



COMUNE DI CELLAMARE *(Città Metropolitana di Bari)*

AVVISO PUBBLICO

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA VOLTA ALL'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL BENE COMUNALE "MASSERIA MARIANO"

Premesse

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. 44 del 09.04.2026 veniva stabilito quanto segue:

- 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;

L'Amministrazione intende pertanto promuovere un modello di valorizzazione della Masseria centrato sulla cultura del cibo come leva di coesione sociale, attrattività territoriale e sostenibilità. In quest'ottica, si prevede la concessione degli spazi della masseria per l'esercizio di attività rientranti nell'ambito ristorativo, enogastronomico e agroalimentare, con particolare attenzione alla promozione delle filiere locali e alla riscoperta delle tipicità del territorio.

Mediante la predetta Deliberazione di Giunta comunale n. 44/2026, oltre alla durata, ai criteri di selezione ed all'ammontare del canone concessorio da porre a base d'asta, veniva fornito mandato al Responsabile del Settore I, con l'ausilio e il supporto del Segretario generale, affinché provvedesse ad avviare le fasi di affidamento e di scelta del concessionario sulla base delle finalità, dei criteri e delle modalità indicate.

Richiamata la determinazione n.r.g. 483 del 04/05/2026, approvativa dello schema del presente avviso e dell'allegato modello di domanda;

Tutto ciò premesso il presente avviso di manifestazione di interesse ha lo scopo di comunicare all'Amministrazione comunale di Cellamare la disponibilità ad essere invitati a presentare offerta per la procedura di cui in oggetto.

Ai fini della partecipazione alla procedura di affidamento in parola, si rassegnano qui di seguito gli elementi principali della stessa:

1. SOGGETTO CONCEDENTE

Amministrazione concedente: Comune di Cellamare

Indirizzo: Piazza Risorgimento, 33 - Cellamare

Indirizzo pec: protocollo.comune.cellamare.ba@pec.rupar.puglia.it

2. OGGETTO E CONDIZIONI DELLA CONCESSIONE DEL BENE

Il presente avviso ha per oggetto l'affidamento della concessione del bene immobile denominato "Masseria Mariano" di circa 190 mq, sito in Cellamare, alla Via Francesca Morvillo e degli spazi pertinenziali (circa 3.300 mq), distinto in catasto al foglio 3 particelle n. 145-267-1347-360-363-1450.

Destinazione d'uso

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**.

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:

1. Promozione di una imprenditoria innovativa e sostenibile
2. Inclusione di soggetti svantaggiati

In coerenza con le finalità pubbliche e i driver emersi dal percorso partecipativo, il concessionario dovrà garantire:

- **Gestione integrata dello spazio**
 - Apertura al pubblico e programmazione di manifestazioni ed eventi che favoriscano la fruizione del bene da parte di cittadini, turisti e soggetti svantaggiati;
 - Manutenzione ordinaria e straordinaria degli ambienti interni ed esterni, con interventi tempestivi volti a preservare l'integrità architettonica e ambientale del complesso;
 - Presidio dell'area, anche tramite la presenza di personale dedicato, per garantire sicurezza, pulizia e accoglienza.
- **Cura e presidio sociale del bene**
 - Il concessionario dovrà proporsi come attivatore di relazioni tra la Masseria e la comunità locale, utilizzando lo spazio non solo come sede di servizi, ma come "piazza diffusa" di incontro e dialogo.
 - Le attività dovranno declinarsi in azioni di inclusione (laboratori sociali, sportelli di ascolto, gruppi di mutuo-aiuto), formazione (percorsi per giovani, tirocini per persone in difficoltà) e educazione al patrimonio (visite guidate didattiche, workshop sulla cultura contadina e sui mestieri tradizionali).
 - Il concessionario è tenuto a organizzare 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;
- **Valore sociale delle attività**
 - Aggregazione intergenerazionale: spazi e programmi dedicati a bambini, giovani, adulti e anziani, per promuovere lo scambio di competenze e il dialogo tra generazioni.
 - Inclusione di fasce deboli: progetti ad hoc rivolti a persone con disabilità, migranti, disoccupati di lunga durata o in condizioni di marginalità, finalizzati all'acquisizione di competenze e all'inserimento attivo nella vita comunitaria.

- Sviluppo di reti territoriali: collaborazione strutturata con associazioni, scuole, cooperative sociali e imprese locali, al fine di integrare competenze, risorse e sostenere una governance condivisa.
- 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.

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).

L'immobile di cui al presente avviso è destinato esclusivamente all'esercizio dell'attività oggetto dell'affidamento, nel rispetto delle finalità pubbliche e di interesse generale individuate dall'Amministrazione Comunale di Cellamare.

Tale destinazione d'uso è vincolata e coerente con la funzione attribuita all'immobile come bene comune a rilevanza collettiva, soggetto a uso responsabile, condiviso e orientato al benessere della comunità.

Non sono pertanto ammessi usi che contrastino con tali finalità o che comportino pratiche che compromettano l'integrità architettonica, ambientale o relazionale dell'immobile.

Ogni modifica sostanziale della destinazione d'uso o proposta di utilizzo diverso da quanto esplicitamente previsto nel progetto gestionale dovrà essere preventivamente autorizzata per iscritto dall'Amministrazione, a seguito di valutazione di coerenza con le finalità originarie e con l'interesse pubblico.

L'inosservanza delle presenti disposizioni costituisce causa di risoluzione anticipata dell'affidamento, fatto salvo il risarcimento di eventuali danni.

Durata

La concessione del bene **avrà durata di 9 anni**, con decorrenza dalla data di stipula del relativo contratto/ convenzione. 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.

Condizioni di consegna e obblighi

L'immobile sarà affidato al concessionario nello stato di consistenza e manutenzione in cui si trova al momento della stipula del contratto, come descritto nella documentazione tecnica allegata. È onere del concessionario:

- garantire la manutenzione ordinaria di tutti gli spazi interni ed esterni (pulizia, piccoli interventi di riparazione, sorveglianza, cura delle aree verdi);
- sostenere i costi dell'esercizio quotidiano (utenze, personale di presidio, materiali di consumo).

L'Amministrazione Comunale si farà carico della manutenzione straordinaria (interventi strutturali, adeguamenti normativi di impianti, consolidamenti edili) necessari a preservare l'integrità e la sicurezza dell'immobile nel lungo periodo.

Il soggetto concessionario potrà impegnarsi a realizzare presso l'immobile investimenti permanenti a proprie spese (es. impiantistica una tantum, potenziamento illuminazione esterna, recinzione, percorsi,

implementazione verde, gas, allacci trifase...) al fine di garantire una maggiore fruibilità del bene stesso. Tali migliorie apportate rimarranno di proprietà dell'Ente concedente alla fine del rapporto contrattuale senza che il concessionario possa vantare alcunchè.

Alla scadenza del contratto (o del periodo esteso di proroga), il concessionario dovrà riconsegnare l'immobile in perfetto stato di manutenzione, fatto salvo il normale deperimento dovuto all'uso regolare e le migliorie permanenti apportate.

Eventuali danni, deterioramenti o deperimenti eccedenti il normale utilizzo, riconducibili a negligenza gestionale o carente manutenzione, saranno a carico esclusivo del concessionario, che dovrà procedere al ripristino o risarcimento secondo le modalità contrattuali.

Il concessionario, in qualità di unico responsabile della gestione quotidiana della Masseria Mariano, dovrà assolutamente osservare i seguenti obblighi:

Manutenzione ordinaria dell'immobile

- Esecuzione di tutte le attività di pulizia, verifica e piccole riparazioni necessarie a mantenere in efficienza spazi interni ed esterni (coperture, pavimentazioni, infissi, giardini, aree verdi, impianti di illuminazione esterna).
- Interventi tempestivi su eventuali anomalie riscontrate (es. infiltrazioni, crepe, usura), secondo piani di manutenzione programmata concordati con il Comune.
- Tenuta di un registro di manutenzione, con data, descrizione dell'intervento e costo sostenuto, disponibile per ispezione da parte dell'Amministrazione.

Utenze e servizi accessori

- Attivazione e intestazione a proprio carico delle forniture di elettricità, acqua, gas e servizi di smaltimento rifiuti, nonché di eventuali linee telefoniche e connessioni dati necessarie per le attività gestionali e di animazione.
- Puntuale pagamento delle bollette e dei corrispettivi dovuti ai fornitori, senza gravare sulle risorse pubbliche.
- Gestione dei contratti di assistenza tecnica per gli impianti (climatizzazione, antincendio, sollevamento), assicurando la regolarità delle verifiche periodiche e il rispetto delle scadenze normative.

Iter tecnico-amministrativo per le autorizzazioni

- Predisposizione e conduzione di tutte le pratiche autorizzative necessarie per lo svolgimento delle attività previste nel progetto gestionale, quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo:
 - Autorizzazione igienico-sanitaria (ASL) per somministrazione di alimenti e bevande;
 - SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) o Permesso di Costruire, ove richiesto per adeguamenti strutturali o impiantistici;
 - Pareri e nulla osta da parte della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bari, in caso di interventi su strutture vincolate o a carattere storico-architettonico;
 - Autorizzazioni paesaggistiche o altri atti di assenso da Enti competenti (Comunità Montane, Enti Parco), se previsti dai regolamenti territoriali;
- Coordinamento con il Settore Urbanistica e Cultura del Comune per ottenere, con tempestività e correttezza formale, i titoli necessari al pieno rispetto delle normative vigenti.
- Conservazione e aggiornamento di un fascicolo unico delle autorizzazioni, con copia dei provvedimenti, delle certificazioni e delle eventuali integrazioni richieste dall'Amministrazione.

Canone e condizioni economiche

Il concessionario dovrà versare al Comune di Cellamare un canone concessorio la cui base d'offerta è determinata in **€ 7.039,90 annui**, secondo quanto stabilito dalla Giunta comunale mediante deliberazione n. 44/2026 (importo pari al 50% del valore stimato mediante relazione UT prot. 9948 dell'01.10.2025).

Il canone stabilito costituirà base d'asta (al rialzo) con relativa attribuzione di punteggio (offerta economica).

Modalità di pagamento e inadempienze:

- Il canone dovrà essere versato tramite bonifico bancario intestato al Comune di Cellamare, indicando nella causale “Canone concessione Masseria Mariano – [mese/anno]”.
- In caso di ritardato pagamento superiore a 30 giorni, si applicherà un interesse di mora pari al tasso legale maggiorato di 2 punti percentuali.
- L’inadempimento persistente (oltre 90 giorni) costituirà motivo di diffida formale e potrà dare luogo all’attivazione delle clausole di sospensione o revoca della concessione.

3. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Alla procedura di affidamento possono partecipare **esclusivamente raggruppamenti proponenti di tipo misto**, costituiti 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.

N.B. L’atto costitutivo dell’ATI/ATS potrà essere stipulato entro e non oltre il termine di scadenza per la presentazione dell’offerta progettuale ed economica, termine che sarà comunicato nella successiva lettera di invito ai soggetti che avranno manifestato l’interesse a partecipare alla procedura. Nella prima fase di manifestazione di interesse dovranno tuttavia essere indicati i riferimenti del partner progettuale.

E’ fatto divieto ai concorrenti di partecipare in più di un’associazione temporanea o consorzio ordinario. L’inosservanza di tale regola comporterà l’esclusione dalla gara.

Non possono partecipare i circoli privati, i partiti politici, i sindacati, i movimenti che abbiano tra gli scopi sociali l’attività politica e/o la partecipazione a competizioni elettorali.

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.

I soggetti partecipanti devono possedere e attestare i seguenti requisiti giuridici ed amministrativi al momento della presentazione dell’offerta progettuale ed economica:

1. Capacità giuridica e d’agire
 - o Persona fisica: godimento dei diritti civili e politici;
 - o 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
 - o 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.

Nello specifico la compagine partecipante dovrà dimostrare di possedere:

1. **Competenze tecniche e gestionali**
 - o Disponibilità di personale qualificato in ambito gestione di attività ristorative, in grado di pianificare ed eseguire interventi di manutenzione ordinaria e coordinare i servizi di accoglienza.
 - o Figure professionali con esperienza in progettazione culturale e sociale, capaci di ideare e realizzare attività di animazione, eventi formativi e iniziative di comunità.
 - o Professionalità esperte in amministrazione e rendicontazione di servizi complessi, per la gestione delle risorse umane, dei fornitori e dei rapporti con il Comune e gli stakeholder.
2. **Struttura organizzativa e continuità operativa**
 - o Organigramma chiaro con ruoli e responsabilità definiti (es. project manager, responsabile operativo, coordinatore ETS).
 - o Procedure interne documentate per garantire la continuità del presidio (turnazioni del personale, piani di emergenza, sistemi di back-up operativo).
 - o Capacità di gestire flussi di utenti ed eventi in contemporanea, assicurando standard di qualità e sicurezza.
3. **Solidità economico-finanziaria**
 - o Disponibilità di risorse proprie adeguate a sostenere i costi di avvio e i primi investimenti (allestimenti, promozione, personale).
 - o Accesso a co-finanziamenti pubblici o privati (bandi, sponsorizzazioni, fondi di investimento sociale) per integrare le risorse interne.
 - o Piano finanziario che dimostri equilibrio tra costi operativi e previsioni di ricavi, con analisi di sensitività per scenari ottimistici e prudentiali.
4. **Assenza di procedure concorsuali**
 - o Dichiarazione che nessuno dei membri della compagine si trovi in stato di fallimento, liquidazione coatta, concordato preventivo o altre procedure concorsuali in corso.

4. MODALITA' E TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

L'operatore interessato deve produrre la documentazione, pena l'esclusione, redatta in conformità al contenuto del modello A (*allegato al presente avviso*), scaricabile dal sito istituzionale dell'Ente, sottoscritta dal legale rappresentante (anche digitalmente), con allegata fotocopia di un documento di identità del sottoscrittore ai sensi del DPR 445/2000 e s.m.i.

I soggetti interessati devono far pervenire, a pena di esclusione, l'istanza debitamente sottoscritta indirizzandola al Comune di Cellamare, Piazza Risorgimento 33– Ufficio protocollo- mediante invio via pec all'indirizzo **protocollo.comune.cellamare.ba@pec.rupar.puglia.it** recante il seguente oggetto: **“MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA VOLTA ALL'AFFIDAMENTO DELLA GESTIONE IN CONCESSIONE DEL BENE COMUNALE “MASSERIA MARIANO” entro le ore 12.00 del giorno 04/06/2026.**

E' altresì facoltà dei concorrenti effettuare la consegna a mano del plico contenente la documentazione richiesta. Per quanto sopra, ai fini della validità della consegna, faranno fede la data e l'ora che saranno apposte sulla domanda dall'addetto al protocollo di quest'Ente comunale. Il recapito tempestivo della domanda rimane ad esclusivo rischio dei mittenti; l'Ente Appaltante non è tenuto ad effettuare alcuna indagine circa i motivi di ritardo nel recapito della domanda.

Alla domanda non dovrà essere allegata alcuna offerta.

5. SELEZIONE DELLE ISTANZE E MODALITA' DI AFFIDAMENTO

Scaduto il termine di presentazione delle manifestazioni di interesse, le istanze verranno esaminate dal Responsabile del Procedimento al fine di verificare l'ammissibilità delle stesse. In seguito si provvederà all'invio delle lettere di invito per la presentazione delle offerte.

In sede di offerta ogni proponente è tenuto a presentare un unico Progetto di Gestione completo e articolato, finalizzato a illustrare con chiarezza le modalità di utilizzo della Masseria Mariano e la capacità di generare valore economico, sociale e culturale.

In particolare, il progetto dovrà contenere almeno:

1. Descrizione delle attività previste

- Elenco delle iniziative ristorative, enogastronomiche, culturali, formative e sociali che si intendono realizzare;
- Indicazione degli spazi impiegati per ciascuna attività (sale interne, aree esterne, laboratori, ecc.);
- Descrizione dei destinatari e dei potenziali beneficiari (residenti, turisti, categorie svantaggiate, ecc.).
- Piano che attesti la sostenibilità economico-finanziaria del progetto (ricavi attesi, distinti per tipologia di servizio - ristorazione, eventi, laboratori, ecc., stima dei costi di gestione (utenze, personale, manutenzione ordinaria, marketing) e degli investimenti iniziali; fonti di finanziamento e eventuali co-finanziamenti pubblici o privati.

2. Finalità sociali e culturali

- Elenco sintetico delle azioni che si intendono prevedere con ricadute di utilità collettiva (laboratori didattici, percorsi di inclusione, eventi di comunità);
- Indicatori qualitativi e quantitativi proposti per misurare l'impatto sociale (es. numero di partecipanti, ore-uomo dedicate, stakeholder coinvolti);
- Modalità di coinvolgimento del Terzo Settore e della cittadinanza attiva.

3. **Cronoprogramma e milestones**

- o Calendario dettagliato delle fasi progettuali (avvio, attivazione delle prime iniziative, consolidamento delle reti, rendicontazione intermedia);
- o Obiettivi intermedi misurabili (es. attivazione di X eventi entro 6 mesi, coinvolgimento di Y associazioni entro 12 mesi).

4. **Elementi aggiuntivi a supporto**

- o Qualunque elaborato integrativo (mappe, schemi organizzativi, prototipi di comunicazione, rendering) utile a rappresentare il valore progettuale;
- o Curriculum delle figure chiave e descrizione delle competenze tecniche e gestionali del team proponente.

Attribuzione dei punteggi

Le offerte pervenute saranno valutate sulla base dei seguenti parametri e relativi punteggi da apposita Commissione che sarà in seguito nominata.

Punteggio totale attribuibile a ciascuna offerta **massimo 100 Punti** di cui:

- **90 punti (offerta tecnica – valutazione merito progetto gestione)** 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; valorizzazione di esperienze esistenti; ancoraggio alla provincia di Bari.	20 punti
Capacità di misurare l'impatto sociale della gestione	10 punti

Presenza di indicatori misurabili; strumenti di monitoraggio e valutazione; rendicontazione pubblica; metodi partecipativi di rilevazione dell'impatto.	
---	--

- 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, ripartiti secondo la seguente formula:

$$X = \frac{P(\text{offerta } x) * 10}{P(\text{alto})}$$

dove:

P (offerta x) = prezzo dell'offerta X

P (alto) = prezzo offerta più alta

X = punti da attribuire all'offerta

Il Comune si riserva di non procedere all'aggiudicazione qualora nessuna offerta risultasse conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto.

Saranno escluse altresì le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o incompleto.

Per le modalità ed i termini di presentazione delle offerte e per il provvedimento di aggiudicazione si rinvia alle prescrizioni che saranno contenute nella lettera di invito.

6. ASSEGNAZIONE E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI

Scaduto il termine per la presentazione delle offerte e conclusa la fase di gara, con determinazione del Responsabile del Settore competente si provvederà al definitivo affidamento della concessione del suddetto bene.

L'aggiudicatario dovrà, entro il termine stabilito dall'apposita comunicazione:

1. Produrre tutte le certificazioni per le dichiarazioni rese in forma di autocertificazione;
2. Costituire garanzia fidejussoria mediante polizza fidejussoria bancaria o assicurativa. La mancata costituzione di detta garanzia comporta la revoca dell'affidamento.
3. Stipulare idonea polizza assicurativa per la responsabilità civile verso terzi, con massimale garantito non inferiore ad € 1.000.000,00, nella quale il Comune di Cellamare dovrà essere espressamente considerato come "terzo", e contro incendio e atti vandalici per l'immobile e le attrezzature concessi in uso
4. adempiere a tutti gli obblighi prescritti nel presente avviso, nella lettera di invito e nel contratto/convenzione che si andrà a stipulare tra le parti.

La stipulazione del contratto/convenzione è, comunque, subordinata al positivo esito delle procedure previste dalla normativa vigente e al controllo del possesso dei requisiti prescritti.

Resta in capo all'Ente il controllo sull'adempimento dei compiti previsti per il concessionario.

7. TRATTAMENTO DEI DATI

Il trattamento dei dati inviati dai soggetti interessati si svolgerà conformemente alle disposizioni contenute nel D.lgs. 196/2003 e s.m.i. per le finalità unicamente connesse alla procedura in oggetto.

8. DISPOSIZIONI FINALI

L'Ente si riserva la facoltà di sospendere, modificare, annullare o revocare la procedura relativa al presente avviso e di non dare seguito alla stessa per sopravvenute ragioni di interesse pubblico, senza che ciò comporti alcuna pretesa da parte degli operatori economici che hanno manifestato interesse ad essere invitati alla procedura.

Qualora la presente procedura si concluda negativamente l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di promuovere, valutare e/o attivare procedure alternative finalizzate alla gestione ed utilizzo dell'immobile in argomento.

In caso di mancata sottoscrizione del contratto per negligenza dell'aggiudicatario, e salvo diversi accordi con l'Amministrazione, lo stesso verrà dichiarato decaduto e diverrà aggiudicatario l'offerente che fra gli altri avrà presentato l'offerta migliore.

Il presente avviso è pubblicato unitamente alla domanda ed agli allegati sul sito internet **www.comune.cellamare.ba.it**, nella sezione News del sito nonché sull'albo pretorio online dell'Ente. Tutta la documentazione potrà essere scaricata cliccando sul link collegato.

Il Responsabile del Procedimento è il Dott. Antonio Russi. Informazioni, richieste di chiarimenti ed eventuali sopralluoghi, potranno essere richiesti tramite mail ai seguenti indirizzi di posta elettronica: antonio.russi@comune.cellamare.ba.it ed al seguente numero telefonico: 0804657929.

Sono **allegati** al presente bando i sottoelencati documenti:

– **Allegato A): Modello istanza**

– **Allegato: PLANIMETRIA MASSERIA MARIANO**

Cellamare, data del protocollo

Il Responsabile del I Settore

Dott.ssa Rosa Sabbatelli



SABBATELLI ROSA

04.05.2026

12:53:55

GMT+02:00

**Il Segretario comunale
Responsabile del procedimento
Dott. Antonio Russi**



Antonio Russi

04/05/2026 12:44:42 UTC+0200