COMUNE DI LATINA

DIPARTIMENTO X - PATRIMONIO E DEMANIO

DIPARTIMENTO X - PATRIMONIO E DEMANIO

D E T E R M I N A Z I O N E

DETERMINAZIONE CON IMPEGNO DI SPESA - OGGETTO: BANDO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE D'USO DEL COMPENDIO COMUNALE DENOMINATO "PARCO PORTA NORD" - DETERMINA A CONTRARRE.

N° : **1833/2025** del : **31/07/2025**

COMUNE DI LATINA

Il Dirigente Responsabile del Servizio

Premesso che:

con Decreto del Sindaco n. 34 del 22/04/2024, l'Avv. Alessandra Pacifico è stata nominata Dirigente del Dipartimento X "Patrimonio e Demanio";

con Deliberazione di Giunta Municipale n. 63 del 27/03/2025, sono stati apportati aggiornamenti alla nuova "Macrostruttura dell'Ente e alle Linee funzionali approvate con D.G.M. n. 228/2023. Modifica alle norme regolamentari degli uffici e dei servizi";

con Deliberazione di Giunta Municipale n. 31 del 31/01/2024, è stato approvato il Piano Integrato delle Attività ed Organizzazione 2024-2026 contenente altresì il Piano Triennale per la Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza (PTPCT), il Piano della Performance e il Piano delle Azioni Positive;

con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 09/08/2024 è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) SES 2025-2028 - SEO 2025/2027, ai sensi dell'art. 170 del D.Lgs. n. 267/2000;

con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 109 del 27/12/2024 è stato approvata la nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione, SES 2025/2028 - SEO 2025/2027, ai sensi dell'art. 170 del D.Lgs. n. 267/2000;

con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 110 del 27/12/2024, è stato approvato il Bilancio di Previsione Finanziario 2025-2027 ed i suoi allegati, ai sensi dell'art. 169 del D.Lgs. n. 267/2000;

con Deliberazione di Giunta Municipale n. 7 del 17/01/2025, è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione (PEG) 2025-2027, ai sensi dell'art. 169 del D.Lgs. 267/2000;

con Deliberazione di Giunta Municipale n. 18 del 31/01/2025 è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione periodo 2025-2027- ai sensi dell'art. 6 commi da 1 a 4 d l n. 80/2021, convertito con modificazioni in legge n. 113/2021;

sussiste la propria competenza funzionale ai sensi degli artt. 107, 169 e 177 del D. Lgs n. 267/2000;

Considerato che:

- con deliberazione di Giunta Municipale n. 89/2016 del 25/08/2016 è stata approvata la proposta progettuale di fattibilità tecnica ed economica relativa al "Programma Integrato di Intervento Porta Nord – Completamento Opere Urbanizzazione" inerente il progetto denominato "Latina anche città di mare – volano di riqualificazione urbana", di cui al "Programma straordinario di riqualificazione urbana e sicurezza delle periferie delle Città Metropolitane e dei Comuni capoluoghi di Provincia", che prevede, sinteticamente, il completamento del sistema di opere di urbanizzazione previste nel Programma integrato di Intervento "Porta Nord" a servizio sia delle nuove residenze previste nel programma stesso che di quelle previste nel PPE R11 - Pantanaccio;

- con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 06/12/2016, con cui è stata approvata la graduatoria dei progetti per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie, il Comune di Latina, posizionatosi al quattordicesimo posto in graduatoria, è stato ammesso al finanziamento richiesto di € 18.000.000,00;

- con successiva deliberazione di Giunta Municipale n. 292/2019 del 24/10/2019 al fine di procedere agli

adempimenti relativi all'iter tecnico-amministrativo finalizzato alla realizzazione del Parco del "Programma Integrato Porta Nord", è stato rimodulato il progetto sopra menzionato, attesa l'indisponibilità della proprietà comunale di alcune particelle sulle quale insisteva la progettazione approvata, dando atto della possibilità di soddisfare gli obiettivi del progetto denominato "Latina anche Città di mare – Volano di riqualificazione urbana e sicurezza delle periferie delle Città Metropolitane dei Comuni capoluogo di Provincia", in linea con le disponibilità dell'amministrazione, prevedendo l'utilizzo delle somme relative alle aree non più progettabili per la realizzazione dell'area a verde ove trova sbocco la pista ciclabile prevista in progetto alla voce "opere lato riva dx Canale Acque Medie" (area, peraltro, già evidenziata negli elaborati grafici approvati con deliberazione di G.M. n. 89/2016), realizzando, così, l'effettivo collegamento ciclopedonale tra i quartieri "Pantanaccio " e "Villaggio Trieste";

- con la stessa deliberazione è stato dato mandato al Dirigente Responsabile del programma Ing. Angelica Vagnozzi di trasmettere l'atto alla Presidenza del Consiglio dei Ministri per le conseguenti attività progettuali del 2° stralcio per la realizzazione dell'area a verde attrezzato;

Atteso che con nota in atti al prot. 127848/2024 il Dipartimento XIV – Lavori Pubblici – ha trasmesso una relazione dettagliata sulle opere eseguite e sulle attrezzature insistenti nell'area a verde meglio conosciuto come "Parco Porta Nord", dalla quale emerge che il tema principale del progetto è la sostenibilità ambientale, sociale ed economica, concretizzata attraverso la realizzazione delle seguenti opere e strutture:

- percorsi pedonali e ciclopedonali;
- piattaforma in c.a.,dotata di allaccio fogna, acqua e corrente elettrica, ove poter installare un chiosco prefabbricato da utilizzare come punto di ristoro a servizio della cittadinanza, che si affaccia su un'area pavimentata in materiale plastico riciclato, effetto legno completamente ombreggiata da primus e dotata di tavolini da pick-nick;
- area giochi per bambini con diverse strutture, tra cui una vasca con sabbia;
- area cani, dotata di fontanella per l'acqua e di un percorso "agity dog";
- campetto sportivo con piattaforma, dotata di allaccio fogna, acqua e corrente elettrica, destinata all'installazione di spogliatoi e docce;
- laghetto per fito depurazione;
- recinzione e cancellature;

Considerata l'importanza strategica del Parco per la riqualificazione dell'intero quartiere e la necessità che la stessa venga valorizzata anche attraverso l'organizzazione di eventi e attività varie;

Dato atto che l'assegnazione in concessione d'uso del predetto compendio comunale denominato "Parco Porta Nord" consentirà di valorizzare il bene oltremodo rispetto ad un uso diretto dello stesso da parte dell'Amministrazione comunale, contenendo al contempo, i costi derivanti;

Ritenuto pertanto procedere all'indizione di una gara ad evidenza pubblica aperta per addivenire all'assegnazione di cui sopra a terzi, dietro corresponsione del canone annuo, prevedendo a carico del concessionario i costi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sorveglianza e sicurezza, organizzazione di eventi e attività per la cittadinanza, cura degli arredi urbani, oltre alla realizzazione a sua cura e spese di due chioschi prefabbricati da utilizzare uno, come punto di ristoro a servizio della cittadinanza, l'altro come locale spogliatoio con docce a servizio del campetto sportivo;

Visto il titolo V *"Gestione dei beni demaniali patrimoniali indisponibili – concessione"* del Regolamento per la

gestione ed alienazione del patrimonio immobiliare, approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 40/2014 e successiva deliberazione di Consiglio comunale n. 42/2014, che nel disciplinare la gestione dei beni demaniali e patrimoniali indisponibili stabilisce tra l'altro che:

- l'assegnazione in uso a terzi di beni demaniali e patrimoniali indisponibili è effettuata attraverso la concessione amministrativa;
- l'Amministrazione effettua ogni anno una ricognizione dei beni del demanio e del patrimonio indisponibile per la predisposizione del "Piano delle alienazioni e Valorizzazioni",
- il canone ordinario di concessione è determinato sulla base dei valori correnti di mercato;
- la durata delle concessioni dei beni demaniali e patrimoniali indisponibili è in genere di sei anni … la durata può essere commisurata al costo degli investimenti posto a carico del concessionario;

Considerato che
la procedura prevede in carico al concessionario la realizzazione di due strutture amovibili (chioschi) uno dedicato alla somministrazione di alimenti e bevande e l'altro destinato quale locale spogliatoio a servizio delle attività sportive;
la realizzazione delle predette strutture, che a fine concessione resteranno nella titolarità del Comune di Latina, comportano un investimento elevato a carico del concessionario, tale da giustificare una durata della concessione determinabile in anni 10 (dieci);

Dato atto che il Parco in oggetto, di nuova realizzazione, pur non essendo presente nell'elenco dei beni da valorizzare del vigente "Piano delle alienazioni e Valorizzazioni", è contemplato nel PIAO 2025/2027 prevedendo tra gli obiettivi assegnati al Dipartimento X l'affidamento del Parco Porta Nord;

Visto l'art. 192 del D.Lgs. 267/2000 e successive modifiche e integrazioni, che prescrive la necessità di adottare apposito provvedimento a contrarre, indicante il fine che si intende perseguire tramite il contratto, l'oggetto, la forma, le clausole ritenute essenziali, le modalità di scelta del contraente e le ragioni che ne sono alla base;

Visti i seguenti allegati che formano parte integrante sostanziale del presente atto:

1. Avviso Pubblico;
2. Stima canone;
3. istanza di partecipazione;
4. modello di offerta economica
5. modello di offerta tecnica;

RITENUTO altresì di precisare che:
- la pubblicazione dell'AVVISO e le domande che il Comune riceverà non comportano alcun impegno per il Comune di Latina nei confronti dei soggetti interessati;
- il Comune si riserva, in ogni caso, e in qualsiasi momento il diritto di sospendere, revocare o annullare definitivamente il procedimento relativo alla procedura;
- il Comune si riserva di procedere alla stipula del contratto anche nel caso in cui vi sia una sola offerta presentata;

Visti
- Il D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

- Il vigente Regolamento comunale di contabilità;
- Il Regolamento comunale sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi;
- Il vigente Regolamento comunale di contabilità;
- Regolamento per la gestione ed alienazione del patrimonio immobiliare, approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 40/2014 e con deliberazione di Consiglio comunale n. 42/2014;
- Il Regolamento comunale dei controlli interni;
- Il principio contabile finanziario applicato alla competenza finanziaria (allegato 4/2 del D.Lgs 118/2011);

DETERMINA

Per le motivazioni riportate in premessa che si intendono qui riportate e trascritte:

Di indire, la procedura ad evidenza pubblica per addivenire all'affidamento in concessione d'uso del compendio comunale denominato "Parco Porta Nord", così come attrezzato a seguito della progettazione descritta in premessa, per la durata di anni 10, dietro corresponsione del canone annuo, prevedendo a carico del concessionario i costi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sorveglianza e sicurezza, organizzazione di eventi e attività per la cittadinanza, cura degli arredi urbani, oltre alla realizzazione a sua cura e spese di due chioschi prefabbricati da utilizzare uno, come punto di ristoro a servizio della cittadinanza, l'altro come locale spogliatoio con docce a servizio del campetto sportivo;

Di precisare ai sensi dell'art. 192 dl D. Lgs. 267/2000:

- la finalità del contratto è quello di valorizzare attraverso l'affidamento in concessione d'uso l'area verde attrezzata (meglio conosciuta come Parco Porta Nord) per renderla fruibile alla collettività;
- l'oggetto del contratto è l'affidamento in concessione d'uso dell'area verde attrezzata (meglio conosciuta come Parco Porta Nord), con contestuale realizzazione di due chioschi prefabbricati da utilizzare uno come punto di ristoro a servizio della cittadinanza, l'altro come locale spogliatoio con docce a servizio del campetto sportivo;
- il contratto sarà stipulato con la sottoscrizione di una scrittura privata;
- le clausole ritenute essenziali sono quelle riportate nello Schema di Avviso Pubblico che si approva con il presente atto;
- la durata della concessione è stabilita in anni 10 decorrenti dalla data della stipula del contratto;
- la modalità della scelta del contraente è aperta;

Di stabilire in capo al futuro concessionario i seguenti obblighi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- sorveglianza e sicurezza
- organizzazione di eventi e attività per la cittadinanza
- cura degli arredi urbani
- realizzazione di due chioschi prefabbricati uno, come punto di ristoro a servizio della cittadinanza, l'altro come locale spogliatoio con docce a servizio del campetto sportivo;

Di precisare che:

- la pubblicazione dell'Avviso e le domande che il Comune riceverà non comportano alcun impegno per il Comune di Latina nei confronti dei soggetti interessati;
- il Comune si riserva, in ogni caso, e in qualsiasi momento il diritto di sospendere, revocare o annullare definitivamente il procedimento relativo alla procedura;
- il Comune si riserva di procedere alla stipula del contratto anche nel caso in cui vi sia una sola offerta presentata;

Di dare atto che:

- potranno partecipare alla procedura gli operatori economici di cui all'art. 65 del Codice dei Contratti;

- la scelta del concessionario da aggiudicarsi con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa avverrà sulla base dei seguenti parametri:

  - punteggio massimo attribuibile alla qualità del progetto: 70/100 punti (calcolato sulla base della Scheda di qualità del progetto predisposta dagli uffici);
  - punteggio massimo attribuibile all'offerta economica in rialzo rispetto al canone di base: 30/100 punti.

- si procederà alla procedura anche in presenza di una sola offerta;

- l'Amministrazione comunale si riserva di decidere di non procedere alla aggiudicazione qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto;

Di dare atto che, al fine di garantire le pari opportunità generazionali, di genere e di inclusione lavorativa per le persone con disabilità o svantaggiate, l'aggiudicatario si impegna a garantire le seguenti quote percentuali delle assunzioni che si renderanno necessarie per l'esecuzione del contratto:
Una quota pari al 50% di occupazione giovanile;
Una quota pari al 30% di occupazione femminile;
Una quota pari al 10% di occupazione di persone con disabilità o svantaggiati;

Di stabilire che la Concessione del parco avrà la durata di anni 10 (dieci) e non sono consentite proroghe;

Di stabilire che il canone determinato, come da relazione di stima allegata al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale, a base dell'offerta economica, è quantificato in euro 100,00 (cento) annuo da aggiornarsi di anno in anno con l'indice ISTAT come da stima allegata al presente atto;

Di nominare RUP Responsabile Unico del Progetto la dott.ssa Maria Grazia Rezzini in qualità di funzionario assegnato al Dipartimento X – Patrimonio e Demanio che ha provveduto a rendere le dichiarazioni di inconferibilità/incompatibilità inserite nel fascicolo di ufficio;

Di dare atto che è previsto un sopralluogo obbligatorio per la partecipazione alla procedura di gara;

Di stabilire che possono partecipare alla procedura:
Tutti i soggetti di cui all'art. 65 del D.Lgs n. 36/2023: "*Sono ammessi a partecipare alle procedure di affidamento dei contratti pubblici gli operatori economici di cui all'art. 1, lettera I) dell'allegato I.1, nonché gli operatori economici stabiliti in altri Stati membri, costituiti conformemente alla legislazione vigente nei rispettivi*

paesi. Rientrano nella definizione di operatori economici: a) gli imprenditori individuali, anche artigiani, e le società, anche cooperative; b) i consorzi fra società cooperative, di produzione e lavoro costituita a norma della legge 25 giugno 1909, n. 422 e del decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 14 dicembre 1947 n. 1577; c) i consorzi tra imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985 n. 443; d) i consorzi stabili costituiti anche in forma di società consortile ai sensi dell'art. 2615 ter del Codice civile, tra imprenditori individuali, anche artigiani, società commerciali, società cooperative di produzione e lavoro, i consorzi stabili sono formati da non meno di tre consorziati che, con decisione assunta dai rispettivi organi deliberativi, abbiano stabilito di operare in modo congiunto nel settore dei contratti pubblici di lavoro, servizi e forniture per un periodo di tempo non inferiore a cinque anni, istituendo a tal fine una comune struttura di impresa; e) i raggruppamenti temporanei di concorrenti, costituiti o costituendi dai soggetti di cui alle lettere a),b),c) e d), i quali, prima della presentazione dell'offerta, abbiano conferito mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, qualificato mandatario, il quale esprime l'offerta in nome e per conto proprio e dei mandanti; f) i consorzi ordinari di concorrenti di cui all'articolo 2602 del codice civile, costituiti o costituenti tra i soggetti di cui alle lettere a),b), c) e d) del presente comma, anche in forma di società ai sensi dell'art. 2615 ter codice civile; g) le aggregazioni tra le imprese aderenti al contratto di rete ai sensi dell'art. 3, comma 4 ter, del decreto legge 10 febbraio 2009, n. 33; h) i soggetti che abbiano stipulato il contratto di gruppo europeo di interesse economico (GEIE) ai sensi del decreto legislativo 23 luglio 1991, n. 240".;

Di stabilire che

- i partecipanti alla gara dovranno essere iscritti alla Camera di commercio oppure all'Albo delle imprese artigiane per attività pertinenti con quelle oggetto della procedura di gara;

Di stabilire che per partecipare alla procedura ai concorrenti è richiesto il seguente requisito relativo alla capacità tecnica e professionale:

- aver volto nell'ultimo triennio per almeno un anno attività attinenti;

Di approvare i seguenti allegati che formano parte integrante sostanziale del presente atto:

1. Avviso Pubblico;
2. Stima canone;
3. istanza di partecipazione;
4. modello di offerta economica;
5. modello di offerta tecnica;

Di dare atto che successivamente alla stipula del contratto si procederà all'accertamento dell'entrata;

Di dare altresì atto che:

- ai sensi dell'art. 6 bis della L. n. 241/1990 e dell'art. 1 co. 9 lett. e) della L. n. 190/2012 della insussistenza di cause di conflitto di interesse, anche potenziale nei confronti del responsabile del presente procedimento e del Dirigente del Dipartimento;

- ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 147 bis, comma 1, del D.Lgs n. 267/2000 e del relativo Regolamento comunale sui controlli interni, che il presente provvedimento non comporta ulteriori riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'ente e sarà sottoposto al controllo

contabile da parte del Responsabile del Servizio Finanziario, da rendersi mediante apposizione del visto di regolarità contabile;

- la presente determinazione, trasmessa al Servizio Finanziario per le registrazioni contabili di competenza e per il parere di regolarità contabile di cui all'art. 147/bis del D.Lgs 267/2000 viene pubblicata sull'Albo Pretorio ai fini della generale conoscenza;

- successivamente alla pubblicazione sull'apposita sezione dell'albo pretorio comunale, saranno assolti gli eventuali obblighi di pubblicazione di cui al D.Lgs. n. 33/2013;

- ai fini del controllo preventivo di regolarità amministrativa contabile di cui all'articolo 147 bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 e del vigente regolamento comunale sui controlli interni, di accertare la regolarità tecnica del presente provvedimento in ordine alla regolarità, legittimità e correttezza dell'azione amministrativa, il cui parere favorevole è reso unitamente alla sottoscrizione del presente provvedimento da parte del responsabile del servizio.

Responsabile di procedimento: Rezzini Maria Grazia

Latina, 31/07/2025

Il Dirigente Responsabile del Servizio
Pacifico Alessandra
Documento firmato digitalmente
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)