



COMUNE DI MASCALUCIA

CITTA' METROPOLITANA DI CATANIA

Area Lavori Pubblici - Urbanistica

Oggetto: Recupero villa comunale e aree adiacenti con realizzazione spazi a parcheggio e abbattimento barriere.

GARA per la concessione in uso di immobile da adibire a punto bar ristoro interno alla villa comunale di via Bellini e servizi connessi

VERBALE DI CONSTATAZIONE PROPOSTE PERVENUTE

Premesso che:

- La villa comunale di Mascalucia di via Bellini - via Tremestieri, inserita con apposito progetto nella programmazione delle oo.pp. sino dal 2021, con i lavori realizzati attraverso i fondi messi a disposizione dal PNRR alla Missione 5.2.I2.1 "Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) PNRR – Missione 5 componente 2 – investimento/subinvestimento 2.1 "Rigenerazione urbana, Next generation EU *Progetto "Recupero villa comunale e aree adiacenti con realizzazione spazi a parcheggio e abbattimento barriere"* è stata integralmente rivisitata con lo scopo di recuperarne la fruizione in un contesto più performante e di grande accessibilità, intendendo altresì garantire una pluralità di servizi al cittadino, conseguendo l'obiettivo di dotare la cittadina di una piazza multifunzionale priva di barriere in grado di accogliere tutta l'utenza a partire dall'infanzia sino agli anziani.
- Si è voluto infatti ricreare il luogo di frequentazione e di condivisione di comunità cittadina al passo con le tendenze di aggregazione per consentire una vivibilità estesa, non limitata al passeggio o alla breve sosta, ma luogo di incontri, relax, in una posizione, contigua al centro commerciale di vicinato di C.so San Vito – Corso Michelangelo, a elevata frequentazione giornaliera, di cui costituisce il percorso affiancato e/o alternativo attraverso i diversi ingressi liberi da recinzioni e l'ampio parcheggio da 67 posti auto, reso fruibile H24 e libero dalla sosta a pagamento.
- L'intera area è stata munita di impianto di video sorveglianza che copre gli ingressi e le parti interne fornendo sicurezza ai frequentatori e azione di prevenzione da atti vandalici e manomissioni;
- Le nuove opere che hanno coinvolto la gran parte dell'area, si fondono con la restante porzione, la piazza interna e il centro anziani, riprendendo tutti i motivi ispiratori dell'idea di "agorà" cittadina mancante in Mascalucia, primo esempio di altre soluzioni di rigenerazione urbana che, già avviata su c.so San Vito in termini di accessibilità e sicurezza veicolare, dovrà proseguire interessando l'asse di Via Etnea, il Parco Trintà Manenti e la prosecuzione verso Tremestieri Etneo.
- La soluzione adottata è stata concepita con la messa a disposizione di attrezzature e servizi che non limitano la presenza dei fruitori al semplice attraversamento dell'area ma che può contare sulle ampie aree ludiche per i bambini e le famiglie, l'area fitness e il percorso vita, i gazebo per la sosta e il relax con le ampie sedute, l'area di sgambamento per i cani, il centro diurno per gli anziani, occasioni tutte che determinano la frequentazione continuativa in cui è stato inserito anche un significativo spazio attrezzato per il trattenimento e il ristoro.
- Per tener conto di ciò il progetto esecutivo approvato con la Delibera di Giunta Municipale n°71 del 28/06/2024 ha inserito infatti una struttura al coperto di 70 mq, con la suddivisione interna dedicata alle fasi di ricezione, service, lavorazione e servizi dedicati, a norma di igiene e sicurezza, connessa con un'ampia tettoia all'aperto di 66 mq. da utilizzare nei mesi dal clima mite per il servizio ai tavoli (vedasi all. grafico).
- La struttura è stata concepita secondo standard di livello elevato, risultando connotata da soluzioni costruttive a basso consumo energetico, ergonomiche, di luminosità, provvista di presidi di efficientamento ed ubicata in una posizione centrale rispetto al parcheggio e alle entrate da via Bellini, via Tremestieri e Corso Michelangelo, attigua in prossimità dei punti di aggregazione. La sua posizione è favorita da alberature esistenti e nuove che rendono il contesto gradevole alla sosta con pluralità di opportunità quali il ritrovo ed organizzazione di occasioni ed eventi per gruppi di bambini e giovani per ritrovarsi insieme unendo lo svago al consumo di bevande e gastronomia tipica con proposte dedicate.

- La qualità cui si è pervenuti, di tipo impiantistico, del verde, delle attrezzature di vario genere pone la proposta di allestimento di un punto ristoro/locale bar, in una fascia medio alta, con risposte da offrire all'utenza in linea con i modelli di frequentazione che non si limitano alla disponibilità classica del bar – tavola calda o del chiosco.

Vista la Deliberazione di Giunta Municipale n°60 del 18/06/2026 con la quale in relazione alle premesse formati parte integrale e sostanziale si è:

- **Preso atto**, nell'ambito dei lavori pubblici di cui al progetto approvato “*Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) PNRR – Missione 5 componente 2 – investimento/sub investimento 2.1 “Rigenerazione urbana, Next generation EU Progetto “Recupero villa comunale e aree adiacenti con realizzazione spazi a parcheggio e abbattimento barriere”* della realizzazione al suo interno di un punto ristoro/bar, rappresentato alle tavole di cui in premessa, tra i servizi alla cittadinanza ricompresi nell'area rigenerata della villa, il cui utilizzo non rientra tra i compiti istituzionali dell'Ente con conseguente attività di assegnazione a terzi in possesso dei requisiti da possedere per mantenerne l'esercizio.

- **Riconosciuto** unitamente alla valenza e praticabilità circa la concessione in uso a terzi del superiore bene patrimoniale disponibile pervenuto all'Ente, il poter attivare, da parte dei responsabili competenti per settore (Lavori Pubblici – Patrimonio – Sviluppo economico), conformemente al Regolamento Comunale vigente, i contenuti del presente atto di indirizzo, nei modi e termini previsti applicando i principi di economicità, imparzialità, trasparenza ed efficacia dell'azione amministrativa, nonché ai fini della valorizzazione e di un più proficuo utilizzo del patrimonio immobiliare comunale, tramite l'istituto della concessione in uso, ricomprendosi la praticabilità del mantenimento e gestione di servizi presenti nell'Area, da riscontrare per il loro inserimento tra le esternalizzazioni da segnalare ai partecipanti alla procedura di affidamento, attraverso un'analisi costi benefici da porre a base della preliminare valutazione e temporalità

Dato atto che a riguardo si è altresì espresso con mozione approvata n°48 del 23/06/2026 il Consiglio comunale rimarcando le condizioni cui potersi ottenere per garantire servizi di livello e capacità di mantenimento dei medesimi, dovendosi privilegiare la tutela dell'eseguito e lo standard di servizi da mettere a disposizione alla cittadinanza;

Disposta pertanto la procedura tecnico amministrativa occorrente per poter pervenire a concessione del bene da mettere a disposizione per l'apertura del punto bar/ristoro alle condizioni minime dettate dall'atto di indirizzo dell'Ente con ricorso alla disciplina dettata dall'art. 176 del D.lgs. 36/2023 alla Parte II del Libro IV che riguarda le procedure di aggiudicazione dei contratti di concessione indetti dagli enti concedenti e la relativa esecuzione.

Precisato che, ai sensi dell'art. 179 del D.Lgs. 36/2023, il valore della concessione è costituito dal fatturato totale del concessionario generato per tutta la durata del contratto, al netto dell'IVA, stimato dall'ente concedente secondo un metodo oggettivo da specificare nei documenti di gara. In tale prospettiva, il piano economico-finanziario costituisce lo strumento istruttorio utile a verificare la sostenibilità dell'operazione concessoria e la congruità del canone posto a base di gara.

Inteso attivare la procedura negoziata ex art. 187 del D.lgs. 36/2023 da svolgersi in modalità telematica mediante utilizzo della piattaforma “ASP” di Consip per la Concessione in uso del punto ristoro/locale bar realizzato ed allestito all'interno dell'area dell'ex villa comunale che offre rapidità, in modalità aperta rivolta a tutti gli operatori del settore interessati

Ricavata pertanto, a seguito esame della specificità propria dell'affidamento in questione, dagli Uffici preposti la documentazione da porre a base di concessione, pervenendo al seguente elenco:

- Relazione tecnico-economica di supporto al Piano economico finanziario (PEF)
- schema Capitolato prestazionale dei servizi base della concessione con descrizione dei componenti del sistema ed esplicitazione dei punteggi per la formazione della graduatoria
- schema Disciplinare di gara;
- schema Domanda di partecipazione e dichiarazioni integrative
- Schema Offerta economica

Rilevato che viene messo a disposizione degli interessati un quadro di opportunità organico, con descrizione puntuale di ogni singola componente per una valutazione nel merito di farne ricorso, fatte salve le capacità da dimostrare circa il possesso dei requisiti oggettivi e soggetti per contrarre con la P.A., a partire dal richiesto proposto canone da corrispondere posto a base di procedura, con formulazione di offerta in aumento;

Richiamate infatti nella Relazione tecnico-economica di supporto al Piano economico finanziario (PEF) le parti del complesso di rigenerazione urbana realizzato che quale contributo al mantenimento secondo gli standard indicati, che il proponente intende sostenere da cui discende per applicazione di relativi punteggi,

la riduzione in termini economici del valore del canone da prendere a riferimento nell'affidamento, con la decurtazione sull'importo offerto dalla ditta nelle modalità di cui sopra;

Visto il Disciplinare di gara che contiene le norme relative alle modalità di partecipazione alla procedura negoziata, alle modalità di compilazione e presentazione dell'offerta, ai documenti da presentare a corredo della stessa e alla procedura di aggiudicazione, nonché alle ulteriori informazioni relative alla procedura.

Visto il Codice civile nella parte che dispone in merito alla concessione in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili, da coniugare con la Direttiva 2006/123 cd. "Bolkestein" in termini di trasparenza, imparzialità e conformità ai principi europei in materia di concorrenza e libertà imprenditoriale;

Dato atto che il criterio di selezione degli operatori economici è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 108 del dlgs. 36/2023.

Acquisito parere da parte del resp. Ufficio Patrimonio dell'Ente in uno alla presente annotato alla sezione corrispondente

Vista la Determinazione dir. N°1022 del 06/07/2026 con la quale si è:

- **Preso atto** della Delibera di Giunta Municipale n°60 del 18/06/2026 e della mozione di indirizzo del Consiglio comunale approvata in seduta di Consiglio del 23/06/2026 al n°48.

- **Approvato**, in esecuzione del mandato conferito con la superiore Deliberazione di Giunta Municipale, i documenti di cui in premessa facenti parte della procedura di gara da indire in modalità negoziata aperta al fine di poter contrarre una concessione ex artt. 179 e 187 del D.lgs. 36/2023 e s.m.i. per la gestione del punto bar ristoro ubicato presso la rinnovata villa comunale di via Bellini, per il quale affidamento si fa ricorso al criterio della offerta economicamente più vantaggiosa ex art. 108 del D.lgs. 36/2023 e s.m.i.:

- Relazione tecnico-economica di supporto al Piano economico finanziario (PEF)
- schema Capitolato prestazionale dei servizi base della concessione con descrizione dei componenti del sistema ed esplicitazione dei punteggi per la formazione della graduatoria
- schema Disciplinare di gara;
- schema Domanda di partecipazione e dichiarazioni integrative
- Schema Offerta economica
- **Dato atto** che la concessione prevede a favore dell'Ente la corresponsione di un canone annuo base orlante anche in ragione dei servizi supplementari espletabili dal proponente che costituirà, per l'intero periodo di concessione, entrata all'Ente con l'istituzione di apposito capitolo al Bilancio Comunale;
- **Avvalso** per l'indizione della procedura della piattaforma "ASP" di Acquisti in rete PA di Consip spa, idonea alle necessità dell'Ente in termini di rapidità, accessibilità, pubblicità e massima trasparenza per la scelta dell'offerente con la quale, a conclusione della procedura a contrarre, individuerà quale contraente il concessionario a mezzo apposita Determinazione di aggiudicazione efficace cui far seguire la stipula del contratto in modalità pubblica.

- **Dato atto** che tale procedura risponde alla primaria necessità dell'Amministrazione di dover garantire sicurezza e fruibilità con il mantenimento di quanto è stato messo a disposizione dai lavori consegnati delle opere eseguite, consapevole della responsabilità assunta tramite apposito Accordo, anche nei confronti del Ministero finanziatore della Missione del PNRR sul conseguimento e mantenimento del target dichiarato ai fini dell'ammissione;

- **Dato atto** che per la gestione del punto ristoro/locale bar si impone necessariamente l'esternalizzazione non rientrando questa tra i compiti istituzionali dell'Ente, che intende affidare in convenzione onerosa, tramite riscossione di canone annuale, a struttura commerciale munita di larga e consolidata esperienza nel settore e munita di proposte in grado di valorizzarsi e valorizzare l'intera area con standard di servizi al pari di quelli sopra descritti;

- **Dato atto** che la fattispecie ricade tra i beni patrimoniali disponibili di cui allo Statuto comunale all'art. 80 vigente ed in particolare, all'art.1, comma 3 e art. 2, con riferimento al Regolamento comunale per l'utilizzo e la gestione dei beni immobili di proprietà del Comune di Mascalucia approvato dal Consiglio comunale con delibera n°73 del 29/10/2024 che assegna alla Giunta o al Consiglio nelle modalità disciplinate dal Capo III, la concessione da attivare di cui all'art. 5

- **Dato atto** di non sussistenza nella procedura a contrarre di alcun conflitto di interesse anche potenziale, né situazioni che determinano l'obbligo di astensione, ai sensi dell'art. 6-bis della legge 241/190 e dell'art. 7 del DPR 62/2013, attestando quanto sopra da parte dell'assegnatario del PEG di riferimento e da quanti esprimono parere sulla proposta.

- **Pubblicato** la presente all'albo pretorio dell'Ente e alla sezione amministrazione trasparente del sito comunale e alla BDNCP, ai sensi dell'art. 85 del d.lgs. 36/2023 alla pagina Amministrazione trasparente;

Attivata la procedura di Gara n° 6422288 - Affidamento in concessione del punto bar ristoro presso la villa comunale di Mascalucia di tipo negoziata ex art. 187 del D.lgs. 36/2023 aperta a mezzo piattaforma "ASP" di Acquisti in rete PA di Consip spa, in data 07/07/2026 come da riepilogo allegato fissando il termine di ricezione proposte al 05/08/2026 ore 10:30 con Base d'asta del lotto in €2 18.000 e CIG: BC51D4BB92 Codice CPV: 55310000-6 con inserimento documentazione da visionare e da compilare ai fini della verifica di poter contrarre con la P.A. e per la compilazione dei dati utili per l'assegnazione dei punteggi secondo il criterio adottato dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 108 del dlgs. 36/2023 ;

Attivata altresì la fase di chiarimenti richiesti e del relativo riscontro ai proponenti;

Dato atto da parte del RUP, da accesso alla piattaforma che entro il termine assegnato sono pervenuti n°2 plichi nell'ordine:

numero di partecipazione

Numero di Partecipazione	Forma di Partecipazione	Denominazione
1170870	SINGOLO OPERATORE	EOS INNOVAZIONE SVILUPPO E TURISMO SOC. COOP.
1170856	SINGOLO OPERATORE	OTTAGONO

Accertato che nella procedura di gara risultano individuate n°2 offerenti, dandosi atto della ricorrenza dell'attivazione da disporre per la valutazione tecnico economica da parte di commissione interna da istituire con effettuazione di sedute in modalità aperta e riservata al fine di individuare la proposta risultante economicamente più vantaggiosa per l'Ente

Tutto ciò premesso e considerato

Il responsabile del procedimento, dott. Ing. Domenico Piazza, attesta che in relazione alla gara indetta con modalità di procedura negoziata aperta, sono pervenute entro i termini n°2 offerte da sottoporre a valutazione da parte di Commissione da insediare, dato il periodo feriale, entro il 25/08/2026, con comunicazione da rendere agli offerenti

Si dispone la pubblicazione del presente verbale al sito internet comunale per gg. 20 (venti), all'Albo Pretorio e alla sezione Amministrazione trasparente - Bandi e contratti

L.F.S.

Mascalucia 05/08/2026

F.to il RdP

dott. ing. Domenico Piazza