



# Città di Castelvetro

Libero Consorzio Comunale di Trapani



## Direzione Organizzativa VIII

PROGRAMMAZIONE FINANZIARIA, GESTIONE DELLE RISORSE E  
PATRIMONIO

### DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE

n. 51 del 4 giugno 2021

**OGGETTO:** Affidamento, in concessione, della Villa Comunale “Giovanni Falcone e Paolo Borsellino” - Approvazione del Bando di gara e della Relazione tecnica.

N° Ord	TRASMESSO AI SEGUENTI UFFICI	DATA	FIRMA PER CONSEGNA
1	SINDACO		<a href="mailto:sindaco@comune.castelvetro.tp.it">sindaco@comune.castelvetro.tp.it</a>
2	SEGRETARIO GENERALE (Registro unico delle determinazioni)		<a href="mailto:segretariogenerale@comune.castelvetro.tp.it">segretariogenerale@comune.castelvetro.tp.it</a>
3	ALBO PRETORIO		<a href="mailto:messi@comune.castelvetro.tp.it">messi@comune.castelvetro.tp.it</a>
4	UFFICIO PUBBLICAZIONI		<a href="mailto:ufficiopubblicazioni@comune.castelvetro.tp.it">ufficiopubblicazioni@comune.castelvetro.tp.it</a>

## IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ai sensi dell'art.6 della L.241/90, dell'art.5 della L.R. 10/91 del regolamento comunale di organizzazione e delle norme per la prevenzione della corruzione e dell'illegalità, propone l'adozione della seguente determinazione, di cui attesta la regolarità e correttezza del procedimento svolto per i profili di propria competenza, attestando, contestualmente, la insussistenza di ipotesi di conflitto di interesse;

### **Premesso che:**

- con deliberazione della Giunta Municipale n. 132 del 01 giugno 2021, l'Amministrazione Comunale ha preso atto dei contenuti della documentazione relativa alle procedure di gara per l'affidamento, in concessione, della Villa Comunale "Giovanni Falcone e Paolo Borsellino" sita nella Via Campobello;
- con la stessa deliberazione è stata demandata al Responsabile della Direzione Organizzativa VIII, l'attivazione delle procedure per la concessione, tramite evidenza pubblica, della Villa comunale;
- questa Direzione Organizzativa ha predisposto gli atti di gara per il predetto affidamento composti da:
  - 1) Bando di gara
  - 2) Relazione tecnica

**Ritenuto** di dover approvare i predetti atti, tutti allegati alla presente determinazione per farne parte integrante e sostanziale;

### **Dato atto:**

- che il presente provvedimento è un atto di gestione che rientra tra le attività di competenza di questa Direzione Organizzativa;
- che la presente determinazione è stata redatta secondo le prescrizioni di cui alla scheda Allegata - Sub "A" al Piano di Auditing 2019/2021;

Accertata la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, secondo quanto previsto dall'art. 147 bis del D. Lgs. n. 267/2000, così come modificato dall'art. 3 del D.L. n. 174/2012.

Visto il D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e ss.mm. e ii.

Visto il D. Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 e ss.mm. e ii.

## **PROPONE**

*per i motivi di cui in premessa che qui si intendono integralmente riportate e trascritte:*

**Di Attivare** la procedura, ad evidenza pubblica, per l'affidamento, in concessione, della Villa Comunale "Giovanni Falcone e Paolo Borsellino" sita nella via Campobello, con le modalità e i criteri di aggiudicazione previsti nel bando.

**Approvare** gli atti di gara della procedura in questione composti da:

- 1) Bando di gara
- 2) Relazione tecnica con planimetria e foto con la quale:
  - è stata determinata la superficie su cui poter installare e gestire attrezzature di ricettività e svago;
  - è stato determinato il canone minimo di concessione annuo;
  - sono stati individuati i lavori di manutenzione necessari per la fruizione.

**Stabilire** il termine di presentazione dei plichi di gara per la partecipazione alla predetta procedura, secondo le modalità stabilite nel bando, per il giorno 5 luglio 2021 alle ore 12:00.

**Esprimere**, per quanto concerne la regolarità e correttezza amministrative, parere favorevole.

Il Responsabile del Procedimento  
*F.to Caterina Chiaramonte*

**IL RESPONSABILE  
DELLA DIREZIONE ORGANIZZATIVA VIII  
Dott. Andrea Antonino Di Como**

Vista la proposta di determinazione che precede, predisposta dal Responsabile del Provvedimento;

***DETERMINA***

Di Approvare la proposta di determinazione di cui sopra che qui si intende integralmente riportata e trascritta.

**Attesta contestualmente**

- la regolarità tecnica e la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa.
- che la presente determinazione comporta riflessi diretti sulla situazione economico-finanziaria dell'Ente;
- l'insussistenza di ipotesi di conflitto di interesse anche potenziale;
- che la presente determinazione è stata redatta seguendo il relativo schema di cui all'allegato «A» del Piano di Auditing 2019/2021;

Il Responsabile della Direzione Organizzativa VIII  
*F.to Dott. Andrea Antonino Di Como*

## **SERVIZI FINANZIARI E CONTABILI**

Il sottoscritto responsabile del servizio finanziario, appone il visto di regolarità contabile ai sensi dell'art. 147 - bis, comma 1, del Decreto Legislativo 267/2000 e s.m.i. e ne attesta la copertura finanziaria.

Castelvetrano, li 04/06/2021

**IL RESPONSABILE DEI SERVIZI FINANZIARI**  
F.to Dott. Andrea Antonino Di Como

### **PUBBLICAZIONE**

Copia del presente è stata pubblicata all' Albo Pretorio del Comune dal \_\_\_\_\_ e così per 15 giorni consecutivi.

Registro pubblicazioni n° \_\_\_\_\_

**Il Responsabile dell'Albo**

---

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Il Responsabile

---

Castelvetrano, li \_\_\_\_\_



## **CITTA' DI CASTELVETRANO**

Libero Consorzio Comunale di Trapani

### **DIREZIONE VIII - PROGRAMMAZIONE FINANZIARIA, GESTIONE DELLE RISORSE E PATRIMONIO**

#### **Bando per l'affidamento, in concessione, della Villa Comunale "Giovanni Falcone e Paolo Borsellino".**

L'iniziativa nasce dall'esigenza dell'Amministrazione Comunale di mantenere, conservare e migliorare il verde pubblico e le ville della città, anche attraverso la partecipazione diretta dei cittadini e degli operatori economici, nella consapevolezza dell'importanza che essi rivestono nel territorio, in termini ambientali e soprattutto per il ruolo primario di svago e aggregazione sociale e favorire, di conseguenza, nuovi inserimenti occupazionali.

#### **1) Oggetto della Concessione**

L'Amministrazione Comunale di Castelvetro, in esecuzione della deliberazione della Giunta Municipale n.132 del 01/06/2021 e in coerenza con le disposizioni previste al Titolo III del vigente Regolamento Comunale per l'assegnazione in gestione delle aree pubbliche da destinare a verde, Ville, Parchi e Giardini, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 108 del 2005, modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 105 del 2008, intende coinvolgere soggetti esterni nella gestione, manutenzione e valorizzazione della Villa Comunale "Giovanni Falcone e Paolo Borsellino", mediante assegnazione in concessione, con procedura ad evidenza pubblica, a imprese e/o attività economiche/commerciali in genere interessati alla procedura.

All'interno della Villa Comunale il concessionario ha facoltà di:

- a) installare e gestire attrezzature di ricettività e svago che non danneggino in alcun modo il verde esistente (chiosco per la vendita di generi venduti nei bar, giochi per bambini, piste di pattinaggio, campi di bocce), utilizzando le superfici determinate nella Relazione allegata sub "A" al presente bando.
- b) destinare, con le modalità e nei limiti di cui agli articoli seguenti, parte delle aree non coltivate per spettacoli e trattenimenti destinati alla generalità dei cittadini. Le aree destinate agli spettacoli devono essere stabilite, di volta in volta, su autorizzazione del comune;
- c) di opporsi ad altre concessioni relative allo stesso bene demaniale o ad altre aree limitrofe che possano arrecare pregiudizio alla sua attività economica;

#### **2) Soggetti ammessi**

Finalità del presente bando è quello di individuare soggetti a cui affidare la gestione, la custodia e la manutenzione ordinaria e/o straordinaria della Villa Comunale nel rispetto della funzione e destinazione prevista dagli strumenti urbanistici. L'affidamento dell'area individuata non dovrà limitare l'uso pubblico della stessa salvo spazi per le eventuali strutture strettamente necessarie per la tipologia di affidamento.

Possono partecipare alla presente procedura:

-imprese e/o attività economiche/commerciali in genere, per i quali non sussista alcuno dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D.lgs n. 50/2016 e ss.mm. e ii. né alcun divieto a contrattare con la pubblica Amministrazione, secondo la normativa vigente.

Tali soggetti devono possedere i seguenti requisiti:

-essere iscritti alla Camera di Commercio per le attività riguardanti la gestione di bar, ristoranti, somministrazione di alimenti e bevande, attività ludico-ricreative, educative e culturali.

Per le varie attività inerenti la concessione, è possibile avvalersi anche di ditte esterne, specializzate nei vari settori.

#### **3) Durata della concessione**

La durata della concessione è di **sei anni** con decorrenza dalla data del verbale di consegna che verrà sottoscritto dal Comune e dal concessionario dopo la stipula del contratto.

#### **4) Canone di Concessione.**

Il canone di concessione della Villa Comunale “Giovanni Falcone e Paolo Borsellino” è pari a € 2.000,00 (euroduemila/00) annui, così come prevista nella Relazione allegata sub “A” al presente bando.

La concessione contempla il pagamento di canone offerto portando in compensazione l'importo dei lavori che l'affidatario ha l'obbligo di effettuare per permettere l'uso della struttura.

#### **5) Condizioni per l'uso:**

Per essere fruibile, la Villa Comunale necessita dei lavori di manutenzione straordinaria e di ripristino specificati dettagliatamente nella Relazione allegata sub “A” al presente bando che dovranno essere eseguiti dal Concessionario. L'immobile comunale sarà concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, con i relativi pesi ed oneri, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, anche se non dichiarate tanto apparenti che non apparenti. Lo stato dell'immobile sarà quello risultante alla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve in quanto noto al concessionario a seguito della dichiarazione prevista al punto 11 dell'istanza di ammissione del presente bando. Tutte le spese relative e conseguenti al contratto saranno a carico del concessionario.

Il concessionario si obbliga ad effettuare sull'immobile tutte le opere necessarie per la fruibilità e per adibirlo all'attività da esercitare nello stesso (compresi tutti i necessari interventi sull'immobile o su parti di esso e pertinenze, mirati all'ottenimento di licenze, permessi, autorizzazioni, pareri).

Il concessionario sosterrà le spese relative a garantire la custodia dell'area e tutti gli interventi di manutenzione ordinaria che saranno necessari durante l'utilizzo dell'immobile.

Il concessionario, inoltre, dovrà sostenere le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria relative agli interventi descritti nella sopracitata Relazione di cui all'allegato sub "A" esonerando il Comune da ogni e qualsiasi spesa o onere conseguente. Resta altresì inteso che il concessionario dovrà parimenti farsi carico degli oneri per gli allacci ai servizi a rete (energia elettrica, telefono, acqua, gas, ecc..) e del pagamento dei canoni e consumi relativi.

Alla scadenza della concessione, non avrà nulla a pretendere per eventuali migliorie effettuate sull'immobile durante la gestione.

Durante il periodo di concessione l'immobile e le relative pertinenze devono sempre essere mantenute in condizioni di piena efficienza e decoro.

E' fatto obbligo al soggetto assegnatario di rispettare e di mantenere l'uso pubblico dell'area a verde, oggetto dell'intervento, in base alla destinazione urbanistica; l'area interessata non potrà, pertanto, subire in alcun modo una trasformazione o una diversa destinazione d'uso rispetto a quella originaria.

#### **6) Divieto di sub concessione**

Il gestore affidatario non potrà cedere ad altri, né in tutto né in parte, la convenzione per la gestione dell'immobile in oggetto, a nessun titolo e per nessuna ragione. Nessun locale o prefabbricato potrà essere utilizzato per finalità diverse da quelle previste dalla convenzione.

#### **7) Oneri a carico dell'assegnatario**

1. Il concessionario è obbligato:

- a) a tenere in perfetto stato di manutenzione il giardino, il parco o la villa affidati in concessione attraverso la continua e tempestiva pulizia dei viali, vialetti e spazi di qualsiasi tipo, la coltivazione di piante e fiori nonché con il ripristino e la pulizia di impianti e servizi destinati alla fruizione pubblica e comunque attuando anche quanto previsto al punto 3 della Relazione, Allegato “A”. Rientra negli oneri la coltivazione, da effettuarsi secondo le più aggiornate tecniche agrarie, anche la piantumazione di alberi e fiori secondo progetti proposti dall'Amministrazione comunale o da concordarsi con quest'ultima. Il ripristino degli impianti e servizi comporta anche la manutenzione delle recinzioni e degli impianti idraulici, elettrici ed igienici;
- b) ad assicurare il rispetto degli orari di apertura e di chiusura dell'impianto che saranno stabiliti dall'Amministrazione comunale, assicurandone altresì il servizio di vigilanza e custodia;
- c) a sorvegliare affinché vengano rispettati dagli utenti le norme poste a tutela del bene pubblico. A tal fine egli può richiedere l'intervento della polizia municipale e deve sollecitare ogni altro intervento al fine di rimuovere eventuali turbative o pericolo di danni;

d) a consentire l'ingresso della generalità dei cittadini senza discriminazione alcuna o pagamento di biglietto. In occasione di spettacoli o trattenimenti può essere richiesto il pagamento di biglietto, la cui misura dovrà essere concordata con l'Amministrazione comunale, osservando le seguenti prescrizioni:

- il parco, la villa o il giardino non può essere sottratto alla gratuita fruizione per più di tre ore al giorno e per più di un giorno alla settimana;

- è consentito, con i limiti giornalieri di cui sopra, di effettuare spettacoli o trattenimenti per non più di tre giorni la settimana, nei mesi di maggio, giugno, luglio, agosto e settembre;

e) a richiedere tutte le licenze, le autorizzazioni e le concessioni previste dalla legge per l'esercizio di servizi, attività e manifestazioni che intende esercitare e che vengono autorizzate dall'Amministrazione Comunale.

## **8) Sanzioni**

Nel caso in cui si verificano violazioni e/o carenze da parte del gestore nell'adempimento degli obblighi contrattuali assunti con la sottoscrizione della convenzione, il Comune può diffidare il medesimo al rispetto degli stessi o all'effettuazione di azioni e/o interventi che ritenga a tal fine necessari, entro un termine prefissato e secondo le modalità di seguito indicate. Il Comune provvede a segnalare l'inadempienza per iscritto, nei casi di urgenza anche telefonicamente. Qualora il gestore non ottemperi nei termini assegnati a quanto richiesto dall'amministrazione comunale, quest'ultima potrà provvedere d'ufficio addebitando le relative spese al gestore. Nel caso si riscontrino violazioni e/o carenze nell'espletamento del servizio, il Comune, previa procedura di formale contestazione degli addebiti, si riserva la facoltà di applicare una penale che, seconda della gravità delle inadempienze, può variare da un minimo di euro 100,00 (euro Cento/00) ad un massimo di euro 1.000,00 (euro Mille/00). Il Comune provvede alla formalizzazione degli addebiti al gestore mediante l'invio di una lettera raccomandata A/R e/o pec e/o notifica, in cui si esplicita la contestazione, avverso la quale il gestore può presentare le proprie deduzioni entro e non oltre 15 giorni dalla data di ricevimento della lettera stessa. A cauzione di quanto sopra, prima della stipula della convenzione, il gestore dovrà presentare apposita polizza fideiussoria a garanzia del pagamento dei fitti mensili, degli obblighi assunti e per eventuali danni che dovessero essere arrecati alla struttura in parola, per un importo non inferiore ad €. 12.000,00 (dodicimila/00), escutibile a semplice richiesta da parte di questo Ente.

## **9) Risoluzione della convenzione**

La convenzione si risolve per il verificarsi di uno dei motivi di seguito riportati:

- mancato o tardivo pagamento del canone annuale;
- insolvenza o fallimento del gestore o dei suoi aventi causa;
- gravi inadempienze tali da compromettere la funzionalità e la sicurezza della Villa Comunale;
- applicazione di tariffe superiori a quelle comunicate all'Amministrazione Comunale;
- mancata o tardiva esecuzione dei lavori di ripristino della struttura contenuti nella perizia cui all'allegato A;
- inadempimento alle obbligazioni assunte con la sottoscrizione della convenzione.

Nei casi di risoluzione del rapporto convenzionale, l'Amministrazione Comunale può disporre che il gestore prosegua nella sua attività di gestione per il tempo strettamente necessario al Comune stesso per assumere i provvedimenti occorrenti per un nuovo affidamento.

## **10) Corrispettivi per le utenze**

Il gestore affidatario dovrà provvedere, con immediatezza ed a propria cura e spese, alla voltura in capo al gestore stesso delle utenze intestate al Comune di Castelvetro. Nelle more della voltura ed in caso di utilizzo delle utenze intestate al Comune il gestore dovrà corrispondere al Comune stesso gli importi relativi ai consumi accertati. All'uopo, nel verbale di consegna dell'impianto saranno riportati i numeri rilevati dai contatori.

## **11) Diritti dell'Amministrazione**

L'Amministrazione Comunale ha diritto di utilizzare gratuitamente, in proprio o concedendolo a terzi, l'area in parola per particolari eventi o manifestazioni sportive. In tali occasioni la custodia e la pulizia rimangono comunque a carico del gestore.

## **12) Procedura e Criteri di aggiudicazione**

L'assegnazione della concessione sarà effettuata mediante avviso pubblico, con il criterio di aggiudicazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa, sulla base dei seguenti criteri di valutazione:

- a) maggiore canone di concessione rispetto a quello determinato nella Relazione di cui all'Allegato "A": - punti 50
- b) valutazione della proposta di massima contenente le modalità di gestione dell'intervento: - punti 20
- c) esecuzione buona e regolare di interventi similari precedenti: - punti 30

### 13) Modalità di partecipazione e Presentazione delle offerte:

gli elaborati utili alla formalizzazione dell'offerta sono consultabili presso la **Direzione Organizzativa VIII del Comune di Castelvetro** sita in **Piazza Umberto 1°, n. 5** - nelle ore di apertura al pubblico o visionabili sul sito web istituzionale del Comune.

Il plico di partecipazione, contenente tutti i documenti di seguito elencati, dovrà essere indirizzato al **Comune di Castelvetro – DIREZIONE ORGANIZZATIVA VIII - PROGRAMMAZIONE FINANZIARIA, GESTIONE DELLE RISORSE E PATRIMONIO** e pervenire, a pena di esclusione, all'Ufficio Protocollo del Comune, Piazza Umberto I, n. 5 **in plico sigillato e firmato nei lembi di chiusura, entro le ore 12.00 del 05 luglio 2021.** Oltre detto termine non sarà valida nessuna altra offerta. Il plico dovrà essere recapitato a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, ovvero a mano, presso l'Ufficio Protocollo dell'Ente, negli orari di apertura al pubblico.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente e non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, esso non pervenga entro il termine perentorio fissato.

Non si darà luogo all'apertura dei plichi pervenuti dopo il termine indicato oppure che non siano regolarmente chiusi, sigillati e firmati nei lembi di chiusura.

Il plico dovrà recare l'indicazione:

*Offerta per l'affidamento, in concessione, della gestione della Villa Comunale "Giovanni Falcone e Paolo Borsellino".*

Il plico dovrà contenere al suo interno n. 3 (tre) **buste** distinte, chiuse, riportanti rispettivamente la dicitura:

**BUSTA A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**

**BUSTA B – OFFERTA TECNICA**

**BUSTA C – OFFERTA ECONOMICA**

**La busta "A" – "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" dovrà contenere:**

**Istanza di ammissione alla gara**, debitamente sottoscritta dal concorrente, alla quale deve essere allegata, a pena di esclusione, copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità, contenente le seguenti dichiarazioni successivamente verificabili da questo Ente:

1. tipologia e generalità: denominazione, ragione sociale, forma giuridica, sede legale, partita I.V.A. della società o associazione e generalità del/i legale/i rappresentante/i e amministratori muniti di rappresentanza della società o associazione;
2. proposta dettagliata circa gli interventi proposti (progettazione-realizzazione-gestione-cura);
3. elenco delle persone coinvolte nell'intervento ed indicazione del Responsabile di ogni rapporto intercorrente con L'Amministrazione Comunale e firmatario della relativa concessione;
4. che a carico dell'offerente e del/i legale/i rappresentante/i e amministratori muniti di rappresentanza non sono state pronunciate condanne con sentenze passate in giudicato per reati per i quali è prevista l'applicazione della pena accessoria dell'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione e l'inesistenza di cause ostative di cui al D. Lgs. 6 settembre 2011 n. 159 e ss. mm. e ii;
5. di possedere la capacità a contrarre con la P.A. e di non trovarsi, pertanto, nelle ipotesi di esclusione di cui all'art. 80 del D. Lgs. 18 aprile 2016 n. 50;
6. di rispettare tutte le norme in materia di prevenzione e sicurezza del lavoro contenute nel D. Lgs. 81/08 e successive modifiche e integrazioni;
7. di allegare copia dell'atto costitutivo, regolarmente registrato e Statuto;
8. che l'offerente ha preso visione dell'immobile e delle pertinenze oggetto di concessione e ha preso cognizione dello stato di fatto e di diritto dello stesso;
9. che l'offerente ha preso cognizione e di accettare tutte le condizioni riportate nel presente bando e nell'allegato atto di concessione;
10. di non aver situazioni pendenti nei confronti del Comune di Castelvetro e di essere in regola con il pagamento di eventuali canoni, imposte, tasse e tariffe di servizi pubblici;



11. di aver preso visione dell'intera area della Villa Comunale "Giovanni Falcone e Paolo Borsellino" oggetto della presente procedura e di avere preso cognizione dello stato di fatto e di diritto della stessa e di impegnarsi a realizzare tutti i lavori di ripristino della struttura come indicati negli atti di gara.
12. di manlevare l'Amministrazione Comunale da qualsiasi responsabilità derivante dall'uso della Villa con particolare riferimento alla idoneità fisica e a garantire la copertura assicurativa per infortuni degli utenti e responsabilità civile per danni a terzi, utenti compresi.

**La busta "B" – "OFFERTA TECNICA" dovrà contenere:**

L'offerta tecnica dovrà:

- a) Piano tecnico della gestione;
- b) Programma delle attività
- c) Piano di manutenzione

Dovrà essere allegata una relazione, siglata dal concorrente in ogni pagina, suddivisa nei seguenti capitoli :

a) **Piano tecnico della gestione** : il piano dovrà descrivere i contenuti tecnici e le attività specifiche che saranno poste in essere per la corretta e funzionale gestione del Villa Comunale, avendo particolare riguardo alla gestione dei singoli spazi funzionali, con l'indicazione delle attività e dei servizi che si intendono attivare per garantire una migliore fruibilità da parte degli utenti;

b) **Programma delle attività**: dovrà essere descritto il programma delle attività proposte (quotidiano/settimanale/mensile/trimestrale, ecc....), con particolare riguardo alla promozione delle attività da svolgere all'interno degli spazi della Villa Comunale;

c) **Piano di manutenzione**: dovrà essere descritto il piano della manutenzione ordinaria e straordinaria (con cadenza degli interventi) da effettuare successivamente a quelli necessari per la fruizione della struttura individuati negli atti di gara, da prevedere relativamente a tutti gli spazi funzionali che compongono la Villa Comunale, dove il concorrente proporrà eventuali proposte migliorative (aggiuntive) da apportare rispetto quelli previsti dalla relazione di stima di cui all'All. "A", ivi compresi gli adempimenti in materia di sicurezza.

Il Piano di manutenzione deve contenere:

- la dichiarazione di conoscere la Relazione (All. A) prodotta dall'Amministrazione Comunale e di impegnarsi alla sua esecuzione, con eventuali necessarie modifiche, preventivamente concordate con l'Amministrazione Comunale;

Gli interventi manutentivi contemplati nell'offerta tecnica, ivi compresi gli interventi migliorativi, dovranno essere espressi anche in termini economici con le varie voci di spesa dettagliate e la quantificazione dei costi per intervento.

Qualunque opera od impianto, da realizzarsi a cura del concessionario, dovrà essere previamente autorizzata dal Comune. Tali impianti dovranno avere il carattere della precarietà, pur essendo realizzati in rispetto delle norme di sicurezza e d'igiene, e dovranno essere compatibili con la situazione ambientale secondo il giudizio che dovrà essere obbligatoriamente espresso dal Comune. Dette opere o impianti non potranno in nessun caso superare l'altezza di metri quattro e non potranno causare recisione o danneggiamenti di alberi o piantagioni.

**La busta "C" – "OFFERTA ECONOMICA" dovrà contenere :**

La dichiarazione sottoscritta dal legale rappresentante con l'offerta del canone annuale **AL RIALZO** rispetto all'importo del canone annuo posto a base d'asta ammontante ad € 2.000,00 (euroduemila/00).

La dichiarazione deve recare, inoltre, la data di sottoscrizione dell'offerente.

**6) Modalità di esame delle offerte:**

L'esame della istanze e la valutazione delle proposte tecniche ed economiche, verranno effettuate da una Commissione Comunale esaminatrice che verrà nominata, con apposita determinazione del Responsabile della Direzione Organizzativa interessata, dopo la scadenza dei termini di presentazione delle offerte.

Si procederà all'aggiudicazione della gestione della Villa Comunale anche in presenza di una sola offerta valida a condizione che la stessa venga ritenuta tecnicamente ed economicamente confacente e congrua con i criteri stabiliti nel presente bando.

In caso di parità di punteggio complessivo attribuito a più richiedenti, l'aggiudicazione verrà effettuata al concorrente che ha presentato l'offerta economica più vantaggiosa, in caso di parità assoluta sia tecnica che economica, si procederà tramite sorteggio pubblico.

La Commissione, nel giorno stabilito della gara, procederà in seduta pubblica alla verifica della regolarità ed ammissibilità dei plichi pervenuti, all'esame documentazione amministrativa (Busta A) e alla verifica formale della documentazione contenuta nella Busta B relativamente ai concorrenti ammessi.

Successivamente la Commissione aggiornerà la seduta, anche nella stessa giornata, per gli ulteriori adempimenti. Tutte le sedute sono pubbliche, ad eccezione di quella relativa all'esame dell'offerta tecnica.

Terminata la valutazione delle offerte tecniche, la Commissione procederà, in seduta pubblica, a divulgare i punteggi attribuiti a tutti i concorrenti e all'apertura delle buste contenenti le offerte economiche contenute nella Busta C. La Commissione provvederà a stilare una graduatoria risultante dalla valutazione dell'offerta tecnica e dell'offerta economica e procederà all'individuazione dei soggetti assegnatari.

Il verbale di gara ha valore provvisorio, essendo subordinato al provvedimento di aggiudicazione definitiva da parte dell'Ente ed alla stipula dell'atto di concessione, previa verifica dei requisiti di partecipazione da comprovare a cura della stazione appaltante, nonché della verifica dell'informativa antimafia.

Si avverte inoltre che:

- la mancata osservanza delle condizioni e prescrizioni sopra riportate, comporterà l'esclusione del concorrente dalla gara;
- i soggetti interessati alla restituzione dei documenti prodotti per la partecipazione alla presente selezione sono pregati di allegare una busta affrancata;
- non saranno ammesse offerte per persone da nominare.

Ai sensi del D. Lgs 101/2018 e del GDPR 679/2016, si precisa che il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza; il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di affidamento di cui trattasi. Il presente bando e relativi allegati sono consultabili sul sito istituzionale del Comune, nella Sezione Amministrazione Trasparente. Per ulteriori informazioni, contattare la **DIREZIONE ORGANIZZATIVA VIII - PROGRAMMAZIONE FINANZIARIA, GESTIONE DELLE RISORSE E PATRIMONIO** – Piazza Umberto 1°, n. 5 - nelle ore di apertura al pubblico o al n. tel. 0924/909237 - 0924/909239 - 0924/909240.

Castelvetrano, 4 giugno 2021

IL RESPONSABILE DELLA VIII DIREZIONE  
F.to Dott. Andrea Antonino Di Como



# Città di Castelvetro

Libero Consorzio Comunale di Trapani

**VIII Direzione organizzativa**

**“Programmazione finanziaria, gestione delle risorse e patrimonio”**



## **Assegnazione in gestione della Villa Comunale Giovanni Falcone e Paolo Borsellino**

### RELAZIONE PER:

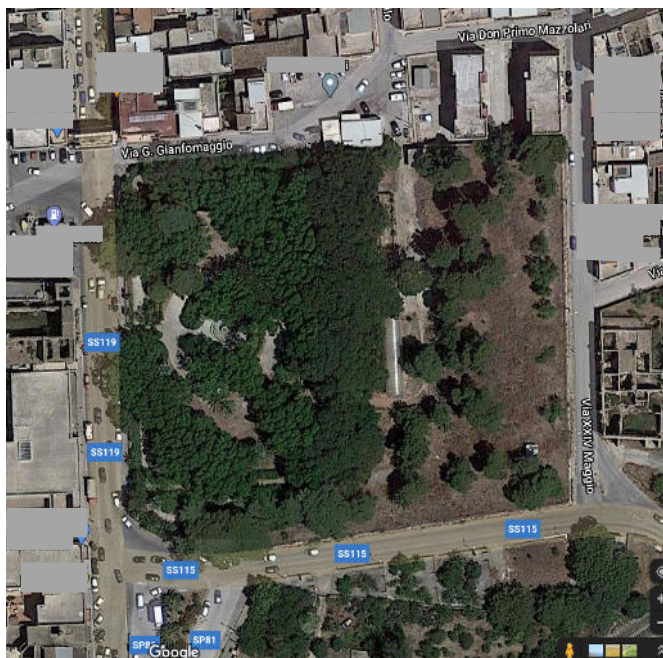
- 1- determinazione della superficie su cui poter installare e gestire attrezzature di ricettività e svago (chioschi per la vendita di generi venduti nei bar, giochi per bambini, piste di pattinaggio, campi di bocce);
- 2- determinazione del canone minimo di concessione annuo;
- 3- individuazione dei lavori di manutenzione necessari per la fruizione.

### PREMESSA

L'Amministrazione Comunale di Castelvetro intende assegnare le ville comunali in gestione a soggetti “sponsor” imprese e/o attività economiche/commerciali in genere, nel rispetto del Titolo III del Regolamento Comunale per l'assegnazione in gestione delle aree pubbliche da destinare a verde, ville, parchi e giardini approvato con Delibera di Consiglio n. 108/2005 e modificato con Delibera di Consiglio n. 105/2008.

Per tale motivazione l'A.C. ha chiesto, a quest'ufficio, di determinare la superficie su cui poter installare e gestire attrezzature di ricettività e svago come chioschi per la vendita di generi venduti nei bar, giochi per bambini, piste di pattinaggio ecc., di determinare il canone di concessione minimo annuo per l'assegnazione della villa, nonché di individuare i lavori di manutenzione necessari per la relativa fruizione. Ad evasione della richiesta su indicata sono stati effettuati dei sopralluoghi in sito allo scopo di accertare le attuali condizioni della villa comunale in oggetto, procedendo, quindi, a redigere la seguente relazione.

### DESCRIZIONE GENERALE DELLA VILLA



La villa comunale si trova nella zona “D2” periferica/zona espansione anulare censita dall'OMI e nel P.R.G. vigente ricade all'interno delle P.E. del Centro Storico – Z.T.O. “A1” – Aree a Verde Pubblico.

L'area su cui si sviluppa la villa comunale ha una estensione di mq. 13.635,00 ed un perimetro di m. 458,00, risulta censita al catasto terreni al foglio di mappa n. 185, ed interessa parte delle particelle nn. 10,19,20,194,195,196,197,231,232,233.

L'accesso alla villa avviene attraverso due cancelli in ferro battuto posti lungo la via Campobello e lungo la via Giovanni Gianformaggio - Piazza R. Pilo.

Tutta l'area della villa è delimitata da un muraglione che dalla Via XXIV Maggio va a ridursi a muretto nella Via Campobello, in parte con sovrastante ringhiera metallica ed in parte con rete metallica.

La villa è costituita da un'ampia zona di suolo agrario e da una serie di aiuole delimitate con cordoli in cemento, con percorsi pedonali in parte pavimentati con mattonelle in cemento ed in parte in terra battuta.

All'interno della villa sono presenti diverse strutture tra cui una fontana circolare dal diametro di m. 8,00, un manufatto in muratura riportante la scritta "Bar Belvede" di m. 4,00 x m. 4,50 x h/media di m. 4,00, un manufatto in muratura e copertura in lamiera coibentata adibito a wc di m. 5,00 x m. 3,00 x h/media di m. 2,45, un campo di bocce coperto con pannelli in policarbonato su struttura metallica di m. 25,30 x m. 4,70 x h/media di m. 4,30, un campo di bocce scoperto di m. 24,30 x m. 4,30 con adiacenti due locali ripostiglio in muratura di cui uno di m. 4,70 x m. 3,70 x m. 2,50 di altezza e uno di m. 2,10 x m. 3,70 x m. 2,10 di altezza.

Principalmente sono presenti alberi di alto fusto quali Ficus, Palme, Pini, Acacie ed Eucalipto, arbusti ed essenze varie come Pittosporum tobira costituenti la maggior parte delle bordure, Ibiscus e Lantane.

La villa risulta arredata con panchine, cestini, tavoli per pic-nic, ed è presente un impianto di illuminazione con pali artistici.

### **STATO DI CONSERVAZIONE GENERALE DELLA VILLA COMUNALE**

Dai sopralluoghi effettuati in data 14 ed in data 23/10/2020, è stato possibile constatare che la villa comunale versa in uno stato di degrado dovuto alla mancanza di bonifica ed alla mancanza di manutenzione alle strutture sopra descritte, alla recinzione, agli impianti ed arredi, alle aree a verde ed ai percorsi pedonali.

La recinzione necessita di una verniciatura così come i cancelli per i quali necessita un lavoro di ristrutturazione per renderli funzionali.

Il manufatto in muratura riportante la scritta "Bar Belvedere" necessita di lavori di manutenzione consistenti nella ripresa della muratura, restauro delle aperture, risanamento interno, tinteggiatura e ripristino dell'impianto elettrico.

La struttura adibita a wc, per l'ubicazione particolare e per la qualità della costruzione andrebbe demolita. I due campi di bocce necessitano di lavori di manutenzione consistenti nella revisione della recinzione metallica, sistemazione della copertura, e pulizia generale dei campi di giuoco.

La maggior parte delle panchine con strutture in ferro e legno sono da sostituire, così come i pianali dei tavoli da pic-nic ed i cestini che andrebbero rimpiazzati.

Occorre rimpiazzare e riparare la maggior parte dei pali di illuminazione artistici, rivedere l'impianto elettrico ed idrico, collocare una pompa idrica nella fontana e revisionare l'aspetto idrico ed elettrico.

Nella revisione degli impianti è necessario rivedere i vari pozzetti sparsi nella villa in parte privi di copertura ed occorre rimpiazzare qualche cordolo in cemento che delimita le aiuole perché mancante o danneggiato.

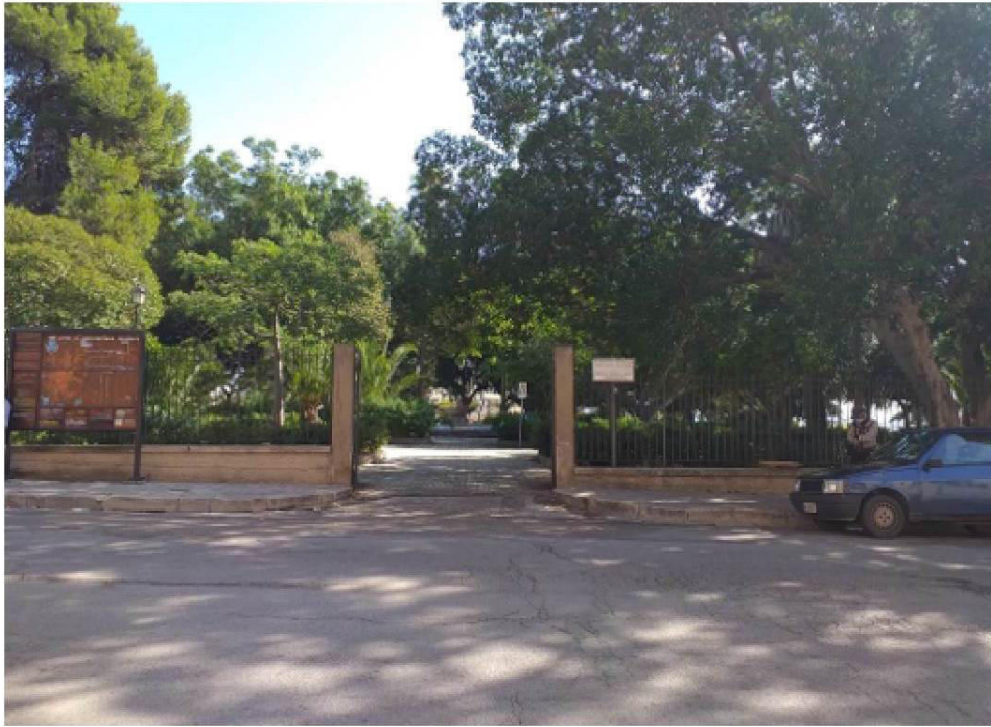
Alcune piante necessitano di essere potati ed alcuni pini andrebbero tagliati in quanto versano in cattivo stato vegetativo, occorre effettuare una scerbatura e pulitura delle aiuole dai rami secchi e foglie cadute, nonché un'opera di bonifica generale da oggetti vari presenti come bottiglie di vetro, lattine, bicchieri in plastica, sacchetti ecc.

Quanto sopra descritto si può rilevare dal seguente repertorio fotografico e dalla tabella riepilogativa dei lavori di manutenzione necessari per la fruizione della villa.



## REPERTORIO FOTOGRAFICO

### *Ingresso da Via Campobello*

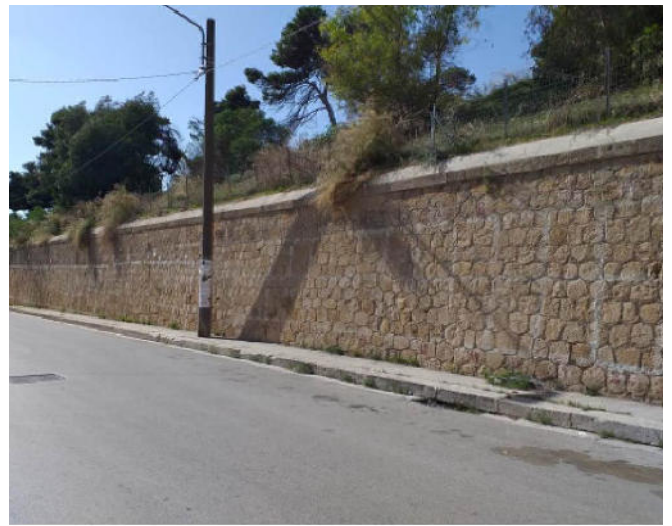




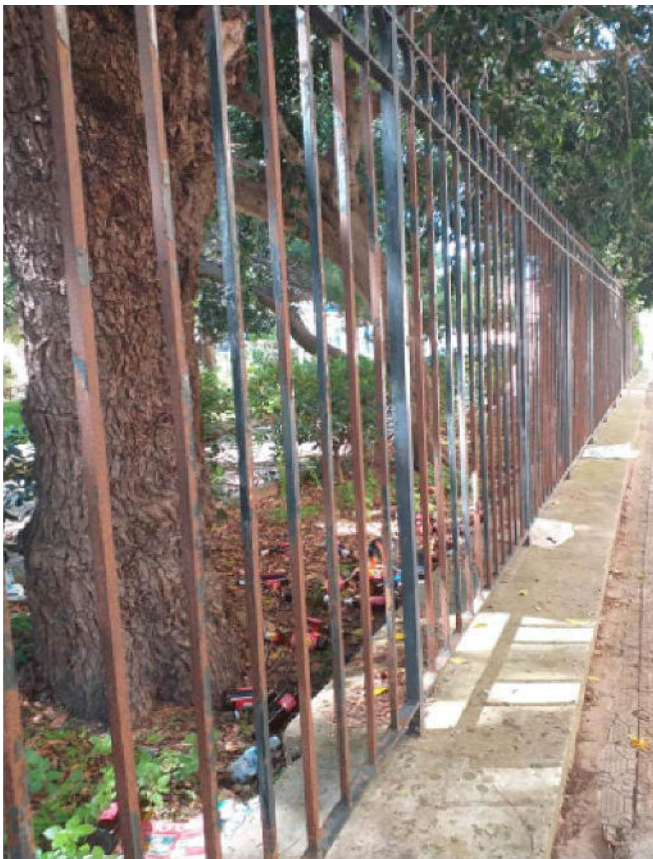
***Lato Via Rocco Chinnici***



***Lato Via XXIV Maggio***



***Lato Via Giovanni Gianformaggio***



***Cancello su Piazza Rosolino Pilo***





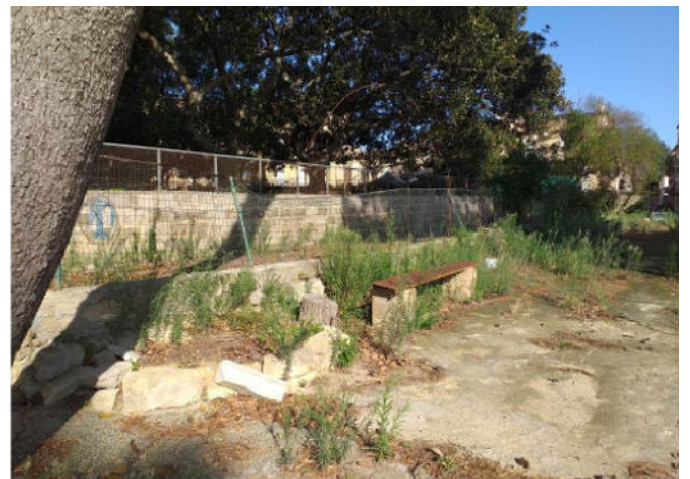
**Pozzetto fontana**



**Fontana**

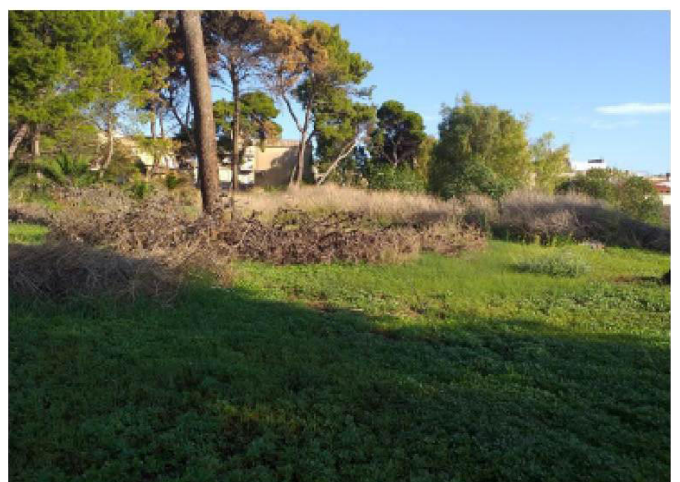
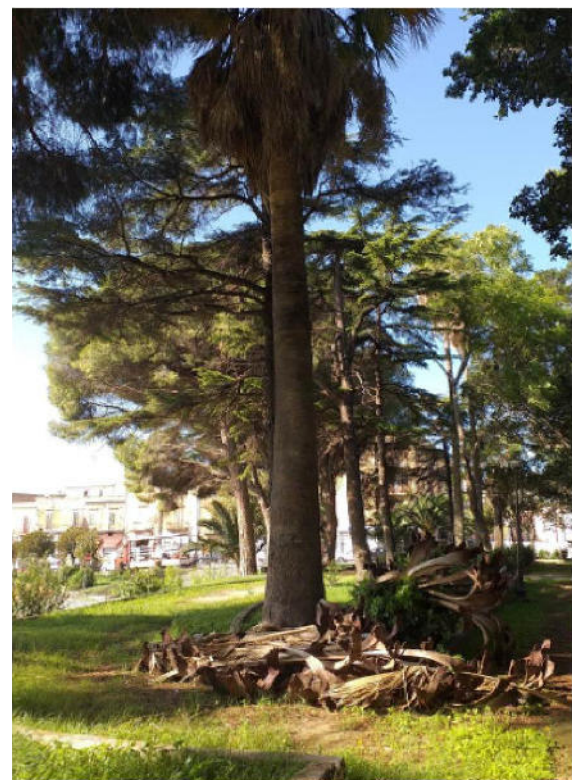
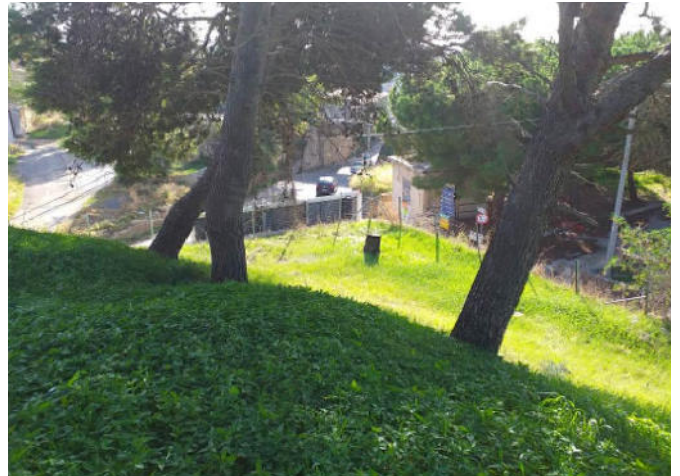


**Bocciodromi e ripostigli**





**Locale wc presente nella pineta**



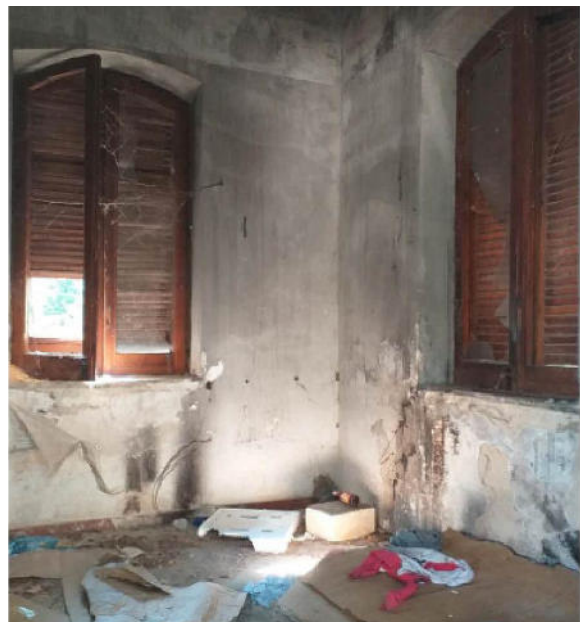


*Viale alberato ed arredi*





Locale denominato Bar Belvedere



# 1- DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE SU CUI POTER INSTALLARE E GESTIRE ATTREZZATURE DI RICETTIVITÀ E SVAGO ALL'INTERNO DELLA VILLA COMUNALE GIOVANNI FALCONE E PAOLO BORSELLINO

Ai sensi dell'art. 10, lettera a) del Regolamento Comunale per l'assegnazione in gestione delle aree pubbliche da destinare a verde, ville, parchi e giardini approvato con Delibera di Consiglio n. 108/2005 e modificato con Delibera di Consiglio n. 105/2008, la superficie utilizzabile per l'installazione delle attrezzature di ricettività e svago (chioschi per la vendita di generi venduti nei bar, giochi per bambini, piste di pattinaggio, campi di bocce), è determinata dal 5% delle aree libere della villa.

Ai sensi dell'art. 13 del suddetto Regolamento, le opere realizzate non potranno superare l'altezza di m. 4,00 e non potranno causare recisione o danneggiamenti di alberi o piantagioni.

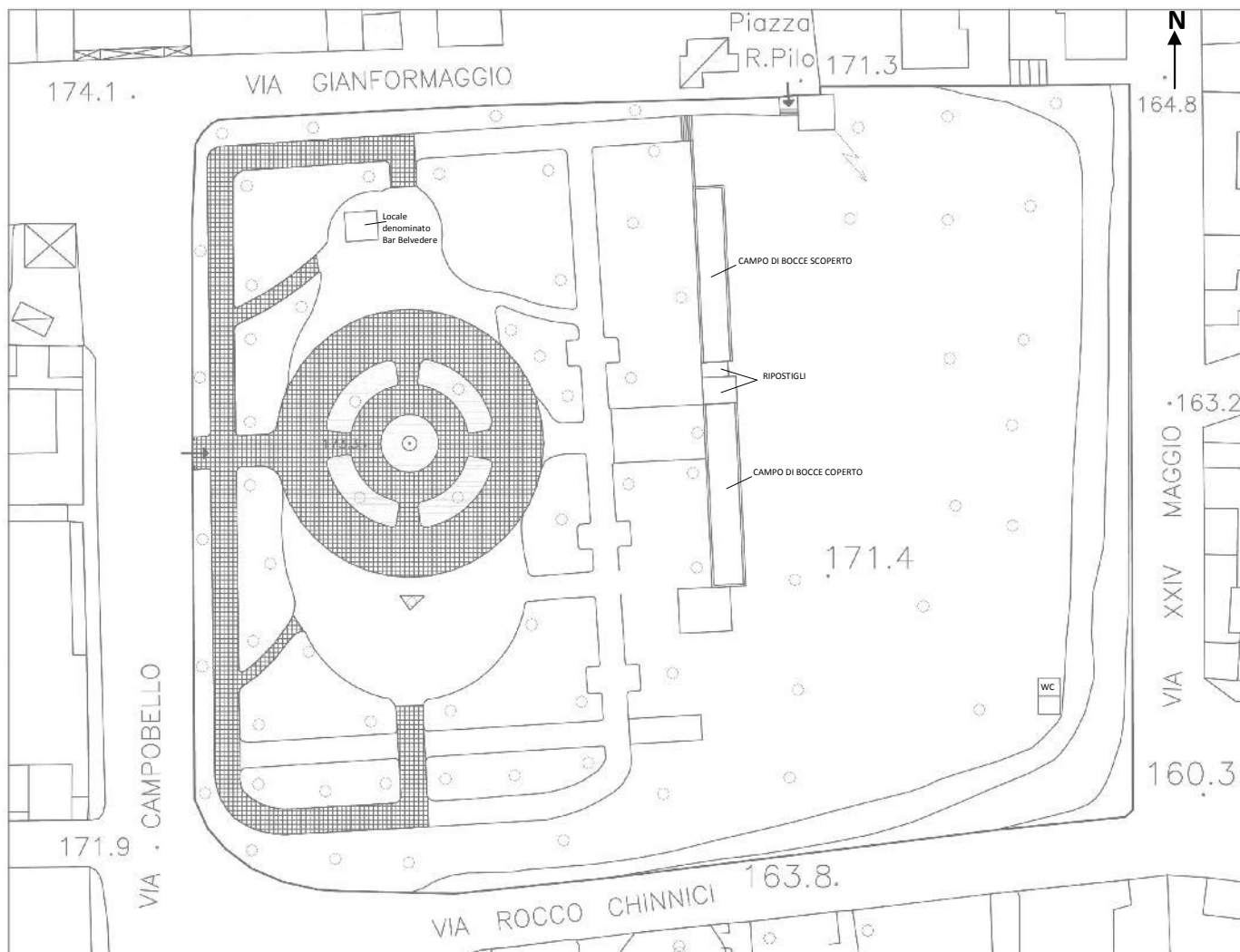
## Dati

Superficie totale della villa = mq. 13.635,00

Strutture esistenti = mq. 316,80

**Superficie utilizzabile per l'installazione di attrezzature** = (mq. 13.635,00 x 5%) – mq. 316,80 = mq. 364,95 arrotondabile a **mq. 365,00**,

## PLANIMETRIA DELLA VILLA COMUNALE GIOVANNI FALCONE E PAOLO BORSELLINO



## **2- DETERMINAZIONE DEL CANONE DI CONCESSIONE ANNUO DELLA VILLA COMUNALE GIOVANNI FALCONE E PAOLO BORSELLINO**

In considerazione che l'art. 11, lettera a) del Regolamento Comunale per l'assegnazione in gestione delle aree pubbliche da destinare a verde, ville, parchi e giardini approvato con Delibera di Consiglio n. 108/2005 e modificato con Delibera di Consiglio n. 105/2008, prevede che per l'assegnazione delle aree si tenga conto del maggior canone di concessione offerto rispetto a quello determinato dall'Ufficio, si è proceduto a redigere la seguente stima.

Ai fini della valutazione, non potendo adottare il criterio di paragonare la tipologia dell'area a verde pubblico ai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) in quanto tale tipologia non è riscontrabile, si è proceduto ad utilizzare il sistema della valutazione considerando il valore agricolo medio fornito dall'Agenzia delle Entrate ed applicando un saggio di rendimento annuo pari al 3% mediamente riconosciuto per le aree in oggetto.

### **CALCOLO CANONE DI CONCESSIONE ANNUO**

Il Comune di Castelvetrano fa parte della Regione Agraria n° 5 della Provincia di Trapani.

Per determinare il valore agricolo dell'area a verde della villa comunale si è associato il valore dell'area alle Colture di bosco d'alto fusto e vivaio, rilevabile dal pronunciamento della Commissione Provinciale n. 4 del 05/02/2013.

Si è proceduto ad effettuare la media delle due Colture sopra descritte e ad effettuare la rivalutazione ISTAT dall'anno 2013 all'anno in corso.

#### **Dati**

Superficie villa comunale = mq. 13.635,00 pari ad ettari (ha) 1,3635.

Valore coltura bosco d'alto fusto = €/ha 6.500,00

Valore coltura vivaio = €/ha 87.000,00

Valore medio colture = (€/ha 6.500,00 + €/ha 87.000,00)/2 = €/ha 46.750,00

Coefficiente di rivalutazione ISTAT dal 2013 al 2020 = 1,029

Valore agricolo medio = ha 1,3635 \* €/ha 46.750,00 \* 1,029 = €. 65.592,19

**Canone di concessione annuo** = €. 65.592,19 x 3% = €. 1.967,77 arrotondabile a **€. 2.000,00.**

### 3- DETERMINAZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE NECESSARI PER LA FRUIZIONE DELLA VILLA COMUNALE GIOVANNI FALCONE E PAOLO BORSELLINO

In riferimento all'art. 12, lettera a) del Regolamento Comunale per l'assegnazione in gestione delle aree pubbliche da destinare a verde, ville, parchi e giardini approvato con Delibera di Consiglio n. 108/2005 e modificato con Delibera di Consiglio n. 105/2008, si è proceduto a determinare i lavori di manutenzione necessari per la fruizione della villa, oltre agli oneri elencati nello stesso articolo.

Descrizione dei lavori	Unità di misura	Quantità
Verniciatura cancelli e ringhiere in ferro nello stesso colore dell'esistente	mq.	288,00
Riparazione n. 2 cancelli in ferro	mq.	13,00
Revisione rete metallica e paletti del perimetro della villa comunale	ml.	271,00
Risanamento e ricostituzione malta copri ferro pilastri cancello	mq.	1,00
Taglio rovi e arbusti infestanti	mq.	300,00
Scerbatura	mq.	13.285,00
Raccolta rami/erba derivante dalla scerbatura	mq.	13.285,00
Potatura/taglio alberi di alto fusto	n.	10
Bonifica da bottiglie di vetro, lattine e vari oggetti estranei	mc.	2,00
Manutenzione/sostituzione pali illuminazione artistici in ghisa e acciaio esistenti	n.	15,00
Revisione impianto elettrico compresa l'installazione di un quadro elettrico di distribuzione, i conduttori elettrici in rame, i pozzetti con i relativi coperchi e tutte le opere murarie	n.	1
Pulitura fontana e ripristino funzionalità con elettropompa completa di tubazioni, collegamenti elettrici, coperchio pozzetto ed ogni altro materiale e onere per il funzionamento della fontana	n.	1
Previsione fontana in ghisa per punto idrico con rubinetto per irrigazione	n.	1
Sostituzione panchine esistenti e previsione di nuove panchine in legno e ghisa	n.	10
Sostituzione cestini porta rifiuti esistenti e previsione di nuovi cestini in alluminio rivestiti con doghe in legno	n.	10
Sostituzione tavolato panchine e tavoli area pic nic con legno in larice o similare, spessore 3 cm.	mq.	10,00
Sistemazione cordoli bordure aiuole in cls vibrato	n.	20
<b>Manufatto in muratura denominato Bar Belvedere</b>		
Rimozione intonaco esterno ammalorato e ripristino con intonaco simile all'esistente	mq.	12,00
Restauro aperture in legno esistenti	n.	3
Collocazione portoncino d'ingresso in legno	n.	1
Risanamento murature per umidità	mq.	20,00
Tinteggiatura delle pareti interne con pittura lavabile	mq.	60,00
Pulitura della pavimentazione	mq.	12,00
Adeguamento e ripristino impianti elettrico ed idrico	n.	1,00
<b>Manufatto in muratura utilizzato come wc</b>		
Demolizione del manufatto di m. 5,00 x m. 3,00 x m. 2,45/h.	mc.	36,75
<b>Piste per bocciodromi</b>		
Sistemazione copertura con lastre alveolari in policarbonato	mq.	11,00
Revisione rete metallica e paletti	ml.	58,60
Pulitura campi di gioco	mq.	223,40

Castelvetrano lì 09/11/2020

F.to Istr. Tec. Nicola Rizzuto

Il Responsabile della VIII Direzione  
F.to Dott. Andrea Antonino Di Como