COMUNE DI MARACALAGONIS

Città Metropolitana di Cagliari

SETTORE V LAVORI PUBBLICI, SERVIZI TECNOLOGICI, AMBIENTE E PROTEZIONE CIVILE

via Nazionale, 61 – 09069 Maracalagonis

Allegato A – Quadro conoscitivo del complesso sportivo Sa Mura

Il complesso sportivo, l'intervento PNRR, il progetto di fattibilità originario e la consistenza delle opere realizzate.

Oggetto: Consultazione preliminare di mercato 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 nell'area sportiva comunale Sa Mura.

CA/Maracalagonis, ottobre 2026

Sindaco: **Sig.ra Francesca Fadda**

Responsabile del Settore: **P.I.E. Mauro Etzi**

Responsabile Unico del Progetto: **Ing. Giovanni Manis**

Manis Giovanni
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari
Ingegnere
29.10.2026 13:04:13 GMT+01:00

1. Finalità e contenuti del quadro conoscitivo

Il presente allegato costituisce parte della documentazione conoscitiva predisposta dal Comune di Maracalagonis nell'ambito della consultazione preliminare di mercato finalizzata alla possibile concessione della piscina comunale, del punto ristoro e delle relative strutture e pertinenze dell'Area Sportiva Comunale Sa Mura.

Il documento fornisce un inquadramento sintetico del complesso sportivo, del progetto di rigenerazione originariamente elaborato nel dicembre 2022 e delle opere effettivamente realizzate nell'ambito dell'intervento finanziato dal PNRR.

La finalità è consentire agli operatori economici di comprendere la consistenza generale delle strutture, le relative destinazioni funzionali e i rapporti con gli altri impianti del complesso, ai fini della formulazione di proposte gestionali, valutazioni economico-finanziarie ed eventuali iniziative imprenditoriali complementari.

Le informazioni riportate hanno carattere ricognitivo e devono essere considerate congiuntamente al documento D.1, all'Avviso pubblico D.2 e alla documentazione tecnica e planimetrica messa a disposizione dalla Stazione Appaltante.

L'esatta consistenza dei beni, le caratteristiche tecniche definitive degli impianti e le condizioni di consegna e utilizzazione saranno individuate sulla base della documentazione aggiornata delle opere eseguite e delle successive determinazioni della Stazione Appaltante.

2. Inquadramento dell'Area Sportiva Comunale Sa Mura

L'Area Sportiva Comunale Sa Mura è ubicata nella periferia meridionale dell'abitato di Maracalagonis, in prossimità di via dello Sport e via Pietro Paolo Mennea, e si estende su una superficie complessiva di circa cinque ettari.

Il complesso comprende impianti e attrezzature destinati a diverse discipline sportive, tra cui:

- il Palazzetto dello Sport;
- il campo da calcio comunale e la pista di atletica;
- i campi da tennis con i relativi servizi;
- gli spazi esterni e le aree di collegamento tra le strutture;
- il nuovo fabbricato Foresteria e la piscina natatoria scoperta, realizzati nell'ambito dell'intervento PNRR.

Le nuove costruzioni sono ubicate nella porzione meridionale del complesso, nell'area precedentemente occupata dalla pista di pattinaggio, all'interno di un lotto di estensione superiore a un ettaro.

La collocazione delle strutture in prossimità degli altri impianti sportivi consente di considerare il complesso come un sistema funzionalmente integrabile, pur nella distinzione delle destinazioni, delle modalità di utilizzazione e dei rapporti gestionali relativi ai singoli beni.

L'area presenta inoltre superfici esterne non completamente attrezzate, suscettibili di essere considerate per eventuali ulteriori interventi di sistemazione e valorizzazione, compatibilmente con la pianificazione urbanistica vigente e con le determinazioni dell'Amministrazione Comunale.

3. Il progetto di fattibilità tecnico-economica del dicembre 2022

3.1 Impostazione generale del progetto originario

Nel dicembre 2022 è stato predisposto il Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica relativo ai lavori di rigenerazione dell'Area Sportiva Comunale Sa Mura, redatto dall'Ing. Arch. Giovanni Pinna, con l'Ing. Giaime Cabras, nell'ambito dell'intervento finanziato dal PNRR.

Il progetto delineava un programma di rigenerazione del complesso sportivo attraverso la realizzazione di nuove strutture, il miglioramento delle condizioni di fruizione degli spazi e la previsione di ulteriori interventi di completamento.

L'impostazione progettuale mirava a valorizzare le relazioni tra i diversi impianti e a creare nuovi spazi destinati allo sport, alla socializzazione e alle manifestazioni pubbliche.

Tra gli interventi contemplati figuravano la realizzazione della Foresteria e della piscina scoperta, opere di manutenzione straordinaria del Palazzetto dello Sport e ulteriori sistemazioni e attrezzature delle aree esterne.

3.2 Previsioni relative alle nuove strutture

Il progetto prevedeva la realizzazione di un fabbricato Foresteria articolato su due livelli, con locali per l'accoglienza, il ristoro e i servizi agli utenti al piano terra e camere destinate all'ospitalità degli atleti al primo piano.

Era inoltre prevista una piscina scoperta, originariamente configurata come impianto ricreativo utilizzabile anche per attività di allenamento, con la possibilità di valutare in futuro l'installazione di una copertura e il relativo adeguamento impiantistico.

Il progetto esaminava anche la sistemazione degli spazi esterni, attraverso percorsi pedonali e carrabili, aree verdi, luoghi di aggregazione e spazi destinati ad attività sportive e ricreative.

3.3 Opere complementari previste nel PFTE

Il PFTE distingueva le opere principali da due gruppi di interventi complementari, la cui eventuale realizzazione era subordinata alla disponibilità di ulteriori risorse finanziarie.

Il primo gruppo comprendeva sistemazioni a verde, percorsi, viabilità interna, arredi e uno spazio all'aperto destinato anche a manifestazioni ed eventi.

Il secondo gruppo riguardava la realizzazione di un ulteriore campo sportivo polifunzionale, con le relative dotazioni impiantistiche.

Tali previsioni rappresentano un riferimento storico e progettuale utile a comprendere le possibilità di sviluppo del complesso, ma non costituiscono opere effettivamente realizzate né interventi obbligatori nell'ambito della futura concessione.

Gli operatori economici potranno pertanto considerarle come possibili spunti per proprie iniziative, ferma restando la facoltà di proporre soluzioni differenti.

4. Consistenza delle opere realizzate nell'ambito dell'intervento PNRR

4.1 Quadro generale

L'intervento denominato «Rigenerazione Area Sportiva comunale Sa Mura», finanziato per un

importo complessivo di euro 4.000.000,00, è stato attuato mediante appalto integrato, sulla base del progetto esecutivo e delle successive varianti.

Le opere di nuova costruzione effettivamente realizzate comprendono essenzialmente:

- il fabbricato Foresteria, articolato su due livelli;
- la piscina natatoria scoperta e i relativi impianti;
- le opere di recinzione, accesso e separazione funzionale dell'area piscina;
- i locali e le dotazioni tecnologiche a servizio delle strutture;
- i sottoservizi e le opere esterne direttamente funzionali alle nuove costruzioni.

Rispetto alle previsioni originarie sono intervenute modifiche progettuali e funzionali, anche in relazione alle esigenze di utilizzazione sportiva e alle caratteristiche delle strutture.

Non sono state realizzate, nell'ambito del medesimo intervento PNRR, le ulteriori opere di completamento degli spazi esterni contemplate dal PFTE del dicembre 2022, diverse da quelle necessarie alla funzionalità delle costruzioni effettivamente eseguite.

La consistenza delle opere realizzate deve pertanto essere desunta dal progetto esecutivo, dalle varianti approvate e dalla documentazione finale dell'intervento, e non dalle sole previsioni del PFTE originario.

4.2 Fabbricato Foresteria

Il fabbricato Foresteria è articolato su due livelli, con destinazioni funzionali distinte.

Piano terra
Il piano terra comprende i locali destinati ai servizi di accoglienza, agli spogliatoi e ai servizi igienico-sanitari della piscina, nonché i locali del punto ristoro e i relativi spazi accessori.

Sono inoltre presenti collegamenti e percorsi funzionali all'accesso alle diverse parti del complesso sportivo.

Il punto ristoro è configurato come servizio bar, con spazi e dotazioni per le attività di somministrazione e sporzionamento, secondo le caratteristiche impiantistiche e le autorizzazioni applicabili.

Gli spazi di accoglienza e controllo degli accessi sono funzionalmente collegati alla piscina, pur potendosi valutare, nell'ambito della consultazione, eventuali forme di utilizzazione coordinata con gli altri servizi del complesso.

Piano primo
Il piano primo comprende i locali destinati all'ospitalità di atleti e tecnici, con n. 10 camere doppie, con annesso bagno, spazi di distribuzione e servizi accessori propri della Foresteria, quali un locale lavanderia.

Tali locali costituiscono un ambito funzionale distinto da quello della piscina e del punto ristoro e non sono compresi nella concessione principale presa in considerazione dalla presente consultazione.

Le eventuali forme di collaborazione con i soggetti interessati all'utilizzazione e alla gestione della Foresteria saranno subordinate ai rapporti istituzionali e convenzionali definiti o da definire.

4.3 Piscina natatoria scoperta

L'intervento ha comportato la realizzazione di una piscina natatoria scoperta, destinata alle attività di nuoto libero, didattica natatoria, corsi e allenamenti, secondo le caratteristiche dell'impianto realizzato e le relative condizioni di esercizio.

La piscina si compone di:

- vasca del tipo a sfioro ha dimensioni di 25 m x 8 m (altezza variabile tra 1,20 m e 1.50 m, per una capienza d'acqua di 270,00 mc);
- *parterre* circostante la vasca largo 3,0 m, oltre quello in corrispondenza del vano tecnico sottostante, di dimensioni 5,50 m x 15,28 m
- impianti tecnologici di trattamento e ricircolo dell'acqua, alloggiati nel vano tecnico, con vasca di compensazione;
- opere di recinzione e separazione dall'area circostante e delle dotazioni funzionali necessarie all'utilizzazione sportiva.

Il collegamento con gli spogliatoi avviene attraverso il sistema di accessi previsto al piano terra della Foresteria.

Il percorso degli utenti comprende l'accoglienza e il controllo degli ingressi, l'accesso agli spogliatoi, il successivo ingresso nell'area natatoria e l'uscita attraverso il tornello collocato sul lato piscina.

Le caratteristiche dimensionali definitive della vasca, le dotazioni di sicurezza, gli impianti e le modalità di esercizio dovranno essere desunte dalla documentazione tecnica aggiornata delle opere eseguite.

4.4 Pertinenze e opere esterne

Le nuove strutture sono corredate dalle opere esterne necessarie al loro funzionamento, comprendenti le aree di accesso e collegamento, gli spazi circostanti la piscina, le pertinenze del fabbricato e le aree funzionali ai locali tecnici.

Tali superfici costituiscono parte del sistema di utilizzazione delle nuove strutture, con caratteristiche e condizioni di disponibilità da individuare puntualmente nella successiva documentazione concessoria.

Le porzioni non edificate del lotto dell'ex pista di pattinaggio, ulteriori rispetto alle pertinenze direttamente necessarie alla piscina e al punto ristoro, costituiscono invece un ambito potenzialmente interessato da proposte di valorizzazione complementare.

5. Principali dotazioni tecnologiche e condizioni funzionali

5.1 Impianti a servizio della piscina

La piscina è servita da impianti destinati alla circolazione, filtrazione e trattamento dell'acqua, con le relative apparecchiature di controllo e gestione.

Sono inoltre presenti le dotazioni impiantistiche e i collegamenti necessari all'alimentazione dei servizi e al funzionamento delle strutture accessorie.

La definizione dei fabbisogni energetici e idrici, dei consumi di esercizio e delle attività manutentive richiederà l'esame delle caratteristiche definitive degli impianti, dei relativi manuali e delle modalità

di funzionamento previste.

5.2 Impianti del fabbricato Foresteria

Il fabbricato è dotato di impianti elettrici, idrico-sanitari, di produzione dell'acqua calda sanitaria, climatizzazione e ulteriori sistemi tecnologici funzionali alle diverse destinazioni dei locali.

Sono presenti anche impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili.

L'impianto fotovoltaico realizzato presenta una potenza complessiva di **21 kWp** ed è collegato al sistema elettrico generale del fabbricato.

La presenza di un sistema elettrico comune alle diverse porzioni dell'edificio richiede specifiche verifiche per individuare le modalità tecnicamente praticabili di contabilizzazione e attribuzione dei consumi e dell'eventuale beneficio derivante dalla produzione fotovoltaica.

Non può pertanto essere considerata automaticamente disponibile per la futura gestione della piscina e del punto ristoro una quota prestabilita della produzione energetica.

5.3 Impianti e servizi condivisi

La distribuzione funzionale del fabbricato determina la presenza di componenti e servizi comuni alle attività del piano terra e del primo piano.

Tra questi assumono rilievo i collegamenti verticali, gli impianti elettrici e idrico-sanitari, le dotazioni di sicurezza e gli eventuali sistemi tecnologici utilizzati da più ambiti.

Le modalità di esercizio, la contabilizzazione delle utenze, gli obblighi manutentivi e i criteri di ripartizione dei relativi costi dovranno essere definiti nella successiva documentazione concessoria.

Gli operatori economici potranno formulare osservazioni e proposte su tali aspetti, anche al fine di individuare soluzioni organizzative che favoriscano l'efficienza e la sostenibilità della gestione.

6. Articolazione funzionale e disponibilità delle aree

Per le finalità della presente consultazione, il complesso sportivo è rappresentato attraverso quattro categorie funzionali, illustrate nell'Allegato B – Planimetria ricognitiva degli ambiti funzionali e delle aree potenzialmente interessate dalla concessione.

Ambito	Individuazione ricognitiva
Beni della concessione principale	Piscina, locali pertinenti al piano terra della Foresteria, punto ristoro, spogliatoi, locali tecnici e pertinenze esterne
Aree potenzialmente valorizzabili	Ulteriori superfici del lotto suscettibili di proposte di investimento e attività complementari
Altre strutture a gestione distinta	Palazzetto dello Sport, locali del primo piano della Foresteria, campo da calcio, pista di atletica e campi da tennis
Spazi e componenti condivisi	Accessi, collegamenti, impianti comuni e ulteriori elementi per i quali potrà essere necessario un coordinamento tra differenti utilizzatori

Le categorie hanno funzione esclusivamente conoscitiva e non determinano l'attribuzione di diritti esclusivi, la disponibilità automatica di ulteriori superfici o l'estensione della futura concessione a beni non espressamente individuati.

L'esatta delimitazione dei beni e le condizioni di utilizzazione delle parti comuni saranno definite

dalla Stazione Appaltante dopo l'esame delle risultanze della consultazione.

7. Documentazione tecnica di riferimento e limiti delle informazioni

Ai fini della consultazione, il presente quadro conoscitivo trova riferimento nei seguenti documenti:

- **D.1 – Documento illustrativo e di indirizzo della consultazione preliminare di mercato**, per l'individuazione degli obiettivi, delle strutture e delle attività considerate;
- **D.2 – Avviso pubblico di consultazione preliminare di mercato**, per le modalità e le condizioni di partecipazione;
- **Allegato B – Planimetria ricognitiva degli ambiti funzionali e delle aree potenzialmente interessate dalla concessione**, per la rappresentazione grafica preliminare;
- **PFTE del dicembre 2022 – Relazione tecnico-illustrativa e Calcolo sommario della spesa**, quali documenti storici e conoscitivi delle originarie previsioni progettuali;
- **progetto esecutivo, varianti approvate e documentazione finale delle opere realizzate**, quali riferimenti per la verifica della consistenza effettiva delle strutture e degli impianti.

Ulteriori informazioni tecniche potranno essere rese disponibili, nei limiti della documentazione acquisita dalla Stazione Appaltante, attraverso elaborati grafici aggiornati, schede impiantistiche, manuali d'uso e manutenzione e altri documenti necessari alla conoscenza delle strutture.

Le informazioni di maggior dettaglio relative agli impianti, alle dotazioni e alle esigenze di gestione e manutenzione potranno essere organizzate nell'**Allegato F – Quadro tecnico-gestionale delle strutture e degli impianti**, evitando duplicazioni con il presente documento.

Il PFTE del 2022 conserva esclusivamente valore conoscitivo rispetto alle ipotesi di sviluppo originariamente contemplate. Le sue previsioni dimensionali, tecniche ed economiche non sostituiscono quelle risultanti dagli elaborati finali dell'intervento realizzato.

Il presente allegato non costituisce inventario definitivo dei beni, capitolato gestionale o attestazione della fattibilità delle eventuali iniziative complementari prospettate dagli operatori.

Le informazioni sono messe a disposizione per favorire la formulazione di contributi consapevoli nell'ambito della consultazione preliminare di mercato, restando riservate alla Stazione Appaltante le successive determinazioni riguardanti l'oggetto, le condizioni e le modalità dell'eventuale concessione.