



COMUNE DI CELLAMARE ***(Città Metropolitana di Bari)***

I^ SETTORE - AFFARI GENERALI

Registro Generale. N. 462

DETERMINAZIONE NR. 127 del 04-05-2026

SERVIZIO SERVIZI SOCIALI

Oggetto: Concessione bene immobile comunale. Masseria Mariano. Schema avviso. Domanda. Approvazione.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Nella qualità di Responsabile del I Settore “Affari Generali” ex D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 art.107, in forza del Decreto Sindacale di nomina n. 1 dello 05/01/2026, legittimata, pertanto, ad emanare il presente provvedimento, non sussistendo, altresì, salvo situazioni di cui allo stato non vi è conoscenza, cause di incompatibilità e/o conflitto di interesse previste dalla normativa vigente, con particolare riferimento al codice di comportamento ed alla normativa anticorruzione;

VISTE:

- la Deliberazione n. 56 del 29/12/2025 con la quale il Consiglio Comunale ha approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2026/2028;
- la Deliberazione n. 57 del 29/12/2025 con la quale il Consiglio Comunale ha approvato il Bilancio di Previsione 2026/2028;
- la Deliberazione di G.C. n. 21 del 30/01/2026 di Approvazione del Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2026-2028 integrato, tra l'altro, con il Piano Esecutivo di gestione 2026/2028.

PRESO ATTO che:

- Il Comune di Cellamare è proprietario di un immobile denominato “Masseria Mariano” sito in Cellamare, alla Via Francesca Morvillo, immobile di recente ristrutturato mediante fondi SISUS in attuazione dell'ASSE PRIORITARIO XII - "Sviluppo Urbano Sostenibile" del PO FESR- FSE 2014-2020, nonché degli spazi adiacenti.
- Con deliberazione di Giunta Comunale n. 126 del 30.12.2024, terminati i suddetti lavori, si stabiliva “di *RITENERE OPPORTUNO, alla luce della disponibilità dell'immobile in*

premessa così come riqualificato, dare avvio alla successiva fase di progettazione per definire la vocazione di Masseria Mariano e degli spazi annessi mediante un approccio metodologico focalizzato sul coinvolgimento attivo degli stakeholders in modo partecipato ed innovativo, con l'impegno per una gestione inclusiva dello stesso".

- Con successiva deliberazione di Giunta Comunale n. 117 del 13.10.2025, ad esito della fase di progettazione partecipata, veniva stabilito quanto segue:
 - *di confermare la volontà già espressa mediante la deliberazione n. 126 del 30.12.2024 di rendere Masseria Mariano un luogo pienamente fruibile dalla comunità, con l'impegno per una gestione inclusiva dello stesso,*
 - *di approvare le "Linee Guida per la concessione e gestione di Masseria Mariano" nonché il "Report relativo al percorso di progettazione partecipata";*
 - *il suddetto immobile venga destinato esclusivamente all'esercizio dell'attività oggetto dell'affidamento, nel rispetto delle finalità pubbliche e di interesse generale individuate dall'Amministrazione Comunale di Cellamare;*
 - *la destinazione d'uso dello stesso risulti vincolata e coerente con le indicazioni emerse durante il percorso partecipativo condotto nei mesi precedenti, le strategie dell'Amministrazione in materia di valorizzazione del patrimonio pubblico, rigenerazione sociale e sviluppo territoriale sostenibile nonché con la funzione attribuita all'immobile come bene comune a rilevanza collettiva, soggetto a uso responsabile, condiviso e orientato al benessere della comunità;*
 - *La gestione del bene pubblico e l'animazione della Masseria Mariano sia affidata a un soggetto costituito da:*
 - *Soggetto economico privato, in forma di impresa o cooperativa con comprovata capacità gestionale e imprenditoriale, incaricato della conduzione operativa, della manutenzione ordinaria e dello sviluppo del progetto enogastronomico e culturale;*
 - *Ente del Terzo Settore (ETS) iscritto al RUNTS e con sede legale o operativa in Italia, incaricato di coordinare le attività di animazione territoriale, mediazione con la comunità locale e promozione delle reti associative.*
 - *La compagine affidataria dovrà presentare un unico progetto integrato, in cui ciascun partner assuma ruoli e responsabilità definiti, garantendo:*
 - ✓ *co-progettazione e governance condivisa;*
 - ✓ *sostenibilità economica, attraverso un piano finanziario solido e modalità di reinvestimento delle risorse in attività di interesse collettivo;*
 - ✓ *coesione sociale, mediante l'attivazione di iniziative culturali, educative e di aggregazione inclusiva;*
 - ✓ *trasparenza e rendicontazione, con report periodici e momenti di verifica congiunta sui risultati raggiunti.*
 - *La concessione deve avere per oggetto la gestione, valorizzazione e animazione sociale della Masseria Mariano, con particolare attenzione alla cura e al presidio sociale del bene.*
 - *La concessione del bene dovrà avere una finalità di carattere non meramente commerciale, ma bensì fortemente orientata alla rigenerazione sociale e alla coesione territoriale, facendo della Masseria Mariano un modello di gestione partecipata e di impatto comunitario.*
- Mediante la predetta Deliberazione di Giunta comunale n. 117/2025, oltre alla durata, ai criteri di selezione ed all'ammontare del canone concessorio da porre a base d'asta, veniva fornito mandato agli uffici affinché si provvedesse ad avviare le fasi di affidamento e di scelta del concessionario sulla base delle finalità, dei criteri e delle modalità ivi indicate;

DATO ATTO che:

- in recepimento dell'indirizzo impartito dalla Giunta comunale mediante la deliberazione citata, con determinazione I Settore n.r.g. 6 del 07.01.2026 veniva stabilito: *“- DI AVVIARE le procedure per l'affidamento concessione del bene immobile comunale denominato “Masseria Mariano” per 9 (nove) anni con vincolo di destinazione d'uso dello stesso per finalità di carattere non meramente commerciale, ma bensì orientate alla rigenerazione sociale e alla coesione territoriale, così come riportate nell'avviso di manifestazione di interesse allegato e nelle richiamate deliberazioni di Giunta comunale; -DI APPROVARE la seguente documentazione allegata al presente atto, quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento: • Avviso pubblico per manifestazione di interesse finalizzato all'individuazione degli operatori interessati da invitare alla procedura di cui trattasi • Modello di istanza”*;
- mediante avviso pubblico prot. 105 del 07.01.2026, pubblicato all'albo pretorio e nel sito internet istituzionale, veniva indetta la procedura ad evidenza pubblica per la raccolta di manifestazioni di interesse per la procedura volta all'affidamento della concessione del bene immobile “Masseria Mariano”
- entro il termine previsto del 06 Febbraio 2026 non sono pervenute offerte;

CONSIDERATO che con Delibera di Giunta Comunale n. 44 del 09.04.2026 si è ritenuto opportuno, alla luce dell'assenza di offerte pervenute rispetto alla formulazione iniziale dell'avviso e dei criteri predeterminati da questa Giunta comunale, procedere ad una parziale modifica delle statuizioni rese mediante la deliberazione n. 117 del 13.10.2025 al fine di consentire la riapertura dei termini e la possibilità di partecipazione ai soggetti eventualmente interessati alla gestione dell'immobile comunale de quo, ed, in particolare, di **STABILIRE** pertanto che:

- L'immobile venga destinato esclusivamente all'esercizio dell'attività oggetto dell'affidamento, nel rispetto delle finalità pubbliche e di interesse generale individuate dall'Amministrazione Comunale di Cellamare;
- La gestione del bene pubblico e l'animazione della Masseria Mariano sia affidata a un soggetto costituito da:
 - Soggetto economico privato, in forma di impresa o cooperativa con comprovata capacità gestionale e imprenditoriale, incaricato della conduzione operativa, della manutenzione ordinaria e dello sviluppo del progetto enogastronomico e culturale;
 - Ente del Terzo Settore (ETS) iscritto al RUNTS e con sede legale o operativa in Italia, incaricato di coordinare le attività di animazione territoriale, mediazione con la comunità locale e promozione delle reti associative.
- La compagine affidataria dovrà presentare un unico progetto integrato, in cui ciascun partner assuma ruoli e responsabilità definiti, garantendo:
 - co-progettazione e governance condivisa;
 - sostenibilità economica, attraverso un piano finanziario solido e modalità di reinvestimento delle risorse in attività di interesse collettivo;
 - coesione sociale, mediante l'attivazione di iniziative culturali, educative e di aggregazione inclusiva;
 - trasparenza e rendicontazione, con report periodici e momenti di verifica congiunta sui risultati raggiunti.
- La concessione ha per oggetto la gestione, valorizzazione e animazione sociale della Masseria Mariano;
- La concessione del bene potrà avere anche una finalità di carattere commerciale, tuttavia dovranno essere previste a carico del soggetto gestore attività orientate alla rigenerazione sociale e alla coesione territoriale.

Nello specifico, il concessionario dovrà garantire che vi sia una gestione integrata dello spazio pubblico oggetto di concessione (anche mediante l'attivazione di relazioni tra la Masseria e la comunità locale e/o lo svolgimento di attività declinate in azioni di inclusione quali laboratori sociali, sportelli di ascolto, gruppi di mutuo-aiuto, di formazione - percorsi per giovani, tirocini per persone in difficoltà- nonché di educazione al patrimonio - visite guidate didattiche, workshop sulla cultura contadina e sui mestieri tradizionali - eventi e iniziative che favoriscano il rafforzamento del tessuto sociale - cene di quartiere, mercatini delle filiere locali, rassegne culturali, momenti di “*social cooking*” in cui il cibo diventa strumento di partecipazione e inclusione), e che sia presente anche il valore sociale delle attività ivi svolte (aggregazione intergenerazionale, inclusione delle fasce deboli, sviluppo di reti territoriali), nonché la promozione del benessere collettivo (utilizzo del bene come presidio contro l'abbandono sociale, con azioni preventive rispetto al degrado e al disuso, offrendo un luogo sicuro e accogliente per attività di promozione della salute, del tempo libero e della creatività);

- La concessione del bene avrà durata di 9 anni, con decorrenza dalla data di stipula del relativo contratto/ convenzione: la lunga durata assicura continuità gestionale e la possibilità di sviluppare progetti a medio-lungo termine, con impatto sul territorio. Al termine del periodo contrattuale di 9 anni, l'Amministrazione Comunale potrà valutare un rinnovo per un ulteriore periodo, subordinato alla verifica positiva del rispetto degli obblighi contrattuali.
- L'Amministrazione pubblicherà una iniziale manifestazione di interesse aperta i soggetti interessati; in seguito, a coloro che avranno manifestato l'interesse, sarà inviata apposita lettera di invito a presentare offerta entro un congruo termine e secondo modalità che saranno definite dagli uffici precedenti;
- I soggetti partecipanti, sia singoli sia associati in raggruppamento (ATI/ATS, rete-soggetto, consorzio), devono possedere e attestare i seguenti requisiti al momento della presentazione dell'offerta:
 1. Capacità giuridica e d'agire
 - Persona fisica: godimento dei diritti civili e politici;
 - Persona giuridica: costituzione valida e iscrizione, se prevista, nel Registro delle Imprese o negli albi/registri pubblici competenti (es. albo dei consulenti, albo delle cooperative sociali).
 2. Assenza di cause di esclusione

Non trovarsi in alcuna delle condizioni ostative previste dalla normativa vigente quali:

 - condanne definitive per delitti gravi in danno dello Stato o della Comunità;
 - gravi illeciti professionali accertati con sentenza o provvedimento amministrativo definitivo;
 - gravi inadempienze contrattuali verso pubbliche amministrazioni;
 - situazioni di conflitto di interessi rilevanti rispetto all'oggetto dell'appalto.
 3. Regolarità fiscale, previdenziale e contributiva
 - Essere in regola con il versamento di imposte, tasse e contributi previdenziali e assistenziali, comprovata mediante:
 - certificazione unica (DURC in caso di aziende che erogano lavoro);
 - visura camerale con attestazione di non iscrizione a carichi pendenti;
 - eventuali dichiarazioni fiscali/autocertificazioni richieste.
 4. Precedenti contrattuali
 - Non aver subito, negli ultimi cinque anni, risoluzioni o riserve contrattuali per inadempimento da parte di pubbliche amministrazioni, o revoche di affidamenti simili.
 5. Sede legale o operativa

- Per il soggetto economico: sede legale o unità operativa in Italia;
 - Per l'ETS: sede legale o operativa in Italia, comprovata da visura camerale o documento ufficiale di registrazione.
- I partecipanti dovranno possedere capacità tecnico-professionale ed economico-finanziaria: la compagine partecipante dovrà dimostrare di possedere adeguate risorse umane, organizzative ed economico-finanziarie per garantire l'efficace esecuzione del progetto di gestione di Masseria Mariano, oltre a competenze tecniche e gestionali, struttura organizzativa e continuità operativa, solidità economico-finanziaria e assenza di procedure concorsuali;
- Il Concessionario dovrà prendere in carico la manutenzione ordinaria dell'immobile (spazi interni ed esterni), provvedere alla voltura e al pagamento delle utenze e dei servizi accessori, provvedere a sua cura ad avviare i necessari iter tecnico-amministrativi per l'ottenimento delle richieste autorizzazioni;
- Il concessionario dovrà versare al Comune di Cellamare un canone concessorio la cui base d'offerta è determinata in € **7.039,90** annui; Il canone stabilito costituirà base d'asta (al rialzo), con relativa attribuzione di punteggio (offerta economica).
- In sede di offerta ogni proponente è tenuto a presentare un Progetto di Gestione completo e articolato, finalizzato a illustrare con chiarezza le modalità di utilizzo della Masseria Mariano nonché la capacità di generare valore economico, sociale e culturale. Il Progetto di Gestione sarà valutato secondo i criteri di qualità e capacità di produrre impatto sul territorio.
- Di seguito vengono stabiliti i criteri da utilizzare per la valutazione del progetto di gestione e l'attribuzione dei punteggi:
- Punteggio totale massimo 100 Punti di cui:
- 90 punti (offerta tecnica) secondo i criteri contenuti nella seguente tabella

Criterio	Punteggio massimo
Coerenza e qualità del progetto gestionale Valutazione della chiarezza e completezza del piano gestionale; articolazione e sostenibilità delle azioni; congruenza tra risorse e obiettivi; grado di innovazione rispetto al contesto.	40 punti
Integrazione tra gestione e animazione Sinergia tra gestione funzionale e animazione sociale/culturale; qualità e varietà delle attività; coinvolgimento di pubblici eterogenei; accessibilità e inclusività; continuità nel tempo	20 punti
Radicamento territoriale e reti attivate Presenza di collaborazioni formali con soggetti locali; conoscenza del contesto; capacità di attivare alleanze;	20 punti

valorizzazione di esperienze esistenti; ancoraggio alla provincia di Bari.	
Capacità di misurare l'impatto sociale della gestione Presenza di indicatori misurabili; strumenti di monitoraggio e valutazione; rendicontazione pubblica; metodi partecipativi di rilevazione dell'impatto.	10 punti

- 10 punti (offerta economica): per l'offerta economica (rialzo sul canone concessorio a base d'asta) sarà attribuito un punteggio massimo di n. 10 punti

di **FORNIRE** mandato e indirizzo al Responsabile del Settore I, con l'ausilio e il supporto del Segretario generale, di provvedere ad espletare nuovamente le fasi di affidamento e di scelta del concessionario sulla base delle finalità, dei criteri e delle modalità testé riportate;

RITENUTO, pertanto, necessario attivare, nuovamente, le procedure di aggiudicazione in conformità alle vigenti disposizioni legislative e regolamentari, previa adozione di apposita determinazione a contrarre;

VISTO l'art.3, comma 1°, della L.241/1990 e successive modifiche ed integrazioni e ritenuto di assolvere all'obbligo generale ivi previsto di motivare il provvedimento amministrativo;

CONSIDERATO che:

- nel caso di specie è opportuno procedere mediante l'individuazione dei soggetti da invitare che avranno presentato istanza di manifestazione di interesse;
- a tal fine è stato redatto apposito avviso nonché lo schema dell'istanza di manifestazione di interesse che saranno allegati quale parte integrante e sostanziale della determina a contrarre e di approvazione dell'avviso;

RILEVATO che la scelta di tale procedura consente la realizzazione dei principi generali codicistici di cui al D. Lgs. n. 36/2023;

CONSIDERATO CHE al fine di perseguire gli obiettivi programmatici prefissati dall'Amministrazione Comunale, nonché di ottemperare alle tempistiche imposte, è necessario procedere con la massima celerità, nel rispetto della vigente normativa;

VISTO l'articolo 192 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, sull'Ordinamento degli Enti Locali, che prescrive la necessità di adottare apposita determinazione a contrarre, indicante il fine che il contratto intende perseguire, l'oggetto del contratto, la sua forma e le clausole ritenute essenziali, le modalità di scelta del contraente e le ragioni che ne sono alla base;

DATO ATTO che, ai sensi dell'art. 192 del T.U.E.L. :
il fine che si intende perseguire è quello di individuare il soggetto che provvederà alla gestione del bene immobile comunale denominato "Masseria Mariano";

la presente concessione ha per oggetto la **gestione, valorizzazione e animazione sociale** della Masseria Mariano, con particolare attenzione alla **cura e al presidio sociale del bene** e la scelta di tale modello di gestione nasce dalla volontà di promuovere innovazione concreta e sostenibile per tutto il territorio locale e metropolitano, generando una serie di risultati concreti e misurabili, in linea con le finalità strategiche dell'Amministrazione e con le esigenze emerse dal percorso partecipativo, ossia:

- Promozione di una imprenditoria innovativa e sostenibile
 - Inclusione di soggetti svantaggiati. Nello specifico, il concessionario dovrà garantire la gestione integrata dello spazio pubblico, la cura e il presidio sociale del bene oggetto di concessione, il valore sociale delle attività (aggregazione intergenerazionale, inclusione delle fasce deboli, sviluppo di reti territoriali) e la promozione del benessere collettivo (utilizzo del bene come presidio contro l'abbandono sociale, con azioni preventive rispetto al degrado e al disuso, offrendo un luogo sicuro e accogliente per attività di promozione della salute, del tempo libero e della creatività);

la forma contrattuale sarà quella della convenzione/contratto;

- la procedura di affidamento sarà effettuata mediante l'individuazione dei soggetti da invitare che avranno presentato istanza di manifestazione di interesse, a seguito quindi di apposita indagine di mercato aperta e pubblica, e si procederà all'affidamento della gestione del bene nel rispetto dei principi di cui al D.lgs. 36/2023;
- potrà procedersi ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta, purché accettabile;
- rimane facoltà della stazione appaltante di non procedere all'aggiudicazione qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto, o se aggiudicata, di non stipulare il contratto/convenzione;

RITENUTO pertanto opportuno approvare nuovo avviso pubblico di manifestazione di interesse per l'individuazione degli operatori economici interessati da invitare alla procedura di cui trattasi, nonché il relativo modello di istanza;

DATO ATTO che per la procedura di affidamento in oggetto sarà acquisito apposito CIG prima dell'invio delle lettere di invito ai soggetti che avranno manifestato il proprio interesse secondo quanto previsto nell'allegato avviso;

RITENUTO di dare atto del proprio parere tecnico favorevole, attestato dalla sottoscrizione del presente provvedimento, circa la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa della presente determinazione ai sensi dell'art.147-bis, co.1, del D. Lgs. 267/2000;

VISTI gli articoli n°107, comma 3° lettere b) e c), e n°192 del D. Lgs. n°267 del 18.08.2000, e successive modificazioni recante il T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali;

VERIFICATO che per il sottoscritto non sussiste conflitto di interessi in merito alla fattispecie in argomento, ai sensi dell'art. 6 bis della Legge n. 241/1990 e s.m.i.;

VISTI:

- il D. Lgs. 267/2000 e s.m.i.
- la Legge 241/1990 e s.m.i.
- il D. Lgs. n. 36/2023 e s.m.i.
- Il Decreto Legge 16 Luglio 2020 n.76 convertito con modificazioni da L. n.120/2020;
- le linee guida ANAC n. 1 aggiornate con delibera n. 417 del 15 maggio 2019;

- il D. Lgs 14 marzo 2013, n.33

D E T E R M I N A

Per i motivi espressi in narrativa che formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:

1. **DI RIAVVIARE** le procedure per l'affidamento concessione del bene immobile comunale denominato "Masseria Mariano" per 9 (nove) anni con vincolo di destinazione d'uso dello stesso per finalità di carattere non meramente commerciale, ma bensì orientate alla rigenerazione sociale e alla coesione territoriale, così come riportate nell'avviso di manifestazione di interesse allegato e nelle richiamate deliberazioni di Giunta comunale;
2. **DI APPROVARE** la seguente documentazione allegata al presente atto, quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:
 - Avviso pubblico per manifestazione di interesse finalizzato all'individuazione degli operatori interessati da invitare alla procedura di cui trattasi
 - Modello di istanza
3. **DI DARE ATTO** che al presente atto non consegue alcun impegno di spesa sul corrente bilancio di previsione;
4. **DI DARE ATTO** che il Responsabile del procedimento è il Dott. Antonio Russi;
5. **DI TRASMETTERE** il presente atto al Responsabile del Servizio Finanziario, che ai sensi degli artt.183, comma 1°, e 151, comma 4°, del D. Lgs. 18.08.2000, n°267 e successive modifiche ed integrazioni, provvederà a quanto di sua competenza;
6. di **STABILIRE** che la presente determina a contrarre ed i successivi provvedimenti relativi alla presente procedura saranno pubblicati, sull'Albo pretorio online, sul profilo internet del Comune di Cellamare nella sezione "Amministrazione trasparente" ai sensi degli artt. 23 del D. Lgs. n°33/2013;
7. di **DARE ATTO** del proprio parere tecnico favorevole, attestato dalla sottoscrizione del presente provvedimento circa la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 147 bis del T.U.E.L.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Sabbatelli Rosa

Documento informatico originale firmato digitalmente ai sensi del testo unico d.p.r. 445 del 28 dicembre 2000 e del D. Lgs. n. 82 del 7 marzo 2005 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa.