



COMUNE DI MACOMER

Provincia di Nuoro

C.so Umberto, I – Tel. 0785-790810-790864 Fax 0785-790845 – Cod. Fiscale 83000270914 P. IVA 00209400910

BANDO DI GARA

MEDIANTE PROCEDURA APERTA

SOTTO SOGLIA EUROPEA

PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI

VALORIZZAZIONE DEL CENTRO POLIVALENTE

OGGETTO DELLA CONCESSIONE:

Ristrutturazione, adeguamento e 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.

Riferimenti normativi:

Procedura aperta - art. 71 del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 e ss.mm.ii

Contratto di concessione e traslazione del rischio operative – art. 177 del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 e ss.mm.ii

Sotto soglia Europea - ex art. 14 e 187 del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 e ss.mm.ii (Valore stimato € 1.600.000,00 + IVA) (Valore stimato € 1.952.000,00 IVA compresa)

Concessione di Valorizzazione - art. 3-bis D.L. n. 351/2001 ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001 convertito, con modificazioni, in L. n. 410/2001 s.m.i

TULPS (Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza - R.D. 773/1931)

CIG: BD0C76F952

CUI: S83000270914202600004

CUP: F69I26000930007

SEZIONE I – AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE

1- Denominazione e Indirizzo

Comune di Macomer – Corso Umberto I° – 08015 Macomer (NU)

Indirizzo internet principale: <https://comune.macomere.nu.it/>

Profilo del committente:

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

2- Appalto congiunto

No.

3- Comunicazioni

I documenti di gara sono disponibili per accesso gratuito, illimitato e diretto nella Piattaforma Sardegna CAT. <https://sardegnacat.regione.sardegna.it/portalegare/index.php>

Ulteriori informazioni sono disponibili presso l'indirizzo sopraindicato. Le offerte vanno inviate in versione elettronica tramite la su indicate piattaforma.

4- Tipo di Amministrazione Aggiudicatrice

Ente locale.

5- Principali Settori di Attività

Servizi generali delle amministrazioni pubbliche.

SEZIONE II – CARATTERISTICHE GENERALI DELLA CONCESSIONE

6- Oggetto

Ristrutturazione, adeguamento e 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.

7- Codice CPV principali:

45212322-9 Cine teatri

45212421-3 Ristoranti bar

92320000-0 – Servizi di gestione di infrastrutture artistiche (teatri, sale da concerto)

Codice CPV secondari:

45454000-4 Lavori di ristrutturazione

8- Luogo di esecuzione: Codice NUTS: ITG27 Luogo principale di esecuzione: Viale degli Artigiani - 08015 Macomer (NU).

9- Tipo di contratto

Concessione di valorizzazione di bene immobile pubblico, ai sensi dell'art. 3-bis del D.L. 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla L. 23 novembre 2001, n. 410, nonché del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36.

10- Breve descrizione della scopi della concessione: Il Comune di Macomer intende affidare, mediante procedura aperta, la concessione di valorizzazione dell'immobile comunale denominato Centro Polivalente, sito nel Comune di Macomer (NU), in Viale degli Artigiani, ai sensi dell'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001, finalizzata a:

- svolgimento di attività cinematografiche, rappresentazioni teatrali, spettacoli dal vivo,
- ristorazione, punto bar,
- eventi culturali, laboratori, attività didattiche,
- eventuali spazi espositivi, bookshop e ricreativi correlati, biglietteria e locali tecnici/amministrativi di supporto,
- utilizzo degli spazi esterni –in maniera complementare e sinergica;

Tale impostazione consentirà di incrementare il livello di utilizzo della struttura durante tutto l'arco dell'anno, ampliando le occasioni di fruizione da parte della cittadinanza (e non solo) e migliorando l'equilibrio economico della gestione.

- **Breve descrizione dei costi:** riqualificazione e riconversione dell'immobile mediante interventi di recupero, ristrutturazione, adeguamento e messa a norma, con investimenti stimati in circa € **1.600.000,00 + IVA**, finalizzati all'introduzione della nuova destinazione d'uso, ovvero, proiezione cinematografica multisala, rappresentazioni teatrali e spettacoli dal vivo, locali ad uso ristorazione/commercio, eventuali spazi espositivi, bookshop o aree per eventi culturali e ricreativi correlati, biglietteria e locali tecnici/amministrativi di supporto.
- **L'investimento sommariamente comprende:**
 - costi di demolizione delle porzioni degradate e loro rifacimento qualora necessario;
 - costi di costruzione/ristrutturazione secondo il prezzo regionale della Regione autonoma della Sardegna e allestimenti cinematografici-teatrali, di ristorazione-bar, per spazi ricreativi-culturali;
 - costi di progettazione e direzione lavori;
 - spese tecniche e amministrative;
 - oneri finanziari generali;
 - oneri per l'arredamento a completamento di quello già presente se compatibile con la nuova destinazione d'uso o comunque nella disponibilità dell'ente;
 - oneri per la 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;

11- Valore totale stimato: Il valore stimato della concessione è determinato tenendo conto dell'intera utilità economica dell'operazione, comprensiva:

- a) del valore degli investimenti richiesti per la riqualificazione e riconversione dell'immobile, stimati in circa € **1.600.000,00 +IVA**;
- b) dei ricavi attesi dalla gestione dei servizi connessi alla nuova destinazione d'uso per tutta la durata della concessione, come risultanti dal Piano Economico-Finanziario posto a base della valutazione delle offerte;
- c) dell'ulteriore assetto economico emergente dal Piano Economico-Finanziario presentato dall'offerente.

Il valore è inferiore alla soglia europea di cui all'art. 14 del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii. applicabile alle concessioni. La procedura è pertanto soggetta alla disciplina delle concessioni sotto soglia di cui all'art. 187 del D.Lgs. n. 36/2023, oltre che, in via integrativa e compatibile, all'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001.

12- Informazioni relative ai lotti: Il contratto non è suddiviso in lotti.

13- Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di concessione è denominato "Cento polivalente" di proprietà comunale situato in Viale Pietro Nenni n. 16 – Macomer (NU).

Il complesso immobiliare oggetto di valorizzazione presenta le seguenti caratteristiche:

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:

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

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.

L'immobile 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 è ubicato in Viale Degli Artigiani.

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:

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;

1. Locale da adibire a ristoro (pizzeria e/o somministrazione di alimenti e bevande in genere);
2. Area servizi igienici.

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

14- Obblighi del Concessionario

Il concessionario dovrà:

- A. **Realizzare gli investimenti** necessari alla ristrutturazione, all'adeguamento normativo (urbanistico, edilizio, impiantistico, antincendio, abbattimento barriere architettoniche) e alla riqualificazione funzionale dell'immobile, per un valore stimato di circa € **1.600.000,00 +IVA**. Gli interventi edilizi e impiantistici, che formano parte integrante dell'operazione di valorizzazione, dovranno essere eseguiti nel rispetto della normativa in materia di qualificazione degli esecutori. Le modalità di esecuzione (diretta o tramite soggetti esecutori qualificati) e i requisiti richiesti per la componente lavori sono disciplinati nel Disciplinare di gara.
- B. **Ottenere tutte le autorizzazioni** necessarie all'esercizio delle attività, ai sensi della normative vigenti normative; SCIA edilizia per le opere di ristrutturazione; certificazioni impiantistiche; Certificato di Prevenzione Incendi (CPI), qualora non sufficiente quella già presente; ogni altra autorizzazione prevista dalla legge.
- C. **Progressivamente**
 - **Ri-funzionalizzare la sala grande del Centro Polivalente esistente** in sala principale cine-teatro, **sala (SALA 1) cine-teatro da circa 350 posti**. Essa dovrà essere dotata di un sistema di proiezione digitale di ultima generazione, schermo cinematografico ad alta

definizione, impianto audio professionale multicanale, sistemi di controllo delle proiezioni e tutte le attrezzature tecniche necessarie a garantire un'esperienza cinematografica pienamente conforme agli standard attuali. Contestualmente dovrà essere realizzato un **PALCO PERMANENTE** completo delle necessarie dotazioni sceniche, impianti di illuminazione teatrale, quinte e predisposizioni tecniche che consentiranno di ospitare rappresentazioni teatrali, concerti, spettacoli musicali, conferenze, assemblee pubbliche, iniziative istituzionali, eventi scolastici e manifestazioni culturali. La flessibilità della sala permetterà quindi di adattare rapidamente gli spazi alle diverse tipologie di eventi, rendendo il Centro Polivalente un punto di riferimento per l'organizzazione di iniziative culturali di interesse comunale e sovracomunale.

- Dovrà essere realizzata una seconda sala cinematografica (SALA 2) da circa 100 posti, dedicata alla proiezione di contenuti audiovisivi. Tale ambiente consentirà di ampliare sensibilmente l'offerta culturale attraverso una programmazione diversificata che comprenderà prime visioni, cinema d'autore, rassegne tematiche, documentari, produzioni indipendenti, contenuti alternativi, eventi speciali e proiezioni dedicate alle scuole. La contemporanea disponibilità delle due sale renderà possibile lo svolgimento simultaneo di attività differenti, permettendo di ospitare eventi teatrali nella sala principale mentre la seconda sala proseguirà la normale programmazione cinematografica, con evidenti benefici in termini di utilizzo degli spazi e di capacità attrattiva della struttura.
 - Valorizzare l'area dedicata alla Ristorazione (**BAR-RISTORANTE**). I locali già presenti all'interno del complesso dovranno essere rifunzionalizzati per ospitare un moderno ristorante con circa 45 posti a sedere, integrato con il servizio bar in progetto e destinato alla clientela del cinema. L'attività dovrà essere organizzata in modo da poter operare sia a supporto della programmazione culturale sia in maniera autonoma rispetto agli spettacoli, consentendo l'accesso anche alla clientela esterna. Tale impostazione permetterà di ampliare le occasioni di utilizzo della struttura durante tutta la giornata, trasformando il Centro Polivalente in un luogo di incontro e socializzazione capace di attrarre non soltanto gli spettatori ma anche cittadini, famiglie, associazioni e visitatori. Il punto bar dovrà essere riqualificato per offrire un servizio di accoglienza completo attraverso la somministrazione di prodotti di caffetteria, snack, bevande e la vendita di merchandising e materiali promozionali collegati agli eventi ospitati dalla struttura.
 - Riqualificare gli **SPAZI ESTERNI**, concepiti come naturale estensione delle attività svolte all'interno dell'edificio. Le aree esterne saranno destinate all'organizzazione di iniziative culturali, piccoli concerti, reading letterari, laboratori creativi, attività didattiche, incontri con autori, presentazioni di opere cinematografiche e manifestazioni rivolte alla promozione della cultura e dell'aggregazione sociale. L'obiettivo è quello di rendere il Centro Polivalente uno spazio aperto e dinamico, capace di vivere durante tutto l'anno e di offrire occasioni di partecipazione anche nei mesi primaverili ed estivi, contribuendo alla riqualificazione dell'intera area urbana.
- D. **Corrispondere al Comune un canone annuo**, ai sensi dell'art. 3-bis, comma 1, del D.L. n. 351/2001, posto a base di sede di gara pari a **€ 1.200,00 + IVA se dovuta € 100,00 + IVA se dovuta, al mese**, mediante offerta al rialzo rispetto alla base d'asta indicata nella documentazione di gara. L'affidamento avviene **a titolo oneroso** e la corresponsione del canone costituisce elemento essenziale del rapporto concessorio.
- E. **Mantenere la NUOVA destinazione d'uso** per tutta la durata della concessione, senza possibilità di modifiche non preventivamente autorizzate dal Comune, ai sensi dell'art. 3-bis, comma 1, del D.L. n. 351/2001 (convertito con modificazioni dalla Legge n.

410/2001), il quale prevede che gli immobili di proprietà dello Stato o di altri enti pubblici possono essere concessi o locati a privati fino a un massimo di 50 anni, a fronte di un progetto di riqualificazione, riconversione funzionale e valorizzazione dell'immobile.

- F. **Effettuare la manutenzione** ordinaria e straordinaria dell'immobile per tutta la durata della concessione, mantenendo gli standard manutentivi e funzionali adeguati.
- G. **Restituire l'immobile** al termine della concessione in buono stato manutentivo, salvo il normale degrado d'uso, con tutti gli impianti funzionanti e conformi alle normative vigenti.

15- Modalità di pubblicazione del Bando

La pubblicazione del Bando, dei relativi allegati e la garanzia di trasparenza procedurali sono disciplinate all'art. 164 del D.Lgs. 36/2023, il quale disciplina la tipologia di intervento che si qualifica come concessione di valore inferiore alla soglia europea ex art. 14 e 187 del D.Lgs. 36/2023 (€ 1.600.000,00 +IVA) la pubblicità del bando di gara e dei relativi atti sarà garantita mediante:

- Pubblicazione sulla Banca Dati Nazionale dei Contratti Pubblici (BDNCP) dell'ANAC tramite la Piattaforma Digitale di e-Procurement;
- Pubblicazione sul Profilo di Committente dell'Ente nella sezione 'Amministrazione Trasparente - Bandi di Gara e Contratti' e all'Albo Pretorio online
- Pubblicazione sulla Piattaforma Telematica Regionale [SardegnaCAT].

16- Criterio di aggiudicazione

Il Criterio di aggiudicazione è disciplinato all'art. 185 del D.Lgs. 36/2023, il quale prevede che le concessioni siano aggiudicate sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa (OEPV) individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo;

Punteggio massimo: 100 punti, così ripartiti: **OFFERTA TECNICA: 85 punti e OFFERTA ECONOMICA: 15 punti**

A) OFFERTA TECNICA: 85 punti

	A1 – PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE E INVESTIMENTI – max 35 punti	
Subcriterio	Descrizione	Punteggio max
A1.1	Progettazione tecnica degli interventi di ristrutturazione, livello di innovazione delle soluzioni progettuali, conformità normativa	15

	degli impianti. Relativamente alla SALA 1 (350 POSTI) quali siano le Procedure di allestimento/disallestimento rapido del palco per passare dalla configurazione cinema a quella teatrale, congressuale o musicale. Realizzazione dei sistemi di proiezione HD/digitale, impianti audio multicanale e illuminazione teatrale.	
A1.2	Cronoprogramma e tempistiche di realizzazione degli interventi, modalità di cantierizzazione	10
A1.3	Entità complessiva degli investimenti proposti e modalità di finanziamento	10
	A2 – QUALITÀ DEI SERVIZI GESTITI - max 25 punti	
Subcriterio	Descrizione	Punteggio max
A2.1	SALA 1 (350 POSTI) e SALA 2 (100 POSTI) Programmazione di prime visioni, cinema d'autore, rassegne tematiche, film indipendenti e documentari. Progetti speciali: Proiezioni mattutine/dedicate per le scuole e partnership con festival cinematografici. Calendario di stagioni teatrali, concerti, spettacoli musicali, conferenze e assemblee pubbliche.	7
A2.2	SALA 1 (350 POSTI) e SALA 2 (100 POSTI) Gestione dei flussi di pubblico distinti per garantire lo svolgimento contemporaneo di spettacoli teatrali/eventi nella SALA 1 e proiezioni continue nella SALA 2.	6
A2.3	RISTORANTE BAR Modello a doppia funzione: Operatività coordinata con gli orari degli spettacoli (pre/post cinema/teatro) e funzionamento	6

	autonomo durante l'arco della giornata per la clientela esterna. Tipologia di servizio ed enogastronomia: Promozione di prodotti locali, menu dedicati agli eventi, formule veloce/snack per le pause e caffetteria continuativa. Accoglienza e Merchandising: Integrazione tra il punto bar e la vendita di merchandising, materiale promozionale e biglietteria/info-point per gli eventi della struttura.	
A2.4	SPAZI ESTERNI Organizzazione di laboratori creativi, reading letterari, incontri con autori e presentazioni cinematografiche. Collaborazioni attive con associazioni locali, enti del terzo settore, istituti scolastici ed enti pubblici per rendere il centro un punto di riferimento sovracomunale.	6

	A3 – ESPERIENZA E COMPETENZE DEL PROPONENTE - max 10 punti	Punteggio max
Subcriterio	Descrizione	
A3.1	Esperienza specifica nella gestione di strutture cine-teatrali e servizi annessi, numero e tipologia di strutture gestite	5
A3.2	Qualificazione professionale del team di gestione	5

	A4 – SOSTENIBILITÀ ECONOMICO-FINANZIARIA E DURATA – max 8 punti	Punteggio
--	--	-----------

Subcriterio	Descrizione	max
A4.1	Piano economico-finanziario, sostenibilità della gestione, equilibrio economico nel lungo periodo	4
A4.2	Garanzie di copertura finanziaria degli investimenti, solidità patrimoniale	4

	A5 – SERVIZI AGGIUNTIVI – max 2 punti	Punteggio max
	Descrizione	
A5.1	Elementi Qualitativi Aggiuntivi a costo zero per la P.A.: una app per la prenotazione integrata tavoli-biglietti, partnership già pre-coordinate con festival o scuole.	2

	A6 – DURATA DELLA CONCESSIONE – max 5 punti	Punteggio max
	Descrizione - La durata minima ammissibile è di 15 anni; la durata massima è di 50 anni.	
A6.1	Il punteggio sarà attribuito mediante formula matematica: Punteggio = (Durata minima offerta / Durata offerta da valutare) × 5 punti La durata più breve ottiene il punteggio massimo. La durata proposta dovrà essere adeguatamente motivata in relazione agli investimenti, ai tempi di recupero degli stessi e al ritorno del capitale investito, come risultante dal Piano Economico-	5

	Finanziario.	
--	--------------	--

Per i criteri qualitativi **A1, A2, A3, A4, A5** i punteggi saranno attribuiti dalla Commissione Giudicatrice secondo le griglie motivazionali e i parametri di giudizio predeterminati nel Disciplinare di gara, con la seguente scala valutativa per ciascun subcriterio, **tenendo sempre conto delle misure da adottare per la piena accessibilità delle persone con disabilità o ridotta mobilità:**

Giudizio	Criterio di giudizio	Coefficiente
ECCELLENTE	Il parametro preso in esame viene giudicato eccellente. Risulta del tutto aderente alle aspettative dell'amministrazione committente e alle potenzialità medie delle ditte di riferimento operanti sul mercato. 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 parametro considerato. La relazione illustra con efficacia le potenzialità dell'operatore economico candidato ed evidenziano le eccellenti caratteristiche di offerta prestazionale.	0.91-1
OTTIMO	Trattazione completa dei temi richiesti, con ottima rispondenza degli elementi costitutivi dell'offerta alle esigenze dell'amministrazione committente e ottima efficienza e/o efficacia della proposta rispetto il tema costituente il parametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante risultano chiari, analitici e significativi.	0.81-0.9
BUONO	Trattazione completa dei temi richiesti, con buona rispondenza degli elementi costitutivi dell'offerta alle esigenze dell'amministrazione committente e buona efficienza e/o efficacia della proposta rispetto il tema costituente il parametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante risultano chiari, analitici e significativi.	0.71-0.8
SUFFICIENTE	Trattazione completa ma appena esauriente o, pur esauriente, non del tutto completa, rispetto alle esigenze dell'amministrazione committente contraddistinta da una sufficiente efficienza e/o efficacia della proposta rispetto il tema costituente il parametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante risultano abbastanza chiari, in massima parte analitici ma comunque sufficienti.	0.61-0.7
APPENA SUFFICIENTE	Trattazione sintetica e/o che presenta alcune lacune, e/o non del tutto rispondente o adeguata alle esigenze dell'amministrazione committente contraddistinta da una non sufficiente efficienza e/o efficacia della proposta rispetto il tema costituente il parametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante non risultano completamente chiari, in massima parte analitici ma comunque relativamente significativi.	0.51-0.6
LIMITATO	Trattazione limitata dell'argomento e/o descrizioni lacunose che denotano una limitata rispondenza della proposta rispetto il tema costituente il parametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante non risultano chiari, e/o non trovano dimostrazione analitica o, comunque, non appaiono particolarmente significativi.	0.41-0.5
MINIMO	Trattazione scarna e molto limitata dell'argomento e/o descrizioni lacunose che denotano una minima rispondenza della proposta rispetto il tema costituente il	0.21-0.4

	parametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante non risultano chiari, e/o non trovano dimostrazione analitica o, comunque, hanno un minimo impatto	
ASSENTEE/O IRRILEVANTE	Trattazione del tutto assente o completamente fuori tema rispetto il tema costituente il parametro oggetto di valutazione; il parametro oggetto di valutazione è ritenuto non coerente e inadatto rispetto a quanto richiesto nel disciplinare di gara	0-0.2

B) OFFERTA ECONOMICA: 15 punti

Canone annuo concessorio offerto al Comune per l'utilizzo dell'immobile, a titolo oneroso ai sensi dell'art. 3-bis, comma 1, del D.L. n. 351/2001. **Base d'asta:** pari a € 1.200,00 annui + IVA se dovuta € 100,00 + IVA se dovuta, al mese.

Gara al rialzo: i concorrenti offrono un canone annuo pari o superiore alla base d'asta.

Il punteggio economico sarà attribuito mediante formula:

$$\text{Punteggio} = (\text{Canone offerto} / \text{Canone massimo offerto}) \times 15 \text{ punti}$$

Punteggio totale = Punteggio tecnico + Punteggio economico (max 100 punti)

Si procede all'aggiudicazione in favore dell'offerta che abbia ottenuto il punteggio complessivo più elevato.

17- Valore stimato: pari a € 1.600.000,00 +IVA, comprensivo degli investimenti e dei ricavi della gestione per tutta la durata della concessione, come specificato alla sezione II al punto 11 .

18- Durata della concessione:

La concessione è assegnata per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa, quale risultante dal Piano Economico-Finanziario presentato dall'offerente, e comunque non superiore a cinquanta anni dalla stipula della convenzione, ai sensi dell'art. 3-bis, comma 4, del D.L. n. 351/2001.

La durata richiesta dal concorrente dovrà essere proporzionata al periodo necessario per il recupero degli investimenti effettuati, unitamente a un ragionevole ritorno sul capitale investito, tenendo conto degli specifici obiettivi contrattuali assunti dal concessionario.

La durata costituisce elemento dell'offerta tecnica valutabile ai sensi del sub-criterio A6.

Ai sensi dell'art. 192 del D.Lgs. 36/2023 (Revisione del contratto e riequilibrio), si può modificare la durata o prorogare il contratto, esclusivamente qualora si verifichino eventi imprevisti e imprevedibili che alterino l'equilibrio economico-finanziario dell'operazione, che devono essere comprovati e valutati dall'Ente.

19- Informazioni relative ai limiti sul numero di candidati: Non pertinente (procedura aperta).

20- Informazioni sulle varianti: Sono ammesse varianti migliorative rispetto agli standard minimi richiesti.

21- Informazioni relative alle opzioni: Opzioni: No.

22- Informazioni sui fondi dell'Unione europea: L'appalto non è connesso a progetti finanziati da fondi dell'Unione europea.

SEZIONE III – INFORMAZIONI DI CARATTERE GIURIDICO, ECONOMICO, FINANZIARIO E TECNICO

23- Condizioni di Partecipazione

a. Abilitazione all'esercizio dell'attività professionale:

- Iscrizione nel registro della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura o nel registro delle commissioni provinciali per l'artigianato, per l'attività oggetto della concessione;
- Raggruppamento Temporaneo di Imprese (RTI / ATI) per le Concessioni di valorizzazione
- **Impresa Edile (Mandataria o Mandante per i Lavori):** Esegue la ristrutturazione ed è in possesso dell'Attestazione SOA adeguata alla categoria dei lavori (es. OG1 per edifici civili o OG2 se l'immobile è vincolato/storico).
- **Cooperativa Sociale (Mandataria o Mandante per i Servizi):** Si occupa della rifunionalizzazione culturale, della gestione del cine-teatro, delle rassegne, del punto bar e del ristorante.
- Possesso di autorizzazioni per le proiezioni cinematografiche, diritto d'autore e diritti connessi ecc. **oppure** dichiarazione di impegno a ottenerli prima dell'avvio dell'attività.

b. Capacità economica e finanziaria:

I requisiti economico-finanziari richiesti, adeguati e proporzionati all'oggetto della concessione e all'entità degli investimenti, sono indicati nel Disciplinare di gara.

In particolare, il Disciplinare indica:

- Il **fatturato minimo globale** o specifico riferito agli ultimi esercizi disponibili;
- Le eventuali **referenze bancarie** o strumenti di garanzia equivalenti;
- Gli ulteriori requisiti di solidità patrimoniale commisurati al valore della concessione.

c. Capacità professionale e tecnica:

Requisiti minimi richiesti:

1. **Esperienza specifica nella gestione di strutture cine-teatrali con i servizi annessi:** gestione, nei tre anni antecedenti la data di pubblicazione del bando, di almeno n. 1 (una) struttura con caratteristiche e numeri uguali o superiori a quelli indicati nel presente bando.

Requisiti relativi alla componente lavori:

In relazione agli interventi di ristrutturazione, adeguamento e messa a norma dell'immobile, il concorrente dovrà indicare nell'offerta le modalità di esecuzione delle opere, precisando se intenda eseguirle **direttamente** ovvero tramite **soggetti esecutori qualificati**. Per le lavorazioni per le quali la normativa vigente richiede specifica qualificazione (attestazione SOA), l'esecutore dovrà essere in possesso dei relativi requisiti, con riferimento alle categorie e classifiche indicate nel Disciplinare di gara. È ammesso il ricorso all'avvalimento, al raggruppamento temporaneo di imprese e al subappalto nei limiti e con le modalità previste dal D.Lgs. n. 36/2023 e dal Disciplinare di gara.

L'esperienza, la capacità e le qualificazioni dovranno essere comprovate mediante dichiarazioni rese ai sensi del DPR n. 445/2000 e documentazione attestante l'effettiva gestione delle strutture (autorizzazioni, contratti di gestione, certificazioni, attestazioni SOA).

24- Contratti riservati: No.

25- Condizioni relative al Contratto

a. Informazioni relative a una particolare professione: No.

b. Condizioni di esecuzione:

Come specificato nel Disciplinare di gara e nello Schema di Convenzione. Il concessionario è tenuto a:

- Rispettare i principi di non discriminazione e parità di trattamento;
- Applicare il CCNL di settore e rispettare gli obblighi in materia di sicurezza sul lavoro (D.Lgs. n. 81/2008);
- Rispettare le norme in materia di tracciabilità dei flussi finanziari (L. n. 136/2010);
- Mantenere la destinazione d'uso cine-teatrale e servizi connessi per tutta la durata della concessione;
- Essere in possesso di tutte le autorizzazioni necessarie prima dell'avvio dell'attività;
- Effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria a proprio carico;
- Restituire l'immobile a fine concessione in buono stato.

c. Indennizzo in caso di revoca o recesso: Ai sensi dell'art. 3-bis, comma 5, lett. a), del D.L. n. 351/2001, in caso di **revoca della concessione per sopravvenute esigenze pubbliche** ovvero di **recesso** nei casi previsti dalla convenzione, è riconosciuto all'affidatario un **indennizzo**, determinato sulla base del Piano Economico-Finanziario presentato in sede di gara. Le modalità e i termini di calcolo e corresponsione dell'indennizzo sono disciplinati nel disciplinare di gara e nello schema di convenzione.

Subconcessione delle attività di servizio: Ove coerente con il progetto di valorizzazione presentato e nei limiti previsti dalla convenzione, è ammessa la **subconcessione delle attività economiche o di servizio** connesse all'iniziativa, ai sensi dell'art. 3-bis, comma 5, lett. b), del

D.L. n. 351/2001. Le modalità sono disciplinate nello Schema di Convenzione. Resta ferma la disciplina sul subappalto per la componente lavori e servizi.

d. Informazioni relative al personale responsabile dell'esecuzione: Obbligo di indicare i nominativi e le qualifiche del personale: No (indicato nel Disciplinare).

SEZIONE IV – PROCEDURA

26- Tipo di procedura: Procedura aperta.

27- Accordo sugli appalti pubblici (AAP): L'appalto è disciplinato dall'accordo sugli appalti pubblici: NO.

28- Pubblicazione precedente: SI. Indagine di mercato ex articolo 77 D.Lgs. n° 36/2023.

29- Termine per il ricevimento delle offerte: Data: 21/10/2026 – **Ora locale:** 23:59

30- Lingua: Italiano.

31- Periodo minimo di validità dell'offerta: 180 giorni dal termine per il ricevimento delle offerte.

32- Modalità di apertura delle offerte: Data: da definirsi successivamente alla scadenza del termine. **Luogo:** Seduta pubblica virtuale sulla piattaforma Sardegna CAT. **Modalità:** come da Disciplinare di gara.

SEZIONE V – ALTRE INFORMAZIONI

33- SOPRALLUOGO: Il sopralluogo presso l'immobile è OBBLIGATORIO. Le modalità di prenotazione e svolgimento del sopralluogo sono indicate nel Disciplinare di gara. Il sopralluogo potrà essere prenotato tramite richiesta da inviare all'indirizzo PEC protocollo@pec.comune.macomere.nu.it entro 20 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

34- GARANZIE:

- Garanzia definitiva: € 160.000,00 (pari al 10% degli investimenti stimati)
- Polizze assicurative: come da Schema di Convenzione

35- COMMISSIONE GIUDICATRICE: Verrà nominata una Commissione Giudicatrice composta da n. 5 membri esperti nelle seguenti aree:

- progettazione tecnico-edilizia e ristrutturazione immobili;
- servizi cine-teatrali-culturali
- analisi economico-finanziaria;
- normativa generale, di settore e sulla sicurezza;
- presidente con funzioni di coordinamento.

La composizione della Commissione sarà pubblicata nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito istituzionale.

36- SUBAPPALTO: È ammesso il subappalto nei limiti e con le modalità previste dal D.Lgs. n. 36/2023. Per la componente lavori, il subappalto è disciplinato in relazione ai requisiti di qualificazione degli esecutori secondo le modalità indicate nel Disciplinare di gara.

37- DOCUMENTAZIONE DI GARA: La documentazione completa (Disciplinare, Schema di Convenzione, Capitolato prestazionale, planimetrie, DGUE, modelli) è disponibile gratuitamente sulla piattaforma Sardegna CAT: <https://www.sardegnaecat.it>

38- PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO: L'offerta dovrà essere corredata da un Piano Economico-Finanziario che garantisca la sostenibilità economica del progetto, includa la quantificazione degli investimenti da realizzare, specifichi le modalità di copertura finanziaria e dimostri il raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario nell'arco della durata della concessione offerta, ai sensi dell'art. 177, comma 5, del D.Lgs. n. 36/2023 e dell'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001.

39- RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO (RUP): Ing. Floriana Muroi – Dirigente Settore Tecnico Email: floriana.muroi@comune.macomere.nu.it - PEC: protocollo@pec.comune.macomere.nu.it

40- TRATTAMENTO DATI PERSONALI: Ai sensi del Regolamento UE 2016/679 (GDPR):

- a) Titolare del trattamento: Comune di Macomer – PEC: protocollo@pec.comune.macomere.nu.it;
- b) Responsabile della Protezione dei Dati (RPD-DPO): Avv. Alessandra Sebastiana Etzo email: dpo@unionemarghine.it;
- c) Il conferimento dei dati è obbligatorio ai fini della partecipazione; l'eventuale rifiuto comporta l'esclusione;
- d) Le finalità del trattamento sono strettamente connesse allo svolgimento della procedura di gara e alla gestione del rapporto concessorio;
- e) I dati saranno comunicati a: altri partecipanti alla gara, soggetti con diritto di accesso ai sensi della L. n. 241/1990, ANAC, Autorità Giudiziaria, altri soggetti previsti per legge;
- f) I dati saranno conservati per la durata della procedura e successivamente secondo gli obblighi di legge;
- g) L'interessato ha diritto di accesso, rettifica, cancellazione (nei limiti di legge), limitazione del trattamento, opposizione, portabilità ai sensi degli artt. 15–22 del Regolamento UE 2016/679;
- h) È possibile proporre reclamo al Garante per la Protezione dei Dati Personali (www.garanteprivacy.it).

41- PROCEDURE DI RICORSO

- a. **Organismo responsabile delle procedure di ricorso:** Tribunale Amministrativo Regionale per la Sardegna Via Sassari n. 17 – 09123 Cagliari – Italia Tel.: +39 070271981 – Fax: +39 070273575 <https://www.giustizia-amministrativa.it>
- b. **Procedure di ricorso:** Ai sensi dell'art. 120 del D.Lgs. n. 104/2010 (Codice del Processo Amministrativo), avverso il presente bando e gli atti della procedura è possibile proporre ricorso al TAR Sardegna **entro 30 giorni** dalla pubblicazione o dalla conoscenza dell'atto. È altresì possibile esperire il ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni, ai sensi del DPR n. 1199/1971.
- c. **Informazioni sulle procedure di ricorso:** Comune di Macomer – Settore tecnico PEC: protocollo@pec.comune.macomere.nu.it

42- RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO Dott.ssa Ing. Floriana Muroli.