



COMUNE DI MACOMER

Provincia di Nuoro

C.so Umberto, I – Tel. 0785-790800 Fax 0785-790845 – Cod. Fiscale 83000270914 P. IVA 00209400910

AVVISO DI CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO

ex art. 77 del D.lgs. 36/2023

per lo sviluppo delle procedure di gara per la selezione di un operatore economico, volte alla conclusione di una concessione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, in L. n. 410/2001, relativamente alla ristrutturazione, adeguamento e alla gestione del Complesso denominato “Centro Polivalente”, sito nel Comune di Macomer, in Viale degli Artigiani per la realizzazione di una multisala cinematografica e teatrale e servizi connessi.

PREMESSO:

- che il Cine Teatro Costantino, è stato per decenni un punto di riferimento per la comunità Macomerese e per tutto il territorio del Marghine;
- che nel 2015 l’attività è cessata per esigenze della proprietà, privando di fatto il territorio di un importante presidio culturale;
- che a seguito della chiusura del Teatro Costantino la stagione teatrale si è tenuta presso il Padiglione Tamuli delle ex Caserme Mura, immobile non adeguato allo scopo per i chiari limiti connessi ad una acustica non ottimale;
- che nelle stagioni 2023/2024, 2024/2025 e 2025/2026, sia la Stagione Cinematografica che la Stagione Teatrale, si sono tenute presso il Cine Teatro Costantino, reso disponibile dalla proprietà dapprima come con un comodato gratuito e poi con un contratto a titolo oneroso;
- che a conclusione del contratto al momento in corso, prevista per il prossimo mese di ottobre, avendo appurato l’indisponibilità del Cine Teatro Costantino, si rende indispensabile individuare soluzioni alternative volte a garantire per le prossime stagioni, sia la stagione teatrale che cinematografica;
- che si è ritenuto di poter utilizzare, previo adeguamento, fra gli immobili di proprietà dell’ente, l’immobile definito “Centro Polivalente sito nel Comune di Macomer, in Viale degli Artigiani;
- che con Delibera G.C. n° 47 del 16/03/2026, si è ritenuto di poter individuare nella concessione di valorizzazione di cui all’articolo 3bis del Decreto legge 25/09/2001, n. 351 e dell’articolo 58 del D.L. 25/06/2008 n° 113 lo strumento da utilizzare per la realizzazione, presso il Centro Polivalente, degli interventi necessari a garantire per le prossime stagioni, sia la stagione teatrale che cinematografica, nella considerazione che con tale concessione, si raggiunge la duplice finalità di valorizzare il patrimonio immobiliare dell’ente e contemporaneamente di acquisire proposte progettuali finalizzate all’utilizzo dell’immobile attraverso la realizzazione di attività gestionali con finalità culturali ed in particolare all’apertura di una multisala cineteatrale;
- che l’art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001, prevede che: *“I beni immobili di proprietà dello Stato individuati ai sensi dell’articolo 1 possono essere concessi o locati a privati, a titolo*



COMUNE DI MACOMER

Provincia di Nuoro

C.so Umberto, I – Tel. 0785-790800 Fax 0785-790845 – Cod. Fiscale 83000270914 P. IVA 00209400910

oneroso, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per cittadini, ferme restando le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni”;

- che ai sensi dell'articolo 58 comma 6 del D.L. 112/2008, anche gli Enti Territoriali possono avvalersi della Concessione di Valorizzazione, già prevista per i beni immobili dello Stato ai sensi dell'articolo 3-bis del D.L. 351/2001;

ATTESO CHE

- l'Anac, in conformità alle Linee Guida n. 14 del 6 marzo 2019 recanti “*Indicazioni sulle consultazioni preliminari di mercato*”, con la deliberazione n. 417 del 14/09/2022 in merito alla struttura e alla funzione delle consultazioni preliminari di mercato ha precisato che “...*si tratta di un istituto di natura preliminare, facoltativa e non decisoria, volto a ridurre le asimmetrie informative esistenti tra stazioni appaltanti e operatori di mercato, mediante il quale si consente alle prime l'acquisizione di informazioni di mercato per una scelta più consapevole e a tutte le parti l'acquisizione di informazioni rilevanti circa l'appalto in via di definizione. La consultazione è finalizzata a predisporre con maggiore competenza gli atti di gara, nonché a informare gli operatori economici circa le proprie intenzioni di acquisto, affinché gli affidamenti avvengano secondo i migliori criteri tecnici e concorrenziali. Essa persegue, altresì, lo scopo di calibrare obiettivi e fabbisogni della stazione appaltante e, in tal modo, consente economie di mezzi e risorse.*”...“... *la consultazione preliminare di mercato non costituisce pertanto una procedura di affidamento né, a differenza delle indagini di mercato, un procedimento finalizzato a selezionare gli operatori economici da invitare al procedimento di gara, ma uno strumento attraverso cui la stazione appaltante, specie negli appalti che presentano caratteri di novità, può colmare il proprio gap conoscitivo e informativo acquisendo contributi, nella forma di consulenze, relazioni, dati, informazioni e altri documenti tecnici, da parte di esperti, di partecipanti al mercato o di autorità indipendenti, in relazione ad ogni aspetto tecnico ritenuto utile alla preparazione del procedimento selettivo*”;

VISTI

- la Legge 7 agosto 1990, n. 241, recante “*Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*”;
- il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, recante “*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali (TUEL)*”;
- il Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, recante “*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa*”;
- il Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36, recante il “*Codice dei contratti pubblici*”, per le norme espressamente richiamate nel presente Avviso;



COMUNE DI MACOMER

Provincia di Nuoro

C.so Umberto, I – Tel. 0785-790800 Fax 0785-790845 – Cod. Fiscale 83000270914 P. IVA 00209400910

- La Deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 29-07-2025 avente ad oggetto “Documento Unico Di Programmazione (Dup) Periodo 2026/2028 - Discussione E Conseguente Deliberazione (Art. 170, Comma 1, Del D.Lgs. N. 267/2000)” con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2026/2028;
- La Deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 29-12-2025 avente ad oggetto “Approvazione Del Bilancio Di Previsione Finanziario 2026/2028 (Art. 151, D. Lgs. N. 267/2000 E Art. 10, D.Lgs.N.118/2011) con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione Finanziario 2026/2028;
- Le linee Guida Anac n 14 del 6 marzo 2019 recanti “*Indicazioni sulle consultazioni preliminari di mercato*”;
- la Determinazione R.G. n° 496 del 20 Maggio 2026, di approvazione ed autorizzazione alla pubblicazione del presente Avviso di consultazione di indagine di mercato.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE TECNICO

RENDE NOTO

che intende procedere, con il presente Avviso, a dare avvio ad una consultazione preliminare di mercato ai sensi dell'art. 77 e ss. del D.lgs. n. 36/2023 (nel seguito anche Codice dei contratti pubblici o Codice), con l'obiettivo di acquisire ogni elemento utile, sotto il profilo tecnico, economico-finanziario e procedurale, per la preparazione del procedimento selettivo finalizzato all'affidamento in concessione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, in L. n. 410/2001 s.m.i. dell'immobile definito “Centro Polivalente sito nel Comune di Macomer, in Viale degli Artigiani, meglio individuato nelle allegate planimetrie.

La consultazione si svolge nel rispetto dei principi di trasparenza, *favor participationis* e concorrenza, come previsto dagli artt. 77 e 78 del D.lgs. 36/2023 e in coerenza con i principi delineati dalle Linee Guida ANAC n. 14 del 6 marzo 2019.

1. FINALITÀ DELLA CONSULTAZIONE

La presente consultazione è volta a:

- garantire la massima pubblicità all'iniziativa per assicurare la più ampia diffusione delle informazioni;
- ottenere la più proficua partecipazione da parte dei soggetti interessati;
- ricevere, da parte dei soggetti interessati, osservazioni, suggerimenti e contributi anche tecnici per una più compiuta conoscenza del mercato e per la definizione ottimale degli elementi della successiva procedura ad evidenza pubblica;
- calibrare obiettivi e fabbisogni dell'Amministrazione precedente in relazione all'assetto del mercato



COMUNE DI MACOMER

Provincia di Nuoro

C.so Umberto, I – Tel. 0785-790800 Fax 0785-790845 – Cod. Fiscale 83000270914 P. IVA 00209400910

2. DESCRIZIONE IMMOBILE E CONTESTO DELL'INTERVENTO

Il Comune di Macomer intende valorizzare l'immobile definito "Centro Polivalente" sito nel Comune di Macomer, in Viale degli Artigiani, con l'intento di garantire per le prossime stagioni, sia la stagione teatrale che cinematografica

Il Comune di Macomer è proprietario dell'immobile denominato Centro polifunzionale per il tempo libero. L'edificio è stato diviso in due zone distinte e separate: la prima, la più ampia, è destinata ad ospitare una sala polivalente da adibirsi anche a discoteca; nella seconda era prevista una pizzeria, da gestirsi autonomamente dalla prima. L'edificio è stato, inoltre, progettato per ospitare mostre, assemblee cittadine o zonali e per costituire, comunque una piazza coperta per il ritrovo e lo svago.

L'edificio è stato realizzato nel 2006/2009 e in data 09.04.2009 è stato redatto il certificato di collaudo statico per l'edificio. La struttura è stata realizzata in cemento armato normale in opera, cemento armato precompresso con elementi prefabbricato e in acciaio.

L'edificio è stato realizzato nel 2006/2009 e in data 07.06.2011, prot. 12254, ai sensi art.80 del T.U.L.P.S. n. 773/31, è stata rilasciata l'agibilità del Centro Polifunzionale;

Tra il 2024 e 2026 sono stati adeguati tutti gli impianti elettrici, antincendio, ed il sistema di climatizzazione inverno/estate dell'intero stabile. Si sottolinea che é dotato di CPI

L'immobile oggetto del presente avviso è inserito all'interno di un contesto sportivo/ricreativo.

Nelle immediate vicinanze, oltre ad una ampia area parcheggi, è ubicato il centro sportivo "Sertinu" in cui sono presenti due campi di calcio, il palazzetto dello sport, la palestra scolastica in cui si praticano vari sport, lo skate park e la piscina comunale che risulta essere confinante con il centro stesso.

Inoltre, nelle immediate vicinanze si trova una area verde dotata di parco giochi.

La struttura è accessibile facilmente in quanto ubicata nella arteria stradale principale, che collega la Città con la zona artigianale di Bonu Trau.

3. OGGETTO DELLA CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO

3.1 Descrizione dell'immobile

Il complesso immobiliare oggetto di valorizzazione presenta le seguenti caratteristiche:

A. **Identificazione catastale:** le unità immobiliari di proprietà del Comune di Macomer ricomprese nell'immobile oggetto del presente Avviso sono identificate al Catasto Fabbricati come segue:



COMUNE DI MACOMER

Provincia di Nuoro

C.so Umberto, I – Tel. 0785-790800 Fax 0785-790845 – Cod. Fiscale 83000270914 P. IVA 00209400910

Indirizzo	Foglio	Particella	sub	Categoria Catastale
Traversa di Viale Degli Artigiani	38	2317	2	D/3
Traversa di Viale Degli Artigiani	38	2317	3	D/3
Traversa di Viale Degli Artigiani	38	2317	4	BNC

B. **Ubicazione:** l'immobile è localizzato in Macomer, Viale Degli Artigiani.

C. **Consistenza:** la superficie fondiaria dell'intero complesso immobiliare oggetto del presente Avviso è di circa 4.440,00 mq per uno sviluppo del volume fuori terra originario documentato di circa 11.637,37 mc.

La porzione del complesso immobiliare oggetto della presente consultazione preliminare di mercato ha la seguente consistenza complessiva:

PIANO	SUPERFICE mq	VOLUME mc
SEMINTERRATO Blocco A (Area deposito)	150,00	405,00
TERRA Blocco B (Area Bagni)	243,00	1 159,11
TERRA Blocco C (Area Sala polifunzionale)	828,00	7 330,56
TERRA Blocco D (Area Bar)	82,00	278,80
TERRA Blocco E (Area cucine e bagni)	83,00	282,20
TERRA Blocco F (Area Pizzeria)	418,00	1 421,20
PRIMO Blocco G (Area Soppalco)	117,00	760,50
TOTALE	1 921,00	11 637,37

L'accesso alla struttura avviene dal Viale Degli Artigiani.

D. **Contesto storico-urbanistico:** l'edificio è stato realizzato tra il 2006 e il 2009, esso nacque come immobile destinato a struttura adibita a "Centro polivalente per il tempo libero" costituito da:

1. Sala con palco con una capienza al piano terra di n° 560 persone in piedi (o n° 400 posti a sedere) e al piano rialzato n° 60 posti.
Annessa alla stessa sala è presente un'area dotata di predisposizione per bancone bar;
2. Locale da adibire a ristoro (pizzeria e/o somministrazione di alimenti e bevande in genere);
3. Area servizi igienici.

E. **Destinazione urbanistica:** L'edificio ricade attualmente in zona S2 – "Zona di servizi pubblici e



COMUNE DI MACOMER

Provincia di Nuoro

C.so Umberto, I – Tel. 0785-790800 Fax 0785-790845 – Cod. Fiscale 83000270914 P. IVA 00209400910

standards urbanistici, sottozona di aree per attrezzature di interesse comune religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, uffici postali ed altri” disciplinata dagli artt. 43 e 45 delle N.T.A. del P.U.C. che regola gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi.

3.2 Modalità di valorizzazione prevista

Il Comune di Macomer intende sviluppare l'operazione attraverso una concessione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, in L. n. 410/2001 s.m.i prevedendo:

- A. **Durata massima del contratto:** fino a 50 anni soggetti a ribasso in fase di procedura di selezione dell'operatore privato in coerenza con il mantenimento di un equilibrio – economico finanziario, il recupero dell'investimento e la corretta remunerazione del capitale investito così come previsto dall'art. 178 comma 2 del Codice;
- B. **Modalità di affidamento:** mediante procedura ad evidenza pubblica competitiva con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa;
- C. **Corrispettivo:** pagamento di un canone a favore del Comune di Macomer;
- D. **Regime patrimoniale:** mantenimento della proprietà pubblica dell'immobile rispetto a cui l'operatore privato è destinatario di un contratto di concessione di valorizzazione finalizzato all'utilizzo a fini economici attraverso la realizzazione di attività gestionali dedicate a finalità socio assistenziali ed in particolare all'apertura di una comunità integrata e di un centro diurno per anziani.

4. ELEMENTI OGGETTO DELLA CONSULTAZIONE

4.1 Dati Tecnico Descrittivi:

Il Comune di Macomer indice la presente consultazione al fine di acquisire dal mercato contributi sugli elementi di seguito evidenziati o altri aspetti che i soggetti partecipanti alla consultazione riterranno utili evidenziare, che costituiranno la base per la definizione della successiva fase ad evidenza pubblica.

Gli elementi tecnici sono riportati nella tabella di cui al punto 3.1.

Il centro polifunzionale è dotato di CPI ottenuto nel 2026.

Per i dettagli si rimanda alle planimetrie allegate.

4.2 Destinazioni d'uso

Il Comune di Macomer intende consultare il mercato per avviare all'interno dei locali sopra descritti i seguenti servizi/attività:

- Sala o Multisala cinematografica;



COMUNE DI MACOMER

Provincia di Nuoro

C.so Umberto, I – Tel. 0785-790800 Fax 0785-790845 – Cod. Fiscale 83000270914 P. IVA 00209400910

- Sala ad uso teatrale;
- Locali ad uso ristorazione/commercio.

La proposta progettuale dovrà prevedere, la realizzazione nel rispetto della normativa in materia di autorizzazione al funzionamento delle strutture destinate a pubblico spettacolo, delle seguenti destinazioni d'uso dell'immobile:

1. Sala principale da destinare cineteatro con palcoscenico;
2. Sala secondaria da destinare cinema;
3. Locali destinati alla ristorazione.
4. Valorizzazione delle aree verdi esterne.

SOLUZIONI INTEGRATIVE

In aggiunta a quanto previsto sopra è possibile fornire eventuali proposte ulteriori di destinazioni d'uso per servizi aggiuntivi, che vadano ad integrarsi con le attività sopracitate.

Si dovranno indicare:

- I. Schemi distributivi di massima con indicazioni sulla disposizione ottimale delle funzioni nei vari livelli dell'edificio;
- II. Distribuzione ottimale delle superfici tra le diverse funzioni d'uso;
- III. La coerenza con la linea progettuale principale - Servizi accessori ritenuti necessari o opportuni;
- IV. La sostenibilità economica delle proposte aggiuntive.

4.3 Proposta progettuale e di gestione e durata della concessione

Il Comune prevede una durata massima della concessione fino a 50 anni, come consentito dall'art. 3-bis D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, in L. n. 410/2001.

La durata massima non deve superare in ogni caso il periodo di tempo in cui si può ragionevolmente prevedere che il soggetto privato recuperi gli investimenti effettuati, insieme con un congruo ritorno sul capitale investito.

Si richiede di indicare:

- a) la durata ottimale della concessione in relazione alle configurazioni funzionali ipotizzate (FASI A, B, e eventuali ulteriori configurazioni suggerite);
- b) il WACC (tasso di attualizzazione) nelle sue due componenti KE e KD e nel rispettivo rapporto tra le fonti di finanziamento ipotizzate;
- c) il periodo necessario al recupero degli investimenti previsti;



COMUNE DI MACOMER

Provincia di Nuoro

C.so Umberto, I – Tel. 0785-790800 Fax 0785-790845 – Cod. Fiscale 83000270914 P. IVA 00209400910

- d) l'eventuale necessità di prevedere durate differenziate per diverse porzioni del complesso immobiliare;
- e) la coerenza della durata proposta con analoghi interventi realizzati o in corso di realizzazione e gli elementi di rischio che potrebbero influenzare i tempi di recupero dell'investimento.
- f) La proposta progettuale di massima con relativa descrizione degli interventi suggeriti per il miglioramento adeguamento degli impianti ed eventuale efficientamento della struttura stessa, la previsione di opere edili da eseguire per il miglior utilizzo e funzionalità dell'immobile ed eventuali sistemazioni delle aree esterne, che rimarranno comunque ad uso condiviso, e relativo costo.

4.4 Canone concessorio

Il concessionario sarà tenuto al pagamento di un canone annuo in rate anticipate, eventualmente ridotte nella fase di implementazione dell'investimento, a favore del Comune di Macomer per l'utilizzo dell'immobile.

Si richiede di indicare:

a) **Modalità di determinazione del canone:**

- a. Canone fisso
- b. Canone variabile legato ai ricavi/utigli (benefit sharing)
- c. Canone misto (quota fissa + quota variabile)
- d. Altre modalità di determinazione;

b) **Indicizzazione:** criteri e parametri per l'aggiornamento del canone nel tempo;

c) **Differimento e riduzione:** eventuale periodo iniziale di esenzione o riduzione del canone per consentire l'avvio delle attività;

d) **Eventuali Benchmark:** riferimenti a operazioni analoghe realizzate su patrimonio pubblico in contesti urbani comparabili.

4.5 Importo degli investimenti

L'investimento comprende:

- Costi di demolizione delle porzioni degradate e loro rifacimento qualora necessario;
- Costi di costruzione/ristrutturazione secondo il prezzario regionale della Regione autonoma della Sardegna e allestimenti, cinematografici e teatrali;
- Costi di progettazione e direzione lavori;
- Spese tecniche e amministrative;
- Oneri finanziari generali;



COMUNE DI MACOMER

Provincia di Nuoro

C.so Umberto, I – Tel. 0785-790800 Fax 0785-790845 – Cod. Fiscale 83000270914 P. IVA 00209400910

- Oneri per l'arredamento a completamento di quello già presenti nella struttura o comunque nella disponibilità dell'ente;
- oneri per messa a norma degli impianti idrico, sanitario, antincendio, di climatizzazione e riscaldamento; potenziamento, adeguamento e/o sostituzione degli stessi finalizzati tra le altre cose, all'ottenimento del CPI qualora quello presente non fosse sufficiente per le destinazioni proposte;
- Qualunque altro onere necessario a rendere la struttura efficiente ed agibile sotto ogni punto di vista;

Si richiede di indicare:

- a) La coerenza e congruità dell'importo stimato rispetto alle opere previste e agli standard qualitativi attesi;
- b) Eventuali voci di costo aggiuntive necessarie per il corretto raggiungimento dell'obiettivo;
- c) Stime per ciascuna delle FASI funzionali indicate al punto 4.2 e eventuali proposte integrative;
- d) Ottimizzazioni possibili per ridurre i costi di investimento senza compromettere la qualità;
- e) Rischi economici connessi all'investimento e relative mitigazioni;
- f) Tempistica di realizzazione e cronoprogramma finanziario degli investimenti;
- g) Fonti di finanziamento ipotizzabili e loro mix;
- h) Possibilità di accesso a incentivi pubblici per gli interventi ipotizzati.

4.6 Ricavi e Costi di gestione

Si richiede di indicare:

- a) Costi operativi annuali previsti per la gestione del complesso, distinti per singola categoria di costo;
- b) Ricavi attesi dalle diverse destinazioni d'uso;
- c) Eventuale modello economico-finanziario e Benchmarking di riferimento.

4.7 Modalità di selezione e relativi criteri per la scelta del concessionario

Il Comune procederà con l'affidamento della concessione mediante procedura aperta con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa (OEPV).

5. SOGGETTI CHE POSSONO PARTECIPARE ALLA CONSULTAZIONE

Ai sensi dell'art. 77 del D.lgs. 36/2023 e delle Linee Guida ANAC n. 14/2019, possono partecipare alla consultazione preliminare di mercato gli operatori economici qualificati, potenzialmente interessati a partecipare alla successiva procedura di affidamento.



COMUNE DI MACOMER

Provincia di Nuoro

C.so Umberto, I – Tel. 0785-790800 Fax 0785-790845 – Cod. Fiscale 83000270914 P. IVA 00209400910

6. MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

6.1 Contenuto delle istanze

L'istanza dovrà essere compressa e protetta con Password 7zip, attraverso l'apposito programma gratuito 7zip.

La password dovrà essere inviata via PEC, **esclusivamente** dalle ore 08:00 del giorno 21/06/2026 alle ore 14:00 del giorno 21/06/2026.

L'istanza dovrà contenere:

- Domanda di partecipazione alla procedura. La domanda di partecipazione debitamente compilata e sottoscritta dal concorrente, pena l'esclusione, dovrà contenere tutte le dichiarazioni riportate nel modello "**allegato A**";
- Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445 del 28/12/2000, secondo il modello "**allegato B**" e firmata digitalmente;
- Proposta progettuale, sottoscritta digitalmente, redatta con le modalità di restituzione scelte dal proponente, indicante i seguenti elementi:
 - profilo dell'organizzazione proponente, con descrizione delle competenze/esperienze pregresse maturate;
 - attività che favoriscono la sostenibilità economica del progetto Ricreativo di svago e socioculturale, nel rispetto dei limiti previsti all'art. 4 del presente avviso;
 - interventi manutentivi che si intendono realizzare e cronoprogramma degli interventi, ponendo rilievo agli interventi migliorativi e/o di adeguamento normativo volti a garantire la fruibilità e l'accessibilità all'immobile.
 - piano economico finanziario per l'intera durata del progetto proposto, con la programmazione di massima degli interventi di riqualificazione e dei relativi costi, da cui emergano la concreta credibilità della proposta, la sostenibilità economica del progetto e delle successive attività a regime, la congruità economica di massima, la durata della concessione offerta.
- Le proposte dovranno contenere progetti chiari e ben identificati. Inoltre, non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato

Importante: i contributi non devono contenere offerte tecniche o economiche vincolanti, né proposte contrattuali definitive. Non sono ammessi l'indicazione di elementi o proposte che possano alterare la concorrenza nella successiva fase di gara.



COMUNE DI MACOMER

Provincia di Nuoro

C.so Umberto, I – Tel. 0785-790800 Fax 0785-790845 – Cod. Fiscale 83000270914 P. IVA 00209400910

6.2 Segreti aziendali e riservatezza

I partecipanti sono invitati a indicare espressamente se i contributi forniti contengono: Informazioni, dati o documenti protetti da diritti di privativa; Elementi rivelatori di segreti aziendali, commerciali o industriali; Informazioni sulla posizione del soggetto nel mercato e sulle sue competenze specifiche.

I partecipanti devono inoltre precisare se desiderano che la divulgazione dei contributi forniti avvenga in forma anonima.

7. TERMINI E MODALITÀ DI INVIO

Le istanze di partecipazione, redatte in formato PDF e sottoscritte digitalmente dal soggetto partecipante, **previo sopralluogo nella struttura**, dovranno essere inviate **entro e non oltre il giorno 20 giugno 2026 ore 12,30** al seguente indirizzo di posta elettronica certificata (PEC): protocollo.@pec.comune.macomer.nu.it, con Oggetto PEC: “Consultazione Preliminare di Mercato – del Complesso denominato “Centro Polivalente”, sito nel Comune di Macomer, in Viale degli Artigiani per la realizzazione di una multisala e servizi connessi”. I contributi dovranno essere

Modalità di sopralluogo: lunedì e martedì pomeriggio dalle 15 alle 17 previo appuntamento con l’ufficio tecnico comunale al n° 0785/790803 (Geom. Antonello Runchina) – 0785/790850 (Arch. Marzia Morittu).

8. EVENTUALI SESSIONI DI CONSULTAZIONE

A valle della ricezione dei contributi scritti ed entro 30 giorni dal ricevimento dei contributi, il Comune di Macomer si riserva la facoltà di convocare i soggetti che hanno fornito contributi qualificati per sessioni di consultazione singole volte ad approfondire gli elementi emersi.

Le convocazioni saranno comunicate tramite PEC agli indirizzi forniti dai partecipanti.

9. NOTE LEGALI E PRECISAZIONI

9.1 Natura della consultazione

La presente consultazione preliminare di mercato non costituisce una procedura di affidamento di un contratto pubblico e non può diventare tale in corso di svolgimento e non costituisce condizione di accesso alla successiva procedura di gara. In tal senso, non genera alcun vincolo o obbligo per il Comune di Macomer e non crea aspettative di fatto o di diritto per i partecipanti.

9.2 Gratuità del contributo

La partecipazione alla consultazione preliminare è gratuita e avviene senza diritto a rimborsi spese di alcun genere per i soggetti partecipanti.

9.3 Poteri di Comune di Macomer



COMUNE DI MACOMER

Provincia di Nuoro

C.so Umberto, I – Tel. 0785-790800 Fax 0785-790845 – Cod. Fiscale 83000270914 P. IVA 00209400910

Il Comune di Macomer si riserva la facoltà di:

- interrompere, modificare, prorogare o sospendere la consultazione in qualsiasi momento;
- richiedere integrazioni o chiarimenti ai contributi ricevuti;
- Effettuare ulteriori approfondimenti con i partecipanti;
- Non procedere alla pubblicazione della successiva procedura di gara;
- Modificare gli elementi oggetto della consultazione sulla base dei contributi ricevuti;

Nessuna delle decisioni assunte da Comune di Macomer può costituire titolo per pretese, risarcimenti o indennizzi da parte dei soggetti partecipanti.

10. MISURE PER GARANTIRE LA CONCORRENZA NELLA SUCCESSIVA PROCEDURA

Conformemente all'art. 77, comma 2 ed art 78 del D.lgs. 36/2023 e alle Linee Guida ANAC n. 14/2019, il Comune di Macomer adotterà misure adeguate a garantire che la concorrenza non sia falsata dalla partecipazione di operatori economici alla presente consultazione.

In particolare, il Comune di Macomer si impegna a:

- a) Rendere disponibili a tutti i potenziali concorrenti, prima dell'avvio della procedura di gara, le informazioni acquisite nel corso della consultazione preliminare, nel rispetto dei diritti di privacy e dei segreti aziendali segnalati dai partecipanti;
- b) Fissare termini adeguati alla presentazione delle offerte nella successiva procedura, tali da consentire a tutti gli operatori di esaminare il materiale reso disponibile;
- c) Comunicare agli altri candidati o offerenti le informazioni pertinenti scambiate nel quadro della partecipazione di operatori economici alla consultazione;
- d) Procedere all'esclusione dalla gara di operatori che abbiano partecipato alla consultazione nel caso in cui gli stessi abbiano fornito indicazioni in grado di alterare la parità di trattamento e non vi siano altri mezzi per garantire il rispetto del principio della parità di trattamento.

11. UTILIZZO DEI CONTRIBUTI

Tutte le informazioni fornite saranno utilizzate ai soli fini dello sviluppo dell'iniziativa in oggetto, nel rispetto della normativa sulla privacy e della tutela dei dati personali.

Il Comune di Macomer si riserva di utilizzare i contributi ricevuti per avere indicazioni in grado di contribuire a:

- Definire gli elementi della successiva procedura di gara;
- Elaborare il bando, il disciplinare e la relativa documentazione;



COMUNE DI MACOMER

Provincia di Nuoro

C.so Umberto, I – Tel. 0785-790800 Fax 0785-790845 – Cod. Fiscale 83000270914 P. IVA 00209400910

- Valutare la fattibilità e la sostenibilità dell'intervento;
- Apportare modifiche alle valutazioni di fattibilità sviluppate;

12.DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE

La presente consultazione è supportata dalla documentazione allegata al presente avviso di consultazione preliminare di mercato.

13.ESAME DEI CONTRIBUTI

Con la mera consegna o invio delle proposte, e senza poter pretendere alcun corrispettivo, i soggetti partecipanti autorizzano il Comune di Macomer ad utilizzare la documentazione allegata ai fini dello sviluppo dell'attività istruttoria.

Trattandosi di un avviso esplorativo, l'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di esaminare le istanze e i progetti pervenuti e di utilizzare, nell'ambito di successive procedure a evidenza pubblica, le proposte ritenute coerenti con gli indirizzi contenuti negli atti propedeutici al presente avviso, ai fini dell'elaborazione di bandi di concessione.

Gli esiti dell'istruttoria saranno consolidati in apposito provvedimento dirigenziale di ricognizione. Si informa che la proposta presentata avrà esclusivamente funzione consultiva, non avrà carattere vincolante, né per il proponente, né per il Comune di Macomer.

Il Comune si riserva la facoltà di revocare in ogni momento l'intera procedura per sopravvenute ragioni di pubblico interesse o per la modifica delle circostanze di fatto o dei presupposti giuridici su cui tale procedura si fonda, senza che i soggetti proponenti possano vantare alcuna pretesa o rimborso spese.

Saranno escluse le proposte:

- prive di chiaro interesse pubblico o a prevalente scopo commerciale;
- che possano generare conflitto di interesse tra l'attività pubblica e quella privata;
- che possano generare pregiudizio o danno all'immagine dell'Amministrazione o alle sue iniziative;

L'Amministrazione comunale può sempre richiedere chiarimenti sui contenuti delle proposte e su ogni suo allegato. L'operatore è tenuto a fornire risposta nel termine fissato dall'Amministrazione.

14.PUBBLICAZIONE DELLA PROCEDURA DI GARA

A valle della presente consultazione, il Comune di Macomer intende procedere alla pubblicazione del bando di gara per l'affidamento in concessione di valorizzazione dell'immobile mediante procedura aperta con applicazione del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa. Il Comune di Macomer si riserva di definire i tempi di pubblicazione del bando sulla base degli esiti della consultazione e degli eventuali approfondimenti necessari.

15. ENTE PROCEDENTE E RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO



COMUNE DI MACOMER

Provincia di Nuoro

C.so Umberto, I – Tel. 0785-790800 Fax 0785-790845 – Cod. Fiscale 83000270914 P. IVA 00209400910

Ente procedente: Comune di Macomer – PEC: protocollo@pec.comune.macomer.nu.it

Responsabile del Procedimento: Dirigente del Settore Tecnico Ing. Muroi Floriana

16. RICHIESTE DI CHIARIMENTI

Eventuali richieste di chiarimenti relative alla presente consultazione preliminare di mercato potranno essere inoltrate al RUP utilizzando il seguente indirizzo di posta elettronica certificata: protocollo@pec.comune.macomer.nu.it.

Le richieste dovranno pervenire **entro e non oltre il 15 giugno 2026**. Le risposte ai chiarimenti di interesse generale, garantendo l'anonimato dei soggetti richiedenti, saranno pubblicate sul portale istituzionale di Comune di Macomer – Amministrazione Trasparente - sezione Bandi e Contratti.

17. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Tutti i dati personali comunicati a Comune di Macomer saranno trattati esclusivamente per finalità istituzionali nell'ambito della presente procedura di consultazione preliminare di mercato e per lo sviluppo della successiva procedura di affidamento della concessione, nel rispetto delle prescrizioni previste Regolamento 679/2016/UE.

Il trattamento dei dati personali avviene utilizzando strumenti e supporti sia cartacei che informatici.

Il Titolare del trattamento dei dati personali è il Comune di Macomer, nella figura del Sindaco protempore.

I dati di contatto del Data Protection Officer/Responsabile della Protezione dei Dati personali (RPD) individuato dal Titolare, comunque, reperibili sul sito istituzionale dell'Ente, sono i seguenti: e-mail: dpo@unionemarghine.it - PEC: protocollo.@pec.comune.macomer.nu.it .

L'Interessato può esercitare i diritti previsti dagli articoli 15, 16, 17, 18, 20, 21 e 22 del Regolamento 679/2016/UE. L'informativa completa redatta ai sensi degli articoli 13 e 14 del Regolamento 679/2016/UE è reperibile presso gli uffici dell'Ente. I dati sono conservati per il periodo necessario per il raggiungimento delle finalità per le quali sono stati raccolti e per gli obblighi di conservazione documentale previsti dalla normativa vigente.

18. COMUNICAZIONE E DIFFUSIONE

I dati potranno essere comunicati a terzi nei soli casi previsti da norme di legge o di regolamento. Dei dati possono venire a conoscenza il RUP e gli addetti del settore tecnico e segreteria, autorizzati al trattamento. Le informazioni acquisite tramite la consultazione, nel rispetto dei diritti di privacy e dei segreti aziendali segnalati dai partecipanti, saranno rese disponibili ai potenziali concorrenti della



COMUNE DI MACOMER

Provincia di Nuoro

C.so Umberto, I – Tel. 0785-790800 Fax 0785-790845 – Cod. Fiscale 83000270914 P. IVA 00209400910

successiva procedura di gara.

19. RECLAMO

L'interessato, qualora ritenga che il trattamento che lo riguarda sia effettuato in violazione delle disposizioni del GDPR, può proporre reclamo al Garante per la Protezione dei Dati Personali, ai sensi dell'art. 77 del Regolamento.

20. PUBBLICAZIONE DELL'AVVISO

Il presente Avviso è pubblicato:

- nell'Albo Pretorio On Line del Comune di Macomer;
- sul portale istituzionale del Comune di Macomer, nella sezione Bandi e Contratti nella sottosezione Avvisi al seguente indirizzo:

<https://egov.halleysardegna.com/macomer/zf/index.php/bandi-gara/avvisi/avvisi>;

Con le stesse modalità saranno pubblicate eventuali rettifiche.

Il Comune di Macomer si riserva la facoltà di disporre ulteriori forme di pubblicità, secondo un criterio di proporzionalità, per garantire la massima diffusione dell'iniziativa.

Allegati

Alla presente consultazione sono allegati i seguenti documenti:

- Allegato A: Domanda di partecipazione
- Allegato B: Dichiarazione Sostitutiva di Atto di Notorietà (artt. 46 e 47 D.P.R. 445/2000)
- Allegato C: Planimetrie Catastali
- Allegato D: Planimetrie Descrittive

Informazioni di contatto

Tutte le comunicazioni relative alla presente consultazione saranno pubblicate sul portale istituzionale di Comune di Macomer, nella sezione Amministrazione Trasparente - Bandi e Contratti - sottosezione Avvisi al seguente indirizzo:

<https://egov.halleysardegna.com/macomer/zf/index.php/bandi-gara/avvisi/avvisi>

I partecipanti sono invitati a verificare periodicamente il sito per eventuali aggiornamenti.

Il RUP – Dirigente del Settore Tecnico
Ing. Muroi Floriana