



comune di trieste
piazza Unità d'Italia 4
34121 Trieste

Tel. 040 6751

www.comune.trieste.it

partita IVA 00210240321

**BANDO DI GARA PER L' AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA
PROGETTAZIONE, COSTRUZIONE E GESTIONE MEDIANTE FINANZA DI
PROGETTO DELL'INTERVENTO DI "RIQUALIFICAZIONE URBANA DELL'AREA
PROSPICIENTE LA VIA DEL TEATRO ROMANO, COMPRENDEnte CASA
FRANCOL, UMI 13 E L'ASSE VIARIO DI VIA CROSADA**

CHIARIMENTI

QUESITO n. 1

Vi chiediamo, al fine di poter produrre tutta la documentazione richiesta entro i termini del bando, di poter visionare e ricevere una copia dei computi metrici estimativi e dell' elenco prezzi utilizzato da questa Spettabile Amministrazione, per redarre il progetto di fattibilità posto a base di gara.

In particolare tutti i conteggi che hanno portato alla quantificazione di:

€ 555.821 per servizi di progettazione architettonica

€ 1.947.00 per lavori di ristrutturazione

€ 925.000 per lavori di ampliamento edifici;

€ 145.000 per lavori di restauro;

€ 261.250 per lavori di architettura paesaggistica per aree verdi;

€ 176.200 per lavori di superfici vari

€ 17.006.526 per servizi alberghieri

RISPOSTA

Il progetto di fattibilità per sua natura non è basato su un computo metrico ed elenco prezzi in quanto la definizione del progetto non lo prevede, questi elementi sono invece previsti a partire dal progetto definitivo.

La stima dei costi è così determinata considerando interventi simili desunti dal mercato come fonti dirette, dai costi standardizzati determinati dall'Osservatorio dei Lavori Pubblici, da pubblicazioni specializzate da ordini professionali: "Prezzi Tipologie Edilizie - DEI Genio Civile, 2012".

Per quanto riguarda le spese tecniche, il QE di progetto prevede una spesa di € 444.080,00 (riferito alla parte di progettazione architettonica, strutturale ed impiantistica + la DL, la contabilità e l'attività di CSP e CSE, IVA ed oneri previdenziali compresi - la somma è desunta dal DM 17/06/2016, D.Lgs 50/2016 ex DM 143 dd. 31/10/2013).

L'importo di € 555.821,00 per "servizi di progettazione architettonica" è l'importo complessivo delle somme B del QE sottratta l'IVA sulle somme A.

Il valore della concessione ammonta a Euro 17.006.526. Tale importo è stato calcolato ai sensi dell'art. 167 del Codice dei contratti pubblici e cioè il fatturato totale del concessionario generato per tutta la durata del contratto al netto dell'IVA.

QUESITO n. 2

Vi chiediamo di meglio specificare come risulti possibile un ricavo stimato di € 37.771,80 “per ricavi da colazioni” (come indicato alla pag. 6 dell’elaborato “Relazione Tecnico Economica”) se la normativa vigente non prevede per la “Casa Vacanze la possibilità di erogare questo servizio? Estratto della Legge.

Per “Casa Vacanza” si intende una struttura ricettiva extra alberghiera che prevede la locazione temporanea a turisti di un appartamento o una casa arredati.

La legge quadro nazionale sul turismo n. 217/1983 recita le seguenti parole: “Gli immobili arredati gestiti in forma imprenditoriale per l’affitto ai turisti, senza offerta di servizi centralizzati, nel corso di una o più stagioni, con contratti aventi validità non superiore ai tre mesi consecutivi”

La definizione più diffusa è sicuramente quella proveniente dagli Stati Uniti d’America: “vacation rental”.

La formula della casa vacanza, a differenza del B&B, non prevede:

la somministrazione di alcun pasto. Non è prevista la somministrazione nemmeno del pasto “colazione”;

la somministrazione di biancheria da letto né di prodotti da bagno;

un contesto familiare che rimanda all’idea di “casa”;

la possibilità di entrare strettamente a contatto con la realtà del luogo in cui si soggiorna.

RISPOSTA

L’attività ricettiva è identificata dall’art. 26 della L.R. 21/2016.

La “caffetteria” è una attività separata, anche fisicamente, dall’attività ricettiva, legata alla gestione dello spazio definito “antiquarium” di cui è parte integrante ma non per questo vietato all’accesso di chiunque, compresi gli ospiti della casa vacanze, viene quindi considerata come una fonte di reddito.

Il Direttore del Servizio Appalti e Contratti
Riccardo Vatta