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: AFFIDAMENTO DEL CHIOSCO – BAR OASI ECOLOGICA URBANA DEL QUARTIERE “NUOVA LATINA"
DETERMINA A CONTRARRE

N° : **1138/2025** del : **14/05/2025**

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. 30 del 31/01/2024, 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:

- il Comune di Latina è proprietario di un parco denominato Oasi Ecologica Urbana intitolato a Susetta Guerrini, sito nei Quartieri "Nuova Latina" e "Nascosa", tra la via L. Cherubini e Viale N. Paganini, meglio identificata nella relazione di stima allegata alla presente per formarne parte integrante e sostanziale;
- l'area del parco ha una superficie di circa mq 8.600,00 e risulta impegnata, oltre che da percorsi pedonali e area verde, dalle seguenti strutture:
    1. area giochi

2. area fitness
3. chiosco/bar destinato alla somministrazione di alimenti e bevande con annessi servizi
4. campo calciotto;

Preso atto che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 30/01/2007 è stato stabilito tra l'altro di:

  - dare in locazione il chiosco sito nell'area verde zona "Nuova Latina", nell'Oasi Ecologica Urbana della zona Q4, per attivare un nuovo punto ristoro e di intrattenimento sociale ed ecologico;
  - che a tale attività si potranno collegare essenziali servizi di manutenzione del verde pubblico circostante e di pulizia ordinaria del materiale vegetale di risulta, che garantiscano un elevato livello costante di fruibilità;
  - che si presenta utile ed efficace, in tali contesti, la realizzazione di altre attività di intrattenimento vario ed innovativo, quali per esempio piccole manifestazioni teatrali, cinematografiche all'aperto, iniziative sportive ed altro, finalizzate all'aggregazione ed integrazione del quartiere, per la socializzazione non solo all'interno delle fasce di utenza tipiche dei parchi cittadini (bambini ed anziani), ma anche tra i giovani, che in tal modo vivono ambiti ecologici curati e stimolanti;
  - che la gestione del punto di ristoro sia affidata alle Cooperative Sociali di tipo B, come disciplinate dalla Legge 381/1991 e Legge Regionale 24/1996, in possesso dei requisiti, soggettivi e oggettivi, prescritti dalle leggi per l'esercizio di tutte le attività previste, individuati a seguito di apposite procedure ad evidenza pubblica di selezione ed assegnazione;

- con atti successivi, in via temporanea e nelle more dell'approvazione degli atti di gara, si è provveduto ad affidare alla Cooperativa sociale integrata SIRIO Società cooperativa a.r.l., con sede legale in Velletri, il servizio di gestione del chiosco bar per la somministrazione di alimenti e bevande, svolgimento di attività ricreative e di intrattenimento sociale ed ecologico, nonché la gestione e manutenzione dell'area verde, comprensiva dell'area attrezzata con strutture ludiche della superficie di mq 8,600 circa (inclusa l'area di sedime del chiosco);

- in data 06/03/2024, a seguito dell'avvenuta comunicazione della cessazione dell'attività, in atti al prot. 16259/2024, l'Amministrazione comunale è rientrata nella piena disponibilità del bene;

Rilevato che permane l'interesse dell'Amministrazione comunale a valorizzare l'area verde in questione quale centro di aggregazione dell'intera popolazione dei Quartieri "Nuova Latina" e "Nascosa", nonché punto di accoglienza dei passanti, anche dotandola di un chiosco bar funzionante per la somministrazione di alimenti e bevande;

Ritenuto altresì necessario assicurare una maggiore partecipazione alla procedura, pur nel rispetto delle preferenza da riservare alla gestione da parte di Cooperative Sociali di tipo B, attraverso la

partecipazione alla procedura anche di altre categorie di operatori economici, al fine di assicurare una maggiore concorrenza e la possibilità per l'Amministrazione di scegliere tra un numero superiore di proposte gestionali quella che più è rispondente alle esigenze della collettività;

Preso atto che

- l'art. 19 del Regolamento per la gestione ed alienazione del patrimonio immobiliare, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40/2014 e deliberazione del Consiglio Comunale n. 42/2014, stabilisce che *"l'assegnazione in uso a terzi dei beni demaniale e patrimoniali indisponibili è effettuata attraverso la concessione amministrativa. Il rapporto concessorio è sottoposto a regole di diritto pubblico e pertanto le condizioni per la concessione dell'immobile sono disposte unilateralmente dalla Amministrazione".*

- l'art. 24 dello stesso regolamento dispone che la durata della concessione è in genere di anni 6 a decorrere dal verbale di consegna dell'immobile e non è prevista la possibilità di rinnovo;

Ritenuto pertanto necessario, allo scopo di migliorare qualitativamente la fruizione del parco comunale, avviare la procedura per l'individuazione di un operatore cui affidare la gestione del chiosco bar per la somministrazione di alimenti e bevande e per lo svolgimento di attività ricreative e di intrattenimento sociale ed ecologico, nonché per la gestione e manutenzione dell'area verde pertinenziale, comprensiva dell'area attrezzata con strutture ludiche e del campo da calciotto, come delineata nella relazione di stima allegata alla presente sotto la lettera a);

Ritenuto altresì necessario disporre in capo al futuro concessionario i seguenti obblighi:

- Assicurare la libera e gratuita fruizione del parco e delle strutture alla collettività;
- Assicurare che l'area concessa sia aperta a tutti e fruibile per 12 mesi dalle ore 09.00 alle ore 17.00 per periodo compreso dal 01/10 al 30/04 e dalle ore 08.00 alle ore 24.00 nei restanti mesi;
- garantire un'apertura minima del chiosco - bar per almeno 6 giorni settimanali, dal 01/04 al 30/10 dalle ore 8.30 alle ore 22.00;
- garantire un'apertura minima del chiosco - bar per almeno 6 giorni settimanali, dal 01/10 al 3/03 dalle ore 10,00 alle ore 17,00;
- organizzare nell'area concessa, nel rispetto dei necessari presupposti di legge e previa autorizzazione degli uffici competenti, attività ricreative, culturali e del tempo libero di cui alla proposta di gestione, parte della offerta tecnica formulata in fase di gara;
- farsi carico di tutti gli oneri necessari all'esercizio delle già menzionate attività (comprese eventuali attività integrative necessarie alla loro attivazione)
- riqualificare e ripristinare il punto ristoro per la somministrazione di alimenti e bevande;
- allestire il bancone bar con tutte le apparecchiature/attrezzature occorrenti per lo svolgimento di tutte le attività necessarie alla somministrazione al pubblico di alimenti e

bevande;

- dotare l'area ristoro di arredi interni ed esterni (tavoli, sedute e ombrelloni dovranno essere di colore tenue e adeguato al contesto);
- pulizia dei servizi igienici;
- manutenzione dei tappeti erbosi nell'area concessa, come da planimetria allegata;
- lavori di manutenzione ordinaria delle strutture affidate, dell'area giochi, dell'area fitness e del campo di calciotto;
- pagamento di un canone per l'uso del chiosco bar come quantificato dal competente Ufficio quale importo a base di gara, con offerte in aumento;
- provvedere a tutti gli eventuali interventi che si rendessero necessari per l'espletamento dell'attività con oneri a suo carico, compreso la fornitura del servizio elettrico ed idrico;
- attività di vigilanza generale per la prevenzione, controllo di atti vandalici o di utilizzo improprio degli spazi del parco (accesso con motorini, bici…);
- Garantire all'amministrazione la possibilità di organizzare, anche attraverso terzi, all'interno del parco, che rimane in tutto e per tutto ad esclusiva disposizione del Comune, iniziative culturali, ricreative e sportive, dando soltanto idoneo preavviso al concessionario;

Ravvisato che il principio dell'evidenza pubblica rappresenta una regola generale per il nostro ordinamento giuridico, avendo come finalità primaria la tutela dell'interesse della Pubblica Amministrazione e quella ulteriore di selezione, sul mercato di riferimento, del miglior contraente in grado di fornire le migliori prestazioni alle condizioni più vantaggiose per l'Amministrazione interessata;

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;

Visto che gli uffici hanno provveduto alla stima del canone, allegata alla presente sotto la lettera a) per formarne parte integrante e sostanziale;

VISTI
l'Avviso di procedura ad evidenza pubblica (allegato alla presente sotto la lettera b), con i relativi allegati 1) Domanda di partecipazione, 2) offerta tecnica, 3) offerta economica,);

RITENUTO altresì di precisare che:

a) 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;
b) il Comune si riserva, in ogni caso, e in qualsiasi momento il diritto di sospendere, revocare o

annullare definitivamente il procedimento relativo alla procedura;

c) il Comune si riserva di procedere alla stipula del contratto anche nel caso in cui vi sia una sola offerta presentata;

VERIFICATA la regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs n. 267/2000:

Visti

- Il D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267;
- Il R.D. 23 maggio 1924, n. 287;
- Regolamento per la gestione ed alienazione del patrimonio immobiliare approvato on deliberazione del Consiglio Comunale n. 40/2014 e con deliberazione del Consiglio Comunale n. 42/2014;
- Il Regolamento comunale sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi;
- Il Regolamento comunale dei controlli interni;
- Il vigente Regolamento comunale di contabilità;
- Il principio contabile finanziario applicato alla competenza finanziaria (allegato 4/2 del D.Lgs 118/2011);

DETERMINA

Di richiamare la premessa quale parte integrante e sostanziale della presente determinazione;

Di avviare la procedura ad evidenza pubblica, secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, per l'individuazione di un operatore cui affidare la gestione del chiosco bar per la somministrazione di alimenti e bevande e per lo svolgimento di attività ricreative e di intrattenimento sociale ed ecologico, nonché per la gestione e manutenzione dell'area verde, comprensiva dell'area attrezzata con strutture ludiche, come delineata nella relazione di stima allegata alla presente sotto la lettera a);

Di stabilire in capo al futuro concessionario i seguenti obblighi:

- Assicurare la libera e gratuita fruizione del parco e delle strutture alla collettività;
- Assicurare che l'area concessa sia aperta a tutti e fruibile per 12 mesi dalle ore 09.00 alle ore 17.00 per periodo compreso dal 01/10 al 30/04 e dalle ore 08.00 alle ore 24.00 nei restanti mesi;
- garantire un'apertura minima del chiosco - bar per almeno 6 giorni settimanali, dal 01/04 al 30/10 dalle ore 8.30 alle ore 22.00 ;
- garantire un'apertura minima del chiosco - bar per almeno 6 giorni settimanali, dal 01/10 al 3/03 dalle ore 10.00 alle ore 17.00;
- organizzare nell'area concessa, nel rispetto dei necessari presupposti di legge e previa

autorizzazione degli uffici competenti, attività ricreative, culturali e del tempo libero di cui alla proposta di gestione, parte della offerta tecnica formulata in fase di gara;

- farsi carico di tutti gli oneri necessari all'esercizio delle già menzionate attività (comprese eventuali attività integrative necessarie alla loro attivazione)
- riqualificare e ripristinare il punto ristoro per la somministrazione di alimenti e bevande;
- allestire il bancone bar con tutte le apparecchiature/attrezzature occorrenti per lo svolgimento di tutte le attività necessarie alla somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
- dotare l'area ristoro di arredi interni ed esterni (tavoli, sedute e ombrelloni dovranno essere di colore tenue e adeguato al contesto);
- pulizia dei servizi igienici;
- manutenzione dei tappeti erbosi nell'area concessa;
- lavori di manutenzione ordinaria delle strutture affidate, dell'area giochi, dell'area fitness e del campo di calciotto; ;
- pagamento di un canone per l'uso del chiosco bar che sarà quantificato dal competente Ufficio quale importo a base di gara, con offerte in aumento;
- provvedere a tutti gli eventuali interventi che si rendessero necessari per l'espletamento dell'attività con oneri a suo carico, compreso la fornitura del servizio elettrico ed idrico;
- attività di vigilanza generale per la prevenzione, controllo di atti vandalici o di utilizzo improprio degli spazi del parco (accesso con motorini, bici…);
- Garantire all'amministrazione la possibilità di organizzare, anche attraverso terzi, all'interno del parco, che rimane in tutto e per tutto ad esclusiva disposizione del Comune, iniziative culturali, ricreative e sportive, dando soltanto idoneo preavviso al concessionario;

Di dare atto della Relazione di stima del canone redatta dagli uffici e allegata alla presente sotto la lettera a) per formarne parte integrante e sostanziale;

Di dare atto che, ai sensi dell'art. 192 dl D. Lgs 267/2000:

- Il fine del contratto è quello di dotare il parco denominato Oasi Ecologica Urbana intitolato a Susetta – Guerrini -, sito nei Quartieri "Nuova Latina" e "Nascosa", tra via L. Cherubini e Viale N.Paganini, meglio identificata nella relazione di stima allegata alla presente per formarne parte integrante e sostanziale, di un chiosco funzionante per la somministrazione di alimenti e bevande, valorizzando l'area in questione quale centro di aggregazione dell'intera popolazione di Latina, nonché punto di accoglienza per i passanti;
- Il contratto avrà per oggetto la concessione del chiosco/bar con annessa area attrezzata;
- Il contraente sarà scelto con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, sulla base della seguente valutazione: 70% offerta tecnico-gestionale, 30% offerta economica;

Di approvare l'Avviso di procedura ad evidenza pubblica allegato alla presente, sotto la lettera b) per formarne parte integrante e sostanziale, con i relativi allegati 1) domanda di partecipazione, 2) offerta tecnica – gestionale, 3) offerta economica;

Di precisare che:

1. 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;
2. il Comune si riserva, in ogni caso, e in qualsiasi momento il diritto di sospendere, revocare o annullare definitivamente il procedimento;
3. il Comune si riserva di procedere alla stipula del contratto anche nel caso in cui vi sia una sola offerta presentata

Di dare atto, ai sensi dell'art. 6 bis della Legge n. 241/1990 e s.m.i. e della Legge n. 190/2012 della n. 190/2012 della insussistenza di cause di conflitto di interesse, anche potenziale, da parte del Dirigente del Dipartimento – Responsabile Unico di progetto;

Di dare atto, 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;

Di dare atto che il presente provvedimento sarà sottoposto al controllo contabile da parte del Responsabile del Servizio Finanziario, da rendersi mediante apposizione del visto di regolarità contabile;

Di dare atto che 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;

Di dare atto altresì 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;

Di dare atto che 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;

Di accertare, ai fini del controllo preventivo di regolarità amministrativa contabile di cui all'articolo 147bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 e del vigente regolamento comunale sui controlli interni, 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, 14/05/2025

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.)