

Cari Utenti – a fine Dicembre 2008 – il Consorzio elaborava – insieme allo Studio MMEA di Roma – una proposta che disegna in una maniera chiara ed inequivocabile - la nuova immagine di Marina di Sibari ed il rapporto con gli utenti. La Proposta - consegnata formalmente all'amministrazione Comunale già nel mese di Marzo – contenuta nello Studio di Fattibilità - è in grado di mettere d'accordo tutti gli utenti e soprattutto di partecipare ai fondi Por 2007 – 2013 per la sua realizzazione. Pur prevedendo solo alcune aree come beni comuni – tutto gli interventi devono essere considerati di natura pubblica – non a carico degli utenti – ai quali sarà chiesto solo i pagamenti dei servizi pubblici con tariffe fissate dal Comune di Cassano Allo Jonio.

Questo significa aver scelto di stare dagli parte degli utenti /proprietari per un solo interesse che è la rinascita di Marina di Sibari.

Ecco nel dettagli la proposta – contenuta nello SDF – protocollata con il numero 0006590 del 19 Marzo 2009

# 6

## La proposta

### 6.1 VERIFICA PROCEDURALE DEL PROGETTO

#### 6.1.1 ADEMPIMENTI TECNICI, AMMINISTRATIVI E PROCEDURALI

La natura, la consistenza e la rilevanza – collettiva – degli interventi, meglio descritti nel precedente § 1.3 (*modello di gestione dell'opera*), portano, quasi naturalmente, all'individuazione dello Studio di Fattibilità (in avanti SDF), quale strumento d'elezione per la rappresentazione delle esigenze, dei fabbisogni (di servizi, aree e spazi pubblici, opere pubbliche e di interesse generale) e delle relative proposte operative per il territorio del villaggio di Marina di Sibari.

In questo quadro di riferimento, lo SDF, con la sua approvazione da parte del Consiglio comunale, consente di inserire le proposte ivi contenute all'interno degli strumenti della programmazione comunale (ai sensi del vigente art. 128 D. Lgs. n. 163/2006 e s.m.i. – Codice dei Contratti pubblici).

# COMUNE DI CASSANO ALLO IONIO

## STUDIO DI FATTIBILITA'

---

Da quel momento in avanti, l'Amministrazione locale avrà la possibilità di dare avvio alle **procedure di evidenza pubblica** – sempre disciplinate dal citato Codice dei Contratti pubblici – per la selezione del soggetto cui affidare la realizzazione e la gestione delle opere pubbliche, di quelle di interesse generale e, da ultimo, anche di quelle eventualmente private, ma funzionali alle finalità di interesse pubblico esplicitate dal Comune in sede di approvazione dello SDF (ad esempio realizzazione e gestione delle strutture commerciali, Club house), in quanto strumentali e correlate al progetto di riqualificazione ambientale, socio-economica e territoriale del Villaggio di Marina di Sibari.

In concreto, poi, quanto alle modalità di realizzazione e di gestione degli interventi programmati nello SDF, l'Amministrazione comunale dispone di una serie di soluzioni procedurali, la cui scelta – oltre che ai margini di discrezionalità amministrativa propria dell'ente locale – risulterà condizionata anche dai seguenti elementi:

- ✓ contesto di riferimento;
- ✓ tipologia e natura delle opere da realizzare;
- ✓ tipologia e natura delle fonti di finanziamento;
- ✓ copertura, integrale o parziale, degli investimenti mediante risorse finanziarie pubbliche riconosciute da altre Amministrazioni (con esclusione di impegni di spesa sul bilancio comunale o del ricorso all'indebitamento).

L'incrocio – in concreto – degli elementi sopra riportati condurrà a prediligere l'utilizzo delle modalità di selezione del soggetto "concessionario" (intendendosi con quest'espressione il soggetto avente personalità giuridica, che svolge compiti ordinariamente spettanti all'ente concedente in forza di una concessione amministrativa ed i cui termini contrattuali – regolamentazione dell'insieme dei diritti e dei doveri – sono previsti da un'apposita convenzione) ritenuta più consona alle finalità dell'intervento, nonché conforme a legge.

**Da qui la possibilità di scegliere fra le seguenti ipotesi procedimentali:**

- ✓ **appalto pubblico;**
- ✓ **concessione di lavori pubblici (e relativa gestione);**
- ✓ ***project financing;***
- ✓ **strumenti del Partenariato Pubblico Privato (PPP).**

## **COMUNE DI CASSANO ALLO IONIO**

### **STUDIO DI FATTIBILITA'**

---

In ogni caso, quale che sia la soluzione gestionale prescelta dall'Amministrazione, appare fondamentale – sulla scorta dell'esperienza maturata dal Consorzio Sibari Città del Mare, nella propria qualità di soggetto concessionario del Comune, in esecuzione della delibera consiliare n. 12/2006 – stabilire alcuni principi/regole gestionali, con cogenza giuridica, che dovranno essere necessariamente previste nel Bando/Avviso Pubblico che il Comune emanerà – in caso di approvazione dello SDF ed in sede di indizione della procedura di evidenza pubblica – per la selezione del soggetto realizzatore e gestore degli interventi previsti e programmati nello SDF.

Tali principi/regole sono:

- ✓ previsione di meccanismi – certi e chiari – di recupero coattivo delle somme, dovute dagli utenti dei servizi e dai residenti/domiciliati all'interno del Villaggio Marina di Sibari, con possibilità, da parte del soggetto concessionario, di poter utilizzare gli strumenti delle riscossione coattiva mediante ruolo esattoriale o, comunque, la regolamentazione del rapporto fra il concessionario ed il concedente per garantire, nel senso sopra indicato, il recupero delle somme dovute attraverso l'iniziativa e l'attività dell'Amministrazione/concedente;
- ✓ previsione di meccanismi – previa individuazione dei relativi criteri e parametri – di salvaguardia, da parte delle eventuali sopravvenute AATO e soggetti gestori di area vasta, dell'attività svolta dal soggetto concessionario - quali "gestioni esistenti" - nell'erogazione dei servizi pubblici locali; in caso contrario, comunque prevedere la possibilità di riconoscere al "gestore uscente" l'ammortamento degli investimenti eseguiti, nonché l'indennizzo per i mancati utili derivanti dalla (mancata) gestione per tutto l'arco temporale di efficacia del rapporto concessorio;
- ✓ previsione di forme e strumenti di raccordo (e di cooperazione) – definite concordemente – fra Comune/concedente e soggetto concessionario per il compimento degli atti e la realizzazione delle attività in concreto necessari a dare puntuale, integrale e coordinata attuazione ed esecuzione del rapporto concessorio.

Da ultimo, l'Amministrazione comunale – a seguito dell'approvazione dello SDF e delle determinazioni assunte per quanto riguarda l'assetto urbanistico complessivo

# COMUNE DI CASSANO ALLO IONIO

## STUDIO DI FATTIBILITA'

del territorio della Marina di Sibari – in sede di indizione delle procedure di evidenza pubblica – dovrà prevedere, fra le condizioni richieste dal Bando ai concorrenti, la definizione del rapporto col concessionario “uscente” per gli investimenti fatti, per gli interventi realizzati (e validati, per quantità e qualità, dal Comune) e per il mancato utile rispetto al residuo periodo di efficacia del relativo rapporto concessorio.

### **6.1.2 INTERFERENZE CON ALTRI ENTI**

In virtù dell'analisi effettuata nel paragrafo precedente § 1, relativo alla compatibilità dell'opera con il quadro normativo, si evince che nell'area ricade, per un piccolissimo tratto, solo il vincolo paesistico, relativo alla fascia di protezione delle coste di 300 metri.

Quindi tra le autorizzazioni, pareri o nulla osta preliminari ai quali subordinare l'avvio dell'iniziativa, come previsto l'art. 16 comma 2 della Decreto Legislativo 24 marzo 2006, n. 157 *"Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in relazione al paesaggio"*, per gli interventi ricadenti nell'area sottoposta al vincolo, si ha l'obbligo di sottoporre alla Soprintendenza ai Beni culturali, competente del territorio il progetto delle opere che si intendano eseguire, corredati da documentazione prevista, affinché ne sia accertata la compatibilità paesaggistica.

Il Progetto verrà realizzato in conformità agli strumenti urbanistici vigenti.

Non sono segnalabili altre interferenze.

### **6.1.3 INDIVIDUAZIONE DEI PARTNERS ISTITUZIONALI, GESTIONALI E FINANZIARI**

La numerosità e la complessità degli interventi previsti dallo SDF porta con sé l'opportunità, se non la necessità, di un'azione congiunta e coordinata da parte di tutte le Amministrazioni pubbliche interessate in ragione delle rispettive competenze.

## COMUNE DI CASSANO ALLO IONIO

### STUDIO DI FATTIBILITA'

---

In tale direzione si pone la previsione, contenuta nell'art. 4 (*Impegni del Comune di Cassano allo Ionio*) del Protocollo d'Intesa sottoscritto il 24 settembre 2007 fra il Comune ed il Consorzio Sibari Città del Mare, in cui al Comune è demandato il compito di attivare tutte le iniziative utili al più volte indicato Progetto di riqualificazione del Villaggio di Marina di Sibari.

Il Comune, dunque, ben potrà assumere l'iniziativa per la promozione di un **Accordo di Programma**, come disciplinato dall'art. 34 del D. Lgs. n. 267/2000 (*TUEL*) e dalla L.R. Calabria n. 19/2002 e s.m.i. (*Norme per la tutela, governo ed uso del territorio. Legge urbanistica della Calabria*), da sottoscrivere – previo esperimento delle necessarie Conferenze dei Servizi – fra il medesimo Comune, la Provincia di Cosenza e la Regione.

Ai fini, poi, dell'eventuale ottenimento di finanziamenti pubblici, a valere sul Bilancio regionale o sui Fondi strutturali europei, la stipula del predetto Accordo di Programma presupporrà la presentazione della relativa documentazione al competente Nucleo regionale di Valutazione e Verifica degli Investimenti Pubblici (NUVV).

Pertanto, ad esito di tale sub-procedimento, dal quale origini l'eventuale sottoscrizione di un Accordo di Programma (o altro Atto, variamente denominato, ma di contenuto analogo), l'Amministrazione comunale sarà in grado di assumere le determinazioni conseguenti in punto di indizione della procedura di evidenza pubblica ritenuta più congrua, secondo quanto già rilevato nel precedente § 6.1.1 (*Adempimenti tecnici, amministrativi e procedurali*).

#### **6.1.4 VALUTAZIONE DELLE COMPETENZE TECNICHE E GESTIONALI**

Alla luce degli elementi, fattuali e giuridici, descritti nei precedenti paragrafi, l'Amministrazione comunale – sempre in sede di indizione della procedura di gara e all'interno del Bando/Avviso Pubblico, nonché nei Capitolati e nello schema di Convenzione – definirà i requisiti e le caratteristiche che i concorrenti dovranno possedere sotto il profilo tecnico e gestionale.

# COMUNE DI CASSANO ALLO IONIO

## STUDIO DI FATTIBILITA'

### 6.1.5 TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI

Facendo concreta applicazione delle considerazioni che precedono sarà dunque agevole – in sede di indizione della procedura di evidenza pubblica per la scelta del soggetto concessionario – delineare la procedura più coerente allo scopo.

Tuttavia, è da tempo ormai evidente come realizzare un'opera pubblica e/o di interesse generale sia spesso più facile che gestirla con efficienza.

Per questo lo studio di fattibilità pone una particolare attenzione sull'aspetto della **gestione** dell'opera.

Nello specifico, le attività di gestione c.d. di "*global service*" dell'intervento consistono nelle seguenti attività:

- Pulizia delle strade;
- Manutenzione della rete idrica e fognaria;
- Gestione dei parcheggi pubblici a pagamento;
- Manutenzione del verde;
- Manutenzione dell'arredo urbano;
- Gestione degli impianti sportivi;
- Manutenzione e gestione della guardiania, del *call center*, delle aree pubbliche;
- Pagamento delle forniture comuni;
- Disinfezione e derattizzazione;
- Animazione e gestione del villaggio Marina di Sibari

#### 1. Tipologia dell'intervento

Descrizione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria della **rete idrica e fognaria**, nonché della rete di raccolta delle **acque piovane**, all'interno del comprensorio denominato "Marina di Sibari".

1. Manutenzione ordinaria sulla rete idrica principale e di distribuzione;
2. Manutenzione straordinaria sulla rete idrica principale e di distribuzione;

# COMUNE DI CASSANO ALLO IONIO

## STUDIO DI FATTIBILITA'

---

3. Manutenzione ordinaria e straordinaria del sistema di potabilizzazione;
4. Installazione e gestione dei contatori di consumo;
5. Manutenzione ordinaria sulla rete fognaria principale e di derivazione;
6. Manutenzione straordinaria sulla rete fognaria principale e di derivazione;
7. Manutenzione ordinaria e straordinaria sui sistemi di pompaggio e stazioni tecnologiche;
8. Manutenzione ordinaria su tutta la rete di raccolta delle acque piovane;
9. Manutenzione straordinaria su tutta la rete di raccolta delle acque piovane.

### 2. Tipologia dell'intervento

Interventi di **riqualificazione e gestione delle aree pubbliche e/o di interesse pubblico**.

Gli interventi da realizzare sono:

1. Realizzazione dei parcheggi pubblici;
2. Riqualificazione delle strade principali;
3. Realizzazione di area attrezzata da adibire a spettacoli;
4. Impianto elettrico sulle strade principali;
5. Riqualificazione delle piazzette;
6. Verde pubblico;
7. Riqualificazione della Pineta;
8. Passeggiata a mare.

### 3. Tipologia dell'intervento

Con distinto rapporto, regolato su base pattizia e secondo i meccanismi consortili, al fine di integrare **la realizzazione degli interventi propriamente pubblici**, a seguito dell'approvazione dello SDF, da parte del Consiglio comunale, il Consorzio Sibari Città del Mare – per evidenti ragioni di contiguità spaziale e di non pregiudicare gli sforzi da compiersi con riferimento agli spazi ed alle opere pubbliche e di **interesse generale** – assicurerà un servizio di **Global Service per la manutenzione**

# COMUNE DI CASSANO ALLO IONIO

## STUDIO DI FATTIBILITA'

---

**ordinaria e straordinaria delle aree e parti comuni** del comprensorio Marina di Sibari, in continuità con le previsioni della originaria Convenzione di lottizzazione "Intersibari", nonché il servizio di **vigilanza dell'intero comparto**, per come rappresentato dalla planimetria allegata allo statuto consortile del Consorzio dei proprietari delle residenze.