



COMUNE DI NUORO

COPIA DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

N. 9 DEL 19/01/2026

OGGETTO: Indirizzi per la concessione ad operatore economico della struttura Fortino insistente all'interno del Parco Sant'Onofrio.

L'anno duemilaventisei addì diciannove del mese di gennaio alle ore 12:15, si è riunita, nella sala delle adunanze e in video conferenza, la Giunta Comunale sotto la presidenza del Sindaco Emiliano Fenu.

Risultano presenti:

Nominativo	Ruolo	Presente	Assente
FENU EMILIANO	Sindaco	Si	
DEMURTAS NATASCIA	Vicesindaco	Si	
CANU MARCO	Assessore	Si	
CORDA GIULIA	Assessore	Si *	
MERCURI GIUSEPPE	Assessore	Si	
CATTE ADRIANO	Assessore	Si	
CRABOLU MARIANGELA	Assessore	Si	
CABULA DOMENICO	Assessore	Si	

(*) *partecipazione in videoconferenza*

Partecipa con le funzioni di legge il Segretario Generale Vincenzo Zanzarella.

Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta a deliberare in merito all'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- lo Statuto del Comune di Nuoro promuove, assolve e sostiene le iniziative tese a salvaguardare e sviluppare la vocazione turistica produttiva e dell'identità culturale dei luoghi;
- il Comune di Nuoro, ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. 267/2000, è titolare di una competenza piena sulle funzioni amministrative che riguardano la popolazione e il territorio, "precipuamente nei settori organici dei servizi alla persona e alla comunità, dell'assetto ed utilizzazione del territorio e dello sviluppo economico" e che quest'ultimo comprende il commercio, l'artigianato e la promozione culturale e sociale della città;
- il Comune di Nuoro nell'ambito delle proprie competenze e funzioni istituzionali relativamente allo sviluppo economico ed alla promozione culturale e sociale della città, ha sempre favorito tutte le iniziative collegate alla promozione enogastronomica e dei prodotti agricoli del territorio;

EVIDENZIATA la necessità che questa Amministrazione si faccia promotrice di azioni concrete mirate alla salvaguardia del territorio utilizzando e valorizzando le strutture in esso persistenti;

PRECISATO che il parco di Sant'Onofrio ricade in area sottoposta a tutela paesaggistica secondo quanto disposto dal D.M. del 18.02.1956, pubblicato in Gazzetta Ufficiale in data 06.03.1956;

CONSIDERATO che è intenzione di questa Amministrazione procedere con l'indizione di una manifestazione d'interesse per la concessione della struttura Fortino, bene di rilevanza storico-architettonica e paesaggistica, interna al parco di Sant'Onofrio, già adibito a pubblico esercizio per la vendita al dettaglio e somministrazione di alimenti e bevande, al fine di valorizzarne l'area con la fruizione di servizi all'interno del colle da parte della cittadinanza. Assicurando inoltre la coesistenza dei valori storici, architettonici, paesaggistici e ambientali e svago con l'utilità economica e sociale di questa importante area verde presente nel contesto urbano;

PRECISATO che la struttura nota anche come "il fortino" deve essere gestita secondo criteri di sana ed efficiente imprenditorialità e che sarà cura del gestore garantire che la stessa si mantenga in perfetto stato per la fruizione collettiva, incentivando ove possibile l'insediamento di servizi pubblici compatibilmente alla particolare destinazione d'uso a servizio pubblico, per tutta la durata della concessione;

CONSTATATO che in ossequio ai principi di parità di trattamento e imparzialità occorre definire criteri univoci di assegnazione, assicurando la pubblicità del procedimento ad evidenza pubblica;

RICHIAMATO l'art. 30 del D.Lgs. n. 36/2023 che impone che tali operazioni, possono riguardare terreni, fabbricati o altri beni, e devono essere gestite seguendo i principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica;

RITENUTO di dover adottare dei criteri per l'indizione della procedura selettiva per l'assegnazione della struttura Fortino presente all'interno del Parco Sant'Onofrio;

CONSIDERATO che è volontà di questa Amministrazione:

- offrire agli operatori economici la possibilità di concorrere attivamente nella gestione del territorio attraverso lo strumento della concessione di beni comunali per lunghi periodi, al fine favorire l'offerta di servizi commerciali e svago nell'area verde di cui si tratta;
- affidare la struttura affinché possa esser fornito un presidio dell'area con erogazione del servizio pubblico e/o di ristoro attraverso forme di somministrazione di alimenti e bevande;
- precludere la presenza, nella struttura, di distributori automatici di bibite/alcolici e sale da gioco, a tutela della salute pubblica e del decoro di un'area destinata alla fruizione da parte di cittadini, turisti e famiglie;
- garantire una durata delle concessioni per un tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione, comunque non eccedente i 30 anni, a fronte della riqualificazione, riconversione funzionale e manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili;
- favorire la gestione e l'esecuzione degli interventi necessari alla messa in esercizio del fabbricato per la finalità del presente da parte dell'operatore economico,

RITENUTO che i soggetti che presenteranno istanza dovranno rispondere ai requisiti di onorabilità e professionalità (requisiti morali, iscrizione CCIAA, regolarità fiscale e tributaria);

VERIFICATO che *il rischio imprenditoriale di cui il concessionario è portatore discende non solo dal flusso di accesso degli utenti al servizio e dalle variazioni di mercato, ma anche dalle scelte dell'imprenditore in merito all'organizzazione dei propri mezzi e delle modalità di offerta del servizio, in quanto capaci di orientare la domanda e di condizionare, almeno in una certa misura, i fattori esogeni sopra indicati* (Cons. Stato, sez. V, 1.12.2022, n. 10567).

RITENUTO opportuno prevedere che:

- gli interventi manutentivi (di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o di adeguamento tecnico, igienico, sanitario che si rendessero necessari per ottenere l'idoneità del bene assegnato all'uso stabilito) necessari alla funzionalizzazione degli immobili possano essere posti a carico degli assegnatari/concessionari, così come l'acquisizione di qualsiasi autorizzazione, certificazione impiantistica e/o ambientale, nulla osta ecc., si rendesse necessario per rendere l'immobile idoneo all'utilizzo;
- trova applicazione il principio di legge stabilito all'art. 4 D.Lgs. 28/02/2021 n. 38, il quale, *mutatis mutandis*, prevede che *il soggetto che intende realizzare l'intervento presenta al Comune o al diverso ente locale o pubblico interessato (...) un documento di fattibilità delle alternative progettuali (...), corredato di un piano economico-finanziario, che individua, tra più soluzioni, quella che presenta il miglior rapporto tra costi e benefici per la collettività, in relazione alle specifiche esigenze da soddisfare e prestazioni da fornire*.
- al soggetto assegnatario verrà imputato un canone di locazione parametrato ai valori stabiliti dall'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), attualmente in vigore per l'area interessata e che lo stesso verrà rivalutato in base all'indice dei prezzi al consumo pubblicati dall'ISTAT;
- gli investimenti posti a carico del concessionario, ai fini del recupero e riqualificazione dei beni, saranno da considerarsi a scorporo del canone concessorio;

CONSIDERATO che in via preliminare alle attività di affidamento si rende necessario procedere a:

- predisporre la redazione dello stato di consistenza dell'immobile nonché dell'inventario degli eventuali arredi e materiali presenti;
- predisporre la relazione amministrativa ed estimativa nella quale dovrà essere descritto la destinazione d'uso e dovranno essere rese le informazioni salienti sulla situazione amministrativa della struttura in ordine alle eventuali limitazioni di ordine urbanistico, edilizio e in ragione della particolare disciplina di tutela gravante sull'area interessata;
- determinare il valore di mercato della struttura, in linea con le valutazioni formulate dall'OMI dell'Agenzia del Territorio allo stato di fatto in cui l'immobile si viene a trovare, tenuto conto dell'incremento di valore che si verrà a determinare a seguito degli investimenti effettuati con la realizzazione degli interventi manutentivi e quant'altro necessario per l'idoneo utilizzo;

VALUTATA l'opportunità della presente al fine di assicurare il presidio dell'area verde anche nell'ottica di salvaguardia di un'area sottoposta a tutela paesaggistica come sopra indicato;

RITENUTO che la presente iniziativa possa costituire un'opportunità anche per gli operatori commerciali e unire concretamente l'obiettivo del sostegno delle locali attività economiche con quello di offrire un servizio per la migliore fruizione di parchi e aree verdi cittadini;

RITENUTO pertanto demandare alla competenza del dirigente del Settore 5 - Programmazione e gestione del territorio ogni successiva e necessaria incombenza gestionale finalizzata alla predisposizione della manifestazione d'interesse;

VISTO il D.Lgs. n. 267/2000;

VISTO il parere espresso in ordine alla regolarità tecnica di cui agli artt. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;

Con voti unanimi e favorevoli dei presenti

DELIBERA

1. di approvare le premesse e le motivazioni indicare in narrativa, le quali sono pertanto da intendersi integralmente riportate, trascritte ed approvate;

2. di impartire i seguenti indirizzi per compiere tutte le operazioni utili e necessarie alla valorizzazione del colle di Sant'Onofrio e della struttura quivi insistente per l'individuazione di un operatore economico e conseguentemente disporre:
 - di liberare la struttura da eventuali occupazioni di cose e/o persone eventualmente presenti, incaricando il Dirigente del Settore 3 - Polizia Municipale e Protezione Civile ogni atto necessario allo scopo della presente;
 - di rimuovere attrezzi agricoli e di lavoro eventualmente detenuti all'interno della struttura "Il fortino" da parte della società in house incaricata della manutenzione del verde, dando mandato al Dirigente del Settore 5 - Programmazione e gestione del territorio di assumere ogni opportuna iniziativa;
 - di redigere stato di consistenza e stato di conservazione del fabbricato, individuando anche il più probabile valore locativo corrente nel mercato locale, incaricando all'uopo il Dirigente del Settore 2 – gestione risorse finanziarie, umane e patrimonio;
3. di incaricare conseguentemente il Dirigente del Settore 5 - Programmazione e gestione del territorio, affinché proceda a esperire manifestazione d'interesse di evidenza pubblica per dare in gestione la struttura del Fortino;
4. di stabilire, in merito alla manifestazione di interesse suddetta, quanto segue:
 - Criteri di Assegnazione: Si stabilisce di considerare i seguenti criteri per la valutazione della proposta progettuale presentata dall'operatore economico, in ossequio ai principi di economicità, efficacia, e tutela del bene culturale:
 - Valorizzazione Storico-Architettonica e Paesaggistica:
 - Qualità e dettaglio della proposta di recupero, riqualificazione e valorizzazione dell'identità storico-architettonica della struttura "Il Fortino", con particolare attenzione alla conservazione degli elementi originali e alla compatibilità dei nuovi interventi con il contesto tutelato.
 - Impegno a seguire le eventuali prescrizioni di tutela e a richiedere i necessari nulla osta alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio competente prima dell'avvio di qualsiasi intervento di natura strutturale o di riqualificazione.
 - Valorizzazione Ambientale e Sociale:
 - Efficacia del piano di gestione nel promuovere la valorizzazione ambientale del Parco Sant'Onofrio come polo di aggregazione sociale, culturale e di svago per famiglie, cittadini e turisti.
 - Inclusione di iniziative culturali, educative e informative (es. pannelli storici, visite guidate, eventi tematici) relative alla storia del Fortino e del colle, in linea con la sua identità.
 - Proposta Tecnica e Sostenibilità Economica:
 - Sostenibilità e chiarezza del Piano Economico-Finanziario a fronte degli investimenti proposti per la riqualificazione, riconversione funzionale e manutenzione (ordinaria e straordinaria).
 - Qualità e tipologia dei servizi offerti, con esclusione di distributori automatici di bevande/alcolici e sale da gioco, come previsto dalle premesse.
 - Durata del contratto: La durata del contratto non potrà eccedere i 30 anni, dovendo l'operatore economico correlare l'entità dell'investimento ammesso a scomputo alla data di scadenza del contratto.
 - Canone Concessorio: Il canone concessorio dovrà essere determinato avuto riguardo alle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate, salvo conguaglio per gli investimenti ammessi a scomputo.
5. di dichiarare data l'urgenza di provvedere, con voti unanimi, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, per consentire la celere attuazione di quanto disposto.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. N. 82/2005 e ss.mm.ii.

Il Sindaco
Emiliano Fenu

Il Segretario Generale
Vincenzo Zanzarella



COMUNE DI NUORO

SETTORE 5 - PROGRAMMAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

Proposta n. 1 del 15/01/2026

OGGETTO: Indirizzi per la concessione ad operatore economico della struttura Fortino insistente all'interno del Parco Sant'Onofrio.

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ TECNICA

Sulla presente proposta di deliberazione si esprime, ai sensi degli artt. 49 comma 1 e 147 bis comma 1, del D.Lgs. 267/2000, nonché ai sensi dell'art. 3 del vigente Regolamento per la disciplina del sistema dei controlli interni parere Favorevole di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.

Eventuali note:

Nuoro lì, 15/01/2026

IL DIRIGENTE
NOCCO STEFANO
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)



COMUNE DI NUORO

Settore Finanziario

Proposta n. 1 del 15/01/2026

OGGETTO: Indirizzi per la concessione ad operatore economico della struttura Fortino insistente all'interno del Parco Sant'Onofrio.

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ CONTABILE

Sulla presente proposta di deliberazione si esprime, ai sensi degli artt. 49 comma 1 e 147 bis comma 1, del D.Lgs. 267/2000, nonché ai sensi dell'art. 3 del vigente Regolamento per la disciplina del sistema dei controlli interni parere Favorevole in merito alla regolarità contabile.

Eventuali note:

Nuoro lì, 16/01/2026

IL DIRIGENTE
f.to MURDEU MARIA CRISTINA
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)