



COMUNE DI SAN MICHELE DI GANZARIA

(Città Metropolitana di Catania)

DETERMINAZIONE AREA SERVIZI ECONOMICO FINANZIARI E TRIBUTARI

Determina n. 415 del 16/04/2026

Registro di Settore n.ro 45 del 16/04/2026

Num. Prop. 45 del 16/04/2026

Oggetto: PUBBLICO INCANTO AI SENSI DEL R.D. 23 MAGGIO 1924 N. 827, PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA VILLA COMUNALE CON ANNESSO CHIOSCO. APPROVAZIONE ATTI DI GARA.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

PREMESSO CHE è intendimento di questa Amministrazione valorizzare le ville e gli spazi verde pubblico comunali presenti sul territorio anche attraverso la partecipazione diretta dei cittadini e degli operatori economici, nella consapevolezza dell’importanza che esse rivestono un ruolo primario di svago e aggregazione sociale, evitando così il degrado generato dal mancato utilizzo;

RICHIAMATA la Deliberazione della Giunta Comunale n. 31 del 31/03/2026, con la quale sono state approvate le linee di indirizzo per la valorizzazione della Villa Comunale mediante contratto attivo, al fine di promuoverne l’utilizzo a vantaggio della comunità e senza aggravio di spese per l’Ente, nonché di procedere alla predisposizione del bando per l’avvio della procedura di gara finalizzata all’affidamento in concessione a terzi;

VISTA la convenzione registrata in data 11/05/2026 (rep. N. 5/06) e recepita con Delibera di Giunta Comunale n. 72/2006;

CONSIDERATO CHE:

- è stata richiesta all’Ufficio Urbanistica, con nota prot. n. 0004322 del 13 aprile 2026, la verifica della conformità urbanistico-edilizia e la certificazione di destinazione urbanistica dell’area;
- in riscontro, con prot. n. 4402 del 14/04/2026, l’Ufficio Tecnico - a certificazione di quanto richiesto - trasmetteva i provvedimenti autorizzativi, specificando, inoltre, che la certificazione di agibilità, rilasciata da detto Ente in data 21/12/2006 (prot. 10242),

ne attesta altresì la conformità urbanistica e la legittimità legata alla certificazione di agibilità e autorizzazione per l'uso (prot. gen. 10242/06 – prot. utc n. 3586/06);

- unitamente al superiore riscontro l'UTC evidenziava che il chiosco è realizzato in struttura metallica di facile rimozione;
- l'area oggetto della presente procedura, sita nella villa comunale confinante con la via Cesare Battisti, la via Sotto Tenente d'Amonte e la via S.re Scarfia;

CONSTATATO che la normativa vigente in materia richiede che le forme di utilizzazione o destinazione dei beni immobili degli Enti territoriali devono mirare all'incremento del valore economico delle dotazioni stesse, onde trarne una maggiore redditività finale, potenziando così le entrate di natura non tributaria;

VISTO il R.D. 18 novembre 1923, n. 2440 e il **R.D. 23 maggio 1924, n. 827** (Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato);

RITENUTO di dover procedere mediante la procedura del "**Pubblico Incanto**" (Asta Pubblica) con il metodo delle **offerte segrete** da confrontarsi col prezzo a base d'asta (Art. 73, lett. c, RD 827/1924), integrata da una valutazione di merito tecnico ai sensi degli artt. 40 e 91 del R.D. 827/1924 per garantire la selezione di un operatore adeguatamente qualificato ed esperto;

PROPONE

DI INDIRE un Pubblico Incanto ai sensi degli artt. 37 e ss. del R.D. 827/1924 per l'affidamento in concessione della Villa Comunale e del chiosco-bar, per la durata di **10 anni**, al canone mensile base di € **500,00**.

DI APPROVARE il Bando di Asta Pubblica, il Capitolato Speciale e lo Schema di Contratto, che formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

DI APPROVARE altresì i documenti e gli allegati relativi alla modulistica di compilazione per i concorrenti, che dovranno essere utilizzati per la partecipazione alla gara nei seguenti termini:

Allegato 1) Istanza di ammissione al Pubblico Incanto per la concessione della Villa Comunale e del chiosco-bar ai sensi del R.D. 827/1924;

Allegato 2) Dichiarazione Protocollo di Legalità "Carlo Alberto della Chiesa";

Allegato 3) Scheda Offerta Tecnica;

Allegato 4) Modello Offerta Economica.

Tali allegati costituiscono parte integrante e vincolante del bando di gara e dovranno essere

utilizzati dai concorrenti secondo le modalità e i termini previsti dal bando stesso.

DI STABILIRE che l'aggiudicazione avverrà con il criterio dell'Offerta Economicamente Più Vantaggiosa (70 pt Tecnica / 30 pt Economica);

DI STABILIRE che i concorrenti dovranno far pervenire la documentazione di partecipazione, a pena di esclusione, entro e non oltre le ore **12:00** del giorno **7 maggio 2026**;

DI DARE ATTO che il Responsabile Unico del Progetto (RUP) per la presente procedura è il dott. Carmelo Brunello, attestando l'assenza di conflitti di interesse;

DI STABILIRE che l'efficacia del vincolo contrattuale è subordinata alla formale approvazione finale dell'autorità competente ai sensi dell'art. 103 del R.D. 827/1924.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
GINA ORIETTA GENTILE

IL RESPONSABILE DELL'AREA ECONOMICO FINANZIARIA

VISTA la superiore proposta;

RITENUTA conforme alle previsioni programmatiche ed alle disposizioni di legge e di regolamento;

ACCERTATA la regolarità tecnica del presente provvedimento in ordine alla legittimità e correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art.147 bis, comma 1, del TUEL 267/2000;

VISTA la determina sindacale di incarico funzioni di responsabile di Area;

DATO ATTO che per il presente atto non sussistono situazioni, anche potenziali, di conflitto di interessi ai sensi dell'art. 53 D.lgs n. 165/2001, come modificato dalla legge n.190/2012;

DETERMINA

-Di approvare la superiore proposta.

IL RESPONSABILE DELL'AREA ECONOMICO FINANZIARIA

CARMELO BRUNELLO

Parere di Regolarità Contabile - Favorevole

Sulla presente Determinazione si esprime parere RISCOntRO CONTABILE in ordine alla Regolarità Contabile ai fini dell'avvenuto controllo preventivo ai sensi dell'art. 147/bis, del TUEL 267/2000 e dell'art. 11 del Regolamento sui controlli interni.

COMUNE DI SAN MICHELE DI GANZARIA, lì 16/04/2026

**IL RESPONSABILE DEL PARERE
CONTABILE
LOREDANA RITA MASUZZO**

Parere di Regolarità Tecnica - Favorevole

Sulla presente Determinazione si esprime parere FIRMA DEL RESPONSABILE in ordine alla Regolarità Tecnica e Amministrativa ai fini dell'avvenuto controllo preventivo ai sensi dell'art. 147/bis, del TUEL 267/2000 e dell'art. 11 del Regolamento sui controlli interni.

COMUNE DI SAN MICHELE DI GANZARIA, lì 16/04/2026

**IL RESPONSABILE DELL'AREA
CARMELO BRUNELLO**

La presente Determinazione viene pubblicata all'Albo Pretorio OnLine e vi resterà affissa per giorni 15 ai sensi dell'art. 124 del T.U. 267/2000

Esecutiva ai sensi delle vigenti disposizione di legge.

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento è memorizzato digitalmente ed è rintracciabile sul sito internet per il periodo della pubblicazione. L'accesso agli atti viene garantito ai sensi e con le modalità di cui alla L. 241/90, come modificata dalla L. 15/2005, nonché al regolamento per l'accesso agli atti.

Allegato 1

(Da inserire nella Busta A - Amministrativa)

Istanza di ammissione al Pubblico Incanto per la concessione della Villa Comunale e del chiosco ai sensi del R.D. 827/1924.

Il sottoscritto/a _____ nato/a a _____ il
_____ C.F. _____ residente a _____ in
Via _____ n. _____, in qualità di Legale Rappresentante della
Ditta/Società _____ con sede in _____ P.IVA

CHIEDE

di essere ammesso a partecipare all'asta pubblica indicata in oggetto, alle condizioni fissate nel Bando di Gara e nel Capitolato Speciale.

A tal fine, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, sotto la propria responsabilità e consapevole delle sanzioni penali previste per dichiarazioni mendaci,

DICHIARA:

- Di non incorrere in alcuna delle cause di esclusione a contrattare con la P.A. previste dal R.D. 827/1924 e dai principi degli artt. 94-98 del D.Lgs. 36/2023.
- Che l'impresa è iscritta alla C.C.I.A.A. con **codice ATECO** attinente alle attività oggetto della presente gara ovvero, in caso di non possesso dell' iscrizione alla data di partecipazione, il concorrente si impegna, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, ad iscriversi alla C.C.I.A.A. per attività corrispondenti prima della stipula del contratto.
- Di aver preso visione dei luoghi e dei documenti di gara e di accettare incondizionatamente lo stato di fatto e di diritto del bene ("visto e piaciuto"), rinunciando a ogni futura eccezione.
- Di accettare espressamente il trasferimento della custodia materiale e giuridica della Villa Comunale e di tutto il patrimonio arboreo ivi esistente, assumendo la posizione di garanzia per l'incolumità pubblica e manlevando il Comune da ogni responsabilità civile e penale per danni derivanti dalla cosa in custodia (es. caduta rami o alberi).
- Di aver effettuato un'autonoma valutazione della redditività, accettando il trasferimento integrale del rischio operativo e la remuneratività del canone base a fronte degli oneri di manutenzione.
- Di accettare le clausole del Protocollo "Carlo Alberto dalla Chiesa", inclusa la risoluzione di diritto in caso di informativa antimafia negativa.

Lì, _____

Firma del Legale Rappresentante

Si allega:

- Copia documento di identità.

Allegato 2 - Dichiarazione Protocollo di Legalità "Carlo Alberto dalla Chiesa"

(Da inserire nella Busta A - Amministrativa)

Il sottoscritto/a _____ nato a _____ il _____ residente a _____ in Via _____ n. _____, nella qualità di _____ (titolare/legale rappresentante/procuratore) dell'Impresa/Società _____ con sede legale in _____ Cod. Fisc. _____ Part. IVA _____ partecipante al **Pubblico Incanto** per la concessione della Villa Comunale e del chiosco-bar,

DICHIARA ESPRESSAMENTE E IN MODO SOLENNE:

- Di non trovarsi in situazioni di controllo o di collegamento (formale e/o sostanziale) con altri concorrenti alla medesima gara e che non si è accordato e non si accorderà con altri partecipanti per limitare od eludere in alcun modo la concorrenza.
- Che la propria offerta è improntata a serietà, integrità, indipendenza e segretezza, e si impegna a conformare il proprio comportamento ai principi di lealtà, trasparenza e correttezza.
- Di obbligarsi a non subappaltare o sub-concedere lavorazioni o servizi di alcun tipo ad altre imprese partecipanti alla gara – in forma singola o associata – consapevole che, in caso contrario, tali autorizzazioni non saranno concesse.
- Di obbligarsi a segnalare alla Stazione Appaltante qualsiasi tentativo di turbativa, irregolarità o distorsione nelle fasi di svolgimento della gara o durante l'esecuzione del contratto da parte di chiunque possa influenzare le decisioni.
- Di impegnarsi a denunciare immediatamente ogni tentativo di estorsione, intimidazione o condizionamento di natura criminale (richieste di tangenti, pressioni per l'assunzione di personale o l'affidamento di sub-contratti a determinate imprese).

SI OBBLIGA ESPRESSAMENTE IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:

- Ad accettare la clausola di recesso immediato del Comune dal contratto, senza che sia dovuto alcun indennizzo o risarcimento, qualora l'autorità prefettizia fornisca informazioni negative circa tentativi di infiltrazione mafiosa a carico della società o dei propri soci/amministratori.
- A comunicare al Comune e all'Osservatorio Regionale lo stato di avanzamento dei lavori/servizi, l'importo e la titolarità dei contratti derivati (forniture, noli, manutenzioni) e le qualifiche dei lavoratori occupati.
- Ad inserire identiche clausole di legalità nei contratti con i propri fornitori , consapevole che la mancanza di tali clausole impedirà il rilascio delle autorizzazioni comunali.

Lì, _____

Firma del Legale Rappresentante

Allegato 3 - Schema Offerta Tecnica (Linee Guida)

(Da inserire nella Busta B - Offerta Tecnica)

SEZIONE A - Esperienza Professionale

1. **Esperienza nel Settore:** Relazione sulle attività di gestione bar/chioschi svolte negli ultimi 5 anni, con indicazione dei periodi e delle modalità (titolare o dipendente).

SEZIONE B - Progetto Gestionale e di Valorizzazione

1. **Qualità operativa del chiosco:** Descrizione su ecosostenibilità del servizio soluzioni per il risparmio energetico e fonti rinnovabili.
2. **Metodologia e cura del verde :** Descrizione delle modalità operative e della periodicità degli interventi di manutenzione ordinaria (sfalci, monitoraggio fitosanitario) e dell'eventuale implementazione del verde Dettaglio degli interventi di manutenzione ordinaria. Indicazione delle essenze floreali previste e compatibilità ambientale.
3. **Piano del decoro e fruibilità:** Progetto di accoglienza e pulizia dell'area

SEZIONE C - Piano delle Migliorie e Investimenti

1. **Opere Migliorative (Criteri C.1 - C.4):** Descrizione analitica degli interventi di miglioramento strutturale o tecnologico previsti nel primo biennio. Allegare **computo metrico estimativo** per attestare la fascia di investimento prescelta (>15.000, 10-15.000, 5-10.000, <5.000).

Allegato 4 - Modello Offerta Economica

(Da inserire nella Busta C - Economica)

Il sottoscritto in qualità di della
Ditta.....

OFFRE

Per la concessione della Villa Comunale e del chiosco-bar di San Michele di Ganzaria:

- Un **rialzo percentuale** sul canone mensile a base d'asta (€ 500,00) pari al:% (diconsi..... percento).
- **Canone mensile risultante:** €

Il sottoscritto dichiara che l'offerta economica tiene conto di tutti gli oneri derivanti dalla manutenzione del verde, dalla sicurezza, dai costi del personale, ritenendo il corrispettivo congruo e remunerativo.

Lì, _____

Firma del Legale Rappresentante

CONCESSIONE PER LA GESTIONE DELLA VILLA COMUNALE E DELL'ANNESSO CHIOSCO

SCRITTURA PRIVATA

TRA

Il **Comune di San Michele di Ganzaria**, con sede in via....., C.F....., d'ora in avanti denominato "**Concedente**" o "**Comune**", rappresentato dal Responsabile dell'Area Economico Finanziaria;

E

La Ditta/Società....., con sede in....., P.Iva....., d'ora in avanti denominata "**Concessionario**", rappresentata da.....;

PREMESSE

- Che con determinazione n..... del..... è stato indetto **Pubblico Incanto** ai sensi degli artt. 37 e ss. del **R.D. 23 maggio 1924, n. 827** per l'affidamento in concessione della Villa Comunale.
- Che l'aggiudicazione è avvenuta secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa fondata sul merito tecnico (Art. 40 e 91 R.D. 827/1924).
- Che il presente contratto è regolato dalle clausole in esso contenute e dalle disposizioni del Bando e del Capitolato, che costituiscono **parte integrante e sostanziale** dell'atto.
- Che l'area oggetto della presente procedura, sita nella villa comunale confinante con la via Cesare Battisti e la via Sotto Tenente d'Amonte, risulta ricadere nel foglio 13, particella 957 del Catasto Terreni.

ART. 1 - OGGETTO E NATURA DEL CONTRATTO

Il Comune affida al Concessionario la gestione funzionale ed economica della Villa Comunale, inclusa la manutenzione ordinaria del verde e l'uso dei locali del chiosco per la somministrazione di alimenti e bevande.

La concessione comporta il trasferimento integrale del **rischio operativo** (lato domanda e offerta) in capo al Concessionario. L'Amministrazione non assume impegni circa l'affluenza; il Concessionario rinuncia a ogni pretesa di riequilibrio per cali di fatturato fisiologici.

ART. 2 - TRASFERIMENTO DELLA CUSTODIA EX ART. 2051 C.C.

La consegna dell'area avviene nello stato di fatto e di diritto risultante dal verbale di consistenza e rilievo fotografico allegato sub "A".

Con la firma del presente atto, la **custodia materiale e giuridica** della Villa Comunale e di tutto il patrimonio arboreo ivi esistente passa integralmente al Concessionario ai sensi e per gli effetti dell'**art. 2051 c.c.**

Il Concessionario assume la qualifica di custode esclusivo ed è l'unico responsabile civile e penale per i danni cagionati a terzi o a beni di terzi dalle cose in custodia (es. caduta rami, schianti, inciampi su pavimentazione), manlevando sostanzialmente e processualmente il Comune da ogni pretesa risarcitoria.

ART. 3 - DURATA E DIVIETO DI RINNOVO

La concessione ha una durata di **10 (dieci) anni** naturali e consecutivi dalla data odierna.

È espressamente vietato il rinnovo. Eventuali proroghe sono ammesse solo nei limiti strettamente necessari.

ART. 4 - CANONE E ADEGUAMENTO ISTAT

Il Concessionario si obbliga a versare al Comune il canone mensile di €..... entro il giorno 5 di ogni mese.

Il canone sarà aggiornato annualmente, con decorrenza dal secondo anno, nella misura del 100% della variazione dell'indice ISTAT NIC.

Sono a carico del gestore tutte le spese per energia elettrica, acqua e gas dei locali chiosco e servizi. È obbligatoria la voltura dei contatori entro 15 giorni dalla consegna da parte del Concessionario.

Il gestore è soggetto al pagamento della TARI e del Canone Unico Patrimoniale (CUP) per eventuali dehors esterni.

ART. 5 - OBBLIGHI ONERI E DIVIETI DEL CONCESSIONARIO

Sono a carico del concessionario seguenti obblighi ed oneri, nonché i seguenti divieti:

- il contratto di concessione autorizza l'uso dell'area esclusivamente per le finalità e con le modalità indicate nel presente bando e nel progetto risultato aggiudicatario;
- l'inizio dell'attività entro 60 giorni dall'assegnazione dell'area;
- l'esecuzione delle opere di collegamento alle utenze, la stipulazione di contratti di utenza ed il pagamento delle relative bollette;
- l'esecuzione a propria cura e spese di tutti i lavori di manutenzione ordinaria e pulizia del manufatto e di quelli necessari al funzionamento dello stesso per l'uso cui è destinato, delle relative pertinenze e dell'area annessa;
- la manutenzione ordinaria di tutta l'area verde della villa nonché il mantenimento in condizione di ordine e pulizia della medesima area, di cui alla planimetria allegata;
- il pagamento di tutte le spese relative alla stipulazione del contratto senza alcuna possibilità di rivalsa nei riguardi del Comune: spese di registrazione, repertorizzazione, diritti di segreteria e bollo ecc.;
- l'orario e i giorni di apertura, nell'ambito dei criteri stabiliti dall'Amministrazione Comunale è reso noto anche al pubblico, mediante apposito cartello, visibile dall'esterno della Villa; eventuali variazioni dell'orario stabilito e i periodi di chiusura dovranno essere comunicati al Comune e rese note al pubblico con idonei cartelli;
- tenere un comportamento adeguato, corretto e cordiale, nei confronti dei clienti del chiosco e di tutti gli utenti della villa;
- sollevare il Comune da qualsiasi responsabilità o danno, a qualsiasi titolo, nei confronti del Comune stesso e dei terzi ed a tal fine il concessionario si obbliga a stipulare idonea assicurazione per danni a cose o a persone eventualmente cagionati nonché per la RCT per fatto

causato direttamente in dipendenza dell'attività esercitata, polizza che dovrà essere consegnata al momento della stipulazione del contratto di concessione, a pena di decadenza.

- l'esercizio dell'attività di vendita è vincolato all'area individuata dal Comune e non può essere quindi trasferita altrove, salvo diversa disposizione del Comune stesso.

È fatto divieto al concessionario l'occupazione, mediante strutture, anche amovibili, delle aree destinate al verde.

Il concessionario, inoltre, solleva il comune da qualsiasi responsabilità per pubblici spettacoli, come, a titolo esemplificativo e non esaustivo, piano bar, serate danzanti, teatro, organizzati dal gestore.

ART. 6 – GESTIONE E MANUTENZIONE ORDINARIA DELLA VILLA

Il Concessionario assume l'obbligo di garantire il decoro e la fruibilità della villa secondo i seguenti standard minimi:

1. **Sfalcio tappeti erbosi:** minimo 12 cicli annui (uno al mese).
2. **Pulizia aree e vialetti:** spazzamento quotidiano dei percorsi e svuotamento sistematico dei cestini porta-rifiuti.
3. **Potatura siepi e arbusti:** minimo 2 interventi annui (maggio e ottobre) per il contenimento e la sagomatura delle essenze basse.
4. **Impianto irriguo:** gestione dell'attivazione e piccola manutenzione ordinaria (sostituzione testine/raccordi).
5. **Piccole manutenzioni** strutturali e delle attrezzature.

ART. 7 – GESTIONE DEL CHIOSCO E SERVIZI AL PUBBLICO

1. **Orari di apertura:** Il servizio bar e l'apertura dei cancelli devono essere garantiti tutti i giorni, secondo i seguenti orari minimi:
 - Periodo Invernale: ore 08:30 – 20:30.
 - Periodo Estivo: ore 08:00 – 24:00.
2. **Servizi igienici:** Il Concessionario ha l'obbligo di garantire la pulizia e la sanificazione dei bagni pubblici almeno due volte al giorno, fornendo a proprie spese i materiali di consumo (carta, sapone). La fruizione dei bagni deve rimanere gratuita per tutta la cittadinanza.

ART. 8 - RESPONSABILITA' E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO – DECADENZA REVOCA DELLA AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di risolvere anticipatamente il contratto concessione, nei seguenti casi:

- l'uso improprio o diverso da quello previsto nell'atto di concessione del suolo o spazio pubblico o del bene pubblico;
- grave e ripetuta inosservanza da parte del concessionario di uno o più obblighi assunti verso l'Amministrazione o violazione delle disposizioni di legge o regolamentari dettate in materia:

- cessione a terzi del contratto (totale o parziale) e dell'autorizzazione alla vendita, nonché dei relativi diritti ed obblighi fuori dai casi espressamente previsti nel successivo articolo;
- contestato contegno abituale scorretto verso gli utenti da parte del concessionario del chiosco o di personale appartenente allo suo staff;
- in ogni altra inadempienza, qui non contemplata, o fatto, che renda impossibile la prosecuzione della concessione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del codice civile. 2. L'intenzione di avvalersi della facoltà di risoluzione anticipata sarà preceduta dalla comunicazione di avvio del procedimento ai sensi della legge 241/1990 e L.R. 10/91, con la quale verrà assegnato un termine di 10 (dieci) giorni all'interessato affinché lo stesso possa presentare propri scritti difensivi, memorie, o la richiesta di audizione.

Il comune, in ogni caso, in caso di inosservanza da parte di uno o più obblighi, potrà valutare, in relazione all'entità della violazione commessa, di procedere preventivamente alla contestazione dell'addebito, assegnando un termine per adempiere agli obblighi contrattuali violati prima di procedere alla risoluzione ed all'incameramento della fidejussione definitiva.

ART. 9 - RECESSO ANTICIPATO DAL CONTRATTO DA PARTE DEL CONCESSIONARIO.

Qualora il concessionario intenda recedere dal contratto di concessione anticipatamente rispetto alla scadenza originaria, per propria scelta o per causa di forza maggiore, dovrà essere comunicato comunque con un preavviso scritto al Comune di almeno 6 (sei) mesi.

ART. 10 - INTERVENTI STRAORDINARI DA PARTE DEL COMUNE

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di eseguire in qualsiasi momento tutte le opere che la stessa ritenesse insindacabilmente necessarie per il miglioramento della Villa, senza che l'affidatario potrà pretendere alcun indennizzo per eventuali mancati utili di gestione o altro, per nessun motivo, causa o ragione.

Qualora gli interventi impediscano lo svolgimento dell'attività del concessionario, il canone, per detti periodi, sarà sospeso ed il contratto sarà prorogato per la durata di detti mesi.

È in ogni caso facoltà del concessionario, nel caso di lavori di cui sopra, che impediscano la continuazione dell'attività durante detti periodi, recedere dal contratto senza chiedere alcun risarcimenti al comune.

È altresì facoltà del concessionario recedere dal contratto in caso di calamità naturali, terremoti, alluvioni o agenti atmosferici avverse, senza alcuna rivalsa nei confronti del Comune.

ART. 11 – CAUZIONI E ASSICURAZIONI

Garanzia Definitiva: Fideiussione pari al 10% del valore totale del canone contrattuale decennale a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni. Ogni rinnovo dovrà essere esibito all'Ente.

Assicurazione RCT/RCO: Polizza con massimale unico non inferiore a € 1.000.000,00 per danni a terzi, cose o persone derivanti dall'attività o dall'uso delle aree concesse.

ART. 12 – PENALI E RISOLUZIONE

Il Comune applica, accertata l'inadempienza da parte dell'UTC, le seguenti penali (fermo il risarcimento del maggior danno):

- € 200,00 per ogni evento di mancata pulizia vialetti/bagni.
- € 500,00 per ogni ciclo di sfalcio omesso o ritardato.

Il contratto si risolve immediatamente ai sensi dell'art. 1456 c.c. nei seguenti casi tassativi:

- Mancato pagamento di 2 rate del canone.
- Cessione abusiva della concessione o subconcessione.
- Violazione recidiva (oltre 3 contestazioni) degli standard di manutenzione o sicurezza.
- Sopravvenuta interdittiva antimafia o perdita requisiti morali.
- Omessa stipula/rinnovo delle polizze assicurative.
- Omesso versamento tributi comunali.
- Mancata realizzazione delle opere indicate nell'offerta tecnica di cui ai punti B e C e relative sottocategorie. A tal fine il concessionario si obbliga a produrre all' Ufficio Tecnico Comunale, entro il termine di scadenza indicato nell'offerta, la documentazione attestante la realizzazione.

ART. 13 – RICONSEGNA E MIGLIORIE

Alla scadenza, il Concessionario deve riconsegnare i locali in perfetto stato di conservazione.

Eventuali opere migliorative o arredi fissi installati restano di proprietà del Comune senza diritto ad alcun indennizzo, salvo l'ordine di rimozione e ripristino a spese del gestore qualora ritenuti non idonei.

ART. 14 - PROTOCOLLO DI LEGALITÀ E ANTIMAFIA

Il presente contratto è soggetto al Protocollo di Legalità "Carlo Alberto dalla Chiesa". Il Comune procederà all'acquisizione dell'informativa antimafia.

L'interdittiva antimafia o la violazione degli obblighi di tracciabilità finanziaria (L. 136/2010) comportano la risoluzione automatica senza alcun indennizzo per il Concessionario.

ART. 15 – APPROVAZIONE ED ESECUTIVITA'

Ai sensi dell'Art. 103 del R.D. 827/1924, il presente atto diverrà esecutivo solo dopo la formale approvazione dell'autorità comunale. La consegna dei beni è subordinata all'esito positivo delle verifiche antimafia e alla presentazione delle polizze assicurative (RCT 1 mln €).

ART. 16 – REGISTRAZIONE E SPESE

Il presente atto è stipulato per scrittura privata. Tutti gli oneri di bollo e l'imposta di registro sono a totale ed esclusivo carico del Concessionario, che si obbliga a procedere alla registrazione formale presso l'Agenzia delle Entrate entro 20 giorni dalla firma, consegnandone copia al Comune.

ART. 17 - FORO COMPETENTE E SPESE

Per ogni controversia è competente in via esclusiva il Foro di Caltagirone.

ART. 18 - RINVIO ALLE NORME VIGENTI

Per quanto non previsto nella presente scrittura privata si rinvia alle norme ed alle disposizioni di legge vigenti in materia.

Lì,.....

IL CONCEDENTE (Comune)

IL CONCESSIONARIO.....



COMUNE DI SAN MICHELE DI GANZARIA

Città Metropolitana di Catania

Via Roma, 82 – 95040- San Michele di Ganzaria (CT), tel. 0933.97.10.11

C.F. 82 00 21 80 873 – P. I.V.A. 011 80 41 08 78

CAPITOLATO SPECIALE

ART. 1 – OGGETTO E CONSISTENZA DELLA CONCESSIONE

La presente concessione si configura come Contratto Attivo ai sensi degli artt. 37 e ss. del Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827. Essa ha per oggetto la gestione funzionale ed economica della Villa Comunale, inclusa la manutenzione ordinaria del verde e l'uso dei locali del chiosco per la somministrazione di alimenti e bevande.

L'area oggetto della presente procedura è sita nella villa comunale confinante con la via Cesare Battisti, la via Sotto Tenente d'Amonte e la via S.re Scarfia.

La concessione comprende:

- **Uso economico:** gestione del chiosco-bar per somministrazione di alimenti e bevande. Il chiosco è una struttura funzionale preesistente, realizzato in struttura metallica di facile rimozione. L'operatore economico assume ogni onere per l'ottenimento delle autorizzazioni commerciali (SCIA), sollevando il Comune.
- **Gestione funzionale:** custodia, sorveglianza e manutenzione ordinaria dell'intera Villa (verde, illuminazione, piccole manodopera, attrezzature).

I beni vengono consegnati nello stato di fatto e di diritto risultante da apposito **Verbale di Consistenza** corredato da rilievo fotografico.

Il Concessionario accetta i beni nello stato in cui si trovano ("**visto e piaciuto**"), rinunciando a pretese per vizi palesi o occulti.

Con la firma del verbale di consegna, la custodia materiale e giuridica dell'area e di tutto il patrimonio arboreo passa integralmente al Concessionario ai sensi dell'**art. 2051 c.c.**. Il Concessionario assume la posizione di garanzia per l'incolumità pubblica, esonerando il Comune da ogni responsabilità per danni cagionati a terzi da schianti, caduta rami o difetti delle strutture.

ART. 2 – DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata è stabilita in **10 anni**.

È fatto espresso divieto di rinnovo ai sensi della normativa vigente.

ART. 3 - RICONSEGNA DELLA STRUTTURA



COMUNE DI SAN MICHELE DI GANZARIA

Città Metropolitana di Catania

Via Roma, 82 – 95040- San Michele di Ganzaria (CT), tel. 0933.97.10.11

C.F. 82 00 21 80 873 – P. I.V.A. 011 80 41 08 78

All'affidatario é fatto obbligo di riconsegnare la villa concessa in gestione, in perfetto stato funzionale e di conservazione, con gli adeguamenti e miglioramenti eventualmente apportati regolarmente assentiti dagli enti competenti senza poter nulla pretendere a titolo di indennizzo, rimborso o altro. È fatto salvo il diritto del Comune di richiedere, ove necessario, la rimessione in pristino dello stato dei luoghi, in danno e a spese dell'affidatario.

ART. 4 - LICENZE E AUTORIZZAZIONI

Il concessionario che svolga l'attività di somministrazione senza le predette licenze/autorizzazioni sarà perseguibile nei termini di legge e non potrà invocare la mancanza delle stesse come causa di giustificazione dell'eventuale inadempimento contrattuale. In relazione alle norme riguardanti l'avviamento commerciale degli esercizi, l'affidatario non potrà avanzare alcuna pretesa al termine della gestione, per qualunque motivo intervenuta, né nei confronti del Comune né nei confronti dell'eventuale successivo affidatario.

ART. 5 - OBBLIGHI ONERI E DIVIETI DEL CONCESSIONARIO

Sono a carico del concessionario i seguenti obblighi ed oneri, nonché i seguenti divieti:

- il contratto di concessione autorizza l'uso dell'area esclusivamente per le finalità e con le modalità indicate nel presente bando e nel progetto risultato aggiudicatario;
- l'inizio dell'attività entro 60 giorni dall'assegnazione dell'area;
- l'esecuzione delle opere di collegamento alle utenze, la stipulazione di contratti di utenza ed il pagamento delle relative bollette;
- l'esecuzione a propria cura e spese di tutti i lavori di manutenzione ordinaria e pulizia del manufatto e di quelli necessari al funzionamento dello stesso per l'uso cui è destinato, delle relative pertinenze e dell'area annessa;
- la manutenzione ordinaria di tutta l'area verde della villa nonché il mantenimento in condizione di ordine e pulizia della medesima area, di cui alla planimetria allegata;
- il pagamento di tutte le spese relative alla stipulazione del contratto senza alcuna possibilità di rivalsa nei riguardi del Comune: spese di registrazione, repertoriazione, diritti di segreteria e bollo ecc.;
- l'orario e i giorni di apertura, nell'ambito dei criteri stabiliti dall'Amministrazione Comunale è reso noto anche al pubblico, mediante apposito cartello, visibile dall'esterno della Villa; eventuali variazioni dell'orario stabilito e i periodi di chiusura dovranno essere comunicati al Comune e rese note al pubblico con idonei cartelli;



COMUNE DI SAN MICHELE DI GANZARIA

Città Metropolitana di Catania

Via Roma, 82 – 95040- San Michele di Ganzaria (CT), tel. 0933.97.10.11

C.F. 82 00 21 80 873 – P. I.V.A. 011 80 41 08 78

- tenere un comportamento adeguato, corretto e cordiale, nei confronti dei clienti del chiosco e di tutti gli utenti della villa;
- sollevare il Comune da qualsiasi responsabilità o danno, a qualsiasi titolo, nei confronti del Comune stesso e dei terzi ed a tal fine il concessionario si obbliga a stipulare idonea assicurazione per danni a cose o a persone eventualmente cagionati nonché per la RCT per fatto causato direttamente in dipendenza dell'attività esercitata, polizza che dovrà essere consegnata al momento della stipulazione del contratto di concessione, a pena di decadenza.
- l'esercizio dell'attività di vendita è vincolato all'area individuata dal Comune e non può essere quindi trasferita altrove.

È fatto divieto al concessionario l'occupazione, mediante strutture, anche amovibili, delle aree destinate al verde.

Il concessionario, inoltre, solleva il comune da qualsiasi responsabilità per pubblici spettacoli, come, a titolo esemplificativo e non esaustivo, piano bar, serate danzanti, teatro, organizzati dal gestore.

ART. 6 – GESTIONE E MANUTENZIONE ORDINARIA DELLA VILLA

Il Concessionario assume l'obbligo di garantire il decoro e la fruibilità della villa secondo i seguenti standard minimi:

1. **Sfalcio tappeti erbosi:** minimo 12 cicli annui (uno al mese).
2. **Pulizia aree e vialetti:** spazzamento quotidiano dei percorsi e svuotamento sistematico dei cestini porta-rifiuti.
3. **Potatura siepi e arbusti:** minimo 2 interventi annui per il contenimento e la sagomatura delle essenze basse.
4. **Impianto irriguo:** gestione dell'attivazione e piccola manutenzione ordinaria (sostituzione testine/raccordi).
5. **Piccole manutenzioni** strutturali e delle attrezzature.

ART. 7 – GESTIONE DEL CHIOSCO E SERVIZI AL PUBBLICO

1. **Orari di apertura:** Il servizio bar e l'apertura dei cancelli devono essere garantiti tutti i giorni, secondo i seguenti orari minimi:
 - Periodo invernale: ore 08:30 – 20:30.



COMUNE DI SAN MICHELE DI GANZARIA

Città Metropolitana di Catania

Via Roma, 82 – 95040- San Michele di Ganzaria (CT), tel. 0933.97.10.11

C.F. 82 00 21 80 873 – P. I.V.A. 011 80 41 08 78

○ Periodo estivo: ore 08:00 – 24:00.

2. **Servizi Igienici:** Il Concessionario ha l'obbligo di garantire la pulizia e la sanificazione dei bagni pubblici almeno due volte al giorno, fornendo a proprie spese i materiali di consumo (carta, sapone). La fruizione dei bagni deve rimanere gratuita per tutta la cittadinanza.

ART. 8 – ONERI ECONOMICI E TRIBUTARI

1. **Canone Mensile:** Il Concessionario deve versare al Comune il canone offerto in sede di gara (base € 500,00/mese) entro il giorno 5 di ogni mese.
2. **Utenze:** Sono a carico del gestore tutte le spese per energia elettrica, acqua e gas dei locali chiosco e servizi. È obbligatoria la voltura dei contatori entro 15 giorni dalla consegna.
3. **Tributi:** Il gestore è soggetto al pagamento della TARI e del Canone Unico Patrimoniale (CUP) per eventuali dehors esterni.

ART. 9 - RESPONSABILITA' E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO – DECADENZA REVOCA DELLA AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di risolvere anticipatamente il contratto concessione, nei seguenti casi:

- l'uso improprio o diverso da quello previsto nell'atto di concessione del suolo o spazio pubblico o del bene pubblico;
- grave e ripetuta inosservanza da parte del concessionario di uno o più obblighi assunti verso l'Amministrazione o violazione delle disposizioni di legge o regolamentari dettate in materia;
- cessione a terzi del contratto (totale o parziale) e dell'autorizzazione alla vendita, nonché dei relativi diritti ed obblighi fuori dai casi espressamente previsti nel successivo articolo;
- contestato contegno abituale scorretto verso gli utenti da parte del concessionario del chiosco o di personale appartenente al suo staff;
- in ogni altra inadempienza, qui non contemplata, o fatto, che renda impossibile la prosecuzione della concessione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del codice civile. 2. L'intenzione di avvalersi della facoltà di risoluzione anticipata sarà preceduta dalla comunicazione di avvio del procedimento ai sensi della legge 241/1990 e L.R. 10/91, con la quale verrà assegnato un termine di 10 (dieci) giorni all'interessato affinché lo stesso possa presentare propri scritti difensivi, memorie, o la richiesta di audizione.



COMUNE DI SAN MICHELE DI GANZARIA

Città Metropolitana di Catania

Via Roma, 82 – 95040- San Michele di Ganzaria (CT), tel. 0933.97.10.11

C.F. 82 00 21 80 873 – P. I.V.A. 011 80 41 08 78

Il comune, in ogni caso, in caso di inosservanza da parte di uno o più obblighi, potrà valutare, in relazione all'entità della violazione commessa, di procedere preventivamente alla contestazione dell'addebito, assegnando un termine per adempiere agli obblighi contrattuali violati prima di procedere alla risoluzione ed all'incameramento della fidejussione definitiva.

ART. 10 - RECESSO ANTICIPATO DAL CONTRATTO DA PARTE DEL CONCESSIONARIO.

Qualora il concessionario intenda recedere dal contratto di concessione anticipatamente rispetto alla scadenza originaria, per propria scelta o per causa di forza maggiore, dovrà essere comunicato comunque con un preavviso scritto al Comune di almeno 6 (sei) mesi.

ART. 11 - INTERVENTI STRAORDINARI DA PARTE DEL COMUNE

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di eseguire in qualsiasi momento tutte le opere che la stessa ritenesse insindacabilmente necessarie per il miglioramento della Villa, senza che l'affidatario potrà pretendere alcun indennizzo per eventuali mancati utili di gestione o altro, per nessun motivo, causa o ragione.

Qualora gli interventi impediscano lo svolgimento dell'attività del concessionario, il canone, per detti periodi, sarà sospeso ed il contratto sarà prorogato per la durata di detti mesi.

È in ogni caso facoltà del concessionario, nel caso di lavori di cui sopra, che impediscano la continuazione dell'attività durante detti periodi, recedere dal contratto senza chiedere alcun risarcimenti al comune.

È altresì facoltà del concessionario recedere dal contratto in caso di calamità naturali, terremoti, alluvioni o agenti atmosferici avverse, senza alcuna rivalsa nei confronti del Comune.

ART. 12 – VINCOLI AMBIENTALI E DNSH

In linea con il principio "Do No Significant Harm" (DNSH), è fatto divieto di utilizzare diserbanti chimici o fitofarmaci nocivi nella villa.

È obbligatorio l'uso di stoviglie monouso biocompostabili e il mantenimento di una raccolta differenziata spinta (minimo 75%) all'interno dell'area concessa.

ART. 13 – CAUZIONI E ASSICURAZIONI

Garanzia Definitiva: Fideiussione pari al 10% del valore totale del canone contrattuale decennale a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni.



COMUNE DI SAN MICHELE DI GANZARIA

Città Metropolitana di Catania

Via Roma, 82 – 95040- San Michele di Ganzaria (CT), tel. 0933.97.10.11

C.F. 82 00 21 80 873 – P. I.V.A. 011 80 41 08 78

Assicurazione RCT/RCO: Polizza con massimale unico non inferiore a € 1.000.000,00 per danni a terzi, cose o persone derivanti dall'attività o dall'uso delle aree concesse.

ART. 14 – PENALI E RISOLUZIONE

Il Comune applica, accertata l'inadempienza da parte dell'UTC, le seguenti penali (fermo il risarcimento del maggior danno):

- € 200,00 per ogni evento di mancata pulizia vialetti/bagni.
- € 500,00 per ogni ciclo di sfalcio omesso o ritardato.

Il contratto si risolve immediatamente ai sensi dell'art. 1456 c.c. nei seguenti casi tassativi:

- Mancato pagamento di 2 rate del canone.
- Cessione abusiva della concessione o subconcessione.
- Violazione recidiva (oltre 3 contestazioni) degli standard di manutenzione o sicurezza.
- Sopravvenuta interdittiva antimafia o perdita requisiti morali.
- Omessa stipula/rinnovo delle polizze assicurative.
- Omesso versamento tributi comunali.
- Mancata realizzazione delle opere indicate nell'offerta tecnica di cui ai punti B e C e relative sottocategorie. A tal fine il concessionario si obbliga a produrre all' Ufficio Tecnico Comunale, entro il termine di scadenza indicato nell'offerta, la documentazione attestante la realizzazione.

ART. 15 – RICONSEGNA E MIGLIORIE

Alla scadenza, il Concessionario deve riconsegnare i locali in perfetto stato di conservazione. Eventuali opere migliorative o arredi fissi installati restano di proprietà del Comune senza diritto ad alcun indennizzo, salvo l'ordine di rimozione e ripristino a spese del gestore qualora ritenuti non idonei.

ART. 16 - FORO COMPETENTE E DISPOSIZIONI FINALI

Per ogni controversia sorta in dipendenza dell'applicazione del presente bando o del contratto stipulando, la competenza è del foro di Caltagirone.

ART. 17 - RINVIO ALLE NORME VIGENTI



COMUNE DI SAN MICHELE DI GANZARIA

Città Metropolitana di Catania

Via Roma, 82 – 95040- San Michele di Ganzaria (CT), tel. 0933.97.10.11

C.F. 82 00 21 80 873 – P. I.V.A. 011 80 41 08 78

Per quanto non previsto nel presente capitolato si rinvia alle norme ed alle disposizioni di legge vigenti in materia.



COMUNE DI SAN MICHELE DI GANZARIA

Città Metropolitana di Catania

Via Roma, 82 – 95040- San Michele di Ganzaria (CT), tel. 0933.97.10.11

C.F. 82 00 21 80 873 – P. I.V.A. 011 80 41 08 78

BANDO DI GARA – ASTA PUBBLICA

Art. 1 - Oggetto della concessione

L'Amministrazione Comunale di San Michele di Ganzaria indice un pubblico incanto ai sensi degli artt. 37 e ss. del R.D. 23 maggio 1924, n. 827, per l'affidamento in concessione della Villa Comunale e dell'annesso Chiosco. La concessione comporta il trasferimento integrale del rischio operativo in capo al concessionario. L'Amministrazione non assume alcun impegno circa l'effettiva affluenza dell'utenza. Il concessionario dichiara di aver valutato autonomamente la redditività della gestione e rinuncia a ogni pretesa di indennizzo per mancata affluenza o calo dei ricavi.

Canone a base d'asta: € 500,00/mese (soggetto solo a rialzo percentuale).

Responsabile del Procedimento: Responsabile dell'Area Economico – Finanziaria.

Art. 2 – Caratteristiche dell'area

La Villa (area verde) e il chiosco vengono consegnati nello stato di fatto in cui si trovano, che l'operatore dichiara di conoscere e accettare. L'area oggetto della presente procedura risulta sita nella villa comunale confinante con la via Cesare Battisti, la via Sotto Tenente d'Amonte e la via Salvatore Scarfia. L'Ente è esonerato da ogni onere di regolarizzazione o vizio occulto.

Art. 3 – Durata

La concessione ha una durata di 10 anni. È espressamente vietato il rinnovo.

Art. 4 - Canone a base di gara

Il canone è stato calcolato sulla base del fatturato presunto annuo, comprensivo di ricavi da somministrazione e attività accessorie.

SEGMENTO TEMPORALE	VOLUME GIORNALIERO	SCONTRINO MEDIO	GIORNI	TOTALE PARZIALE
--------------------	-----------------------	--------------------	--------	--------------------



COMUNE DI SAN MICHELE DI GANZARIA

Città Metropolitana di Catania

Via Roma, 82 – 95040- San Michele di Ganzaria (CT), tel. 0933.97.10.11

C.F. 82 00 21 80 873 – P. I.V.A. 011 80 41 08 78

SEGMENTO TEMPORALE	VOLUME GIORNALIERO	SCONTRINO MEDIO	GIORNI	TOTALE PARZIALE
BASSA STAGIONE (FERIALI)	100 TRANSAZIONI	€ 3,00	180	€ 54.000,00
ALTA STAGIONE / WEEKEND	150 TRANSAZIONI	€ 5,00	130	€ 97.500,00
EVENTI STRAORDINARI	-	-	-	€ 5.000,00
TOTALE RICAVI LORDI (A)				€ 156.500,00

Costi del venduto (materie prime)

Si applica un'incidenza del 34% sul fatturato lordo, standard per chioschi bar con gestione di deperibili.

- **Calcolo:** 156.500,00 X 0,34 = € 53.210,00.

Costo del personale

Il calcolo prevede 1 unità Full-Time e 1 unità Part-Time (20h) stagionale per 4 mesi, per un totale complessivo stimato in € 36.500,00.

Manutenzione verde



COMUNE DI SAN MICHELE DI GANZARIA

Città Metropolitana di Catania

Via Roma, 82 – 95040- San Michele di Ganzaria (CT), tel. 0933.97.10.11

C.F. 82 00 21 80 873 – P. I.V.A. 011 80 41 08 78

VOCE INTERVENTO	Q.TÀ ANNUA	TOTALE
SFALCIO ERBA	12	€ 2.500,00
POTATURA SIEPI/ARBUSTI	2	€ 1.200,00
SMALTIMENTO RISULTA	2	€ 1.000,00
TOTALE MANUTENZIONE		€ 4.700,00

Utenze, Tributi e Oneri amministrativi

- **TARI (Comune San Michele di Ganzaria):** stima € 500,00 annuo.
- **Energia e Acqua:** Media mensile stimata di € 600,00 per macchinari refrigeranti e illuminazione dehor: € 7.200,00.
- **CUP (Canone Unico Patrimoniale):** Per l'occupazione del suolo con dehors esterni stima € 700,00.
- **Assicurazioni e Fideiussioni:** Polizza RCT/RCO (€ 1mln) + Fideiussione definitiva): € 1.800,00.

QUADRO DI SINTESI E EQUILIBRIO ECONOMICO



COMUNE DI SAN MICHELE DI GANZARIA

Città Metropolitana di Catania

Via Roma, 82 – 95040- San Michele di Ganzaria (CT), tel. 0933.97.10.11

C.F. 82 00 21 80 873 – P. I.V.A. 011 80 41 08 78

VOCE	IMPORTO (€)
TOTALE RICAVI (A)	€ 156.500,00
COSTO VENDUTO (FOOD COST)	(€ 53.210,00)
COSTO PERSONALE	(€ 36.500,00)
COSTO MANUTENZIONE	(€ 4.700,00)
UTENZE E TRIBUTI (TARI/CUP)	(€ 8.400,00)
ASSICURAZIONI E SPESE AMM.VE	(€ 1.800,00)
TOTALE COSTI OPERATIVI (B)	(€ 104.610,00)
MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)	€ 51.890,00
CANONE CONCESSIONARIO ANNUO (BASE D'ASTA)	(€ 6.000,00)
UTILE NETTO ANTE IMPOSTE	€ 45.890,00

Canone mensile (base d'asta): Euro 500,00. Il canone è soggetto a rialzo in sede di offerta economica.



COMUNE DI SAN MICHELE DI GANZARIA

Città Metropolitana di Catania

Via Roma, 82 – 95040- San Michele di Ganzaria (CT), tel. 0933.97.10.11

C.F. 82 00 21 80 873 – P. I.V.A. 011 80 41 08 78

Art. 5 - Requisiti di Partecipazione

I concorrenti devono possedere, a pena di esclusione:

1. **Idoneità morale:** Assenza di cause ostative a contrattare con la P.A. ex R.D. 827/1924 e protocollo antimafia.
2. **Idoneità professionale:** Iscrizione alla C.C.I.A.A. per attività coerenti con la gestione di bar/ristorazione e manutenzione del verde.

Art. 6 - Domanda

Per partecipare al Pubblico Incanto, i concorrenti dovranno far pervenire, a pena di esclusione, entro e non oltre le ore **12:00** del giorno **7 maggio 2026**, un unico plico esterno, idoneamente sigillato, controfirmato e timbrato sui lembi di chiusura, sul quale dovrà apporsi la seguente dicitura:

“OFFERTA PER IL PUBBLICO INCANTO RELATIVO ALLA CONCESSIONE DELLA VILLA COMUNALE E DEL CHIOSCO-BAR – NON APRIRE”

Il plico dovrà pervenire esclusivamente tramite Raccomandata (A/R) o consegna a mano presso l'Ufficio Protocollo del Comune.

Contenuto del plico esterno: All'interno del plico dovranno essere inserite, a pena di esclusione, **tre buste separate**, ognuna delle quali deve essere **chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di apertura**, riportante all'esterno il nominativo dell'offerente e la dicitura specifica come segue:

1. **BUSTA “A” – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA:** Contenente l'Istanza di partecipazione (Allegato 1), la Dichiarazione Protocollo Carlo Alberto dalla Chiesa (Allegato 2).
2. **BUSTA “B” – OFFERTA TECNICA:** Contenente la relazione tecnica strutturata e il computo metrico per le migliorie. In questa busta non deve essere inserito alcun elemento relativo al prezzo, a pena di esclusione.
3. **BUSTA “C” – OFFERTA ECONOMICA:** Contenente la dichiarazione del rialzo percentuale offerto sul canone base di € 500,00/mese, espressa in cifre e in lettere.

Art. 7 - Criterio di Aggiudicazione

La gara è aggiudicata al concorrente che presenterà l'offerta economicamente più vantaggiosa, valutata su un totale di 100 punti, così ripartiti ai sensi degli artt. 40 e 91 del R.D. 827/1924:



COMUNE DI SAN MICHELE DI GANZARIA

Città Metropolitana di Catania

Via Roma, 82 – 95040- San Michele di Ganzaria (CT), tel. 0933.97.10.11

C.F. 82 00 21 80 873 – P. I.V.A. 011 80 41 08 78

- Offerta Tecnica (Merito Progettuale): max 70 punti. Offerta Economica (Rialzo Canone): max 30 punti.

OFFERTA TECNICA (Max 70 punti)

Codice	Criterio di Valutazione	Punteggio Max
A	REQUISITI PROFESSIONALI (Esperienza)	10
A.1	Esperienza specifica (chioschi/bar) > 2 anni ultimo quinquennio (in proprio: 10 pt / dipendente: 7 pt)	10
B	VALUTAZIONE DEL PROGETTO GESTIONALE	35
B.1	Qualità operativa chiosco: Focus su ecosostenibilità del servizio e utilizzo di fonti di energia rinnovabile	15
B.2	Metodologia cura del verde: Descrizione delle modalità operative e della periodicità degli interventi di manutenzione ordinaria (sfalci, monitoraggio fitosanitario) e dell'eventuale implementazione del verde	10
B.3	Piano del decoro e fruibilità: Progetto di accoglienza e	10



COMUNE DI SAN MICHELE DI GANZARIA

Città Metropolitana di Catania

Via Roma, 82 – 95040- San Michele di Ganzaria (CT), tel. 0933.97.10.11

C.F. 82 00 21 80 873 – P. I.V.A. 011 80 41 08 78

Codice	Criterio di Valutazione	Punteggio Max
	pulizia dell'area	
C	VALORE TECNICO DELLE MIGLIORIE	25
C.1	Interventi straordinari di elevata magnitudo (valore tecnico-economico superiore a € 15.000,00).	25
C.2	Interventi straordinari di media magnitudo (valore tra € 10.001,00 e € 15.000,00).	10
C.3	Interventi straordinari di modesta magnitudo (valore tra € 5.001,00 e € 10.000,00).	5
C.4	Interventi di sola manutenzione basica (fino a € 5.000,00).	2

OFFERTA ECONOMICA (Max 30 punti)

Attribuito mediante formula lineare di interpolazione invertita sul maggior rialzo percentuale offerto sul canone mensile di € 500,00.



COMUNE DI SAN MICHELE DI GANZARIA

Città Metropolitana di Catania

Via Roma, 82 – 95040- San Michele di Ganzaria (CT), tel. 0933.97.10.11

C.F. 82 00 21 80 873 – P. I.V.A. 011 80 41 08 78

Il criterio premia l'operatore che propone il maggior incremento percentuale rispetto al canone posto a base di asta.

$$P_i = P_{max} \cdot \frac{R_i}{R_{max}}$$

Dove:

- P_i : Punteggio assegnato alla tua offerta.
- P_{max} : Punteggio massimo (es. 30 punti).
- R_i : Il rialzo percentuale che hai offerto tu.
- R_{max} : Il rialzo percentuale più alto ricevuto tra tutti i partecipanti.

Art. 8 – Cause di inammissibilità

Sono causa di esclusione automatica:

- Presentazione della domanda oltre il termine perentorio.
- Mancanza dei requisiti morali o professionali (condanne definitive, gravi illeciti).
- Commistione tra offerta tecnica ed economica (inserimento di prezzi in Busta B).

Art. 9 - Modalità di Aggiudicazione

Il giorno 12 Maggio, alle ore 9,30 presso l'Ufficio del Segretario Generale, si riunirà la Commissione di gara per l'apertura delle buste. Tutti i concorrenti avranno facoltà di essere presenti ai lavori della Commissione nelle fasi in cui le stesse sono pubbliche. Si procederà anche in presenza di una sola offerta ammessa alla gara. La procedura si svolge in tre fasi distinte per garantire l'imparzialità e la segretezza:

Fase 1: Verifica Documentazione Amministrativa (Busta A) Il Seggio di Gara, presieduto dal Responsabile del Procedimento e assistito dal Segretario Generale, procede in seduta pubblica all'apertura dei plichi per verificare:



COMUNE DI SAN MICHELE DI GANZARIA

Città Metropolitana di Catania

Via Roma, 82 – 95040- San Michele di Ganzaria (CT), tel. 0933.97.10.11

C.F. 82 00 21 80 873 – P. I.V.A. 011 80 41 08 78

- La regolarità dell'Istanza.
- L'iscrizione alla C.C.I.A.A.

Fase 2: Valutazione del Progetto Tecnico (Busta B) In seduta riservata, una **Commissione Giudicatrice** di esperti nominata dall'Ente valuta le relazioni tecniche attribuendo i punteggi per i criteri A, B e C.

I punteggi per le "Migliorie" (Criterio C) saranno assegnati solo a fronte di un **computo metrico estimativo** dettagliato che dimostri l'entità dell'investimento proposto.

Fase 3: Apertura Offerte Economiche (Busta C) La Commissione, in seduta pubblica, procede all'apertura delle buste economiche dei soli soggetti ammessi. Il punteggio economico (30 pt) è calcolato mediante **interpolazione lineare** sul massimo rialzo percentuale offerto rispetto alla base d'asta di € 500,00/mese.

Art. 9 - Cauzione Definitiva

L'aggiudicatario, prima della stipula, deve costituire una garanzia definitiva pari al 10% del valore totale del canone contrattuale a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni, dei danni e del ripristino dei luoghi.

Art. 10 - Disposizioni Finali

- Foro Competente: Per ogni controversia è competente in via esclusiva il Foro di Caltagirone (CT).
- Trattamento Dati: I dati saranno trattati ai sensi del Regolamento UE 2016/679 (GDPR) e del D.Lgs. 196/2003 esclusivamente per le finalità legate alla gara.

Art. 11 - Informazioni e Chiarimenti

Per eventuali informazioni e/o chiarimenti inerenti alla presente procedura, gli interessati potranno rivolgersi alla Sig.ra Gentile Gina Orietta, referente del procedimento, ai seguenti recapiti: tel. 0933/971019 e-mail ginaorietta.gentile@comune.sanmichelediganzaria.ct.it. In alternativa sarà possibile contattare la Sig.ra Gatto Valentina, ai seguenti recapiti: tel. 0933/971004 e-mail valentina.gatto@comune.sanmichelediganzaria.ct.it



Comune di San Michele di Ganzaria (CT)

(Città Metropolitana di Catania)

Informativa sulla Protezione dei Dati Personali

(Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento Europeo n. 679/2016)

L'ufficio del Comune, prima di acquisire i Suoi dati personali necessari per espletare la pratica che la riguarda, La invita a leggere le seguenti informazioni riguardanti la protezione dei dati personali.

I. Titolare del Trattamento e DPO

In questa sezione le indichiamo quali sono i nostri riferimenti

- **Comune di San Michele di Ganzaria**, c.f. 82002180873, p.iva 01180410878, con sede legale in ia Roma n.82, cap 95040, rappresentato dal *legale rappresentante pro-tempore*, contattabile all'indirizzo (+39) 0933 971011,
 - E-mail: segreteria@comune.sanmichelediganzaria.ct.it,
 - PEC: prot.gen@pec.comune.sanmichelediganzaria.ct.it

Responsabile della protezione dei dati personali (Data Protection Officer): **Avv. Salvatore Maugeri**, contattabile all'indirizzo:

- Telefono: (+39) 0935683022
- per comunicazioni scritte: Via Mazzini n. 24 - 94015 Piazza Armerina (EN)
- mail: rpd@comune.sanmichelediganzaria.ct.it

II. Tipologie di dati personali

In questa sezione le indichiamo quali tipologie di dati le chiediamo

Dati acquisiti direttamente dall'interessato o da un suo delegato:

- dati identificativi comuni (nome, cognome, data e luogo di nascita, c.f., residenza, documento di riconoscimento) dell'offerente
- indirizzo, recapiti, contatti
- dati relativi all'offerta presentata
- dati relativi all'importo versato a garanzia o alla cauzione prestata mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa

I predetti dati saranno trattati con supporti cartacei e informatici garantendo l'adozione di adeguate misure di sicurezza e riservatezza.

III. Finalità del Trattamento

In questa sezione le indichiamo lo scopo del trattamento effettuato sui suoi dati

- A) gestire la gara per l'alienazione o l'affitto di immobile comunale mediante asta pubblica (Regolamento per l'esecuzione della legge sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità dello Stato approvato con R.D. 23.5.1924 n.827 e successive modificazioni);
- B) adempiere agli obblighi contrattuali connessi all'alienazione e all'affitto di immobile comunale;
- C) adempiere agli obblighi di legge consequenziali all'alienazione o all'affitto di immobile comunale

Natura del conferimento: obbligo legale e contrattuale (Il mancato conferimento impedisce la partecipazione all'asta pubblica e/o di procedere all'alienazione o all'affitto dell'immobile).

Base giuridica: *(condizioni che rendono lecito il trattamento):*

Il trattamento dei suoi dati personali è giustificato da

per le finalità di cui alla lettera A)

- necessità di eseguire compiti di interesse pubblico o connessi all'esercizio di pubblici poteri (art. 6 lett. e);
- e necessità di eseguire misure precontrattuali adottate su richiesta dei partecipanti alla gara (art. 6 lett.b)

per le finalità di cui alla lettera B)

- necessità di eseguire il contratto di cui l'interessato è parte (art. 6 lett.b);

per le finalità di cui alle Lettere C)

- necessità di adempiere ad adempiere obblighi legali (art. 6 lett c);

IV. I soggetti destinatari dei dati

In questa sezione le indichiamo chi tratterà i suoi dati e a chi verranno comunicati

Per il perseguimento della finalità suddetta, i dati personali saranno trattati dai seguenti soggetti:

Soggetti riconducibili al Titolare del trattamento:

- Personale interno espressamente autorizzato al trattamento (dipendenti del Comune)

Soggetti non direttamente riconducibili al Comune:

- Golem Net srl, quale gestore servizio digitalizzazione atti amministrativi, espressamente designato quale Responsabile del trattamento e ARUBA SPA, quale suo subresponsabile, quale gestore del Data Center per il servizio Cloud
- ANAC
- Agenzia delle entrate, Agenzia del territorio
- Conservatoria RR II

I Suoi dati verranno trattati soltanto da soggetti espressamente autorizzati dal Comune o da enti o aziende che agiscono in qualità di **Responsabili del Trattamento**, per conto del Comune e che hanno sottoscritto un apposito contratto che disciplina puntualmente i trattamenti loro affidati e gli obblighi in materia di protezione dei dati, e non verranno mai diffusi.

L'elenco aggiornato dei soggetti destinatari dei dati è disponibile rivolgendosi all'indirizzo mail del Comune sopra indicato

V. Conservazione dei dati

In questa sezione le indichiamo per quanto tempo conserveremo i suoi dati

I dati personali che ci fornirà saranno conservati per il tempo stabilito dalle norme vigenti a fini amministrativi, in conformità alle norme sulla conservazione della documentazione amministrativa, osservando i seguenti termini:

- conservazione nell'archivio corrente fino al termine della procedura di gara;
- successiva conservazione nell'archivio di deposito e successivamente, per gli affari esauriti da 40 anni, conservazione permanente nell'archivio storico.
- In caso di contenzioso saranno cancellati al termine dello stesso.

VI. Diritti degli Interessati

In questa sezione le indichiamo quali diritti le garantiamo

Il Regolamento UE 2016/679 conferisce agli interessati l'esercizio di specifici diritti. In particolare, in relazione al trattamento dei suoi dati personali, ha diritto di chiedere al Comune l'accesso ai propri dati personali, la rettifica di quelli inesatti, l'integrazione di quelli incompleti, la cancellazione degli stessi, la limitazione del trattamento che la riguarda, alla portabilità (se il trattamento è effettuato con mezzi automatizzati) e può opporsi al trattamento nei casi previsti (artt. da 15 a 23 del Regolamento UE 2016/679); Inoltre, se ritiene che il trattamento dei dati personali a lei riferiti avvenga in violazione di quanto previsto dalla disciplina in materia di protezione dei dati personali ha il diritto di proporre reclamo al Garante, come previsto dall'art. 77 del Regolamento (UE) 2016/679, o di adire le opportune sedi giudiziarie ai sensi dell'art. art. 79 del Regolamento citato.

Potrà chiedere di esercitare i Suoi diritti in qualsiasi momento scrivendo al Comune agli indirizzi sopra indicati o rivolgendosi al Responsabile della protezione dei dati personali Avv. Salvatore Maugeri all'indirizzo e-mail rp@comune.sanmichelediganzaria.ct.it (per comunicazioni scritte: Via Mazzini n. 24 - 94015 Piazza Armerina (EN)).

Ulteriori informazioni sono fornite con specifiche informative che vengono fornite quando l'utente accede ai singoli servizi erogati tramite l'applicazione, reperibili anche nel sito istituzionale del Comune, all'indirizzo <https://sitetematico.comune.sanmichelediganzaria.ct.it/protezionedati/informativa-sui-singoli-servizi/> o possono essere chieste presso gli uffici del Comune oppure utilizzando i contatti e i recapiti sopra indicati.

Il Responsabile del procedimento

