COMUNE DI MARACALAGONIS

Città Metropolitana di Cagliari

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

via Nazionale, 61 – 09069 Maracalagonis

Allegato C – Scheda proposta gestionale

Domande strutturate sulle attività, sui servizi e sull'organizzazione

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

Premessa e istruzioni per la compilazione

La presente scheda è predisposta per agevolare gli operatori economici e gli altri soggetti interessati nella presentazione di contributi e proposte relativi alla possibile gestione della piscina comunale, del punto ristoro e delle relative strutture e pertinenze dell'Area Sportiva Sa Mura.

Lo schema ha carattere esclusivamente orientativo. Il suo utilizzo è facoltativo e non costituisce condizione per partecipare alla consultazione preliminare di mercato.

I partecipanti potranno compilare soltanto le sezioni pertinenti al proprio contributo, integrarle con ulteriori informazioni oppure presentare una relazione autonoma, organizzata secondo criteri differenti.

Non è necessario sviluppare una proposta gestionale completa. Saranno acquisiti anche contributi parziali riguardanti singole attività, servizi, aspetti tecnici o condizioni organizzative.

Le valutazioni economico-finanziarie potranno essere rappresentate mediante l'Allegato D, mentre le eventuali proposte di opere migliorative e investimenti complementari potranno essere illustrate nell'Allegato E.

Le informazioni richieste devono intendersi riferite a ipotesi preliminari, formulate sulla base della documentazione conoscitiva resa disponibile dalla Stazione Appaltante.

1. Identificazione del soggetto proponente

Denominazione o ragione sociale: .....

Sede: .....

Attività prevalente o settore di operatività: .....

Referente per la consultazione: .....

Recapito telefonico: .....

Indirizzo e-mail / PEC: .....

Eventuali altri soggetti coinvolti nella proposta: .....

Esperienze o competenze pertinenti alla proposta (descrizione sintetica):
.....
.....

L'indicazione di eventuali collaborazioni o aggregazioni ha finalità esclusivamente conoscitiva e non comporta la costituzione di raggruppamenti o altre forme giuridiche di partecipazione a procedure di affidamento.

2. Oggetto e impostazione generale del contributo

2.1 Ambiti considerati

Indicare gli ambiti ai quali si riferisce il contributo, anche selezionando più voci.

- □ Gestione complessiva della piscina, del punto ristoro e delle relative pertinenze.

- □ Organizzazione e gestione delle attività della piscina.
- □ Gestione del punto ristoro.
- □ Servizi di accoglienza, reception e controllo degli accessi.
- □ Collaborazioni con istituzioni scolastiche, Federazioni e associazioni sportive.
- □ Servizi complementari, attività ricreative o iniziative imprenditoriali.
- □ Aspetti manutentivi, organizzativi o tecnici.
- □ Altro: .....

L'indicazione di un singolo ambito non presuppone che esso possa necessariamente costituire oggetto di affidamento separato.

2.2 Descrizione sintetica della proposta

Illustrare l'idea gestionale, le principali attività ipotizzate, gli utenti ai quali ci si intende rivolgere e gli eventuali elementi distintivi del modello organizzativo.

.....
.....
.....

2.3 Modello organizzativo ipotizzato

Descrivere le modalità con le quali potrebbero essere organizzate le attività, indicando, ove pertinente, le funzioni svolte direttamente, quelle affidate a soggetti specializzati e quelle eventualmente sviluppate attraverso forme di collaborazione.

.....
.....

3. Gestione della piscina comunale

3.1 Periodi e orari di apertura

Indicare la programmazione indicativa della piscina, tenendo conto della sua natura di impianto scoperto e della stagionalità delle attività.

Periodo dell'anno	Giorni e orari ipotizzati	Principali attività

Specificare eventuali ipotesi di apertura differenziata, estensione della stagione o utilizzo per attività particolari.

.....

3.2 Attività e servizi natatori

Indicare le attività che si intendono proporre, anche selezionando più voci.

- □ Nuoto libero.
- □ Corsi di nuoto per bambini e ragazzi.
- □ Corsi e attività natatorie per adulti.
- □ Attività motorie e acquatiche rivolte a specifiche fasce di utenza.

- □ Allenamenti e attività di associazioni e società sportive.
- □ Attività con istituzioni scolastiche e gruppi organizzati.
- □ Attività ricreative e programmi estivi.
- □ Altre attività: .....

Descrizione delle modalità organizzative e degli eventuali programmi:

.....

.....

3.3 Accesso e utilizzazione della piscina

Illustrare le ipotesi relative a prenotazioni, turnazioni, ingressi individuali, utilizzo da parte di gruppi, abbonamenti e gestione delle diverse categorie di utenza.

.....

.....

3.4 Assistenza, sorveglianza e sicurezza

Descrivere sinteticamente l'organizzazione prevista per l'assistenza ai bagnanti, la sorveglianza, la gestione degli accessi e il controllo delle condizioni di sicurezza e igiene.

.....

.....

4. Gestione del punto ristoro

4.1 Tipologia di servizio

Illustrare la tipologia di attività di somministrazione che si intende svolgere, tenendo conto delle caratteristiche dei locali e delle dotazioni esistenti, compreso il locale destinato allo sporzionamento, e delle condizioni autorizzative applicabili.

.....

.....

4.2 Organizzazione delle aperture

Situazione	**Apertura e modalità di servizio ipotizzate**
Durante il funzionamento della piscina	
Nei periodi di chiusura della piscina	
In occasione di eventi sportivi o manifestazioni	
Per attività programmate con altri utilizzatori del complesso	

4.3 Utenza e integrazione con il complesso sportivo

Descrivere le modalità con le quali il punto ristoro potrebbe servire, oltre agli utenti della piscina, anche atleti, tecnici, accompagnatori, ospiti della Foresteria e pubblico delle altre strutture sportive.
Indicare le soluzioni organizzative ipotizzate per consentire l'accesso al servizio indipendentemente dall'utilizzazione della piscina, nonché le eventuali collaborazioni necessarie.

.....

.....

4.4 Servizi complementari

Indicare eventuali ulteriori servizi di ristoro, somministrazione o supporto a manifestazioni sportive, attività scolastiche, incontri e altri eventi.

.....
.....

5. Accoglienza, reception e controllo degli accessi

5.1 Organizzazione proposta

Descrivere l'organizzazione delle attività di informazione, accoglienza, prenotazione, biglietteria, pagamento e controllo degli accessi.

.....
.....

5.2 Modalità gestionali

Indicare la configurazione ritenuta preferibile:

- □ Reception dedicata alla gestione della piscina.
- □ Reception con funzioni eventualmente condivise con altri utilizzatori della Foresteria o del complesso sportivo.
- □ Altra soluzione organizzativa: .....

Illustrare le motivazioni della soluzione proposta, le condizioni necessarie per la sua attuazione e gli eventuali vantaggi organizzativi ed economici.

.....
.....

Le proposte dovranno comunque considerare i percorsi funzionali di accesso alla piscina, il passaggio attraverso gli spogliatoi e le modalità di uscita.

6. Organizzazione del personale e dei servizi operativi

6.1 Figure professionali e organizzazione

Indicare le principali funzioni ritenute necessarie, specificando, se possibile, le modalità organizzative e il personale indicativamente previsto.

Funzione	Figure o competenze previste	Modalità organizzative
Gestione e coordinamento generale		
Assistenza ai bagnanti e attività natatorie		
Accoglienza, prenotazioni e controllo accessi		
Gestione del punto ristoro		
Pulizie, manutenzioni e conduzione degli impianti		
Altre funzioni		

6.2 Modalità di organizzazione dei servizi

Illustrare, ove pertinente, l'organizzazione del personale durante i periodi di apertura, la copertura dei

turni, l'eventuale ricorso a soggetti specializzati e le forme di coordinamento tra le diverse attività.
.....
.....

7. Servizi alla collettività e rapporti con il territorio

7.1 Categorie di utenza e accessibilità economica

Illustrare le modalità con le quali si intende favorire la fruizione delle strutture da parte della collettività, con particolare attenzione ai residenti, ai bambini e ragazzi, alle famiglie, alle persone con disabilità, alle scuole e alle associazioni sportive.
Potranno essere indicate ipotesi di tariffe differenziate, agevolazioni, abbonamenti, convenzioni o iniziative specifiche.

Categoria di utenza o attività	Modalità di accesso o agevolazione ipotizzata
Popolazione residente	
Bambini, ragazzi e famiglie	
Istituzioni scolastiche	
Associazioni e società sportive	
Altre categorie	

7.2 Collaborazioni con soggetti sportivi, scolastici e istituzionali

Descrivere eventuali forme di collaborazione con associazioni e società sportive, Federazioni, istituzioni scolastiche, enti pubblici e altri soggetti del territorio.
Potranno essere considerate anche le opportunità di cooperazione con le attività promosse nel Palazzetto dello Sport e nella Foresteria, comprese quelle che coinvolgono il Ministero dell'Istruzione e del Merito, l'Ufficio Scolastico Regionale per la Sardegna e la Federazione Italiana Badminton.

Collaborazioni prospettate:

.....

.....

Accordi, disponibilità o condizioni necessari:

.....

Le eventuali collaborazioni non comportano la disponibilità automatica di strutture o servizi estranei alla possibile concessione principale.

8. Gestione tecnica, manutenzione e utilizzo degli impianti

8.1 Conduzione e manutenzione delle strutture

Sulla base delle informazioni contenute nell'Allegato F, illustrare le modalità ritenute appropriate per assicurare:

- il corretto funzionamento degli impianti della piscina e il trattamento dell'acqua;
- la pulizia, l'igienizzazione e la conservazione dei locali;

- la manutenzione programmata delle attrezzature e degli impianti;
- la sorveglianza e la custodia delle strutture;
- l'organizzazione degli eventuali interventi specialistici.

Osservazioni e proposte:

.....
.....

8.2 Impianti e servizi condivisi

Indicare eventuali osservazioni relative all'organizzazione e alla gestione delle componenti comuni del fabbricato Foresteria, con particolare riferimento alle utenze elettriche e idriche, agli impianti tecnologici e agli eventuali servizi condivisi.
Potranno essere prospettate soluzioni di contabilizzazione dei consumi, attribuzione degli oneri o coordinamento delle attività manutentive.

Soluzioni suggerite:

.....
.....

8.3 Contenimento dei consumi e sostenibilità ambientale

Illustrare eventuali proposte relative alla riduzione dei consumi energetici e idrici, all'utilizzazione efficiente degli impianti e alle modalità di monitoraggio dei consumi.
Le eventuali ipotesi di utilizzazione dell'energia prodotta dall'impianto fotovoltaico dovranno essere considerate subordinate alla configurazione tecnica e alle condizioni di ripartizione che saranno eventualmente definite.

.....
.....

9. Iniziative integrative e opportunità di sviluppo

Indicare sinteticamente eventuali attività sportive, ricreative, culturali, commerciali o di aggregazione che potrebbero integrare la gestione principale e contribuire alla frequentazione del complesso sportivo.
Le iniziative potranno riguardare, a titolo esemplificativo, programmi estivi, manifestazioni, eventi, servizi complementari e collaborazioni con soggetti terzi.

Descrizione delle iniziative:

.....
.....

Benefici gestionali ed economici attesi:

.....

Spazi, strutture o collaborazioni necessari:

.....

Le eventuali opere migliorative, nuove dotazioni o iniziative di investimento potranno essere descritte più dettagliatamente mediante l'Allegato E.

Qualora le proposte interessino beni o aree non compresi nella possibile concessione principale, dovrà

essere evidenziata la necessità delle successive determinazioni del Comune e degli eventuali accordi con gli altri soggetti aventi titolo.

10. Principali ipotesi economiche e condizioni di sostenibilità

Questa sezione è destinata a raccogliere indicazioni sintetiche sulle condizioni che l'operatore considera rilevanti per la sostenibilità del modello gestionale proposto.
Non è richiesta la riproduzione dei prospetti economici dell'Allegato D.

Principali fonti di ricavo ipotizzate:

.....

Voci di costo ritenute maggiormente rilevanti:

.....

Condizioni organizzative o economiche necessarie per l'equilibrio gestionale:

.....

Durata della concessione eventualmente ritenuta adeguata e relativa motivazione:

.....

Eventuali differenze tra uno scenario di gestione di base e uno scenario integrato con attività complementari:

.....

Le valutazioni potranno essere approfondite mediante il PEF preliminare di cui all'Allegato D, senza necessità di asseverazione nella presente fase.

11. Criticità, fattori di rischio e condizioni di fattibilità

Indicare le principali criticità che potrebbero incidere sull'avvio e sulla continuità della gestione, nonché le eventuali soluzioni organizzative o tecniche ritenute utili.

Aspetto da considerare	Osservazioni, criticità o possibili soluzioni
Stagionalità e condizioni meteorologiche	
Affluenza e domanda dei servizi	
Costi energetici e idrici	
Personale e organizzazione dei turni	
Manutenzione e sostituzione delle apparecchiature	
Rapporti con altri soggetti e servizi condivisi	
Eventuali investimenti e tempi di attuazione	
Altri aspetti	

Gli operatori potranno inoltre segnalare condizioni di fattibilità, informazioni mancanti o approfondimenti ritenuti necessari per la corretta definizione della futura concessione.

Ulteriori osservazioni:

.....

.....

12. Documentazione integrativa e osservazioni conclusive

12.1 Documentazione eventualmente allegata

- □ Relazione gestionale integrativa.
- □ Programma o calendario delle attività.
- □ Ipotesi tariffarie e prospetti dei servizi.
- □ Allegato D – PEF preliminare.
- □ Allegato E – Proposte migliorative e investimenti complementari.
- □ Schemi organizzativi o rappresentazioni grafiche.
- □ Ulteriore documentazione: .....

12.2 Osservazioni conclusive

Spazio per ulteriori indicazioni, proposte alternative o elementi conoscitivi non ricompresi nelle sezioni precedenti.

.....
.....
.....

12.3 Eventuali informazioni riservate

Il proponente potrà individuare le informazioni tecniche, commerciali o economiche delle quali ritiene necessaria la tutela della riservatezza, specificandone le ragioni secondo quanto previsto dall'Avviso pubblico.

Informazioni interessate ed eventuali motivazioni:

.....
.....

Natura del contributo

La presente scheda, ove utilizzata, costituisce esclusivamente un contributo conoscitivo nell'ambito della consultazione preliminare di mercato promossa dal Comune di Maracalagonis ai sensi dell'articolo 77 del d.lgs. n. 36/2023.

La sua presentazione non costituisce offerta economica vincolante, istanza di partecipazione a una gara o richiesta di affidamento della concessione.

La Stazione Appaltante potrà utilizzare gli elementi acquisiti per approfondire le possibili configurazioni gestionali e le condizioni di una futura procedura di affidamento, nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza e parità di trattamento e delle disposizioni relative alla tutela delle informazioni legittimamente riservate.

La partecipazione alla consultazione non attribuisce diritti di preferenza, esclusiva o prelazione e non comporta alcun impegno della Stazione Appaltante a procedere all'affidamento.

Luogo e data: .....

Soggetto proponente / Referente: .....