



COMUNE DI SAN NICOLO' GERREI

CITTA' METROPOLITANA DI CAGLIARI

Servizio Tecnico

C O P I A

DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

N. 20
del 19/01/2026
del registro generale

OGGETTO: Indizione gara aperta per stipulare un contratto di concessione in locazione locali (ex caseificio) per lo svolgimento di attività artigianali, commerciali e/o servizi per le Attività 9

RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Stefano Tuligi

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

N° 6 del 19/01/2026 del registro del Servizio Tecnico

☒ - Atto privo di rilevanza contabile

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

PREMESSO che:

- con atto di compravendita rep. n. 8583, a rogito del notaio dott.ssa Alessandra Altieri, il Comune di San Nicolò Gerrei ha acquistato il complesso immobiliare sito in loc. S'Acquadroju, di proprietà del Consorzio Caseario del Gerrei soc.coop. a r.l. in liquidazione coatta amministrativa;
- il Comune, con provvedimento n. 1460 del 16.01.2015 dell'Assessorato dei Lavori Pubblici – Direzione Generale Servizi Interventi nel Territorio, ha ottenuto un finanziamento POR Sardegna FESR 2007/2013 – D.G.R. 25 novembre 2014, n. 47/16 – “Accelerazione della spesa - Avviso multilinea”, per l’attuazione dell’intervento di "Riqualificazione energetica dell'ex caseificio sociale per la realizzazione di un polo di attrazione e valorizzazione dell'artigianato e delle produzioni locali” per l’importo di € 1.306.300,00;
- i lavori finanziati sono stati ultimati nel mese di novembre 2015; i locali risultano completati e il fabbricato, una volta reso agibile, potrà essere destinato a iniziative economiche e sociali di natura privata;

DATO ATTO che, nonostante la volontà dell'Amministrazione comunale di affidare la struttura in concessione, la stessa è rimasta inutilizzata per diversi anni per cause varie;

RICHIAMATE:

- la deliberazione del C.C. n. 6 del 15.02.2013, con la quale si stabiliva di concedere in locazione il fabbricato di mq 234 per attività artigianali, con canone minimo annuo di € 2.400,00, prevedendo la possibilità di scomputare i costi documentati relativi a migliorie non strettamente connesse all'attività esercitata e destinate a rimanere acquisite al patrimonio comunale;
- la deliberazione del C.C. n. 17 del 06.06.2014, con la quale si stabiliva di concedere in locazione:
 - la Porzione n. 1 di mq 137,25 con canone minimo annuo di € 1.400,00;
 - la Porzione n. 2 di mq 524,49 con canone minimo annuo di € 4.200,00,entrambe con possibilità di deduzione delle migliorie documentate;
- la deliberazione del C.C. n. 6 del 18.04.2016, con la quale venivano approvate le tariffe per la locazione delle aree dell'ex caseificio per gli anni 2016–2017 come di seguito specificato:

LOCALI

Affitto locali per 9 anni con contratto commerciale
Affitto aree esterne per 9 anni con contratto commerciale
Area mercatale
Sala per matrimoni
Sala per feste di compleanno, battesimi e simili

TARIFFA

16,00€ /mq all'anno
3,00€ /mq all'anno
5,00€ /mq al giorno
250,00€ al giorno
100,00€ al giorno

- la deliberazione del C.C. n. 10 del 27.03.2017, con la quale si demandava al Responsabile del Servizio Tecnico la concessione in locazione dei lotti individuati per uso artigianale, commerciale e/o di servizi dei seguenti lotti:

Lotto	Identificazione porzioni	Note	mq	Tariffa (€/mq all'anno)	Canone annuale
1	magazzino piano seminterrato		378,00	€ 16,00	€ 6.048,00
2	area attività 1 - A	Compresi ripostiglio, servizi igienici e sala d'attesa in comune con l'attività 1 -b	33,43	€ 16,00	€ 534,80
3	area attività 1 - B	Compresi ripostiglio, servizi igienici e sala d'attesa in comune con l'attività 1 -a	35,56	€ 16,00	€ 568,88

4	area attività 2		124,80	€ 16,00	€ 1.996,80
5	area esposizione		106,40	€ 16,00	€ 1.702,40
6	area attività 3		221,50	€ 16,00	€ 3.544,00
7	area attività 4	inclusi servizi igienici	146,55	€ 16,00	€ 2.344,80

- la deliberazione del C.C. n. 4 del 10.06.2020, con la quale venivano forniti nuovi indirizzi al Responsabile del Servizio Tecnico, stabilendo, tra l'altro, una riduzione del 50% del canone annuo per le superfici eccedenti i 200 mq;
- le deliberazioni del C.C. n. 22 dell'11.08.2021 e n. 25 del 19.10.2022, con le quali sono stati individuati ulteriori lotti da affidare in concessione;

VISTI i contratti di locazione stipulati con gli operatori economici;

RICHIAMATA la delibera del C.C. n. 5 del 14.01.2026 con la quale sono stati forniti gli indirizzi per la redazione degli atti relativi all'affidamento in concessione dei lotti, stabilendo che la scelta dei concessionari avvenga mediante procedura ad evidenza pubblica, sulla base dei seguenti criteri di valutazione:

- a) offerta economicamente più vantaggiosa rispetto al canone posto a base di gara;
- b) numero di unità lavorative impiegate nella gestione;
- c) capacità di generare occupazione indotta e/o economia integrata sul territorio;
- d) durata del contratto pari a 9 anni, eventualmente rinnovabile;
- e) canone annuo posto a base d'asta, soggetto a rialzo, da corrispondere al Comune;

stabilendo inoltre:

- il concessionario potrà beneficiare di una riduzione del canone annuo del 50% esclusivamente per le superfici eccedenti i 200,00 mq;
- il concessionario dovrà acquisire, prima dell'avvio dell'attività, tutte le autorizzazioni, i nulla osta e i titoli abilitativi richiesti dalla normativa vigente;
- sono a carico esclusivo del concessionario le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura, nonché quelle relative alle utenze (gas, energia elettrica e acqua);
- di essere in regola con i pagamenti con il comune di San Nicolò Gerrei;

RITENUTO quindi di poter concedere in locazione, le porzioni di sub particella ricadenti al Catasto fabbricati al foglio 12 particella 258, indentificata come Attività 9 a favore di operatori economici per uso artigianale, commerciale e/o servizi, nel rispetto della vigente normativa in materia;

VISTA la documentazione di gara predisposta dall'ufficio, in coerenza con i criteri e gli indirizzi stabiliti con C.C. n. 5 del 14.01.2026 composta da: Avviso di Gara; Allegato A) e allegato A1) Domanda di partecipazione; Allegato B) Offerta Tecnica e Allegato C) Offerta economica;

RITENUTO quindi di procedere all'approvazione della documentazione di gara, come sopra elencata e di procedere alla sua indizione;

DATO ATTO che:

- con Decreto del Sindaco n. 9 del 13.10.2021 è stata attribuita al sottoscritto la responsabilità dei servizi del Settore Tecnico, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 107 e 109 del D. Lgs. n. 267/2000;
- l'istruttoria preordinata alla adozione del presente atto si è conclusa favorevolmente e ritenuto di poter attestare la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147 bis del D. Lgs. 267/2000;
- che ai fini dell'emanazione del suddetto atto non sussistono casi di conflitto di interessi, anche potenziali, ai sensi dell'art. 6 bis della L. 241/1990;

VISTI

- il D.Lgs.vo 18.08.2000 n. 267 “Testo Unico delle leggi sull’ordinamento delle Autonomie Locali”;
- il D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii.;
- i Regolamenti Comunali;

DETERMINA

DI PRENDERE ATTO di quanto enunciato in premessa quale parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;

DI INDIRE una procedura di gara aperta ai sensi dell’art. 71 del D.Lgs 36/2023 e ss.mm.ii, tramite avviso pubblico da pubblicare all’albo pretorio e nel sito istituzionale del comune di San Nicolò Gerrei per la stipula di un contratto di locazione disponibili, ricadenti nel Polo di attrazione e valorizzazione dell’artigianato e delle produzioni locali (ex caseificio sociale), per il seguente locale:

Dati Catastali	Identificazione Porzioni	Note	mq	Tariffa (€/mq all'anno)	Canone Annuale	Stato Attuale
Foglio 12 map. 258	Area Attività 9	Attività interna a)	368,50	€ 16,00	€ 3.200,00 € 2.348,00*	Libero
		Attività interna b)	125,00	€ 16,00		Libero
		Attività interna c)	360,00	€ 3,00	€ 600,00 € 240,00*	Libero

per un importo netto annuo di € 6.388,00;

Stabilendo che:

- offerta economicamente più vantaggiosa rispetto al canone posto a base di gara;
- numero di unità lavorative impiegate nella gestione;
- capacità di generare occupazione indotta e/o economia integrata sul territorio;
- durata del contratto pari a 9 anni, eventualmente rinnovabile;
- canone annuo posto a base d’asta, soggetto a rialzo, da corrispondere al Comune;
- il concessionario potrà beneficiare di una riduzione del canone annuo del 50% esclusivamente per le superfici eccedenti i 200,00 mq;
- il concessionario dovrà acquisire, prima dell’avvio dell’attività, tutte le autorizzazioni, i nulla osta e i titoli abilitativi richiesti dalla normativa vigente;
- sono a carico esclusivo del concessionario le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura, nonché quelle relative alle utenze (gas, energia elettrica e acqua);
- di essere in regola con i pagamenti con il comune di San Nicolò Gerrei;

DI APPROVARE la documentazione di gara composta da: Avviso di Gara; Allegato A) e allegato A1) Domanda di partecipazione; Allegato B) Offerta Tecnica e Allegato C) Offerta economica;

DI DARE ATTO che la presente determinazione, ai fini della pubblicità degli atti e della trasparenza dell’azione amministrativa verrà pubblicata all’Albo on line dell’Ente per quindici giorni consecutivi in ottemperanza a quanto stabilito dal D. Lgs. n. 33/2013 e art. 1, c. 32, L. n. 190/2012.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

Ing. Stefano Tuligi

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si dichiara che la presente determinazione verrà affissa all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi dal giorno 19/01/2026 al 03/02/2026 ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 – comma 1, della L.R. n. 38/1994 e ss.mm.ii..

F.to

Visto ai soli fini di presa visione, conoscenza e conformità agli indirizzi e intenti dell'ente ai sensi dell'art. 14 del regolamento comunale per l'ordinamento degli uffici e dei servizi.

IL SINDACO

Stefano Soro

Copia ad uso amministrativo per la pubblicazione all'Albo Pretorio on-line