

AVVISO PUBBLICO

Per la ricerca di manifestazioni di interesse finalizzate alla concessione in locazione dell'immobile in origine destinato a "Sede Circoscrizione Comunale n. 4", ubicato in via Ogliastro, per finalità turistiche e culturali, con la previsione a carico del locatario della realizzazione dei necessari interventi di manutenzione straordinaria.

SCADENZA PRESENTAZIONE CANDIDATURE: 06 AGOSTO 2026

ORE 12:00

Con il presente avviso il Comune di Carbonia richiede ai soggetti interessati, in possesso dei requisiti sotto indicati, di segnalare l'interesse ad essere invitati alla gara.

Si precisa che le manifestazioni di interesse hanno l'unico scopo di individuare operatori economici interessati ad essere invitati a presentare offerta alla successiva procedura negoziata. Il presente avviso è pertanto da intendersi come mero procedimento preselettivo che non comporta né diritti di prelazione o preferenza, né impegni o vincoli di qualsiasi natura sia per gli operatori interessati sia per l'Amministrazione procedente ai fini della concessione in locazione. In seguito si avvierà procedura negoziata tra gli operatori economici, in possesso dei requisiti richiesti, che avranno manifestato interesse alla concessione in locazione.

Il Comune di Carbonia si riserva la facoltà di sospendere, modificare, revocare, annullare, la presente procedura e non dar seguito alla successiva procedura negoziata senza che possa essere avanzata alcuna pretesa da parte degli operatori interessati.

ART. 1 PREMESSE

Il Comune di Carbonia è proprietario di un immobile in origine destinato a "Sede Circoscrizione Comunale n. 4", ubicato in via Ogliastro, non censito al Catasto Fabbricati, allibrato al Catasto Terreni al Foglio 29 particella 3252, ricadente in zona S servizi – sottozona S2.

Detto fabbricato è stato inserito nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni 2026 con Deliberazione GC n. 299 del 18.11.2025 e approvato con Deliberazione CC n. 59 del 16.12.2025, tra i fabbricati da valorizzare mediante affidamento a soggetti terzi mediante contratto di locazione, con la previsione a carico del locatario della realizzazione dei necessari interventi manutentivi, al fine di garantire lo svolgimento di servizi alla collettività e/o di interesse pubblico.

Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 158 del 12.06.2026 l'Amministrazione ha manifestato l'interesse a concedere in locazione a un'associazione o altro ente privo di scopo

di lucro che persegua finalità rivolte allo sviluppo del turismo locale, contribuisca alla tutela e alla valorizzazione della storia, della cultura e delle tradizioni del territorio e favorisca al contempo iniziative ed eventi di tale carattere, assumendo a proprio carico la realizzazione dei necessari interventi di manutenzione straordinaria.

Con Determinazione n. 882 del 03.07.2026 è stato stabilito di indire la manifestazione di interesse in argomento e sono stati approvati lo schema di avviso e il modulo di istanza.

ART. 2 FINALITÀ

Gli obiettivi che l'Amministrazione intende perseguire riguardano principalmente:

- Valorizzare il patrimonio immobiliare comunale mediante il recupero e la riqualificazione dell'immobile denominato "Ex Circostrizione n. 4", sito in via Ogliastro;
- Promuovere lo sviluppo turistico del territorio comunale attraverso la realizzazione di attività, iniziative e servizi finalizzati alla conoscenza e alla fruizione delle risorse locali;
- Favorire la tutela, la valorizzazione e la diffusione della storia, della cultura, delle tradizioni e dell'identità del territorio, anche mediante l'organizzazione di eventi, manifestazioni e attività divulgative;
- Assicurare il miglioramento dello stato manutentivo dell'immobile mediante la realizzazione, a cura e spese dell'assegnatario, degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari alla sua piena funzionalità e valorizzazione.

Le attività che si intendono promuovere sono:

- Attività di informazione, accoglienza e promozione turistica, finalizzate alla conoscenza del patrimonio storico, culturale, ambientale e paesaggistico del territorio;
- Attività culturali e divulgative, quali mostre, esposizioni, convegni, seminari, laboratori, incontri tematici e iniziative analoghe rivolte alla cittadinanza e ai visitatori;
- Manifestazioni ed eventi finalizzati alla valorizzazione delle tradizioni locali, delle produzioni tipiche, del patrimonio storico e delle espressioni culturali del territorio;
- Interventi di manutenzione, recupero e valorizzazione dell'immobile e delle relative pertinenze, funzionali allo svolgimento delle attività di interesse pubblico sopra indicate.

ART. 3 DESTINATARI

Possono partecipare alla presente procedura le associazioni e gli enti senza fini di lucro che svolgono una funzione culturale, turistica, ricreativa, o di valorizzazione del territorio nell'ambito comunale, come meglio precisato dagli articoli 14 e 16 del vigente "*Regolamento comunale per la disciplina della gestione, concessione e alienazione dei beni immobili patrimoniali dell'Ente*".

I soggetti partecipanti dovranno possedere adeguata capacità organizzativa e comprovata esperienza nello svolgimento di attività, progetti e iniziative nei settori turistico, culturale o affini, con particolare riferimento alla promozione del territorio, alla valorizzazione del patrimonio storico, culturale e identitario locale, nonché all'organizzazione di eventi e attività rivolte alla collettività.

Costituisce elemento preferenziale la documentata conoscenza del contesto territoriale e delle sue peculiarità storico-culturali, nonché l'esperienza maturata nella gestione di strutture o spazi destinati ad attività di interesse pubblico.

ART. 4 REQUISITI

I soggetti interessati dovranno essere in possesso dei seguenti requisiti per la partecipazione al bando:

- possesso dei requisiti morali;
- capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- assenza di motivi di esclusione di cui agli artt. 94 e 95, D. Lgs. n. 36/2023;
- assenza di cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'articolo 67 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159;
- assenza di procedimenti penali pendenti in materia di reati contro i minori o soggetti incapaci, con particolare riferimento alla violazione dei seguenti articoli del codice penale i quali sono elencati a titolo esemplificativo e non esaustivo: 571, 572, 573, 574, 574-bis, 578, 591, 600, 600-bis, 600-ter, 600-quater, 600-quater.1, 600-quinquies, 600-octies, 609-bis, 609-quater, 609-quinquies, 609-octies, 609-undicies, 612-bis;
- svolgimento di attività, progetti e iniziative, nell'ambito turistico e culturale da almeno 5 (anni);
- non avere debiti di nessuna natura né contenziosi pendenti con il Comune di Carbonia.

ART. 4 MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

I soggetti interessati a rispondere al presente avviso devono manifestare il proprio interesse inviando la seguente documentazione all'Amministrazione Comunale di Carbonia entro le **ore 12:00 del giorno 06 agosto 2026**.

- Allegato A "Modulo di Istanza" debitamente sottoscritto, pena l'esclusione, dal Legale Rappresentante;
- Fotocopia di un documento di identità in corso di validità del sottoscrittore;

ART. 5 LAVORAZIONI MINIME DA ESEGUIRE

Al fine di riportare lo stabile alle condizioni precedenti l'incendio che in passato lo ha interessato, si rendono necessarie le seguenti lavorazioni:

- Chiusura con muratura della porta e della finestra del vano in cui era alloggiato il vecchio quadro elettrico, che non verrà momentaneamente utilizzato;
- Pulizia dalla fuliggine delle pareti, dei soffitti, dei pavimenti, degli infissi e delle apparecchiature presenti in tutti i restanti locali;
- Realizzazione del nuovo impianto elettrico;
- Pulizia e verniciatura delle inferriate esterne;
- Risanamento dell'intonaco nella parte interna delle pareti perimetrali;
- Tinteggiatura interna su tutte le pareti e i soffitti;
- Tinteggiatura delle pareti esterne.

Suddetto elenco dovrà essere riportato nell'Allegato "Relazione e stima dei lavori da eseguire".

ART. 6 CONDIZIONI DELL'AFFIDAMENTO E DEL RAPPORTO LOCATIVO

L'affidamento dell'immobile è subordinato alla presentazione, da parte dei soggetti partecipanti, di idonea documentazione illustrativa degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che si intendono realizzare sull'immobile, atta a dimostrare la sostenibilità, la fattibilità e la serietà della proposta progettuale.

Gli interventi manutentivi proposti costituiranno parte integrante dell'offerta e dovranno essere eseguiti a cura e spese dell'assegnatario, nel rispetto della normativa vigente e previo ottenimento di tutte le autorizzazioni eventualmente necessarie.

La durata del contratto di locazione è stabilita in anni 4 (quattro), decorrenti dalla data di ultimazione e certificazione degli interventi previsti nella Relazione e stima dei lavori da

eseguire, e approvati. Tali interventi dovranno essere conclusi entro il termine massimo di 6 (sei) mesi dalla data di consegna dell'immobile, salvo proroga espressamente autorizzata dall'Amministrazione per comprovate ragioni.

L'Amministrazione Comunale di Carbonia mette a l'immobile in argomento per le finalità oggetto del presente Avviso come meglio descritte all'art. 2 dello stesso e nella Deliberazione di Giunta Comunale n. 158 del 12.06.2026.

Ai sensi degli artt. 11 e 15 del vigente "*Regolamento comunale per la disciplina della gestione, concessione e alienazione dei beni immobili patrimoniali*", le spese effettivamente sostenute e debitamente rendicontate per l'esecuzione dei lavori potranno essere scomputate dai canoni ordinari di locazione dovuti per la durata quadriennale del contratto, fino a concorrenza dell'importo complessivo dei canoni medesimi. Eventuali maggiori spese sostenute resteranno a esclusivo carico del locatario e non daranno luogo ad alcun rimborso o indennizzo da parte dell'Amministrazione.

Alla scadenza del periodo contrattuale iniziale di anni 4 (quattro), il contratto potrà essere rinnovato per un ulteriore periodo di anni 4 (quattro), previa valutazione positiva dell'attività svolta e del corretto adempimento degli obblighi contrattuali, con applicazione del canone determinato ai sensi dell'art. 15 del vigente "*Regolamento comunale per la disciplina della gestione, concessione e alienazione dei beni immobili patrimoniali*".

L'allaccio delle utenze per la fornitura di energia elettrica e acqua e la tariffa per lo smaltimento dei rifiuti dovrà avvenire a cura e spese del locatario.

L'acquisto di beni mobili funzionali all'attività da svolgere è a carico del locatario.

RICONSEGNA

Alla scadenza del contratto di locazione l'immobile dovrà essere riconsegnato al Comune di Carbonia libero da persone e cose, senza che al locatario sia dovuto alcun indennizzo o compenso di nessun genere e a nessun titolo, neppure per la realizzazione di eventuali miglioramenti o opere funzionali allo svolgimento delle attività del locatario.

DIVIETO DI SUB-LOCAZIONE

È fatto divieto al Locatario di sub-locare in tutto o in parte, a titolo oneroso o gratuito, i beni oggetto della locazione, pena la risoluzione di diritto del contratto.

CONDIZIONI DEL FABBRICATO

Il fabbricato sarà consegnato nelle condizioni in cui si trova, di cui il partecipante è tenuto a prendere preventiva visione e conoscenza.

MIGLIORAMENTI

La realizzazione di eventuali opere funzionali all'attività da svolgere nell'ambito delle attività potrà avvenire esclusivamente previa autorizzazione del Comune e nel rispetto delle normative, nonché delle prescrizioni urbanistiche vigenti e sarà ad esclusivo carico del locatario, che nulla potrà pretendere dal Comune di Carbonia.

RESPONSABILITÀ

Il locatario è custode dell'immobile per tutta la durata del periodo di locazione.

Ai sensi dell'art. 2051 del codice civile egli esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per danni alle persone e alle cose anche di terzi, durante l'espletamento delle attività.

ART. 7 VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE E AGGIUDICAZIONE

Il Comune raccoglierà le manifestazioni di interesse pervenute nei termini fissati ai fini della loro valutazione.

Le manifestazioni di interesse pervenute non costituiscono impegno per l'ente ma consentiranno esclusivamente l'effettuazione delle scelte più opportune in ordine alle finalità predette che si vuole perseguire.

Le offerte saranno sottoposte all'esame di Commissione appositamente nominata, composta da n. 3 (tre) membri.

La successiva procedura negoziata, a seguito di manifestazione di interesse, sarà effettuata utilizzando il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 108 D. Lgs. n. 36/2023.

La ripartizione del punteggio, considerando quello massimo di 100 punti, viene attribuito in base ai seguenti elementi:

La valutazione dei progetti verrà effettuata da Commissione appositamente nominata secondo i seguenti criteri:

	CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE (MASSIMO 100 PUNTI)	PUNTEGGIO MASSIMO
a	Relazione sulla struttura organizzativa, dimensione e capacità professionali dell'ente/associazione	30
b	Documentata esperienza operativa nella gestione di attività/progetti turistici, culturali o similari	25
c	Conoscenza del contesto locale desumibile dalle attività svolte e dalle iniziative realizzate sul territorio	25
d	Qualità e coerenza del progetto di valorizzazione e manutenzione dell'immobile (ordinaria e straordinaria), desunta da relazione tecnica e computo metrico estimativo	20

Coefficienti di valutazione:

coefficiente 0	Trattazione insufficiente e mancanza di descrizioni che denotano assenza di chiarezza. Mancanza di una progettualità efficace e sostenibile
coefficiente 0.25	Trattazione appena sufficiente e/o descrizioni lacunose che denotano scarsa chiarezza e progettualità non definita

coefficiente 0.5	Trattazione sintetica e/o che presenta alcune lacune, e/o non del tutto rispondente alle finalità turistiche, culturali e di valorizzazione dell'immobile perseguite dall'Avviso ma contenente sufficienti elementi di efficienza e/o efficacia della proposta
coefficiente 0.75	Trattazione completa dei temi proposti, con buona rispondenza degli elementi costitutivi dell'offerta alle esigenze dell'avviso e buona efficienza e/o efficacia della proposta
coefficiente 1	Il progetto risulta del tutto aderente alle aspettative di cui all'avviso. La sua presentazione è più che esaustiva ed ogni punto di interesse viene illustrato con puntualità e dovizia di particolari utili ed efficaci in rapporto alla natura del servizio richiesto.

L'attribuzione dei punteggi relativi all'esperienza posseduta e al progetto presentato, verrà effettuata mediante l'impiego della seguente formula:

$$C(a) = \sum_n [W_i * V(a)_i]$$

Dove:

$C(a)$ = indice di valutazione dell'offerta (a);

n = numero totale dei criteri

W_i = peso o punteggio attribuito al requisito (i)

$V(a)_i$ = coefficiente della prestazione offerta (a) rispetto al requisito (i) variabile tra 0 ed uno

$\sum_n$ = sommatoria.

Per ciascun criterio, ogni commissario attribuirà un coefficiente compreso tra 0 e 1 secondo la scala sopra riportata. Il coefficiente definitivo $V(a)_i$ sarà determinato mediante la media aritmetica dei coefficienti attribuiti dai singoli commissari.

Il Comune si riserva:

- Di procedere all'affidamento in locazione anche in presenza di una sola proposta purché ritenuta valida;
- di non procedere all'affidamento qualora nessuna delle proposte pervenute sia ritenuta idonea, congrua o rispondente agli obiettivi di valorizzazione dell'immobile perseguiti dall'Amministrazione, nonché per sopravvenute ragioni di pubblico interesse, mutate esigenze organizzative o diversa destinazione del bene.
- La Commissione, all'esito della valutazione delle proposte, procederà alla formazione della graduatoria di merito. La collocazione nella graduatoria non attribuisce ai partecipanti alcun diritto all'assegnazione dell'immobile sino all'adozione del provvedimento definitivo da parte dell'Amministrazione e alla successiva stipula del contratto di locazione.

- La graduatoria avrà validità di 1 (un) anno dalla data della sua approvazione.
- L'Amministrazione provvederà, con apposito atto, all'approvazione dei verbali della Commissione e della graduatoria finale, dandone comunicazione ai partecipanti.
- Decorso il termine di 30 (trenta) giorni dall'approvazione della graduatoria, e previa verifica del possesso dei requisiti dichiarati, il soggetto primo classificato sarà invitato alla stipula del contratto di locazione. In caso di rinuncia, decadenza o mancata stipula del contratto per fatto imputabile all'interessato, l'Amministrazione potrà procedere allo scorrimento della graduatoria secondo l'ordine di classificazione.

ART. 8 ESCLUSIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Sono escluse le manifestazioni di interesse:

- a) pervenute dopo la scadenza;
- b) incomplete nei dati di individuazione del soggetto e dei suoi recapiti;
- c) presentate da soggetti per i quali ricorrano delle cause di esclusione automatica e non automatica ex artt. 94 e 95 D.Lgs. 36/2023, accertate in qualsiasi momento e con ogni mezzo.

Le domande consegnate o pervenute dopo la scadenza del termine sono dichiarate inammissibili.

ART. 9 INFORMAZIONI

Ulteriori informazioni sul presente avviso possono essere richieste presso l'Ufficio Patrimonio, Tel. 0781/694251. Le informazioni possono essere richieste via e-mail ai seguenti indirizzi:

e-mail: jfigus@comune.carbonia.su.it – Istruttore Amministrativo - Contabile

amurgia@comune.carbonia.su.it Funzionario Tecnico

ART. 10 TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati forniti dai concorrenti saranno trattati esclusivamente per le finalità connesse alla procedura di selezione dei soggetti partecipanti. Per la parte di propria ed esclusiva competenza anche con riguardo alle funzioni amministrative contabili e di rendicontazione, il Comune assume la qualità di Titolare del trattamento dei dati, osservando i principi e le disposizioni del Regolamento UE 2016/679 (l'art. 4 – punto 7 del Regolamento definisce il Titolare del Trattamento la persona fisica o giuridica, l'autorità pubblica il servizio o altro organismo che singolarmente o insieme ad altri determina le finalità e i mezzi del trattamento dei dati personali).

Ai sensi dell'art. 4 – punto 1 del Regolamento UE 2016/679 sulla protezione dei dati personali (d'ora in avanti Regolamento), si intende per dato personale: qualsiasi informazione

riguardante una persona fisica, identificata o identificabile. Si considera identificabile la persona fisica che può essere identificata, indirettamente o indirettamente, con particolare riferimento ad un identificativo come il nome, un numero di identificazione, dati relativi all'ubicazione, un identificativo on line o ad uno o più elementi caratteristici della sua identità fisica, fisiologica, genetica, psichica, economica, culturale o sociale. dati dei candidati verranno trattati nel rispetto della normativa sulla privacy. Il concorrente con la partecipazione alla selezione dichiara di essere a conoscenza e di accettare le modalità di trattamento, raccolta e comunicazione così come disposte dalla legge sulla privacy.

Carbonia, 07.07.2026

Il Dirigente del Settore II
Ing. Enrico Potenza

Documento firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 23-ter del D.lgs. n. 82 del 7 marzo 2005 e ss.mm.ii. Codice dell'Amministrazione digitale.