
 - ai sensi dell'art. 58, comma 2, del Codice, la concessione non è suddivisa in lotti considerato che gli obiettivi che si intendono raggiungere con l'esecuzione della stessa per la sua intera durata risultano perseguitibili solo a fronte di un'esecuzione unitaria degli interventi e dei servizi connessi agli stessi;
 - ai sensi dell'art. 106, comma 1, del Codice, sia richiesta una garanzia provvisoria del 1% del valore complessivo della concessione;
- 7) di dare atto che:
- il valore complessivo della concessione è determinato, ai sensi dell'art. 179 del Codice, in € 6.201.953,00, oneri fiscali esclusi, calcolato sulla base di tutti i ricavi che l'operatore economico aggiudicatario realizzerà durante il corso di durata della concessione, compresa l'opzione di realizzazione del c.d. "Lotto 2" e conseguente proroga del contratto;
 - il valore complessivo della concessione è stato determinato sulla base della durata della concessione pari ad anni 20 (venti)", con possibilità di estendere la gestione dell'intera area (Lotto 1 e Lotto 2) per altri 5 anni, per una durata massima complessiva di 25 anni;
 - data la natura dell'intervento e la mancanza di un fornitore uscente, si prevede la deroga alla clausola sociale della stabilità occupazionale, come prevista dall'art. 57, comma 1, lett. a) del Codice;
 - si darà mandato al Comune di Gussago di inserire nel disciplinare di gara, ai sensi all'art. 57 comma 1, lett. a) del Codice, la clausola sociale volta a garantire pari opportunità generazionali, di genere e di inclusione lavorativa, con i seguenti contenuti:
 - è requisito necessario dell'offerta l'aver assolto, al momento della presentazione dell'offerta stessa, agli obblighi di cui alla legge n. 68 del 1999;
 - è requisito necessario dell'offerta l'assunzione dell'obbligo di assicurare, in caso di aggiudicazione del contratto, una quota pari almeno al 30 per cento, delle assunzioni necessarie per l'esecuzione del contratto o per la realizzazione di attività a esso connesse o strumentali, sia all'occupazione giovanile sia all'occupazione femminile;
 - ai sensi dell'art. 193, comma 12, del Codice, in caso di partecipazione alla procedura di gara del Soggetto promotore e qualora lo stesso non risultasse aggiudicatario della procedura, al Soggetto promotore sarà riconosciuto il diritto di prelazione;
 - al realizzarsi delle condizioni di cui al punto che precede, il Soggetto promotore, all'esito della procedura, potrà divenire aggiudicatario esercitando il diritto di prelazione se dichiara di impegnarsi ad adempiere alle obbligazioni contrattuali alle medesime condizioni offerte dall'aggiudicatario; in questo caso il Soggetto promotore deve riconoscere in favore dell'aggiudicatario l'importo delle spese sostenute per la predisposizione dell'offerta nei limiti di cui al terzo periodo del comma 12 dell'art. 193 del Codice;
 - se il Soggetto promotore non risulta aggiudicatario e non esercita la prelazione ha diritto al pagamento, a carico dell'aggiudicatario, dell'importo delle spese per la predisposizione della proposta nei limiti di cui al terzo periodo del comma 12 dell'art. 193 del Codice
 - gli interventi oggetto di realizzazione nonché la gestione dei servizi di cui alla proposta approvata verranno finanziati secondo quanto riportato nel piano economico

finanziario posto a base di gara e comunque secondo il piano economico finanziario presentato in sede di gara dall'operatore economico individuato come concessionario del servizio,

- 8) di impegnare la quota relativa all'incentivo per funzioni tecniche, come previsto dall'art. 58 del D.Lgs. 36/2023, come da schema allegato alla deliberazione di G.C. n. 214 del 09/12/2025 per € 5.0001,98 in favore del Comune di Gussago e per € 2.162,40 in favore del gruppo di lavoro indicato a valere sul cap. 1733, missione 07 programma 01- codice di bilancio 1.03.02.99.000, del bilancio 2025/2027, anno 2025;
- 9) di dare atto che le somme relative alla presente procedura saranno rimborsate nell'ambito dell'esecuzione del contratto in quanto già previsto nel quadro economico del presente progetto;
- 10)di impegnare altresì la somma di € 880,00 in favore dell'ANAC al capitolo n. 1733, missione 07 programma 01- codice di bilancio 1.03.02.99.000, del bilancio 2025/2027, anno 2025;
- 11)di dare atto che l'intervento in oggetto è stato inserito nel programma triennale delle forniture e servizi 2025-2027 approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 30/09/2025 a cui è stato assegnato il CUI S00377510177202500004, CPV n. 55221000-5 e CUP: D55B25000030007;
- 12)di dare atto che il Responsabile Unico del Procedimento è l'Ing. Angelo Giuseppe Venturini dell'Area Tecnica del Comune di Pisogne;
- 13)di dare atto che ai sensi dell'art. 32 dell'Allegato II.14 al Codice, il Direttore dell'Esecuzione (DEC), diverso dal RUP, è il Geom Gasparini Roberto;
- 14)Di Dare Atto che:
 - l'affidatario si impegnerà ad utilizzare, per le transazioni derivanti dalla presente aggiudicazione, un conto corrente dedicato alle commesse pubbliche, da comunicare al Comune entro 7 giorni dall'accensione, nonché nello stesso termine, le generalità ed il codice fiscale delle persone delegate ad operare sullo stesso;
 - ai sensi della legge 13 agosto 2010, n. 136, in materia di tracciabilità dei flussi finanziari, così come modificata dall'art. 7 del decreto legge 12 novembre 2010, n. 187, è previsto l'obbligo di riportare il codice identificativo di gara su ciascuna transazione posta in essere dalle stazioni e che il CIG assegnato sarà richiesto al momento della pubblicazione del bando di gara mediante interoperabilità con la piattaforma BDNCP di ANAC
 - la fatturazione del servizio dovrà avvenire mediante fattura elettronica cui codice per il "servizio lavori pubblici" è **PPIJ6C**;
- 15)di riservarsi, ai sensi di quanto previsto dall'art. 17, commi 8 e 9, del Codice, per ragioni motivate, di dare avvio anticipato ai lavori nelle more della stipula del contratto, procedendo comunque all'avvio anticipato dei lavori nelle more della stipula del contratto nei casi di urgenza previsti dal comma 9 dell'art. 17 del Codice;
- 16)di trasmettere la presente determinazione:
 - al responsabile dei servizi finanziari per l'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria della spesa;
 - all'Ufficio Segreteria per la pubblicazione all'albo pretorio on-line per 15 giorni consecutivi;
- 17)di provvedere alla pubblicazione del presente atto, ai sensi dell'art. 29 del Codice, sul sito dell'Amministrazione nella sezione "Amministrazione Trasparente" alla sottosezione "Bandi e contratti".

IL RESPONSABILE DELL'AREA
Angelo Giuseppe Venturini
Atto firmato digitalmente