

AZIENDA SPECIALE PER I SERVIZI SOCIALI DEL COMUNE DI MONTESILVANO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE N° 26 DEL 13/10/2026

OGGETTO:

Proposta di Partenariato Pubblico-Privato ai sensi e per gli effetti dell'art. 175, comma 2, del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 (Codice dei contratti pubblici) per la realizzazione e gestione di un complesso polifunzionale in concessione presso l'area ex "Villa Falini", sito in Corso Umberto I n. 357 – Comune di Montesilvano (PE).

L'anno duemilaventisei, addì 13 del mese di ottobre alle ore sedici e quarantacinque presso i locali del Centro sportivo Trisi alla Via San Gottardo in Montesilvano (Pe), si è riunito il Consiglio di Amministrazione dell'Azienda speciale per i servizi sociali del Comune di Montesilvano, nominato giusto Decreto Sindacale n. 68 del 21/05/2026, con l'intervento dei signori:

Cognome	Nome	Qualifica	Presente	Assente
PETRICCA	Bruno	Presidente	SÌ	NO
LA SPADA	Giuseppe	Componente	SÌ	NO
BARRIERO	Francesco	Componente	SÌ	NO
SILVETTI	Laura	Componente	SÌ	NO
SEIUM	Rahel	Componente	SÌ	NO

È presente, ai sensi del com. 1 dell'art. 13, dello Statuto dell'Azienda Speciale, così come approvato dal richiamato atto del Consiglio Comunale di Montesilvano, il Direttore dell'Azienda, Dott. Eros Donatelli che assume le funzioni di Segretario Verbalizzante su delega del Segretario generale del Comune di Montesilvano dr.ssa Angela Erspamer. È presente l'assessore alle politiche sociali del Comune di Montesilvano Corinna Sandias.

Assume la presidenza il dott. Bruno PETRICCA, presidente designato.

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Constatata la regolarità della convocazione, ai sensi dell'articolo 11 dello Statuto dell'Azienda speciale per i servizi sociali del Comune di Montesilvano;

Verificata la validità della seduta, ai sensi dell'articolo 12 dello Statuto dell'Azienda speciale per i servizi sociali del Comune di Montesilvano;

Letto l'ordine del giorno;

Richiamati:

- lo Statuto dell'Azienda speciale del Comune di Montesilvano, approvato in data 19/11/2004, e successive modifiche, in special modo gli articoli 38, 39 e 40;
- il vigente regolamento di organizzazione aziendale;
- il contratto di servizio tra il Comune di Montesilvano e l'Azienda speciale (G.C. n.152 del 26/06/2017);
- il D.Lgs. 267/2000 "Testo Unico degli Enti Locali";
- la Legge n.190/2012 e il D.Lgs. n.33 del 14/03/2013, nonché i vigenti PTPC e PTTI aziendali;

Premesso che:

- In data 31.01.2026, è pervenuta a mezzo PEC (protocollo arrivo nr. 0001195 del 02/02/2026 / E), a firma della società "Domus Harmonia S.r.l.", una "Proposta di Partenariato Pubblico-Privato ai sensi e per gli effetti dell'art. 175, comma 2, del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 (Codice dei contratti pubblici) per la realizzazione e gestione di un complesso polifunzionale in concessione presso l'area ex "Villa Falini", sito in Corso Umberto I n. 357 – Comune di Montesilvano (PE)".
- La proposta progettuale della società Domus Harmonia S.r.l. prevede la realizzazione, riqualificazione e gestione di un complesso polifunzionale integrato comprendente:
 - Residenza per Anziani;
 - Poliambulatorio;
 - Studentato universitario;
- L'intervento è localizzato nell'area ex Villa Falini, con previsione di ammodernamento, rigenerazione urbana e riqualificazione funzionale dell'intera area;
- La proposta è strutturata come concessione di costruzione e gestione, con trasferimento del rischio operativo in capo al soggetto privato, secondo il modello delineato dagli artt. 174 e ss. del D.Lgs. 36/2023;
- La proposta depositata è composta dai documenti previsti dall'articolo 193 comma 3 del Codice dei Contratti e dagli elaborati previsti all'articolo 6-bis dell'allegato I.7.
- La proposta, così come formulata dal promotore, prevede in sintesi lo svolgimento delle seguenti attività a carico del Concessionario, a proprie spese e nei termini previsti dalla Bozza di Convenzione stessa:
 - a. la predisposizione del Progetto Esecutivo;
 - b. ogni analisi e/o attività connessa e funzionale alla progettazione, esecuzione e gestione delle Opere;
 - c. l'esecuzione dei lavori a regola d'arte e in conformità al Progetto Esecutivo;
 - d. la Manutenzione delle Opere previste, programmate o comunque necessarie a garantire la funzionalità e disponibilità delle Opere e delle sue parti in relazione al ciclo di vita e per tutta la durata della Concessione;
 - e. la gestione delle Opere e l'erogazione dei Servizi da parte del Concessionario per tutta la durata della Concessione;
 - f. il pagamento di un canone concessorio annuo a favore dell'Azienda Speciale.
- In data 03.02.2026 (protocollo in uscita nr. 0001297 del 03/02/2026 / U) l'Azienda Speciale ha inviato la proposta pervenuta all'Amministrazione Comunale al fine del rilascio

del parere tecnico sulla compatibilità tecnica ed urbanistica dell'intervento e per l'assunzione dei provvedimenti di competenza relativi alla pubblica utilità della progettualità presentata, ed all'eventuale autorizzazione all'Azienda Speciale per la gestione della progettualità prospettata;

- In data 27.02.2026 (protocollo in entrata nr. 0002571 del 03/03/2026 / E) il Settore Urbanistica del Comune di Montesilvano ha rilasciato il parere tecnico positivo sulla compatibilità tecnica ed urbanistica dell'intervento;
- In data 14.04.2026 il Consiglio Comunale di Montesilvano (DCC n. 22 del 14/04/2026) ha deliberato:
 - *Di dichiarare, ai sensi dell'art. 193, comma 4, del D.lgs. n. 36/2023, il pubblico interesse della proposta di partenariato pubblico-privato presentata da Domus Harmonia S.r.l., relativa alla realizzazione di un complesso polifunzionale presso l'area ex "Villa Falini";*
 - *Di dare atto che la proposta risulta coerente con la programmazione del partenariato pubblico privato ai sensi dell'art. 175 del D.lgs. n. 36/2023 in quanto non sono previste iniziative pubbliche per il medesimo intervento e, con il presente provvedimento se ne dispone l'inserimento nello strumento di programmazione;*
 - *Di autorizzare l'Azienda Speciale per i servizi sociali alla prosecuzione dell'iter amministrativo nel rispetto delle prescrizioni del vigente codice degli appalti (D.lgs. 36/2023) nonché della Sentenza della Corte di Giustizia Europea Codice del 5 febbraio 2026 Causa -810/24;*
 - *Di dare atto che l'attuazione dell'intervento resta subordinata all'acquisizione di tutti i pareri, nulla osta e titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente.*
- Ai sensi dell'articolo 193 comma 4 del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii. l'Azienda Speciale ha dato notizia, nella sezione «Amministrazione Trasparente» del proprio sito istituzionale della presentazione della proposta, provvedendo altresì, ad indicare un termine, non inferiore a sessanta giorni e commisurato alla complessità del progetto, per la presentazione da parte di altri operatori economici, in qualità di proponenti, di proposte relative al medesimo intervento, redatte nel rispetto delle disposizioni del comma 3 dell'articolo 193 D.lgs. 36/2023 e ss.mm. ii..
- Nel rispetto della sopracitata normativa, l'Avviso dell'Azienda Speciale è stato pubblicato sia sul sito internet dell'Azienda Speciale che in quello del Comune di Montesilvano, nell'area "Amministrazione Trasparente" – Sezione Bandi di gara e contratti, e ne è stata data massima diffusione attraverso i mezzi di comunicazione.
- Gli Operatori Economici interessati, in qualità di Proponenti potevano inviare via PEC all'indirizzo info@pec.aziendasociale.it entro il termine perentorio del 22 giugno 2026, eventuali proposte relative al medesimo intervento, redatte nel rispetto delle disposizioni del comma 3 dell'articolo 193 del Codice dei Contratti D.lgs. 36/2023 e ss.mm. ii..
- Decorso il termine del 22 giugno 2026, senza che siano pervenute all'Azienda Speciale per i Servizi Sociali del Comune di Montesilvano ulteriori proposte relative al medesimo intervento, è necessario proseguire l'iter amministrativo dell'articolo 193 D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii..

Considerato che:

- L'Azienda Speciale, in data 23.06.2026, ha richiesto, all'Amministrazione Comunale, la formale autorizzazione all'indizione del procedimento di gara, giusta co.8 dell'art.193, dell'intervento denominato "Proposta di Project Financing ai sensi dell'Art. 193 D.Lgs n. 36/2023, così come modificato dal D.Lgs n.209/2024, per l'affidamento in concessione ai fini della sua valorizzazione e conservazione dell'area ex "Villa Falini", sito in Corso Umberto I n. 357 – Comune di Montesilvano (PE) nei modi e termini di cui al Codice dei Contratti.
- In data 29.09.2026 il Consiglio Comunale di Montesilvano (DCC n. 69 del 29/09/2026) ha deliberato:
 - *Di prendere atto che, come comunicato dall'Azienda Speciale per i Servizi Sociali del Comune di Montesilvano con nota del 23.06.2026, prot. n. 40380 del 24.06.2026, non sono pervenute alla stessa Azienda ulteriori proposte relative al Partenariato Pubblico Privato per la realizzazione e gestione di un complesso polifunzionale in concessione presso l'area ex "Villa Falini", sito in Corso Umberto I n. 357, presentata dalla società DOMUS HARMONIA S.R.L., Via Massimo D'Azeglio n. 4 – 65015 Montesilvano (PE) P. IVA / C.F.: 02435780685, agli atti comunali con prot. n. 7268 del 03.02.2026;*
 - *Di confermare, di conseguenza, ai sensi dell'art. 193, comma 4, del D.Lgs. n. 36/2023, la dichiarazione di pubblico interesse della suddetta proposta di Partenariato Pubblico Privato per la realizzazione e gestione di un complesso polifunzionale in concessione presso l'area ex "Villa Falini", sito in Corso Umberto I n. 357, presentata dalla società DOMUS HARMONIA S.R.L.;*
 - *Di autorizzare, dunque, alla luce della predetta mancanza di alternative alla proposta di PPP della società "Domus Harmonia S.r.l.", l'Azienda Speciale per i Servizi Sociali del Comune di Montesilvano a dare seguito all'iter amministrativo di cui all'art. 174 e seguenti del D.Lgs. n. 36/2023, al fine di individuare e contrattualizzare il concessionario affidatario del PPP di che trattasi, nel rispetto anche della Sentenza della Corte di Giustizia Europea Codice del 5 febbraio 2026 Causa -810/24;*

Evidenziato che:

- Con la DCC n. 22 del 14/04/2026, ai sensi e per gli effetti dell'art. 193, co. 7. d.lgs 36/2023, ha provveduto a disporre l'inserimento della progettualità in oggetto nel proprio strumento di programmazione.
- Ai sensi dell'art. 193 del d.lgs 36/2023 l'Azienda Speciale deve procedere all'approvazione formale del progetto di fattibilità selezionato.
- L'Azienda Speciale è nella condizione di gestire le procedure successive previste al predetto art.193 e segg. del D. Lgs.36/23 relativamente alla proposta che qui ci occupa, in quanto già convenzionata con la Provincia di Pescara in qualità di centrale di committenza qualificata ai sensi dell'art. 174, co. 5 del D. Lgs.36/23.
- L'iniziativa non rappresenta alcun onere economico per l'Azienda speciale.

A mente della Legge n. 190/2012 e del d.lgs. 14 Marzo 2013 n. 33, nonché del PTPC e del PTTI aziendali;

1. Di stabilire che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale di questa Deliberazione.
2. Di prendere atto di quanto deciso dal Consiglio Comunale di Montesilvano con le DCC n. 22 del 14/04/2026 e DCC n. 69 del 29/09/2026;
3. Di approvare formalmente il progetto di fattibilità selezionato, allegato al presente atto;
4. Di inserire la progettualità approvata nel Piano Programma 2027-2029 dell'Azienda Speciale;
5. Di demandare alla convenzione, in essere, con la Provincia di Pescara in qualità di centrale di committenza qualificata, ai sensi dell'art. 174, co. 5 del D. Lgs.36/23, le fasi procedurali successive.
6. Di predisporre gli atti consequenziali al presente provvedimento.



(D. BRUNO)

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA



Dottore
EROS
DONATELLI

(Dr.Eros DONATELLI)

[illegible]

Il sottoscritto Segretario attesta che la presente deliberazione sarà affissa all'Albo Pretorio online dell'Azienda Speciale (www.aziendasociale.it) dal



Dottore
EROS
DONATELLI

(Dr.Eros DONATELLI)