COMUNE DI MARACALAGONIS

Città Metropolitana di Cagliari

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

via Nazionale, 61 – 09069 Maracalagonis

Allegato E – Scheda delle eventuali proposte migliorative e degli investimenti complementari

Interventi sulle strutture esistenti, valorizzazione di ulteriori aree e iniziative imprenditoriali integrative

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 la presentazione di eventuali proposte di interventi migliorativi, investimenti privati e iniziative imprenditoriali complementari alla possibile concessione della piscina comunale, del punto ristoro e delle relative pertinenze dell'Area Sportiva Sa Mura.

Lo schema ha carattere facoltativo e orientativo. Gli operatori economici e gli altri soggetti interessati potranno utilizzarlo integralmente o parzialmente, presentare più iniziative distinte oppure predisporre una relazione autonoma.

Le proposte potranno riguardare il miglioramento delle strutture comprese nella concessione principale oppure la valorizzazione di ulteriori aree del complesso, nei limiti delle condizioni di disponibilità e utilizzazione che saranno eventualmente definite dalla Stazione Appaltante.

Le soluzioni contenute nel progetto di fattibilità tecnico-economica del dicembre 2022 costituiscono un riferimento esclusivamente conoscitivo: potranno essere riprese, modificate o sostituite da iniziative differenti, purché compatibili con le caratteristiche dell'area e le finalità pubbliche del complesso sportivo.

Le valutazioni economiche potranno essere riportate nell'Allegato D, mantenendo distinguibili gli investimenti e i risultati attesi delle attività complementari rispetto alla gestione principale.
Non è richiesta, in questa fase, la predisposizione di progetti ai livelli previsti per l'approvazione e l'esecuzione delle opere.

1. Identificazione del soggetto e dell'iniziativa

Denominazione o ragione sociale del proponente: .....

Referente: .....

Titolo o denominazione sintetica dell'iniziativa: .....

Eventuali altri soggetti interessati o coinvolti: .....

1.1 Tipologia della proposta
Indicare una o più delle seguenti tipologie:
☐ Miglioramento delle strutture e delle dotazioni della piscina.
☐ Miglioramento funzionale del punto ristoro.
☐ Nuove attrezzature o servizi a favore degli utenti.
☐ Interventi per estendere la stagione di utilizzo della piscina.
☐ Efficientamento energetico e riduzione dei consumi idrici.
☐ Sistemazione e valorizzazione di aree esterne.
☐ Realizzazione di nuove strutture o attrezzature sportive e ricreative.
☐ Organizzazione di eventi, manifestazioni o attività complementari.
☐ Altra iniziativa: .....

1.2 Descrizione sintetica
Illustrare l'iniziativa, gli obiettivi perseguiti e le principali caratteristiche organizzative o imprenditoriali.

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

2. Ambito territoriale e funzionale interessato

2.1 Localizzazione dell'intervento

Indicare le strutture o le aree interessate dalla proposta.

☐ Piscina, piano vasca e relative pertinenze.

☐ Spogliatoi, accoglienza o altri locali funzionali alla piscina.

☐ Punto ristoro e relativi spazi pertinenziali.

☐ Impianti tecnologici e reti di servizio.

☐ Aree esterne pertinenti alla concessione principale.

☐ Ulteriori superfici del lotto dell'ex pista di pattinaggio.

☐ Altre aree o strutture del complesso sportivo.

Descrizione dell'ubicazione e dell'estensione indicativa degli spazi interessati:

.....
.....

Il proponente potrà allegare uno stralcio planimetrico o un semplice schema di localizzazione, anche con riferimento all'Allegato B.

2.2 Disponibilità degli spazi e condizioni di utilizzazione

Indicare se l'iniziativa:

☐ Riguarda esclusivamente beni compresi nell'ambito della possibile concessione principale.

☐ Richiede l'utilizzo di ulteriori aree comunali.

☐ Presuppone accordi o forme di collaborazione con altri soggetti utilizzatori o gestori.

☐ Richiede la condivisione di accessi, impianti o servizi.

Condizioni necessarie:

.....
.....

La presentazione della proposta non attribuisce alcun diritto di utilizzazione delle aree e delle strutture interessate, né comporta la loro automatica inclusione nella futura concessione.

3. Descrizione tecnica e funzionale dell'intervento

3.1 Caratteristiche dell'intervento

Descrivere le principali opere, attrezzature, dotazioni o modifiche funzionali previste, indicando, ove pertinente:

- la tipologia delle opere e delle attrezzature;
- le caratteristiche dimensionali indicative;
- le modalità di utilizzazione degli spazi;
- le eventuali connessioni con le strutture esistenti;

- le dotazioni tecnologiche e infrastrutturali necessarie.

Descrizione:

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

3.2 Finalità e benefici attesi

Indicare gli effetti che si ritiene possano derivare dalla realizzazione dell'iniziativa.

☐ Miglioramento della fruibilità delle strutture.

☐ Ampliamento dei periodi o degli orari di utilizzazione.

☐ Incremento della frequentazione del complesso sportivo.

☐ Introduzione di nuovi servizi per residenti, famiglie, scuole e società sportive.

☐ Sviluppo di attività economiche complementari.

☐ Riduzione dei consumi e dei costi di esercizio.

☐ Miglioramento della qualità degli spazi esterni.

☐ Altri benefici: .....

Descrizione dei benefici previsti:

.....
.....

3.3 Attività e servizi connessi

Indicare le attività che potrebbero essere sviluppate attraverso l'intervento e le principali categorie di utenza interessate.

Attività o servizio	Utenti destinatari	Periodi di utilizzazione ipotizzati

Nel caso di iniziative complementari alla gestione della piscina e del punto ristoro, descrivere le eventuali sinergie con le attività principali.

.....
.....

4. Programmazione e condizioni di realizzazione

4.1 Tempi di attuazione

Periodo indicativo di avvio dell'intervento: .....

Durata stimata della realizzazione: .....

Eventuale articolazione in fasi successive: .....

Fase	Attività principale	Periodo indicativo
1		
2		
3		

4.2 Condizioni tecniche e amministrative

Indicare le principali verifiche e condizioni ritenute necessarie per l'attuazione dell'iniziativa.

Aspetto	Condizioni o approfondimenti ritenuti necessari
Disponibilità e utilizzazione delle aree	
Compatibilità urbanistica ed edilizia	
Eventuali autorizzazioni e nullaosta	
Accessibilità e sicurezza	
Collegamenti elettrici, idrici e fognari	
Compatibilità con gli impianti esistenti	
Rapporti con altri utilizzatori o gestori	
Altre condizioni	

Le valutazioni hanno carattere preliminare e non sostituiscono le verifiche tecniche, amministrative e autorizzative che dovranno eventualmente essere svolte nelle successive fasi.

4.3 Compatibilità con le finalità pubbliche del complesso

Illustrare sinteticamente le modalità con le quali l'iniziativa potrebbe risultare compatibile con le destinazioni sportive, ricreative e sociali del complesso, con la sua fruibilità collettiva e con gli obblighi connessi al finanziamento PNRR.

.....

.....

5. Investimento previsto e sostenibilità economica

5.1 Stima preliminare dell'investimento

Componente	Importo indicativo
Opere edilizie e sistemazioni esterne	€ .....
Impianti tecnologici e collegamenti	€ .....
Attrezzature, arredi e dotazioni	€ .....
Spese tecniche, autorizzative e accessorie	€ .....
Altre spese e imprevisti	€ .....
TOTALE INVESTIMENTO PRESUNTO	**€ .....**

Criteri utilizzati per la stima: .....

.....

5.2 Modalità di finanziamento

☐ Investimento interamente sostenuto dall'operatore economico.

☐ Investimento sostenuto da più soggetti privati.

☐ Investimento finanziato mediante ricorso al credito.

☐ Altra modalità di finanziamento: .....

Eventuali condizioni finanziarie considerate:

.....

L'eventuale indicazione di contributi pubblici o altre forme di sostegno costituisce una mera ipotesi del proponente e non comporta impegni della Stazione Appaltante.

5.3 Costi e ricavi aggiuntivi

Principali costi annui di esercizio e manutenzione dell'iniziativa:

.....

Principali ricavi annui eventualmente conseguibili:

.....

Periodo ipotizzato per il recupero dell'investimento: .....

Eventuali esigenze relative alla durata della concessione:

.....

Le valutazioni potranno essere approfondite nello scenario integrato dell'Allegato D, distinguendo gli effetti economici dell'investimento da quelli della gestione ordinaria della piscina e del punto ristoro.

6. Gestione, manutenzione e rapporti con gli altri utilizzatori

6.1 Organizzazione della gestione

Indicare le modalità ipotizzate per l'utilizzazione delle nuove opere, strutture o attrezzature, specificando l'eventuale integrazione con la gestione principale.

.....

6.2 Manutenzione e conservazione delle opere

Descrivere le principali esigenze di manutenzione e conservazione delle dotazioni proposte, segnalando gli oneri che potrebbero derivarne e le modalità di gestione ritenute appropriate.

.....

.....

6.3 Coordinamento con altri soggetti

Indicare eventuali rapporti di collaborazione necessari con istituzioni scolastiche, Federazioni, associazioni, società sportive, organizzatori di eventi o altri soggetti interessati.

Soggetti e forme di collaborazione prospettate:

.....

Eventuali accordi o condizioni necessari:

.....

Le iniziative che comportino l'utilizzazione di beni o servizi affidati ad altri soggetti saranno subordinate alla loro effettiva disponibilità e ai necessari accordi.

6.4 Regime delle opere e delle attrezzature

Il proponente potrà formulare osservazioni sulle condizioni di utilizzo, manutenzione, eventuale rimozione o conservazione delle opere e delle attrezzature alla scadenza della concessione.

.....

.....

L'eventuale disciplina dei beni realizzati e la loro destinazione al termine del rapporto saranno definite nella successiva documentazione contrattuale, nel rispetto delle disposizioni applicabili.

7. Criticità e condizioni di fattibilità

Indicare i principali fattori che potrebbero incidere sulla realizzazione o sulla sostenibilità dell'iniziativa.

Fattore	Criticità individuata o possibile soluzione
Tempi e costi di realizzazione	
Autorizzazioni e condizioni urbanistiche	
Domanda dei servizi e potenziali ricavi	
Costi di esercizio e manutenzione	
Disponibilità delle aree	
Coordinamento con altri soggetti	
Eventuali ulteriori rischi	

Condizioni ritenute essenziali per l'attuazione della proposta:

.....

.....

8. Documentazione integrativa e osservazioni finali

8.1 Documentazione eventualmente allegata

☐ Relazione descrittiva dell'iniziativa.

☐ Stralcio planimetrico o schema di localizzazione.

☐ Disegni, schizzi, rappresentazioni grafiche o fotografie illustrative.

☐ Stima dei costi di investimento.

☐ Schema preliminare delle attività e dei servizi.

☐ Allegato D – PEF preliminare o prospetti economici integrativi.

☐ Ulteriore documentazione: .....

8.2 Osservazioni conclusive

.....

.....

8.3 Informazioni eventualmente riservate

Il proponente potrà individuare le informazioni tecniche, commerciali o economiche ritenute riservate, specificando le ragioni che ne giustificano la tutela, secondo quanto previsto dall'Avviso pubblico.

.....

.....

Natura delle proposte

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'art. 77 del d.lgs. n. 36/2023.

Le iniziative prospettate non costituiscono progetti approvati, offerte vincolanti o richieste di affidamento.

La presentazione di proposte migliorative o investimenti complementari non attribuisce alcun diritto all'approvazione, alla realizzazione o all'utilizzazione delle aree e delle strutture interessate, né determina posizioni preferenziali, diritti di esclusiva o prelazione nella futura procedura.

La Stazione Appaltante si riserva di valutare l'interesse pubblico, la fattibilità e l'eventuale opportunità di comprendere le iniziative prospettate nella configurazione della futura concessione, senza alcun obbligo di procedere in tal senso.

Luogo e data: .....

Soggetto proponente / Referente: .....