COMUNE DI MARACALAGONIS

Città Metropolitana di Cagliari

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 74 del 04-11-26

ORIGINALE

Oggetto: **Area Sportiva comunale "Sa Mura" – Approvazione dello schema di Avviso pubblico di consultazione preliminare di mercato, ai sensi dell'art. 77 del d.lgs. n. 36/2023, finalizzata all'acquisizione di contributi tecnico-economici, proposte gestionali e iniziative imprenditoriali per la valorizzazione e la possibile concessione della piscina comunale, del punto ristoro e delle relative pertinenze. Atto di indirizzo al Settore V – Lavori Pubblici.**

L'anno duemilaventisei il giorno quattro del mese di novembre nella sala delle Adunanze, alle ore 13:38, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

FADDA FRANCESCA	SINDACA	P
CORONA MARIA PAOLA	VICESINDACO	P
PINNA FRANCESCO	ASSESSORE	C
ANGIONI SALVATORE	ASSESSORE	P
GHIRONI ELIO	ASSESSORE	P
SERRA MARIA MADDALENA	ASSESSORE	P

Totale presenti n. 6 Totale assenti n. 0

C = collegamento remoto

Assiste alla seduta il SEGRETARIO COMUNALE CARPINIELLO SARA ANGELA.

Assume la presidenza FADDA FRANCESCA in qualità di SINDACA.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che il Comune di Maracalagonis ha realizzato, nell'ambito del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), Missione 5 – Componente 2 – Investimento 3.1 «Sport e inclusione sociale», l'intervento denominato «Rigenerazione Area Sportiva comunale Sa Mura», finanziato per l'importo complessivo di euro 4.000.000,00, identificato dal CUP D34J22000080006;

DATO ATTO che l'intervento ha consentito, tra l'altro, la realizzazione di un nuovo fabbricato Foresteria, articolato su due livelli e comprendente locali per l'accoglienza, il punto ristoro, gli spogliatoi e i servizi accessori, nonché di una piscina natatoria scoperta con i relativi impianti tecnologici e le pertinenze esterne.

CONSIDERATO che tali opere costituiscono parte integrante dell'Area Sportiva comunale Sa Mura, nella quale sono altresì presenti il Palazzetto dello Sport, il campo da calcio con pista di atletica, i campi da tennis e ulteriori spazi destinati ad attività sportive, ricreative e di aggregazione sociale.

RILEVATO che la realizzazione delle nuove strutture rende necessario individuare un modello organizzativo e gestionale capace di assicurarne la corretta utilizzazione, conservazione e manutenzione, garantendo nel contempo la fruizione da parte della collettività e la sostenibilità economico-finanziaria delle attività.

CONSIDERATO che la presenza, all'interno del medesimo complesso, di impianti destinati a differenti discipline sportive e utilizzati da istituzioni scolastiche, Federazioni, associazioni e società sportive rappresenta un'opportunità per lo sviluppo di servizi integrati, attività complementari e iniziative imprenditoriali capaci di incrementare la frequentazione e l'attrattività del complesso.

DATO ATTO che il nucleo funzionale preso in considerazione per la possibile futura concessione comprende la piscina comunale, il punto ristoro, gli spogliatoi, i servizi di accoglienza e controllo degli accessi, i relativi impianti tecnologici e le pertinenze esterne direttamente funzionali al loro esercizio.

PRECISATO che il Palazzetto dello Sport, i locali del primo piano della Foresteria e gli altri impianti sportivi del complesso costituiscono ambiti funzionali distinti, la cui eventuale utilizzazione nell'ambito di attività complementari o collaborazioni gestionali resterà subordinata alle condizioni di disponibilità e agli accordi con il Comune e con gli altri soggetti aventi titolo.

CONSIDERATO che il Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica del dicembre 2022 contemplava, oltre alle opere effettivamente realizzate, ulteriori interventi di sistemazione e valorizzazione degli spazi esterni, che possono costituire un riferimento conoscitivo per l'individuazione di possibili iniziative imprenditoriali complementari, senza carattere prescrittivo o vincolante.

RILEVATO che, prima dell'eventuale avvio di una procedura di affidamento in concessione, appare opportuno acquisire informazioni e valutazioni direttamente dagli operatori del settore, al fine di approfondire le possibili configurazioni gestionali, le opportunità economiche, i costi di esercizio, gli eventuali investimenti e le condizioni necessarie per assicurare la sostenibilità della futura gestione.

RICHIAMATO l'articolo 77 del d.lgs. n. 36/2023, che consente alle Stazioni Appaltanti di svolgere consultazioni preliminari di mercato, finalizzate alla predisposizione degli atti delle successive procedure di affidamento, mediante l'acquisizione di informazioni, consulenze, relazioni e altra documentazione idonea, anche di natura tecnica, nel rispetto dei principi di non discriminazione, trasparenza e tutela della concorrenza.

RICHIAMATO, altresì, l'articolo 78 del medesimo decreto legislativo, relativo alle misure da adottare per garantire che l'eventuale partecipazione degli operatori alle attività preparatorie non determini alterazioni della concorrenza nelle successive procedure di affidamento.

RITENUTO, pertanto, opportuno promuovere una consultazione preliminare di mercato, aperta e non selettiva, finalizzata ad acquisire indicazioni, preferenze, valutazioni tecnico-economiche, proposte gestionali, osservazioni, suggerimenti e ulteriori contributi conoscitivi utili alla configurazione di una possibile concessione della piscina comunale, del punto ristoro e delle relative pertinenze.

CONSIDERATO che la consultazione dovrà consentire, in particolare, di approfondire:

- le possibili modalità di organizzazione e gestione della piscina e del punto ristoro;
- i periodi e gli orari di apertura, le attività proponibili e i servizi rivolti alle diverse categorie di utenza;

- le condizioni di accesso e le eventuali agevolazioni a favore della popolazione residente, delle istituzioni scolastiche e delle associazioni sportive;
- le opportunità di collaborazione con i soggetti operanti negli altri impianti del complesso sportivo;
- le possibilità di utilizzazione del punto ristoro anche indipendentemente dal funzionamento della piscina;
- le eventuali iniziative imprenditoriali complementari e gli investimenti migliorativi prospettabili dagli operatori;
- i principali costi e ricavi della gestione, le ipotesi di durata della concessione e le condizioni ritenute necessarie per l'equilibrio economico-finanziario;
- le criticità tecniche, organizzative e gestionali, le esigenze manutentive e le possibili modalità di ripartizione degli oneri relativi agli impianti e ai servizi condivisi.

VISTO lo schema di Avviso pubblico di consultazione preliminare di mercato, predisposto dal Settore V – Lavori Pubblici, ai sensi dell'articolo 77 del d.lgs. n. 36/2023, contenente le finalità dell'iniziativa, l'individuazione dei soggetti interessati, le modalità di partecipazione, i termini per la presentazione dei contributi e le disposizioni relative alla natura non vincolante della consultazione;

VISTA, altresì, la documentazione conoscitiva e operativa predisposta a supporto della consultazione, composta dai seguenti elaborati:

- **D.1** – Documento illustrativo e di indirizzo della consultazione preliminare di mercato;
- **D.2** – Avviso pubblico di consultazione preliminare di mercato;
- **Allegato A** – Quadro conoscitivo del complesso sportivo Sa Mura;
- **Allegato B** – Individuazione delle aree;
- **Allegato C** – Scheda proposta gestionale;
- **Allegato D** – Schema orientativo di Piano Economico-Finanziario preliminare;
- **Allegato E** – Scheda delle eventuali proposte migliorative e degli investimenti complementari;
- **Allegato F** – Quadro tecnico-gestionale di strutture e impianti;
- **Allegato G** – Informativa privacy.

RILEVATO che la documentazione predisposta consente agli operatori economici e agli altri soggetti interessati di acquisire un adeguato quadro conoscitivo delle strutture realizzate, degli ambiti funzionali, delle dotazioni impiantistiche e delle potenzialità di sviluppo del complesso sportivo.

DATO ATTO che gli schemi orientativi allegati sono finalizzati ad agevolare la presentazione dei contributi e non costituiscono modelli obbligatori, essendo ammessa anche la trasmissione di osservazioni e valutazioni parziali, limitate a specifici aspetti tecnici, gestionali, economici o imprenditoriali.

PRECISATO che la consultazione preliminare di mercato:

- non costituisce una procedura di gara, una richiesta di offerta economica vincolante o una procedura di selezione del futuro concessionario;
- non comporta la formazione di graduatorie, l'attribuzione di punteggi o il riconoscimento di diritti di preferenza, esclusiva o prelazione;
- non attribuisce ai partecipanti alcun diritto all'approvazione delle iniziative proposte o all'utilizzazione di beni e aree comunali;
- non determina alcun obbligo dell'Amministrazione Comunale di avviare una successiva procedura di affidamento;
- è finalizzata esclusivamente all'acquisizione di elementi conoscitivi utili alle successive valutazioni tecnico-amministrative della Stazione Appaltante.

RITENUTO opportuno approvare lo schema di Avviso pubblico e la relativa documentazione, demandando al Responsabile del Settore V – Lavori Pubblici, Servizi Tecnologici, Ambiente e Protezione Civile l'adozione degli atti e l'espletamento delle attività necessarie alla pubblicazione, allo svolgimento della consultazione e all'acquisizione dei contributi dei soggetti interessati.

RITENUTO, altresì, che le risultanze della consultazione debbano essere opportunamente raccolte e sistematizzate dal Settore V – Lavori Pubblici, in modo da consentire all'Amministrazione Comunale di

disporre di un quadro conoscitivo delle diverse soluzioni gestionali e delle condizioni economiche, organizzative e tecniche prospettate dal mercato.

DATO ATTO che l'approvazione della documentazione e l'avvio della consultazione non comportano, allo stato, affidamenti contrattuali, concessioni di beni o assunzione di impegni di spesa, trattandosi di attività preliminari svolte nell'ambito delle competenze istituzionali del Settore.

VISTI:

- il d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, con particolare riferimento agli articoli 48, 49, 107 e 134;
- il d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36, con particolare riferimento agli articoli 77 e 78;
- lo Statuto comunale;
- il Regolamento comunale sull'ordinamento degli uffici e dei servizi;

VISTA la proposta del Responsabile del Settore V – Lavori Pubblici, Servizi Tecnologici, Ambiente e Protezione Civile, formulata nel testo risultante dalla presente deliberazione;

ACQUISITO il parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore competente, ai sensi dell'articolo 49 del d.lgs. n. 267/2000.

DATO ATTO che il presente provvedimento, limitandosi all'approvazione di documentazione conoscitiva e all'avvio di una consultazione preliminare, non comporta, allo stato, riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente tali da richiedere il parere di regolarità contabile.

VISTO il parere espresso dal Segretario Comunale in ordine alla conformità giuridico amministrativa della presente proposta di deliberazione;

Con votazione unanime e palese, espressa nelle forme di legge,

DELIBERA

1. DI DARE ATTO che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.

2. DI PROMUOVERE una consultazione preliminare di mercato, ai sensi dell'articolo 77 del d.lgs. n. 36/2023, finalizzata all'acquisizione di informazioni, contributi tecnico-economici, indicazioni, preferenze, valutazioni e proposte gestionali e imprenditoriali utili alla definizione delle condizioni di una possibile concessione della piscina comunale, del punto ristoro e delle relative strutture e pertinenze dell'Area Sportiva comunale Sa Mura.

3. DI APPROVARE lo schema di Avviso pubblico di consultazione preliminare di mercato, denominato **D.2 – Avviso pubblico di consultazione preliminare di mercato**, allegato alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale, contenente le finalità dell'iniziativa, le modalità di partecipazione, i termini per la presentazione dei contributi e le ulteriori disposizioni necessarie al relativo svolgimento.

4. DI APPROVARE, quali documenti conoscitivi e operativi della consultazione preliminare di mercato, il Documento D.1 – Documento illustrativo e di indirizzo della consultazione preliminare di mercato e i relativi Allegati A, B, C, D, E, F e G, come individuati nelle premesse, allegati alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale;

5. DI DARE ATTO che la consultazione ha carattere aperto, preliminare e non selettivo, non costituisce una procedura di affidamento e non determina obblighi contrattuali, diritti di preferenza o impegni dell'Amministrazione Comunale in ordine all'eventuale futura concessione.

6. DI DEMANDARE al Responsabile del Settore V – Lavori Pubblici, Servizi Tecnologici, Ambiente e Protezione Civile, nell'ambito delle proprie competenze gestionali, l'adozione degli atti e l'espletamento degli adempimenti necessari all'avvio e allo svolgimento della consultazione, comprendenti in particolare:

- la pubblicazione dell'Avviso pubblico e della relativa documentazione sul sito istituzionale del Comune e attraverso gli ulteriori canali di pubblicità ritenuti appropriati;
- la gestione delle comunicazioni e delle eventuali richieste di chiarimento provenienti dai soggetti interessati;

- l'organizzazione di eventuali sopralluoghi conoscitivi o incontri di approfondimento, nel rispetto delle condizioni previste dall'Avviso;
- la ricezione e acquisizione agli atti dei contributi e della documentazione trasmessa;
- l'adozione degli eventuali atti organizzativi e delle comunicazioni necessari al regolare svolgimento della consultazione.

7. DI DEMANDARE, altresì, al medesimo Settore la raccolta, l'organizzazione e la ricognizione delle risultanze della consultazione, con particolare riferimento alle indicazioni e preferenze espresse dai partecipanti, ai modelli organizzativi e gestionali prospettati, alle valutazioni tecnico-economiche, alle ipotesi di sostenibilità finanziaria, alle proposte di investimento e valorizzazione, alle criticità segnalate e a ogni ulteriore elemento conoscitivo utile alla configurazione della possibile futura concessione.

8. DI STABILIRE che le risultanze della consultazione siano rappresentate mediante un documento ricognitivo e istruttorio, predisposto dal Settore V – Lavori Pubblici, che dia conto dei contributi acquisiti, delle principali soluzioni emerse e delle condizioni tecniche, organizzative ed economiche prospettate dagli operatori, senza attribuzione di punteggi, formazione di graduatorie o individuazione di soggetti preferenziali.

9. DI DARE ATTO che gli elementi acquisiti mediante la consultazione potranno essere utilizzati dalla Stazione Appaltante per le successive valutazioni relative all'oggetto, all'organizzazione, alla durata, alle condizioni economico-finanziarie e agli obblighi gestionali e manutentivi dell'eventuale concessione, fermo restando il rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza, non discriminazione e parità di trattamento.

10. DI PRECISARE che l'eventuale avvio della successiva procedura di affidamento della concessione sarà oggetto di autonomi atti e provvedimenti, da adottare nel rispetto della disciplina applicabile, senza che l'approvazione del presente Avviso costituisca autorizzazione all'affidamento o attribuisca diritti di utilizzazione delle strutture e delle aree comunali.

11. DI DARE ATTO che il presente provvedimento non comporta impegni di spesa a carico del bilancio comunale, fatta salva l'eventuale adozione di successivi e separati atti qualora si rendessero necessarie attività comportanti oneri finanziari.

12. DI DICHIARARE, con separata votazione unanime espressa nelle forme di legge, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del d.lgs. n. 267/2000, al fine di consentire il tempestivo avvio della consultazione preliminare di mercato e l'espletamento degli adempimenti necessari alla pubblicazione dell'Avviso.

COMUNE DI MARACALAGONIS

Oggetto proposta di delibera:

Area Sportiva comunale "Sa Mura" – Approvazione dello schema di Avviso pubblico di consultazione preliminare di mercato, ai sensi dell'art. 77 del d.lgs. n. 36/2023, finalizzata all'acquisizione di contributi tecnico-economici, proposte gestionali e iniziative imprenditoriali per la valorizzazione e la possibile concessione della piscina comunale, del punto ristoro e delle relative pertinenze. Atto di indirizzo al Settore V – Lavori Pubblici.

Parere ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo n. 267/2000

Si esprime parere **FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità tecnica.

Maracalagonis, 04.11.2026

IL RESPONSABILE

Mauro ETZI

COMUNE DI MARACALAGONIS

DELIBERA GIUNTA COMUNALE
N. 74 del 04/11/2026

OGGETTO:

Area Sportiva comunale "Sa Mura" – Approvazione dello schema di Avviso pubblico di consultazione preliminare di mercato, ai sensi dell'art. 77 del d.lgs. n. 36/2023, finalizzata all'acquisizione di contributi tecnico-economici, proposte gestionali e iniziative imprenditoriali per la valorizzazione e la possibile concessione della piscina comunale, del punto ristoro e delle relative pertinenze. Atto di indirizzo al Settore V – Lavori Pubblici.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue:

FIRMATO	**FIRMATO**
LA SINDACA	**IL SEGRETARIO COMUNALE**
FADDA FRANCESCA	**CARPINIELLO SARA ANGELA**

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Lgs. 82/2005).