



COMUNE DI BONARCA DO

Provincia di Oristano

Settore AREA TECNICA

Responsabile: Cannas Marco

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

Numerazione Settoriale: 128

in data 01/10/2026

OGGETTO:

APPROVAZIONE ATTI E INDIZIONE DI INDAGINE DI MERCATO
TRAMITE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER IL RILASCIO DI
CONCESSIONE IN USO PATRIMONIALE DI IMMOBILE
COMUNALE ADIBITO A CHIOSCO BAR/PICCOLA RISTORAZIONE
ADIACENTE AGLI IMPIANTI SPORTIVI COMUNALI – BENE
SOGGETTO A VINCOLO DI USO CIVICO



COMUNE DI BONARCADO

Provincia di Oristano

Corso Italia, 140 - Tel. 0783 569017 - Fax 0783 569009

E-mail: protocollo.bonarcado@tiscali.it PEC: protocollo@pec.comune.bonarcado.or.it

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

PREMESSO CHE:

- Il Comune di BONARCADO è proprietario di un immobile adibito a chiosco bar / piccola ristorazione posto in prossimità e a servizio degli impianti sportivi comunali, di via Superga;
- Detto immobile risulta attualmente libero e disponibile, ed è interesse di questa Amministrazione Comunale garantirne la gestione e l'apertura al fine di assicurare un servizio di supporto sociale e ricreativo agli atleti, ai frequentatori della zona e alla cittadinanza intera;

DATO ATTO CHE:

- L'area su cui sorge il predetto compendio immobiliare risulta gravata dal vincolo di Uso Civico ai sensi della Legge 16 giugno 1927, n. 1766 e della Legge Regionale della Sardegna n. 12/1994;
- In forza della predetta normativa e della consolidata giurisprudenza in materia, i diritti di uso civico e il godimento/utilità dei beni appartenenti al demanio civico o al patrimonio di uso civico devono essere tassativamente ed esclusivamente riservati a favore della collettività locale dei cittadini residenti nel territorio comunale;
- Per l'effetto, la platea dei potenziali soggetti affidatari del bene in oggetto deve essere legittimamente limitata ai soli cittadini o imprese aventi la residenza / sede legale nel Comune di Bonarcado;

VISTA la D.G.C. n. 74 del 16/09/2026 con la quale:

- si esprime formale atto di indirizzo politico-amministrativo affinché il Responsabile del Servizio Tecnico dia avvio all'indagine di mercato per l'affidamento in concessione in uso patrimoniale dell'immobile comunale adibito a bar/piccola ristorazione sito in Via Superga snc (area impianti sportivi);
- Si stabiliscono le direttive vincolanti per la strutturazione della procedura e del successivo contratto, conformemente allo schema di avviso predisposto dal Servizio:
 - a) Requisito soggettivo: Riservato esclusivamente a cittadini residenti e imprese con sede legale nel Comune di Bonarcado (vincolo Usi Civici);
 - b) Durata della concessione: anni 9 (nove) non rinnovabili automaticamente.
 - c) Canone base d'asta: Euro 3.000,00 annui oltre IVA se dovuta, con aggiornamento ISTAT FOI dal 2° anno.
 - d) Agevolazione d'avvio: Differimento del pagamento della prima rata per 60 giorni dalla firma del contratto.
 - e) Clausola di sbarco sociale: Divieto assoluto di slot-machine, videolottery e giochi d'azzardo nei locali;
- Si demanda al Responsabile del Servizio l'adozione di tutti i successivi atti gestionali e nomina del RUP individuato nella figura dell'arch. Patrizia Iualè.

CONSIDERATO CHE:

- S' intende qualificare il rapporto contrattuale come Concessione in uso patrimoniale escludendo l'applicazione del D.Lgs. 36/2023 in quanto l'operazione non comporta alcuna spesa a carico del bilancio comunale né si configura come un appalto/concessione di servizi pubblici ex art. 176 del medesimo Codice, godendo l'immobile di totale indipendenza funzionale e accesso autonomo;
- Tale rapporto contrattuale attribuisce all'Ente poteri di vigilanza e autotutela pubblicistica, oltre alla facoltà di revoca immediata per motivi di pubblico interesse senza oneri di indennizzo per l'avviamento commerciale;



COMUNE DI BONARCADO

Provincia di Oristano

Corso Italia, 140 - Tel. 0783 569017 - Fax 0783 569009

E-mail: protocollo.bonarcado@tiscali.it PEC: protocollo@pec.comune.bonarcado.or.it

- Pur operando al di fuori del Codice dei Contratti Pubblici, l'azione amministrativa deve comunque conformarsi ai principi di trasparenza, pubblicità e imparzialità previsti dall'art. 1 della Legge n. 241/1990 e dal R.D. 23 maggio 1924, n. 827;

VALUTATO che il potenziale economico locale non consente l'applicazione di canoni di pura natura commerciale a causa del rischio di desertificazione delle attività, si ritiene di fissare il canone a base d'asta nella misura agevolata, al fine di agevolare l'interesse pubblico alla valorizzazione del patrimonio e alla promozione del tessuto sociale, ponendo altresì in capo al futuro gestore l'obbligo di custodia dell'immobile e di svolgimento di servizi di utilità collettiva.

DATO ATTO CHE la misura del canone concessorio annuale è stata determinata sulla base di un'apposita indagine di mercato, condotta tenendo conto delle quotazioni ufficiali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riferite alla zona e alla tipologia dell'immobile, nonché di ulteriori elementi di valutazione tecnica ed economica idonei a garantirne la congruità e che, viene quantificato in Euro_3.000,00 annui + iva se dovuta;

RILEVATO CHE, per ragioni di efficacia e celerità dell'azione amministrativa, si ritiene opportuno procedere mediante la pubblicazione di un Avviso per Manifestazione di Interesse volto a verificare la presenza di operatori locali residenti interessati, stabilendo che:

1. In caso di presentazione di un'unica manifestazione di interesse da parte di un soggetto idoneo e residente, si procederà direttamente all'affidamento tramite trattativa privata;
2. In caso di pluralità di manifestazioni di interesse concorrenti, si procederà a richiedere una successiva offerta economica al solo rialzo sul canone base;

VISTI:

- Il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (TUEL);
- Il vigente Regolamento comunale di contabilità e dei contratti;
- Lo Statuto Comunale;

DETERMINA

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e ne costituiscono la motivazione ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 241/1990.
2. Di avviare la procedura per l'affidamento in concessione in uso patrimoniale dell'immobile comunale sito in Via Superga snc adibito a chiosco bar/piccola ristorazione, per la durata di anni 9 senza facoltà di rinnovo automatico, a decorrere dalla sottoscrizione del disciplinare;
3. Di dare atto che il canone annuo posto a base di stima è pari a Euro_3.000,00 oltre IVA se dovuta, da corrispondere in rate trimestrali, soggetto a rivalutazione ISTAT FOI al 100% a partire dal secondo anno;
4. Di approvare lo schema di "Avviso Pubblico per Manifestazione di Interesse" e il relativo "Allegato A - Modello di Domanda" e lo "Schema concessione" allegati alla presente determinazione per farne parte integrante e sostanziale.
5. Di stabilire che la partecipazione alla procedura è tassativamente riservata ai soli cittadini residenti e alle imprese aventi sede legale nel Comune di Bonarcado in conformità ai vincoli derivanti dal diritto di Uso Civico gravante sul bene.



COMUNE DI BONARCADO

Provincia di Oristano

Corso Italia, 140 - Tel. 0783 569017 - Fax 0783 569009

E-mail: protocollo.bonarcado@tiscali.it PEC: protocollo@pec.comune.bonarcado.or.it

6. Di stabilire che In caso di un'unica manifestazione di interesse idonea e residente, si procederà direttamente tramite trattativa privata o nel caso di pluralità di manifestazioni concorrenti, si procederà ad avviare relativo bando per una procedura negoziata ad offerta economica al solo rialzo sul canone base;
7. Di disporre la pubblicazione dell'Avviso per Manifestazione di Interesse all'Albo Pretorio online del Comune per un periodo consecutivo di giorni 15 (quindici).
8. Di nominare quale Responsabile Unico del Progetto (RUP) l'arch. Patrizia Iualè;
9. Di trasmettere il presente atto all'Ufficio Finanziario per i controlli di competenza e la successiva pubblicazione.