



COMUNE DI MACOMER

(Provincia di Nuoro)

UFFICIO PATRIMONIO

Corso Umberto I n. 13, 08015 – Macomer (NU) - Telefono: 0785/790800 – Fax: 0785/790845

PEC: protocollo@pec.comune.macomere.nu.it

E-mail: info@comune.macomere.nu.it

AVVISO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE DELLA STRUTTURA COMUNALE "SU CANTAREDDU" SITA IN LOCALITÀ S'ENA RUGGIA, PRESSO IL MONTE DI SANT'ANTONIO PER ANNI 10 (pubblicazione n. 3 con modifica dell'importo posto a base d'asta)

LA DIRIGENTE DEL SETTORE TECNICO

RICHIAMATI i seguenti Atti:

- Deliberazione di Giunta Comunale n. 8 del 15.01.2025, avente ad oggetto *Struttura comunale "Su Cantareddu", sita in località S'Ena Ruggia, presso il Monte di Sant'Antonio a Macomer. Indirizzi alla Dirigente del settore tecnico per l'affidamento in concessione della struttura e la gestione delle attività connesse, per anni 10;*
- Determinazione Dirigenziale n. 292 del 03.04.2025, con la quale sono stati approvati il presente Avviso ed i relativi allegati.
- Determinazione Dirigenziale n. 430 del 20.05.2025, con la quale si è proceduto alla all'approvazione ed alla pubblicazione n. 2 dell'Avviso e dei relativi allegati, perché la precedente procedura era andata deserta;
- *Nuovo regolamento comunale per la gestione dei terreni comunali gravati da uso civico- Approvazione*, di cui alla Delibera del C.C. n. 26 del 30.04.2021;
- *Piano di Valorizzazione e recupero delle terre civiche. Approvazione*, di cui alle Delibere del C.C. n. 27 del 20.06.2017 e n. 73 del 13.11.2017 relativa all'approvazione delle integrazioni richieste da ARGEA.

-

IN ESECUZIONE della Determinazione n. 630 del 23.07.2025 *Concessione della struttura comunale "Su Cantareddu" sita in località s'Ena Ruggia, presso il Monte di Sant'Antonio, per anni 10. Presa d'atto di gara deserta e pubblicazione n. 3 Avviso ed Allegati.*

RENDE NOTO CHE

1. AMMINISTRAZIONE PROCEDENTE

Comune di Macomer

Indirizzo: Corso Umberto I, n. 13, 08015 - Macomer (NU)

Telefono: 0785/790800

Fax: 0785/790845

PEC: protocollo@pec.comune.macomere.nu.it

E-mail: info@comune.macomere.nu.it

Codice Fiscale: 82001050911

Partita IVA: 00209400910

2. OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Oggetto prevalente è l'assegnazione in concessione della struttura comunale "Su Cantareddu", per sita in Località s'Ena Ruggia, presso il Monte di Sant'Antonio, per anni dieci, mediante procedura ad evidenza pubblica, consistente nella manutenzione, nella pulizia e custodia e nell'uso in base alla a quanto previsto nei successivi articoli 9 e 10 del presente Avviso;

3. RIFERIMENTI NORMATIVI

La struttura comunale "Su Cantareddu" rientra nella tipologia di "*bene demaniale*" perché ricadente in un'area gravata da uso civico, ai sensi dell'art. 822 codice civile e ss.mm.ii.;

In caso di gestione non diretta, da parte dell'Amministrazione, secondo la giurisprudenza è necessario procedere ad un affidamento in concessione, tramite criterio ad evidenza pubblica;

La procedura ad evidenza pubblica disciplinata nel presente avviso è ai sensi del R.D. n. 827 del 25.03.1924 art. 73, comma 1, lettera c e ss.mm.ii., per mezzo di offerte segrete in aumento da confrontare con la base d'asta.

4. CANONE DI CONCESSIONE

Il canone di concessione, sarà rideterminato a seguito di rialzo sull'importo posto a base d'asta, fissato in € 163,94/mese oltre l'IVA di legge al 22%, e dovrà essere corrisposto mensilmente con le modalità che verranno disciplinate nel contratto di concessione.

Il canone di concessione, è soggetto ad indicizzazione annuale sulla base di quanto stabilito dalle normative ISTAT vigenti, a decorrere dalla seconda annualità contrattuale.

5. IMPORTO A BASE D'ASTA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione sarà disposta in favore del concorrente che avrà formulato l'offerta più alta, rispetto all'importo a base d'asta definito in **163,94 euro/ mese oltre IVA di Legge al 22%**, ai sensi dell'art. 73, comma 1, lett. c) del R.D. 23.05.1924 n. 827 e ss.mm.ii. (per mezzo di offerte segrete in aumento da confrontare con la base d'asta).

Saranno escluse offerte di importo pari o inferiore all'importo posto a base d'asta.

A pena di esclusione, non saranno ammesse offerte espresse in modo parziale e/o condizionate o espresse in modo indeterminato.

Si procederà all'aggiudicazione anche nel caso in cui sia pervenuta o sia rimasta in gara una sola offerta valida.

Nel caso in cui si verificasse una discordanza tra l'offerta indicata in lettere rispetto a quella espressa in cifre, sarà ritenuta valida quella più conveniente per l'Amministrazione.

L'importo a base d'asta, è riferito al bene immobile nello stato in cui verrà concesso, per cui, sono a carico del concessionario eventuali opere e/o migliorie ritenute necessarie per le attività connesse alla natura dell'immobile stesso, nonché qualsiasi opera di manutenzione, previo ottenimento di tutte le autorizzazioni di Legge.

L'offerta espressa determinerà il canone di concessione mensile sul quale dovrà essere calcolata la quota dell'IVA di Legge al 22%.

6. IMPORTO COMPLESSIVO PRESUNTO DEL CONTRATTO DI CONCESSIONE

L'importo complessivo presunto del contratto è calcolato partendo da quello posto a base d'asta di **€ 163,94/ mese, oltre IVA di Legge al 22%**, non ancora ribassato e, pertanto, presuntivamente si può stimare in base al seguente computo al netto dell'IVA al 22%, per anni 10+10 di eventuale proroga e/o rinnovo ovvero:

€ 163,94 x 12 mesi = € 1.967,28

€ 1.967,28 x 10 anni = € 19.672,80

€ 19.672,80 x 2 decenni = € 39.345,60

€ 39.345,60 + IVA al 22% = € 48.001,63

7. DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di concessione è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Macomer - NCT al Fg. 32, mappali 21/22, Cat. D/2.

8. DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione è fissata in anni 10, prorogabili e/o rinnovabili per ulteriori anni 10, qualora permangano le condizioni iniziali, la correttezza degli adempimenti contrattuali e la disponibilità scritta da parte del concessionario, seguendo la medesima procedura autorizzativa, alla scadenza con le stesse modalità di concessione, nel rispetto degli artt. 16 e 17 della L.R. n. 12/1994, relativa alla procedura di mutamento e sospensione dell'uso civico in favore della collettività;

9. DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE

Essendo l'immobile, situato in un terreno gravato da uso civico, può essere adibito, a forme di utilizzo non tradizionali, esclusivamente ai sensi di quanto previsto:

- all'art. 4, comma 2 del Regolamento per la gestione dei terreni comunali gravati da uso civico, approvato con Delibera del C.C. n. 26 del 30.04.2021, ovvero per:

- a) Gestione aree attrezzate per la fruizione delle zone archeologiche e monumenti naturali;
 - b) Gestione di posti di ristoro e strutture ricettive;
 - c) Gestione di zone attrezzate per sosta escursionisti;
 - d) Area di salvaguardia e conservazione specie animali e vegetali;
 - e) Attività Turistiche/naturalistiche;
 - f) Turismo archeologico;
 - g) Turismo religioso;
 - h) Area verde pubblico sociale;
 - i) Concessioni di aree per attività economiche coerenti con la vocazione del territorio;
- al punto 2_B_1_b__del Piano di Valorizzazione, approvato con Delibere del C.C. n. 27 del 20.06.2017 e n. 73 del 13.11.2017, il quale testualmente recita:

“TURISMO ESCURSIONISTICO

L'escursionista è un turista dinamico, cerca il contatto diretto con la natura, è particolarmente sensibile e disponibile ad approfondire le conoscenze sulla cultura e le tradizioni locali. Si muove a piedi, in bicicletta o a cavallo, non disdegnando percorsi difficili e impegnativi. Nelle quali sia previsto lo sviluppo di servizi di ospitalità da parte delle imprese locali, agriturismo, bed and breakfast, aziende agricole/allevamento creando una fonte di reddito alternativo.

*L'Amministrazione comunale possiede diversi beni immobili, fabbricati, all'interno del territorio civico, nel caso specifico si hanno i fabbricati denominati (...), **Su Cantareddu** (...).*

L'intenzione è di creare un polo al servizio del Turismo verde (ricreativo, escursionistico e ambientale), la posizione all'interno del Monte di Sant'Antonio, a pochi chilometri dal centro abitato, è ideale per gli escursionisti o semplici appassionati delle passeggiate nel verde a contatto con la natura.

Il fabbricato denominato Su Cantareddu è ideale come club house essendo dotato di tutti i servizi necessari, ampia terrazza immersa nel verde, locali igienici, cucina, ampio salone, uffici, ripostigli ecc., il tutto è rispondente alle vigenti norme in materia d'igiene, urbanistica e sicurezza.

Con la pianificazione proposta nel presente PdV, l'Amministrazione intende valorizzare il proprio territorio per fini turistici offrendo una serie di servizi, all'interno del territorio civico, attraverso l'utilizzo di beni immobili civici adatti allo scopo prefisso”.

10. FINALITA' DA PERSEGUIRE CON LA CONCESSIONE DELL'IMMOBILE

La finalità dell'Amministrazione attraverso la concessione è quella di:

- valorizzare la struttura mediante, la manutenzione, la pulizia, la custodia e l'attivazione delle attività previste nel punto precedente, ovvero ai sensi del Regolamento sugli usi civici e del Piano di Valorizzazione;
- di dare corso a quanto previsto nella delibera della G.C. n. 8 del 15.01.2025, ovvero di:
 - affidare al futuro concessionario l'onere di dotare la struttura di un impianto di condizionamento;
 - affidare al futuro concessionario la totale gestione delle richieste di utilizzo/affitto della struttura da parte di privati e non, compatibilmente con le esigenze di fruizione del

concessionario stesso, dello stesso Comune di Macomer, nonché dei vigenti Regolamenti comunali;

- autorizzare il futuro concessionario all'incasso per intero delle tariffe di utilizzo da parte di terzi;
- dotare la struttura di un impianto di videosorveglianza al fine di salvaguardare, sia il concessionario che l'Ente, titolare del bene pubblico;
- valorizzare la vocazione turistico escursionistica della struttura attraverso elementi di integrazione stagionale inverno/estate, l'accessibilità, la fruibilità del bene anche con particolare riferimento al tema della disabilità e la sinergia con attività proposte dall'Amministrazione comunale;
- manifestare la completa disponibilità ad eseguire manutenzioni, qualora sia necessario e previa autorizzazione dell'Amministrazione comunale, mediante interventi a connotati da sostenibilità ambientale, per esempio attraverso l'uso di materiali e tecniche per la bioedilizia, il recupero delle acque piovane, miglioramento della classe energetica, implementazione di produzione di energia da fonti rinnovabili;
- consentire all'Amministrazione comunale l'utilizzo della struttura, almeno n. 1 utilizzo al mese, per fini propri o per richieste provenienti da terzi che intendono, in accordo ed in collaborazione con l'Ente, organizzare e svolgere manifestazioni;

Questi principi faranno parte del contratto di concessione.

11. SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE ALLA PROCEDURA E POSSESSO DEI REQUISITI

Possono partecipare alla procedura le persone fisiche e le persone giuridiche che, alla data di presentazione della domanda, siano in possesso dei seguenti:

Requisiti previsti nel Regolamento per la gestione dei terreni comunali gravati da uso civico, in quanto la struttura Su Cantareddu è sita in un terreno gravato appunto da uso civico, approvato con Delibera del C.C. n. 26 del 30.04.2021, il quale all'articolo 4:

- comma 3, testualmente recita “*i terreni verranno concessi, mediante atto formale, a Società, Cooperative, Associazioni, Enti Pubblici, Imprese e cittadini aventi diritto, che ne facciano richiesta – con sede legale nel Comune di Macomer e maggioranza dei soci residenti- Potranno inoltre essere concessi ad associazioni, Enti Pubblici e Imprese alle condizioni stabilite nell’art. 8 della L.R. n. 12/1994 - Piani di valorizzazione e recupero delle terre civiche:*

1. Sulla base dell'inventario generale dei terreni soggetti ad uso civico i Comuni singoli o consorziati, avvalendosi eventualmente della collaborazione tecnico - finanziaria delle Amministrazioni provinciali o regionali, predispongono i piani di valorizzazione e di recupero delle terre ad uso civico ricadenti nelle rispettive circoscrizioni, finalizzati allo sviluppo sociale ed economico delle comunità interessate. I piani devono rispondere ai fini di pubblico interesse, non devono compromettere l'esistenza degli usi civici e non devono pregiudicare i diritti delle collettività utenti.

2. I piani possono prevedere per i terreni una destinazione diversa da quella cui questi sono soggetti qualora la destinazione comporti, per la collettività

interessata, un reale notevole vantaggio. A tal fine i terreni possono essere concessi ad amministrazioni, enti società, cittadini singoli o associati.

Nell'esame delle richieste di concessione dovranno essere sempre salvaguardati:

- ✓ ***la tutela ambientale del territorio;***
- ✓ ***gli interessi della collettività.***

Dalla concessione si intendono escluse le strade, le servitù di passaggio e di interesse della collettività, sorgenti e acque pubbliche, beni archeologici o storici nonché i reperti eventualmente rinvenuti”;

Requisiti minimi

- il partecipante alla procedura deve necessariamente, a pena di esclusione:
- possedere un'esperienza minima di almeno 3 anni di attività di gestione di strutture e/o di attività relative al turismo escursionistico-ambientale;
- possedere idonea attestazione di capacità finanziaria, ossia certificazione della capacità di far fronte agli impegni finanziari assunti rilasciata da Istituto di Credito;
- dichiarare mediante idonea autocertificazione e/o presentazione del bilancio amministrativo e sociale relativamente al biennio 2023-2024 con l'importo delle entrate derivanti da eventuali quote associative, pubblicità, sponsorizzazioni, donazioni e attività di qualunque tipologia;

Requisiti Generali

- essere cittadino italiano o di altro Stato membro dell'U.E., ovvero essere cittadino extraeuropeo purché in regola con il permesso/carta di soggiorno;
- essere iscritto alla C.C.I.A.A. (Registro delle Imprese) o ad apposito Albo o Registro per il ramo di attività da espletare. In caso di Associazioni o Fondazioni le stesse devono possedere Statuto e Atto costitutivo con oggetto conforme all'attività da svolgere nei locali comunali oggetto del bando;
- non essere interdetto, inabilitato o fallito e non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
- società che non si trovi in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non ci siano in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni;
- non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna oppure applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 c.p.p. per i reati che determinino incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- non essere incorso nel divieto di concludere contratti con Pubbliche Amministrazioni ai sensi dell'art. 10 della L. 575/65 e s.m.i., in materia di disposizioni antimafia;
- non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna ai sensi del D. Lgs n. 39/2014;
- dimostrare di avere i requisiti tecnici e professionali relativi all'oggetto del bando, di cui alle DGR n. 62/24 del 14.11.2008, DGR n. 28/11 del 19.06.2009 e DGR n. 38/14 del 24.07.2018;
- non essere in condizione pendente in alcun procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 6 del D. lgs. 159/2011 o di una delle cause ostative previste dall'art. 67 del D.Lgs. n. 159/2011;

- non aver commesso gravi violazioni, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o dello Stato cui sono stabiliti;
- non aver reso nell'anno antecedente la pubblicazione del bando, false dichiarazioni in merito ai requisiti ed alle condizioni rilevanti per la partecipazione alle procedure di gara;
- non trovarsi in situazioni di controllo e/o collegamento ai sensi dell'art. 2359 del C.C. con altri partecipanti alla gara;
- non essere debitore nei confronti del Comune di Macomer, di somme di denaro per canoni, affitti, indennità a qualsiasi titolo ed altri tributi comunali;
- per le imprese individuali o per le società, devono essere dichiarati i sottoelencati requisiti morali e professionali previsti dal D.Lgs. 26.3.2010 n. 59, art. 71, che devono essere posseduti dal titolare, o dal Legale Rappresentante o da una “persona preposta” all'attività commerciale.

Requisiti Morali

- non essere stato dichiarato delinquente abituale, professionale o per tendenza, salvo aver ottenuto la riabilitazione;
- non aver riportato condanne, con sentenza passata in giudicato, per delitti non colposi, per una pena detentiva non inferiore nel minimo a tre anni, sempre che sia stata applicata, in concreto una pena superiore al minimo edittale;
- di non aver riportato, con sentenza passata in giudicato, una condanna a pena detentiva per uno dei delitti di cui al libro II, Titolo VIII, capo II del Codice Penale, ovvero per ricettazione, riciclaggio, insolvenza fraudolenta, bancarotta fraudolenta, usura, rapina, delitto contro la persona commesso con violenza, estorsione;
- non aver riportato, con sentenza passata in giudicato, una condanna per reati contro l'igiene e la sanità pubblica, compreso i delitti di cui al libro II, Titolo VI, capo II del Codice Penale;
- non aver riportato, con sentenza passata in giudicato, due o più condanne, nel corso del quinquennio precedente la gara, per delitti di frode nella preparazione e nel commercio degli alimenti previsti da leggi speciali;
- non essere sottoposti a una delle misure di prevenzione di cui al D.Lgs. n. 159/2011 (normativa antimafia) ovvero a misure di sicurezza;
- non aver riportato condanne, con sentenza passata in giudicato, per reati contro la moralità pubblica ed il buon costume, per delitti commessi in stato di ubriachezza o in stato di intossicazione da stupefacenti, per reati concernenti la prevenzione dell'alcolismo, le sostanze stupefacenti o psicotrope, il gioco d'azzardo, le scommesse clandestine, nonché per reati relativi ad infrazioni alle norme sui giochi.

12. SOPRALLUOGO

Al fine di una corretta e ponderata valutazione dell'offerta da parte di ciascun concorrente, dovrà essere effettuato specifico sopralluogo presso le strutture da affidare in concessione.

Il sopralluogo ha carattere obbligatorio. L'eventuale sopralluogo dovrà essere effettuato alla presenza del personale del Settore Tecnico e sarà comprovato da attestazione rilasciata dallo stesso Settore.

Il sopralluogo dovrà essere effettuato dal concorrente o da persona appositamente incaricata

mediante delega da quest'ultimo sottoscritta e autenticata ai sensi dell'art. 38 comma 3 del D.P.R. 445/2000.

Chi effettua il sopralluogo non può rappresentare più di un concorrente partecipante alla gara.

La visita di sopralluogo potrà essere effettuata tutti i giorni dalle ore 11.00 alle ore 12.30 previo appuntamento da richiedere almeno due giorni prima, contattando il Dirigente del Settore Tecnico o l'Ufficio Patrimonio.

A seguito di svolgimento del sopralluogo, il competente Ufficio comunale rilascerà apposita attestazione, la quale sarà conservata agli atti del medesimo ufficio e non dovrà essere inserita con la documentazione per la partecipazione alla procedura pubblica.

13. DIVIETI

È fatto espresso divieto per il concessionario destinare l'immobile, nemmeno temporaneamente, ad usi diversi, rispetto a quello indicati nel Regolamento degli usi civici, del PdV e della Delibera della G.C. n. 8/2025 e dei futuri e successivi Atti che adotterà il Consiglio comunale;

È fatto espresso divieto per il concessionario cedere a terzi, in costanza di concessione, la struttura;

È fatto espresso divieto per il concessionario effettuare in proprio o per mezzo di interventi che modifichino in tutto o in parte la struttura, salvo autorizzazione rilasciata dall'Amministrazione comunale.

14. MODALITÀ E TERMINI DI PARTECIPAZIONE

Le domande per la partecipazione alla procedura di concessione dell'immobile in oggetto, dovranno pervenire, a pena di esclusione, **entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 22.05.2025 (venerdì)**, in un plico chiuso, recante l'indicazione del mittente e la seguente dicitura: ***Partecipazione all'avviso pubblico per la concessione della struttura comunale "Su Cantareddu" sita in località s'Ena Ruggia, presso il Monte di Sant'Antonio per anni 10.***

La consegna potrà essere effettuata esclusivamente con le seguenti modalità, a pena di esclusione:

- tramite il servizio postale con raccomandata A/R;
- tramite l'Ufficio Protocollo del Comune di Macomer, sito nel Corso Umberto I n. 13, piano terra, lato sinistro.

La consegna o il recapito del plico rimane ad esclusivo onere del mittente e qualora non giungesse a destinazione nel termine perentorio ed improrogabile sopraindicato, indipendentemente dalla data di spedizione, si determinerà l'esclusione automatica dalla procedura in argomento.

15. DOCUMENTAZIONE DI GARA

Il ***plico unico***, contenente tutta la documentazione, deve:

- essere chiuso e controfirmato e timbrato (se in possesso di timbro) sui lembi di chiusura;

- recare l'indicazione del mittente e la seguente dicitura: ***Partecipazione all'avviso pubblico per la concessione della struttura comunale "Su Cantareddu" sita in località s'Ena Ruggia, presso il Monte di Sant'Antonio per anni 10.***
- contenere al suo interno n. 2 buste distinte, ognuna delle quali analogamente sigillate e controfirmate e timbrate (se in possesso di timbro) sui lembi, nonché contrassegnate rispettivamente con le seguenti diciture:
 - o Busta n. 1) – Documentazione Amministrativa;
 - o Busta n. 2) – Offerta Economica.

Le buste a loro volta dovranno contenere, a pena di esclusione, rispettivamente la seguente documentazione, redatta esclusivamente in lingua italiana e resa mediante autocertificazione, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000:

Busta n. 1) – Documentazione Amministrativa, all'interno della quale devono essere inserite:

- la domanda di partecipazione, secondo il modello allegato, debitamente compilato e sottoscritto dal richiedente, se persona fisica, o dal Legale Rappresentante, se persona giuridica;
- l'attestazione di capacità finanziaria rilasciata da Istituto di Credito;
- la dichiarazione mediante idonea autocertificazione e/o presentazione del bilancio amministrativo e sociale - relativamente al biennio 2023/2024 - l'importo delle entrate derivanti da eventuali quote associative, pubblicità, sponsorizzazioni, donazioni e attività di qualunque tipologia;
- la copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità del sottoscrittore;
- l'informativa sulla privacy debitamente sottoscritta per accettazione;
- una relazione sintetica, di massimo n. 6 (sei) pagine, stampate fronte/retro, carattere 12, Times new roman, che deve contenere la descrizione dei punti indicati agli articoli 9,10 e 24 del presente Avviso;

Busta n. 2) – Offerta Economica, all'interno della quale devono essere inserite:

- l'offerta economica, redatta secondo il modello allegato, debitamente compilato e sottoscritto dal richiedente, se persona fisica, o dal Legale Rappresentante, se persona giuridica, con indicato l'aumento offerto che si intende applicare sul canone di concessione determinato dall'Amministrazione, il quale dovrà essere espresso in cifre ed in lettere, sull'importo a base d'asta. Nel caso di discordanza fra il prezzo indicato in cifre e in lettere, verrà ritenuto valido quello più conveniente per l'Amministrazione Comunale;
- la copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità del sottoscrittore.

16. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI GARA

- **L'apertura delle offerte** avrà luogo presso l'Ufficio patrimonio nel Palazzo Comunale nuovo, ubicato al 3° e 4° piano, nel Corso Umberto I a Macomer, il giorno **01.09.2025 alle ore 11:00**, salvo rinvii per esigenze di servizio, in seduta pubblica;
- La gara, presieduta dal Dirigente del Settore o da un Funzionario dell'Ufficio Patrimonio, procederà come segue:
- Verifica preliminare dell'integrità e regolare sigillatura dei plichi e della rispondenza alle prescrizioni dell'Avviso;

- Apertura dei plichi secondo l'ordine progressivo di arrivo e verifica dell'integrità delle buste in essi contenute;
- Apertura delle Buste n. 1, contenenti la Documentazione Amministrativa, verifica della rispondenza dei documenti alle prescrizioni previste nell'Avviso e ammissione alla gara dei concorrenti;
- Apertura delle Buste n. 2, contenenti l'Offerta Economica e verifica della regolarità delle offerte economiche presentate;
- Aggiudicazione dell'immobile in concessione al soggetto che ha presentato l'offerta economica più alta.
- Nel caso in cui più soggetti abbiano presentato il medesimo aumento, si procederà mediante sorteggio pubblico, da attuarsi seduta stante;
- A seguito dell'assegnazione verrà stipulata apposito e specifico contratto, in forma privata.

17. AGGIUDICAZIONE

Successivamente allo svolgimento delle operazioni di gara, si provvederà ad acquisire d'ufficio, per il solo soggetto risultato vincitore, la documentazione diretta a dimostrare il possesso dei requisiti di cui alla dichiarazione sostitutiva presentata nell'istanza di partecipazione.

Nell'ipotesi in cui, a seguito della verifica della dichiarazione di istanza di ammissione alla gara, sia riscontrato il mancato possesso dei requisiti ivi prescritti, si procederà a dichiarare l'esclusione dalla gara del concorrente medesimo, salvo ulteriori responsabilità penali. L'Ente, inoltre, procederà all'aggiudicazione in favore del secondo classificato in graduatoria.

A seguito dell'esito positivo delle verifiche delle dichiarazioni sostitutive del vincitore, si adotterà la determinazione dirigenziale di aggiudicazione. L'aggiudicazione non ha gli effetti del contratto.

18. OBBLIGHI E ONERI DEL CONCESSIONARIO

Al concessionario è richiesto:

- di perseguire le finalità indicate all'art. 10 del presente Avviso e che si intendono integralmente richiamate
- di mantenere l'immobile in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza;
- di riconsegnare puntualmente tutti i locali all'Amministrazione Comunale, alla scadenza naturale del contratto, nel corretto stato manutentivo, salvo il normale deperimento d'uso;
- di consentire ai Funzionari Comunali del competente Ufficio, l'accesso ai locali, anche senza previo avviso, al fine di effettuare le verifiche circa il rispetto delle clausole contrattuali;
- di consentire ai rappresentanti di altri Enti, l'accesso ai locali, anche senza previo avviso, al fine di effettuare verifiche e controlli previsti dalla Legge.

Sono ad esclusivo carico del concessionario:

- tutti gli oneri di attivazione/volturazione/modifica/etc ed i relativi costi, di tutte le utenze, quali quelle di energia elettrica, acqua, gas, riscaldamento, telefono, rifiuti, etc, nonché tutte le spese per i relativi consumi;
- pulizia interna ed esterna della struttura e manutenzione ordinaria interna ed esterna alla struttura, delle pertinenze e delle aree verdi;

- esecuzione delle opere di manutenzione e riparazione ordinaria dell'immobile e di quelle necessarie al funzionamento dello stesso per gli usi a cui è destinata;
- acquisto di eventuali arredi e attrezzature necessarie per il funzionamento della struttura e per lo svolgimento delle attività connesse;
- autorizzazioni amministrative e sanitarie per lo svolgimento delle attività previste ai sensi della vigente normativa;
- dotare la struttura di impianto di condizionamento;
- dotare la struttura di impianto di videosorveglianza;
- il pagamento del canone di concessione con cadenza mensile.

19. MANUTENZIONE DELLA STRUTTURA

Il concessionario è tenuto a mantenere l'immobile in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza. Dovrà, pertanto, eseguire tutti gli interventi di manutenzione ordinaria della struttura, delle pertinenze esterne e dello spazio esterno circostante, aree verdi comprese.

La manutenzione straordinaria è invece a carico dell'Amministrazione Comunale.

Fermo restando che gli eventuali lavori per rendere fruibile l'immobile sono a carico del concessionario, sono altresì a carico del medesimo, gli interventi di piccola manutenzione, la manutenzione ordinaria, le spese di conservazione delle cose mobili e la pulizia. Le riparazioni di piccola manutenzione sono quelle dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso.

Si elencano a titolo esemplificativo ma non esaustivo, alcune spese/interventi a carico del concessionario:

- riparazione attrezzature;
- sostituzione neon/lampadine;
- manutenzione ordinaria impianto idraulico ed elettrico del locale o altri impianti installati a cura e spese del concessionario previo assenso dell'Amministrazione comunale;
- tinteggiature su superfici varie;
- manutenzione ordinaria serrature e infissi;

Si fa esplicito riferimento e rimando agli artt. 1575, 1576, 1609, 1621 del Codice Civile.

Sono a carico dell'Amministrazione Comunale:

- le spese di manutenzione straordinaria;
- le riparazioni straordinarie agli impianti elettrici, idrici e termici.

20. MODIFICHE AI LOCALI

Il concessionario potrà apportare successive modifiche, innovazioni, migliorie all'immobile escluso il cambio di destinazione d'uso, previo ottenimento del nulla-osta in forma scritta da parte del Comune. Tutte le spese per tali opere sono a carico del concessionario e non sono riconosciute né a scomputo del canone di concessione, né a fine contratto.

Sono a carico del concessionario, tutte le spese di manutenzione e di adeguamento del locale, per eventuale sostituzione di pavimenti, ausili igienico-sanitari, rubinetterie, corpi scaldanti, impianti illuminanti etc, le eventuali migliorie che si intendono apportare agli impianti, sia per necessità di Legge che per scelta personale, le spese necessarie per adeguare i locali igienici esistenti alle

normative per i portatori di handicap, le spese di manutenzione ordinaria nel corso degli anni di concessione, nonché eventuali spese di manutenzione straordinaria che dovessero rendersi necessarie nel corso della durata del contratto strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività che si intende insediare e/o derivanti dall'assenza o carenza di manutenzione ordinaria.

21. CAUZIONE/POLIZZA

A garanzia dell'esatta osservanza degli obblighi contrattuali, il locatario dovrà costituire, prima della sottoscrizione del contratto, una polizza fidejussoria del valore di € 3.000,00 (tremila/00) e trasmetterne copia al Settore Tecnico.

22. COMUNICAZIONI PER INADEMPIENZE

Qualora il Comune riscontri inadempienze da parte del concessionario, relative ad utilizzi diversi da quelli previsti, alla mancata effettuazione della manutenzione ordinaria, alla mancata effettuazione del servizio di adeguata pulizia, al corretto conferimento dei rifiuti, al mancato rispetto della custodia e cura delle pertinenze date in concessione e più in generale del rispetto di tutte le clausole previste nel presente avviso e nel contratto di concessione, l'Amministrazione invierà comunicazione tramite PEC intimando di provvedere al rispetto dei relativi adempimenti entro un congruo termine dalla comunicazione.

23. PENALI

Nei casi in cui, a seguito di ulteriore verifica da parte del Comune, si riscontri il permanere delle inadempienze contestate, l'Amministrazione Comunale provvederà all'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste ai sensi e con le modalità di cui al D.Lgs. 267/2000, e ss.mm.ii., pari a € 150,00 per ogni singola violazione contestata.

Il concessionario dovrà versare l'importo della penale entro il termine di 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di irrogazione della stessa.

24. REVOCA DELLA CONCESSIONE E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Il Comune, previa diffida, procede alla risoluzione della concessione nel caso di:

- negligenza nell'uso dell'immobile;
- negligenza e/o imperizia nell'esecuzione del servizio svolto nell'immobile concesso;
- uso improprio dell'immobile concesso;
- morosità nel pagamento del canone previsto, per almeno tre scadenze consecutive;
- realizzazione di interventi edilizi, che eccedano la manutenzione ordinaria, non preventivamente autorizzati dal Comune e comunque non ammissibili ai sensi della normativa edilizia ed urbanistica vigente;
- violazione delle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro e prevenzione incendi;
- perdita dei requisiti necessari;
- mancato pagamento delle penali irrogate;
- altre casistiche da valutare a discrezione dell'Amministrazione Comunale.

Il Comune si riserva la facoltà di revocare e/o sospendere in tutto o in parte la concessione, per motivi di pubblico interesse, senza che nulla il concessionario possa eccepire o pretendere a

qualsiasi titolo. La revoca e/o la sospensione della concessione comporta la ripresa in possesso da parte dell'Amministrazione Comunale dell'immobile concesso. Nessun rimborso o indennizzo a qualsiasi titolo può essere vantato dal concessionario.

Il contratto che verrà stipulato prevederà la clausola risolutiva espressa, ai sensi dell'art. 1456 c.c., con la quale le parti prevedono che lo stesso contratto dovrà considerarsi risolto qualora una determinata obbligazione non venga adempiuta affatto o non venga adempiuta secondo le modalità stabilite.

Affinché la clausola risolutiva espressa sia valida, deve indicare con precisione quale obbligazione determina la risoluzione automatica del contratto, non essere quindi generica o riferita a tutti gli inadempimenti (Cassazione, che le considera "clausole di stile") e deve essere espressamente accettata dalle parti.

Pertanto la clausola risolutiva espressa o clausola di stile, che determinerà la risoluzione automatica del contratto, sarà applicata qualora si verifichi anche solo una delle seguenti condizioni:

- il mancato pagamento del canone di concessione con cadenza mensile;
- la mancata realizzazione dell'impianto di condizionamento entro 36 mesi dalla stipula del contratto;
- la mancata realizzazione dell'impianto di videosorveglianza entro 12 mesi dalla stipula del contratto;

25. CESSIONE "AZIENDA"

In caso di cessione della "azienda" l'aggiudicatario o i soggetti facenti parte della composizione originaria dell'azienda all'atto dell'aggiudicazione della presente procedura, restano responsabili in solido verso il Comune.

La cessione totale o parziale della "azienda" deve essere sottoposta al nulla osta preventivo del Comune per la verifica del possesso dei requisiti del subentrante previsti nel presente avviso e che sono stati oggetto di verifica nei confronti dell'aggiudicatario.

26. SPESE E ONERI FISCALI

La stipulazione del contratto di concessione avverrà entro trenta giorni dall'aggiudicazione con scrittura privata.

Tutte le spese, imposte e tasse, nessuna esclusa, inerenti la stipulazione del contratto, sono a carico del concessionario, che verserà quanto dovuto prima della stipulazione del contratto.

Sono inoltre a carico del concessionario, tutte le spese eventualmente necessarie per la registrazione del contratto.

27. RESPONSABILITÀ VERSO TERZI E POLIZZA ASSICURATIVA

Il concessionario assume la piena ed esclusiva responsabilità giuridica per danni cagionati a persone e/o cose presenti, a qualsiasi titolo, nella struttura e nelle sue pertinenze e aree esterne, in merito all'utilizzo dell'immobile e delle sue pertinenze e aree esterne, per l'intera durata del contratto.

Il Comune di Macomer è sollevato da qualsivoglia responsabilità giuridica, anche in relazione alle condizioni di sicurezza del personale impiegato negli ambienti di lavoro, ai sensi del Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81.

Per tutti i danni di qualunque natura che possano verificarsi alla struttura in oggetto e alle persone ivi presenti, a qualsiasi titolo nella struttura e nelle sue pertinenze e aree esterne, il concessionario

deve stipulare, altresì, una polizza assicurativa, con vincolo obbligatorio a favore del Comune di Macomer, per la copertura dei rischi (polizza rischi), a partire dal massimale minimo pari ad € 1.000.000,00 (un milione di euro) per atti vandalici, eventi naturali, danni da acqua, fenomeno elettrico, esplosione, incendio, furto, etc. e danni agli accessori e alle pertinenze / aree esterne.

28. DICHIARAZIONI INTEGRATIVE

Il concessionario, attraverso la partecipazione alla gara in argomento, dichiara:

- di aver preso visione, di aver compreso e di accettare tutte le disposizioni, condizioni e prescrizioni contenute nel presente Avviso d'Asta, senza alcuna riserva;
- di aver preso visione di tutti gli oneri, adempimenti e spese a carico del soggetto aggiudicatario;
- di essere consapevole che in caso di aggiudicazione saranno a proprio carico tutte le procedure per attivare o volturare gli allacci a tutte le utenze presenti nel locale;
- di accettare l'immobile nel suo attuale stato di consistenza, di manutenzione ed impiantistica e di aver tenuto conto di tutte le circostanze generali e particolari che possono aver influito sull'offerta esonerando il Comune di Macomer da qualsivoglia responsabilità al riguardo;
- di essere a conoscenza che saranno a proprio carico le spese di contratto, registro, le relative trascrizioni ed ogni altra spesa inerente o conseguente la concessione;
- di essere a conoscenza che qualora in seguito ai controlli effettuati d'Ufficio dal Comune, emerga la non veridicità del contenuto della presente dichiarazione sostitutiva, ove risultasse affidataria, decadrà ai sensi dell'art. 75 del D.P.R. 445/2000 da ogni beneficio conseguente all'eventuale provvedimento di aggiudicazione e sarà tenuto al risarcimento degli eventuali danni, oltre ad incorrere in responsabilità penale in base al disposto dell'art. 76 del D.P.R. n. 445/2000;
- di essere informato e di autorizzare che tutti i dati dichiarati e riportati nei documenti presentati siano trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa, nel pieno rispetto delle disposizioni del Regolamento Europeo n. 2016/679 - GDPR.

29. DOTAZIONE IMMOBILE

Il concessionario provvederà a proprie spese all'acquisto di eventuali attrezzature e/o arredi necessari per la destinazione d'uso prevista. Dette attrezzature dovranno essere debitamente collaudate ed omologate per l'uso in questione.

Nessuna attrezzatura o arredo di proprietà dell'Amministrazione Comunale potrà essere alienato, rimosso o smaltito dal concessionario, senza la preventiva autorizzazione dello stesso Comune.

Alla data di scadenza della concessione, le attrezzature e gli arredi acquistati dal concessionario resteranno nella proprietà del medesimo.

Invece, eventuali beni mobili di proprietà Comunale, già presenti all'interno della struttura ed inventariati, resteranno nella proprietà del Comune al momento della restituzione dei locali.

30. RICHIESTA INFORMAZIONI

Il presente Avviso sarà pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Macomer e sul sito internet istituzionale del Comune di Macomer.

Per eventuali informazioni, potranno essere contattati i Funzionari dell'Ufficio Patrimonio, ai seguenti numeri di telefono:

- Dott.ssa Antonietta Mura, tel. 0785/790864

- Dott. Marco Caboni, tel. 0785/790863;
- Ing. Marco Contini, tel. 0785/790813.

31. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI E PRIVACY

I dati forniti dai concorrenti in occasione della partecipazione alla presente procedura, saranno trattati, ai sensi dell'art. 13 del Regolamento Europeo n. 2016/679 - GDPR, esclusivamente per espletare la procedura medesima, come da allegata informativa.

32. DISPOSIZIONI FINALI

Per qualunque controversia il Foro competente per territorio è quello di Oristano;

Per quanto non specificatamente contenuto nel presente Avviso, si rimanda alle norme, regolamenti ed alle altre disposizioni vigenti in materia, in vigore al momento della pubblicazione all'albo.

33. ALLEGATI ALL'AVVISO

- Allegato A - Domanda di partecipazione;
- Allegato B – Modulo Offerta economica;
- Allegato C - Informativa privacy;
- Allegato D - Planimetria.

Dirigente del Settore Tecnico
Dott.ssa Ing. Floriana Muroi