COMUNE DI MARACALAGONIS

Città Metropolitana di Cagliari

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

via Nazionale, 61 – 09069 Maracalagonis

D.1 – Documento illustrativo e di indirizzo della consultazione preliminare di mercato, ai sensi dell'art. 77 del d.lgs. n. 36/2023.

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

INDICE

1. Premessa e finalità della consultazione
Il motivo dell'iniziativa e gli obiettivi conoscitivi della Stazione Appaltante

2. Il progetto Sa Mura e il suo stato attuale
L'intervento PNRR realizzato, il PFTE 2022 e le possibilità di sviluppo

3. Indirizzi e obiettivi di interesse pubblico

4. Ambiti immobiliari e funzionali

5. Modelli imprenditoriali e opportunità di valorizzazione
Libertà propositiva, nuove attività economiche, spunti del PFTE 2022

6. Proposte di gestione della piscina e del ristoro

7. Relazioni con il territorio e il sistema sportivo

8. Interventi e investimenti migliorativi

9. Piano economico-finanziario preliminare
PEF di base, PEF integrato, ricavi accessori, durata e condizioni di equilibrio

10. Vincoli, condizioni di fattibilità e ripartizione dei rischi

11. Modalità di svolgimento della consultazione preliminare di mercato

12. Risultati della consultazione e disposizioni finali

1. PREMESSA E FINALITÀ DELLA CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO

1.1 Premessa

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 Sa Mura», finanziato per un importo complessivo di euro 4.000.000,00 – CUP D34J22000080006.

L'intervento ha consentito la realizzazione di un nuovo fabbricato destinato a Foresteria, comprensivo di locali per il punto ristoro, spogliatoi e servizi accessori, nonché di una piscina natatoria scoperta, realizzata secondo la normativa CONI, destinata ad attività didattiche, corsi di nuoto, nuoto libero e allenamenti privati.

Le opere realizzate costituiscono una parte del più ampio programma di rigenerazione e valorizzazione dell'Area Sportiva Comunale Sa Mura, delineato nel Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica del dicembre 2022, che contemplava anche ulteriori dotazioni sportive, aree verdi, spazi di aggregazione, percorsi e infrastrutture di collegamento.

L'Amministrazione Comunale intende ora individuare un modello di gestione delle nuove strutture capace di garantirne la piena valorizzazione, assicurandone la corretta conservazione, la sostenibilità economica e la fruizione da parte della collettività.

La presenza, nel medesimo complesso, di ulteriori impianti sportivi, tra cui il Palazzetto dello Sport, il campo da calcio e i campi da tennis, rappresenta inoltre un'opportunità per sviluppare servizi integrati, collaborazioni e nuove iniziative sportive, ricreative, sociali e culturali.

In tale contesto, si ritiene opportuno promuovere una consultazione preliminare di mercato, aperta e non selettiva, finalizzata all'acquisizione di informazioni, contributi tecnico-economici e proposte imprenditoriali utili alla definizione del modello concessorio e alla successiva predisposizione degli atti di affidamento.

1.2 Finalità della consultazione

La consultazione è finalizzata ad acquisire elementi conoscitivi sull'interesse del mercato alla gestione della piscina comunale, del punto ristoro e delle relative strutture e pertinenze, nonché sulle possibili modalità di organizzazione e valorizzazione economica delle attività.

In particolare, l'Amministrazione intende conoscere:

- i modelli organizzativi e gestionali ritenuti maggiormente efficaci per garantire l'utilizzazione delle strutture;
- le modalità per assicurare un'adeguata fruizione da parte della popolazione residente, dei cittadini dei Comuni limitrofi, delle scuole, delle associazioni e delle società sportive;
- le possibilità di integrazione con le attività degli altri impianti del complesso sportivo e di collaborazione con i rispettivi soggetti gestori;
- le potenzialità di utilizzo del punto ristoro quale servizio rivolto anche agli utenti delle altre strutture;
- le iniziative imprenditoriali complementari capaci di incrementare l'attrattività e la fruizione del complesso;
- gli eventuali investimenti migliorativi che gli operatori potrebbero essere interessati a sostenere, anche in relazione alle potenzialità di sviluppo contemplate nel PFTE del 2022;
- le condizioni economiche, finanziarie, organizzative e temporali necessarie per assicurare la sostenibilità della futura concessione.

1.3 Valorizzazione delle iniziative imprenditoriali

L'Amministrazione intende favorire l'emersione di soluzioni imprenditoriali diversificate, che non si esauriscano nella gestione ordinaria della piscina e del punto ristoro, ma che possano concorrere a una più ampia valorizzazione del complesso sportivo.

Gli operatori economici saranno pertanto invitati a valutare liberamente la possibilità di integrare la gestione

principale con ulteriori attività e servizi, anche mediante la realizzazione di opere e investimenti a proprio carico, capaci di generare ricavi aggiuntivi e contribuire all'equilibrio economico-finanziario della concessione.
Il PFTE del 2022 costituirà, in tale prospettiva, un riferimento conoscitivo delle potenzialità dell'area, senza assumere carattere vincolante o limitativo rispetto alla formulazione di proposte alternative.
Le iniziative potranno interessare anche ulteriori porzioni dell'area comunale, fermo restando che la loro eventuale inclusione nella futura concessione, così come l'autorizzazione allo svolgimento delle attività proposte, rimarrà subordinata alle successive valutazioni tecnico-amministrative della Stazione Appaltante.

1.4 Natura e risultati attesi della consultazione

La consultazione costituisce una fase esclusivamente preliminare e conoscitiva, funzionale alla successiva definizione dell'oggetto, del valore, della durata, delle condizioni economiche e degli obblighi della concessione.
I contributi acquisiti saranno oggetto di autonoma valutazione istruttoria da parte della Stazione Appaltante, senza formazione di graduatorie, attribuzione di punteggi o individuazione di operatori preferenziali.
All'esito della consultazione, l'Amministrazione disporrà degli elementi necessari per valutare le possibili soluzioni gestionali ed economiche e definire un modello concessorio che contemperi sostenibilità economico-finanziaria, qualità dei servizi, tutela del patrimonio comunale e perseguimento delle finalità pubbliche, sportive e sociali dell'intervento.

2. IL PROGETTO SA MURA E LO STATO ATTUALE DELLE STRUTTURE

2.1 Inquadramento del complesso sportivo

L'Area Sportiva Comunale Sa Mura è ubicata nella periferia meridionale dell'abitato di Maracalagonis e si estende su una superficie complessiva di circa cinque ettari.
Il complesso comprende diversi impianti e attrezzature sportive, tra cui il campo da calcio con pista di atletica, il Palazzetto dello Sport, i campi da tennis e i relativi fabbricati di servizio, oltre alle nuove strutture realizzate nell'ambito dell'intervento PNRR.
Le opere di nuova costruzione sono state ubicate nell'area precedentemente occupata dalla pista di pattinaggio, posta a sud del Palazzetto dello Sport, all'interno di un lotto di oltre un ettaro.
La collocazione delle nuove strutture, in posizione prossima agli altri impianti sportivi e agli accessi del complesso, offre possibilità di collegamento e integrazione delle diverse attività.

2.2 Opere realizzate nell'ambito dell'intervento PNRR

L'intervento realizzato, sulla base del progetto esecutivo e delle successive varianti, ha riguardato la costruzione del fabbricato Foresteria, articolato su due livelli, comprendente i locali destinati all'ospitalità degli atleti, il punto ristoro, gli spogliatoi della piscina, i servizi accessori e gli impianti tecnologici, nonché la realizzazione della piscina natatoria scoperta, completa degli impianti di trattamento e ricircolo dell'acqua, delle opere di recinzione e delle relative dotazioni funzionali.
Le strutture sono state realizzate con modifiche rispetto alle originarie previsioni progettuali, mentre le ulteriori opere di sistemazione e attrezzamento delle aree esterne contemplate nel PFTE del dicembre 2022, diverse da quelle funzionali alle strutture effettivamente realizzate, non sono state eseguite nell'ambito dell'intervento PNRR.

2.3 Articolazione funzionale delle strutture e rapporti con gli altri impianti

Le strutture realizzate presentano funzioni distinte, ma strettamente correlate.
La piscina, gli spogliatoi, i servizi di accoglienza e controllo degli accessi, il punto ristoro e le relative

pertinenze costituiscono il nucleo funzionale preso in considerazione per la futura concessione.
La parte del fabbricato destinata propriamente a Foresteria, pur appartenendo al medesimo organismo edilizio, mantiene una distinta destinazione funzionale e non rientra automaticamente nel perimetro della concessione oggetto della presente iniziativa.
Analogamente, il Palazzetto dello Sport, il campo da calcio, i campi da tennis e gli altri impianti sportivi conservano la propria autonomia funzionale e gestionale.
La collocazione delle strutture e la presenza di spazi e impianti comuni rendono tuttavia possibile lo sviluppo di rapporti di collaborazione tra i rispettivi gestori, anche mediante l'organizzazione di servizi condivisi e attività coordinate, compatibilmente con i rapporti convenzionali esistenti.

2.4 Potenzialità di valorizzazione dell'area

Gli spazi esterni alle strutture realizzate, e in particolare le porzioni non edificate dell'area dell'ex pista di pattinaggio, offrono possibilità di ulteriore valorizzazione attraverso interventi di sistemazione, attrezzamento e realizzazione di nuove attività e servizi.
Tali possibilità potranno essere considerate dagli operatori economici nell'elaborazione delle proprie proposte imprenditoriali, anche in funzione dell'integrazione dei ricavi e del raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario della futura concessione.
A tale riguardo, il Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica del dicembre 2022, che contemplava ulteriori dotazioni sportive, aree verdi, spazi di aggregazione e percorsi di collegamento, sarà messo a disposizione quale riferimento conoscitivo delle potenzialità dell'area, senza costituire un programma vincolante di opere da realizzare né una limitazione alla formulazione di proposte alternative.
La consistenza delle strutture esistenti e la loro articolazione funzionale saranno invece rappresentate attraverso gli elaborati aggiornati delle opere effettivamente realizzate, messi a disposizione nell'ambito della documentazione tecnica della consultazione.

3. INDIRIZZI E OBIETTIVI DI INTERESSE PUBBLICO

3.1 Fruizione pubblica e accessibilità delle strutture

La futura gestione dovrà garantire la fruizione della piscina comunale secondo criteri di accessibilità, trasparenza e parità di trattamento, nel rispetto della destinazione sportiva dell'impianto e delle disposizioni di cui all'art. 6 del d.lgs. n. 38/2021.
L'Amministrazione intende favorire un utilizzo delle strutture aperto sia alla popolazione residente sia agli utenti provenienti dai Comuni limitrofi, promuovendo condizioni di accesso compatibili con le diverse esigenze dell'utenza.
Potranno essere considerate proposte tariffarie differenziate, abbonamenti e forme di agevolazione rivolte, in particolare, ai residenti, ai giovani, alle famiglie e alle categorie socialmente più fragili, tenendo conto della sostenibilità economica della gestione.
Le modalità di accesso, le condizioni tariffarie e le eventuali agevolazioni saranno definite nella successiva procedura di affidamento, anche sulla base degli elementi acquisiti attraverso la consultazione preliminare di mercato.

3.2 Promozione delle attività sportive e inclusione sociale

La gestione dovrà valorizzare la funzione sportiva e sociale della piscina, favorendone l'utilizzazione per attività didattiche, corsi di nuoto, nuoto libero, allenamenti e ulteriori iniziative compatibili con le caratteristiche dell'impianto.
Particolare interesse rivestono le proposte finalizzate a promuovere la pratica sportiva tra bambini e ragazzi, la collaborazione con le istituzioni scolastiche, l'accessibilità per le persone con disabilità e lo sviluppo di

iniziative rivolte alle diverse fasce della popolazione.
L'Amministrazione intende inoltre favorire forme di collaborazione con associazioni e società sportive del territorio, anche attraverso programmi di attività condivise e iniziative di promozione dello sport.
L'organizzazione dei servizi, la programmazione delle attività e le modalità di coinvolgimento dei diversi soggetti saranno oggetto delle proposte gestionali degli operatori economici.

3.3 Integrazione con le altre strutture del complesso sportivo

La presenza di più impianti all'interno dell'Area Sportiva Comunale Sa Mura rende opportuno favorire forme di coordinamento tra le rispettive attività, nel rispetto dell'autonomia dei diversi soggetti gestori.
In tale prospettiva, assume particolare interesse la possibilità che il punto ristoro possa costituire un servizio rivolto non soltanto agli utenti della piscina, ma anche agli atleti, agli accompagnatori e al pubblico degli altri impianti sportivi, compresi gli ospiti della Foresteria.
L'Amministrazione considera inoltre favorevolmente lo sviluppo di collaborazioni con la Federazione Italiana Badminton e con gli altri soggetti operanti nel complesso sportivo, anche mediante la proposta di servizi condivisi e iniziative coordinate.
Le eventuali forme di integrazione gestionale dovranno risultare compatibili con le destinazioni funzionali delle strutture e con i rapporti convenzionali esistenti, senza comportare automaticamente l'estensione del perimetro della futura concessione.

3.4 Tutela del patrimonio comunale e sostenibilità della gestione

La futura concessione dovrà assicurare la corretta utilizzazione e conservazione delle strutture, degli impianti tecnologici e delle relative pertinenze, attraverso un'adeguata organizzazione delle attività di gestione, controllo e manutenzione.
L'Amministrazione intende favorire soluzioni capaci di contenere i costi di esercizio, migliorare l'efficienza energetica e garantire nel tempo il mantenimento delle condizioni di sicurezza, funzionalità e decoro dei beni.
Le iniziative imprenditoriali e gli eventuali investimenti migliorativi potranno concorrere alla valorizzazione del patrimonio comunale e alla sostenibilità economico-finanziaria della concessione, purché compatibili con la destinazione pubblica delle strutture e con le esigenze di fruizione collettiva.
Il modello concessorio dovrà contemperare tali esigenze con la possibilità per l'operatore economico di sviluppare attività remunerative, assumendo il rischio operativo connesso alla gestione secondo la disciplina del Codice dei contratti pubblici.

4. AMBITI IMMOBILIARI E FUNZIONALI

4.1 Articolazione gestionale delle strutture

Le nuove strutture realizzate nell'Area Sportiva Comunale Sa Mura, pur costituendo un insieme edilizio e impiantistico unitario, presentano destinazioni funzionali differenti che consentono di prevedere distinte forme di gestione. L'impostazione individuata dall'Amministrazione distingue, in particolare, il sistema costituito dal Palazzetto dello Sport e dai locali del primo piano della Foresteria, destinato prevalentemente alle attività sportive, scolastiche e federali, dal sistema costituito dalla piscina comunale scoperta, dai relativi spogliatoi, dal punto ristoro e dalle pertinenze funzionali al loro esercizio.
Tale distinzione non esclude forme di collaborazione e integrazione tra le rispettive gestioni, né preclude la possibilità di sviluppare servizi e iniziative comuni, compatibilmente con le destinazioni delle strutture e con i rapporti convenzionali esistenti.

4.2 Strutture e pertinenze considerate per la futura concessione

Il nucleo funzionale preso in considerazione per la futura concessione comprende:

- la piscina natatoria scoperta, completa delle opere di recinzione, degli accessi e delle dotazioni necessarie al suo utilizzo;
- gli spogliatoi e i servizi igienico-sanitari ubicati al piano terra del fabbricato Foresteria e destinati agli utenti della piscina;
- gli spazi destinati all'accoglienza, alla biglietteria e al controllo degli accessi;
- i locali destinati al punto ristoro, ubicati al piano terra del medesimo fabbricato, con i relativi locali accessori e impianti;
- i locali tecnici, gli impianti di trattamento e ricircolo dell'acqua della piscina e le ulteriori dotazioni tecnologiche funzionali alla gestione;
- le aree esterne antistanti il fabbricato e circostanti la piscina e i locali tecnici, necessarie al regolare svolgimento delle attività.

La reception, pur essendo funzionalmente collegata alla gestione della piscina, potrà essere organizzata anche come servizio condiviso con la gestione del Palazzetto dello Sport e della Foresteria, in relazione alle soluzioni organizzative e gestionali che emergeranno dalla consultazione preliminare di mercato.
Resta ferma la necessità di assicurare il corretto funzionamento dei percorsi di ingresso e uscita della piscina, comprendenti l'accesso agli spogliatoi, il successivo ingresso nell'area piscina e l'uscita attraverso il tornello collocato sul lato piscina.
Il punto ristoro presenta una funzione potenzialmente più ampia, potendo offrire servizi anche agli utenti degli altri impianti sportivi, agli ospiti della Foresteria e al pubblico che frequenta il complesso.
L'esatta individuazione dei locali, delle pertinenze e delle aree esterne sarà rappresentata nella documentazione planimetrica allegata alla consultazione, distinguendo gli spazi suscettibili di utilizzo esclusivo da quelli interessati da funzioni comuni o condivise.

4.3 Palazzetto dello Sport, Foresteria e altre strutture

Il Palazzetto dello Sport e i locali del primo piano della Foresteria, destinati all'ospitalità degli atleti e dei tecnici, costituiscono un distinto insieme funzionale. Il Palazzetto è interessato da attività sportive, scolastiche e formative sviluppate nell'ambito dei rapporti istituzionali tra il Comune di Maracalagonis, il Ministero dell'Istruzione e del Merito, l'Ufficio Scolastico Regionale per la Sardegna e gli altri soggetti coinvolti, tra cui la Federazione Italiana Badminton.
Tali strutture non sono comprese nel nucleo della concessione oggetto della presente consultazione e mantengono una distinta organizzazione gestionale, secondo le modalità e i rapporti definiti o da definire dall'Amministrazione con i soggetti interessati.
La loro presenza costituisce tuttavia un'opportunità per lo sviluppo di collaborazioni, anche attraverso servizi di ristoro, accoglienza, assistenza agli atleti e agli ospiti, organizzazione di eventi e altre attività di supporto.
Potranno inoltre essere prospettate forme di gestione coordinata di determinati servizi della Foresteria, da valutare con i soggetti interessati e nel rispetto dei rispettivi titoli di utilizzazione.
Gli altri impianti sportivi del complesso, non interessati direttamente dalla futura concessione, conserveranno la propria autonomia gestionale, ferma restando la possibilità di sviluppare iniziative e servizi rivolti ai rispettivi utenti.

4.4 Impianti comuni e coordinamento delle gestioni

La presenza di differenti destinazioni funzionali all'interno del fabbricato Foresteria comporta la necessità di disciplinare l'utilizzo degli accessi, dei collegamenti verticali, degli impianti tecnologici e delle ulteriori dotazioni comuni.
Particolare attenzione dovrà essere riservata alla gestione delle utenze elettriche e idriche, degli impianti di climatizzazione e produzione dell'acqua calda sanitaria, dell'ascensore, dei sistemi di sicurezza e degli altri impianti che servono, in tutto o in parte, locali appartenenti a differenti ambiti gestionali.
L'impianto fotovoltaico, avente una potenza complessiva di 21 kWp, risulta collegato al sistema elettrico

generale del fabbricato. L'eventuale attribuzione funzionale di una quota della produzione energetica alla gestione della piscina e del punto ristoro dovrà pertanto essere subordinata alla verifica della configurazione impiantistica e delle possibilità di misurazione e ripartizione dei consumi.
Le modalità di utilizzazione e manutenzione delle parti comuni, comprese le eventuali funzioni condivise di accoglienza e reception, così come i criteri di imputazione dei relativi costi, saranno definiti nella successiva documentazione concessoria, tenendo conto delle caratteristiche degli impianti e delle soluzioni gestionali emerse dalla consultazione.

4.5 Aree esterne e ulteriori spazi suscettibili di valorizzazione

Oltre alle pertinenze direttamente funzionali alla piscina e al punto ristoro, il lotto dell'ex pista di pattinaggio comprende ulteriori superfici che potranno essere interessate da proposte di sistemazione, attrezzamento e valorizzazione.
Nell'ambito della consultazione preliminare di mercato, gli operatori economici potranno considerare anche tali spazi nell'elaborazione delle proprie proposte imprenditoriali, prospettando la realizzazione di opere e l'attivazione di servizi o attività complementari alla gestione principale.
Le iniziative potranno riguardare, a titolo esemplificativo, spazi attrezzati per eventi e manifestazioni, aree verdi, percorsi, attrezzature sportive e ricreative, nonché ulteriori soluzioni capaci di incrementare l'attrattività del complesso e contribuire alla sostenibilità economico-finanziaria della concessione.
Le proposte potranno richiamare le possibilità di sviluppo contemplate nel PFTE del 2022 o individuare soluzioni differenti, purché compatibili con le destinazioni dell'area e con le finalità pubbliche del complesso sportivo.
L'eventuale utilizzazione di ulteriori porzioni del patrimonio comunale, anche ai fini della realizzazione e gestione di investimenti privati, sarà oggetto di successiva valutazione da parte della Stazione Appaltante, tenendo conto delle caratteristiche delle iniziative, delle esigenze di fruizione collettiva, dei rapporti con gli altri gestori e delle condizioni necessarie per la sostenibilità della concessione.
La formulazione di proposte riguardanti tali aree non comporterà alcuna automatica attribuzione di diritti di utilizzazione o gestione, né l'inclusione delle medesime nel perimetro della futura concessione.

5. MODELLI IMPRENDITORIALI E OPPORTUNITÀ DI VALORIZZAZIONE

5.1 Modelli di gestione e sviluppo delle attività

Nell'ambito della consultazione preliminare di mercato, gli operatori economici sono invitati a presentare proposte imprenditoriali che, partendo dalla gestione della piscina comunale, del punto ristoro e delle relative strutture, individuino le soluzioni organizzative ed economiche ritenute maggiormente efficaci per la valorizzazione del complesso sportivo.
Le proposte potranno prevedere differenti modalità di esercizio delle attività, articolazioni stagionali dei servizi, forme di collaborazione con altri soggetti e iniziative integrative capaci di ampliare l'offerta rivolta agli utenti.
L'Amministrazione intende conoscere sia le condizioni di sostenibilità della gestione delle strutture esistenti, sia le ulteriori opportunità che potrebbero derivare dall'integrazione con attività economiche complementari.
Gli operatori potranno pertanto sviluppare modelli imprenditoriali alternativi, illustrando le rispettive caratteristiche organizzative, le attività previste e le condizioni necessarie per garantirne la sostenibilità.

5.2 Attività economiche complementari

Le proposte potranno comprendere attività sportive, ricreative, culturali, sociali e di aggregazione, compatibili con la destinazione del complesso e suscettibili di integrare i ricavi derivanti dalla gestione della piscina e del punto ristoro.

Potranno essere considerate, a titolo esemplificativo, iniziative quali manifestazioni sportive, eventi musicali e culturali all'aperto, attività ricreative per bambini e famiglie, programmi estivi, corsi e altre forme di utilizzazione degli spazi.
Particolare interesse potrà assumere l'integrazione delle attività con il punto ristoro, anche attraverso servizi organizzati in occasione di eventi, manifestazioni e iniziative promosse all'interno del complesso sportivo.
Gli operatori potranno individuare liberamente ulteriori opportunità imprenditoriali, anche differenti da quelle esemplificate, illustrandone le modalità di organizzazione, i potenziali bacini di utenza e la capacità di concorrere all'equilibrio economico-finanziario della concessione.

5.3 Investimenti migliorativi e nuove dotazioni

Le proposte imprenditoriali potranno prevedere la realizzazione, con risorse a carico degli operatori economici, di opere e interventi migliorativi finalizzati allo sviluppo delle attività e all'ampliamento delle possibilità di utilizzazione del complesso sportivo.
Gli investimenti potranno interessare le strutture esistenti, le relative pertinenze e, ove funzionali alle iniziative proposte, le ulteriori aree comunali suscettibili di valorizzazione.
A tale riguardo, potranno essere considerate anche le possibilità di sviluppo individuate nel PFTE del dicembre 2022, senza che le relative previsioni costituiscano un programma vincolante o preferenziale di interventi.
Gli operatori potranno quindi proporre, a titolo esemplificativo, la realizzazione di spazi attrezzati per eventi e manifestazioni, sistemazioni a verde, percorsi, nuove dotazioni sportive o ricreative, interventi di efficientamento energetico e altre opere funzionali alle attività che intendono sviluppare.
Per ciascun investimento dovranno essere indicati, almeno in via preliminare, la natura dell'intervento, il costo presunto, le modalità di finanziamento, i tempi di realizzazione, le attività economiche connesse e le condizioni necessarie per il recupero dell'investimento.
Le proposte potranno altresì prevedere programmi di investimento articolati in più fasi, in relazione all'avvio della gestione e al progressivo sviluppo delle attività.

5.4 Collaborazioni e servizi gestionali condivisi

Gli operatori economici potranno prospettare forme di collaborazione con i soggetti istituzionali, sportivi e gestionali che utilizzano le altre strutture del complesso Sa Mura, con particolare riferimento al Palazzetto dello Sport e alla Foresteria, anche nell'ambito delle attività promosse dal Ministero dell'Istruzione e del Merito, dall'Ufficio Scolastico Regionale per la Sardegna, dalle istituzioni scolastiche e dalla Federazione Italiana Badminton.
Tali collaborazioni potranno riguardare i servizi di accoglienza, reception, ristoro, assistenza agli atleti, agli studenti, ai tecnici e agli ospiti, nonché il supporto all'organizzazione di manifestazioni, la promozione delle attività sportive e ulteriori servizi suscettibili di gestione coordinata.
Le proposte dovranno distinguere le attività realizzabili autonomamente nell'ambito della concessione principale da quelle subordinate ad accordi con altri soggetti. Le eventuali forme di gestione condivisa, comprese quelle relative alla reception e agli altri servizi comuni, saranno valutate in relazione alla compatibilità funzionale delle strutture, alle condizioni organizzative ed economiche proposte e ai rapporti convenzionali esistenti o da definire.

5.5 Sostenibilità economica delle iniziative proposte

Le attività complementari e gli investimenti migliorativi dovranno essere considerati dagli operatori anche in relazione alla loro capacità di contribuire alla sostenibilità economico-finanziaria della concessione.
A tal fine, le proposte dovranno consentire di distinguere i costi e i ricavi della gestione delle strutture esistenti da quelli derivanti dalle eventuali ulteriori attività e dagli investimenti proposti.
Gli operatori potranno rappresentare differenti scenari gestionali ed economici, evidenziando gli effetti delle iniziative aggiuntive sulla redditività complessiva, sul fabbisogno finanziario, sulla durata ritenuta necessaria

per il recupero degli investimenti e sulle altre condizioni economiche della concessione.
Le modalità di redazione e presentazione dei relativi piani economico-finanziari preliminari saranno approfondite nel successivo capitolo dedicato alla sostenibilità economica delle proposte.
Le iniziative prospettate saranno acquisite ai fini conoscitivi della consultazione, senza costituire impegno dell'Amministrazione alla loro realizzazione o all'attribuzione dei beni e degli spazi eventualmente interessati.

6. PROPOSTE DI GESTIONE DELLA PISCINA E DEL PUNTO RISTORO

6.1 Organizzazione generale della gestione

Gli operatori economici sono invitati a illustrare il modello organizzativo proposto per la gestione della piscina comunale, del punto ristoro e delle relative strutture e pertinenze, evidenziando le modalità di esercizio delle attività, l'organizzazione dei servizi e le eventuali forme di integrazione funzionale.
Le proposte dovranno rappresentare l'articolazione delle attività nel corso dell'anno, i periodi di apertura, l'organizzazione del personale e le modalità di utilizzo delle strutture, distinguendo le attività ordinarie dalle eventuali iniziative integrative.
Potranno essere prospettate differenti soluzioni gestionali, anche in relazione alla stagionalità delle attività e alle possibilità di coordinamento con gli altri impianti del complesso sportivo.

6.2 Gestione della piscina comunale

Le proposte dovranno illustrare le modalità di organizzazione e utilizzazione della piscina, tenendo conto delle sue caratteristiche natatorie e della possibilità di svolgervi attività didattiche, corsi di nuoto, nuoto libero e allenamenti privati.
In particolare, gli operatori sono invitati a indicare:

- i periodi di apertura previsti e l'eventuale articolazione stagionale della gestione;
- gli orari di funzionamento e le modalità di organizzazione degli accessi;
- le tipologie di attività natatorie e dei corsi che si intendono proporre;
- l'organizzazione delle attività rivolte alle diverse fasce di utenza;
- le modalità di utilizzo della piscina da parte di gruppi organizzati, scuole, associazioni e società sportive;
- l'organizzazione del personale addetto all'assistenza ai bagnanti, all'istruzione delle attività natatorie e alla gestione dell'impianto;
- le modalità di sorveglianza, controllo e gestione della sicurezza degli utenti.

Potranno inoltre essere prospettate soluzioni finalizzate all'ampliamento dei periodi di utilizzazione della piscina, anche attraverso eventuali investimenti migliorativi, illustrandone le condizioni di fattibilità e le conseguenze sull'organizzazione della gestione.

6.3 Gestione del punto ristoro

Gli operatori economici sono invitati a presentare una proposta di gestione del punto ristoro che ne valorizzi la collocazione all'interno del complesso sportivo e le possibilità di servizio a una pluralità di utenti.
La proposta dovrà illustrare le attività di somministrazione previste, l'organizzazione del personale, i periodi e gli orari di apertura, nonché le modalità di esercizio del servizio durante la stagione di funzionamento della piscina e nei restanti periodi dell'anno.
Particolare attenzione dovrà essere riservata alla possibilità di garantire il servizio anche agli utenti del Palazzetto dello Sport, agli ospiti della Foresteria, alle società sportive, agli accompagnatori e al pubblico degli altri impianti, indipendentemente dall'accesso alla piscina.
Gli operatori potranno inoltre prospettare servizi di ristoro in occasione di manifestazioni sportive, raduni, eventi e altre iniziative organizzate nel complesso, anche attraverso forme di collaborazione con i rispettivi soggetti gestori.

Dovranno essere illustrate le modalità organizzative ritenute necessarie per assicurare tale apertura, con particolare riferimento agli accessi, agli orari, all'utilizzo degli spazi e all'eventuale coordinamento con le altre attività.

6.4 Accoglienza, accessi e rapporti con l'utenza

Le proposte dovranno descrivere l'organizzazione dei servizi di accoglienza, informazione, prenotazione, biglietteria e controllo degli accessi.

Gli operatori potranno proporre una gestione autonoma della reception oppure soluzioni di utilizzo condiviso con le attività del Palazzetto dello Sport e della Foresteria, illustrando le modalità organizzative, le eventuali collaborazioni necessarie e i relativi vantaggi gestionali ed economici.

In ogni caso, dovrà essere assicurata la corretta regolazione degli accessi alla piscina, nel rispetto dei percorsi funzionali tra reception, spogliatoi, area natatoria e uscita.

Le proposte dovranno inoltre illustrare le modalità di rapporto con l'utenza, i sistemi di prenotazione e pagamento, le forme di abbonamento e le ipotesi di articolazione tariffaria per le diverse attività.

Potranno essere prospettate tariffe differenziate e agevolazioni rivolte a particolari categorie di utenti, compresa la popolazione residente, illustrandone le condizioni di applicazione e le conseguenze sull'organizzazione del servizio.

6.5 Personale, manutenzioni e gestione degli impianti

Gli operatori economici sono invitati a descrivere l'organizzazione del personale necessario allo svolgimento delle attività, specificando le principali figure professionali previste, i relativi compiti e le modalità di copertura dei servizi durante i periodi di apertura.

Le proposte dovranno inoltre illustrare le modalità organizzative previste per la pulizia, la custodia, la sorveglianza e la manutenzione ordinaria delle strutture e degli impianti.

Con particolare riferimento alla piscina, dovranno essere considerate le attività necessarie alla gestione degli impianti di filtrazione, ricircolo e trattamento dell'acqua, ai controlli delle condizioni igienico-sanitarie e al mantenimento delle condizioni di sicurezza e funzionalità.

Per il punto ristoro dovranno essere illustrate le modalità di gestione dei locali, delle attrezzature, delle pulizie e degli adempimenti igienico-sanitari connessi all'attività esercitata.

In relazione agli impianti tecnologici comuni al fabbricato Foresteria, gli operatori potranno formulare osservazioni e proposte sulle modalità di gestione, manutenzione e ripartizione dei relativi costi tra i differenti ambiti funzionali.

Particolare interesse rivestiranno le soluzioni organizzative finalizzate al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'efficienza degli impianti e alla conservazione nel tempo delle strutture.

6.6 Contenuti delle proposte gestionali

Ai fini della consultazione, gli operatori economici saranno invitati a presentare una relazione gestionale che illustri in maniera organica le soluzioni proposte per le attività della piscina e del punto ristoro.

La relazione dovrà consentire di individuare le principali modalità operative della gestione, il calendario indicativo delle attività, l'organizzazione dei servizi e del personale, le condizioni di accesso per gli utenti e le eventuali forme di collaborazione con gli altri soggetti operanti nel complesso sportivo.

Gli operatori potranno presentare soluzioni alternative, evidenziandone le differenze organizzative e le condizioni necessarie per la loro attuazione.

Le informazioni saranno acquisite al fine di valutare le diverse possibilità di organizzazione dei servizi e di individuare gli elementi da considerare nella successiva definizione delle condizioni della concessione, senza che le proposte presentate assumano carattere vincolante per gli operatori o per la Stazione Appaltante.

7. RELAZIONI CON IL TERRITORIO E IL SISTEMA SPORTIVO

7.1 Il complesso Sa Mura come polo sportivo e centro di aggregazione

Il complesso sportivo comunale Sa Mura costituisce un importante punto di riferimento per la pratica sportiva e per le attività ricreative e di aggregazione sociale del territorio di Maracalagonis e dell'area vasta cagliaritana. La presenza di impianti destinati a diverse discipline sportive, unitamente alle attività delle associazioni, delle società sportive e delle istituzioni scolastiche, favorisce una frequentazione articolata del complesso, con caratteristiche ed esigenze differenti durante i vari periodi dell'anno.

Le attività sportive già presenti sul territorio comprendono il calcio, il tennis, il badminton, la pallavolo, la pallacanestro e gli sport da combattimento, con iniziative agonistiche, formative, giovanili e amatoriali.

In particolare, i tornei e le manifestazioni ospitati nel Palazzetto dello Sport, nei campi da tennis e nel campo da calcio comunale testimoniano la capacità del complesso di richiamare atleti, tecnici, accompagnatori, famiglie e pubblico anche da località esterne al territorio comunale.

Tale patrimonio di attività e relazioni rappresenta un'opportunità per lo sviluppo economico dei servizi oggetto della presente consultazione, attraverso la possibile integrazione della gestione della piscina e del punto ristoro con la più ampia frequentazione del polo sportivo.

7.2 Esperienze e manifestazioni sportive già realizzate

Nel corso degli anni, le strutture sportive di Maracalagonis hanno ospitato manifestazioni agonistiche, iniziative scolastiche, tornei amatoriali ed eventi di aggregazione che costituiscono precedenti significativi delle potenzialità del complesso Sa Mura.

Tra le esperienze più rappresentative si richiamano, a titolo esemplificativo:

- Badminton e sport scolastico: i Campionati Italiani Master di Badminton e le finali nazionali dei Campionati Studenteschi del 2019, nonché i camp sportivi estivi sviluppati nell'ambito del progetto MaraBadminton, con il coinvolgimento di istituzioni scolastiche e giovani provenienti anche da altri Comuni;
- Sport da combattimento: le manifestazioni di Kickboxing e Muay Thai, tra cui il torneo nazionale Fight Night 11 del 2023, ospitato nel Palazzetto dello Sport con oltre 200 atleti, e la successiva manifestazione regionale Fight Night 12 del 2024, che ha registrato l'iscrizione di 240 atleti provenienti da diverse scuole sportive della Sardegna;
- Tennis: le tappe del circuito giovanile nazionale Trophy FITP Kinder Joy of Moving e le diverse edizioni del Torneo Città di Maracalagonis, organizzate presso i campi comunali, con la partecipazione di atleti appartenenti a differenti categorie agonistiche;
- Calcio: i campionati federali, i tornei giovanili e le manifestazioni estive, tra cui la Mara Summer Cup, organizzati presso il campo sportivo comunale, con il coinvolgimento di società sportive, giovani atleti e famiglie;
- Attività multisportive e di aggregazione: le precedenti edizioni del Mara Ball Contest, organizzate nell'area dell'ex pista di pattinaggio, che hanno affiancato tornei di pallacanestro, beach volley e street soccer a iniziative ricreative, intrattenimento musicale e momenti di aggregazione aperti al pubblico.

Queste esperienze evidenziano la capacità del territorio di promuovere iniziative sportive di natura e dimensioni differenti, anche mediante la collaborazione tra associazioni, istituzioni, soggetti privati e organizzatori di eventi.

I precedenti richiamati assumono particolare interesse non soltanto per la frequentazione generata dalle singole manifestazioni, ma anche per le possibilità di sviluppare, in futuro, attività e servizi complementari: ristoro, accoglienza, iniziative per atleti e accompagnatori, programmi sportivi multidisciplinari ed eventi ricreativi e culturali.

Essi costituiscono pertanto riferimenti utili a stimolare la formulazione di proposte imprenditoriali innovative, senza rappresentare programmi già definiti per il futuro, impegni di organizzazione di nuove manifestazioni o

garanzie di affluenza e ricavo.

7.3 Rapporti istituzionali e attività sportive scolastiche

Il Palazzetto dello Sport è interessato da rapporti istituzionali e convenzionali che coinvolgono il Comune di Maracalagonis, il Ministero dell'Istruzione e del Merito, l'Ufficio Scolastico Regionale per la Sardegna e altri soggetti operanti nell'ambito della promozione dello sport scolastico.
In tale contesto assume particolare rilievo il progetto MaraBadminton, sviluppato con il coinvolgimento della Federazione Italiana Badminton, dell'Istituto Comprensivo Alessandro Manzoni di Maracalagonis e Burcei e di ulteriori istituzioni scolastiche, con iniziative rivolte anche a studenti provenienti da altri territori.
Il coinvolgimento della Federazione Italiana Badminton si inserisce inoltre nel percorso che ha consentito la realizzazione dell'intervento finanziato nell'ambito del PNRR, Missione 5, Componente 2, Investimento 3.1 – Sport e inclusione sociale, Cluster 3, dedicato agli impianti di interesse delle Federazioni sportive.
I rapporti relativi all'utilizzazione del Palazzetto dello Sport e della Foresteria sono destinati a essere ulteriormente definiti attraverso specifici accordi tra il Comune e i soggetti istituzionali interessati.
La presente consultazione non interferisce con tale percorso e non anticipa le determinazioni riguardanti la destinazione, l'utilizzazione e la gestione di dette strutture, che rimangono distinte dagli ambiti immobiliari individuati per la futura concessione della piscina e del punto ristoro.
La presenza di programmi sportivi scolastici, federali e formativi costituisce tuttavia un elemento di particolare interesse per gli operatori economici, in quanto può favorire lo sviluppo di servizi complementari e collaborazioni, nel rispetto degli accordi che disciplineranno l'utilizzazione delle diverse strutture.

7.4 Opportunità economiche derivanti dalla complementarità delle attività

La presenza, all'interno del medesimo complesso, di attività sportive differenti e di iniziative organizzate da una pluralità di soggetti può favorire la formazione di un bacino di utenza più ampio rispetto a quello direttamente interessato alla pratica natatoria.
In tale prospettiva, il punto ristoro potrà assumere una funzione di servizio a favore dell'intero polo sportivo, potenzialmente rivolta agli utenti del Palazzetto, della Foresteria, dei campi da tennis e del campo da calcio, nonché agli accompagnatori, alle famiglie e al pubblico delle manifestazioni.
Le opportunità imprenditoriali non si esauriscono pertanto nella stagione di apertura della piscina, ma potranno essere valutate anche con riferimento alle attività sportive e scolastiche che si svolgono nel corso dell'anno.
Ulteriori possibilità potranno derivare dall'organizzazione di servizi dedicati in occasione di tornei, campionati, raduni, camp sportivi, attività formative e altre manifestazioni, mediante accordi con i rispettivi organizzatori.
Anche la piscina potrà concorrere a tale integrazione, attraverso programmi natatori e ricreativi rivolti a gruppi organizzati, società sportive, istituzioni scolastiche e partecipanti a iniziative ospitate nel complesso.
Gli operatori economici saranno pertanto invitati a valutare modelli gestionali capaci di cogliere le opportunità derivanti dalla complementarità delle attività, individuando le condizioni organizzative ed economiche necessarie alla loro concreta attuazione.

7.5 Collaborazioni con scuole, associazioni e soggetti del territorio

La Stazione Appaltante considera di particolare interesse lo sviluppo di relazioni collaborative tra il futuro concessionario, le istituzioni scolastiche, le associazioni e società sportive, le Federazioni e gli altri soggetti pubblici e privati che operano nel territorio.
Tali collaborazioni potranno favorire la partecipazione della popolazione alle attività sportive e ricreative, l'avvicinamento dei giovani alla pratica natatoria e la realizzazione di iniziative rivolte alle famiglie, alle persone con disabilità e alle diverse fasce di utenza.
Gli operatori potranno prospettare programmi di acquaticità e avviamento al nuoto, attività sportive multidisciplinari, camp estivi, iniziative educative e ricreative, nonché formule di accesso convenzionato rivolte a gruppi organizzati.

Particolare interesse potranno assumere le iniziative sviluppate in collaborazione con l'Istituto Comprensivo Alessandro Manzoni e con altre istituzioni scolastiche del territorio, anche valorizzando le esperienze e i programmi sportivi già attivi.
Le proposte potranno inoltre considerare collaborazioni con operatori turistici, ricettivi e altri soggetti privati, finalizzate ad ampliare la frequentazione delle strutture e a sviluppare servizi compatibili con le finalità pubbliche del complesso.

7.6 Cooperazione tra i soggetti operanti nel complesso sportivo

La presenza di diverse strutture e di differenti soggetti utilizzatori o gestori richiede un'organizzazione rispettosa delle rispettive competenze, ma può anche rappresentare un'opportunità di cooperazione.
Gli operatori economici sono invitati a prospettare possibili forme di collaborazione finalizzate a migliorare l'offerta complessiva dei servizi e a favorire la sostenibilità economica delle attività oggetto della futura concessione.
A titolo esemplificativo, le proposte potranno riguardare:

- servizi di ristoro in occasione delle manifestazioni sportive e scolastiche;
- iniziative promozionali e formule di accesso convenzionato alla piscina;
- servizi di accoglienza, informazione e prenotazione, eventualmente organizzati in forma coordinata;
- collaborazioni con i soggetti incaricati dell'utilizzazione o della gestione della Foresteria;
- programmi sportivi e ricreativi congiunti;
- ulteriori attività complementari capaci di ampliare la frequentazione e le opportunità economiche delle strutture in concessione.

Le ipotesi di cooperazione potranno essere sviluppate anche attraverso accordi commerciali o organizzativi tra soggetti autonomi, senza che ciò comporti necessariamente l'unificazione della gestione degli impianti o dei relativi servizi.
Resta inteso che l'utilizzazione di strutture, spazi, attrezzature e servizi non compresi nella futura concessione sarà subordinata alla loro effettiva disponibilità e agli accordi con il Comune e con gli altri soggetti aventi titolo.

7.7 Contenuti delle proposte e condizioni di attuazione

Nell'ambito della consultazione preliminare di mercato, gli operatori economici saranno invitati a illustrare le opportunità di collaborazione e integrazione che ritengano concretamente perseguibili, evidenziandone le potenzialità gestionali ed economiche.
Le proposte dovranno distinguere le attività direttamente realizzabili nell'ambito della concessione principale da quelle che presuppongono la collaborazione con soggetti terzi o l'utilizzazione di ulteriori strutture e spazi.
Per le iniziative suscettibili di generare ricavi aggiuntivi, gli operatori potranno prospettare le principali ipotesi economiche, le condizioni organizzative e gli eventuali investimenti necessari, individuando gli elementi da approfondire nel piano economico-finanziario preliminare.
Non sarà richiesta, in questa fase, la preventiva formalizzazione di accordi con istituzioni, Federazioni, associazioni sportive o altri operatori.
La Stazione Appaltante intende così acquisire elementi utili a valutare le possibilità di sviluppo economico della concessione, valorizzando le relazioni tra le diverse attività presenti nel complesso Sa Mura e nel territorio, senza attribuire agli operatori diritti di utilizzazione su beni o servizi estranei all'oggetto della procedura.
Le eventuali collaborazioni e forme di integrazione prospettate saranno valutate nelle successive fasi di definizione dell'affidamento, nel rispetto dei rapporti convenzionali esistenti o da stipulare e delle autonome determinazioni dei soggetti interessati.

8. INTERVENTI E INVESTIMENTI MIGLIORATIVI

8.1 Finalità e ambito delle proposte

La Stazione Appaltante intende verificare, attraverso la presente consultazione preliminare di mercato, l'interesse degli operatori economici a sviluppare iniziative imprenditoriali che, oltre alla gestione ordinaria della piscina e del punto ristoro, possano contribuire alla valorizzazione del complesso sportivo Sa Mura.

In tale prospettiva, gli operatori sono invitati a prospettare eventuali interventi migliorativi, investimenti privati e nuove attività complementari, finalizzati ad ampliare l'offerta dei servizi, incrementare la frequentazione delle strutture e favorire la sostenibilità economico-finanziaria della futura concessione.

Le proposte potranno interessare sia le strutture comprese nell'ambito della concessione principale, sia ulteriori spazi e aree del complesso sportivo che la Stazione Appaltante potrà valutare di rendere disponibili per specifiche iniziative.

Gli interventi potranno essere finalizzati al miglioramento delle condizioni di utilizzazione delle strutture esistenti, all'estensione dei periodi di esercizio delle attività o allo sviluppo di ulteriori opportunità economiche, purché compatibili con le finalità pubbliche del complesso sportivo.

La formulazione di proposte migliorative è facoltativa e non costituisce condizione per la partecipazione alla consultazione.

8.2 Miglioramento e potenziamento delle strutture comprese nella concessione principale

Gli operatori potranno prospettare interventi e investimenti finalizzati al miglioramento funzionale, gestionale ed economico della piscina, del punto ristoro e delle relative pertinenze.

A titolo esemplificativo, le proposte potranno riguardare:

- il miglioramento delle dotazioni e delle attrezzature funzionali alle attività natatorie;
- l'introduzione di soluzioni per ampliare il periodo di utilizzazione della piscina, anche attraverso eventuali sistemi di copertura e adeguamento degli impianti;
- la realizzazione di attrezzature e sistemazioni complementari destinate agli utenti della piscina;
- il miglioramento funzionale degli spazi e delle attrezzature del punto ristoro;
- l'introduzione di sistemi per l'accoglienza, le prenotazioni e la gestione degli accessi;
- interventi finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici e al miglioramento dell'efficienza gestionale.

Le proposte dovranno evidenziare i benefici attesi, le condizioni necessarie alla realizzazione degli interventi e le conseguenze sull'organizzazione delle attività.

Con particolare riferimento all'eventuale ampliamento della stagione natatoria, gli operatori sono invitati a valutare le soluzioni tecniche ed economiche ritenute praticabili, considerando i maggiori costi di investimento e di esercizio e le potenziali opportunità di incremento dei ricavi.

8.3 Valorizzazione di ulteriori aree del complesso sportivo

La presenza di spazi esterni e di aree non ancora interessate da interventi di completa sistemazione funzionale offre ulteriori possibilità di valorizzazione imprenditoriale.

Particolare interesse rivestono le aree già destinate alla precedente pista di pattinaggio e gli spazi circostanti, che per estensione e collocazione possono prestarsi allo sviluppo di attività complementari a quelle degli impianti sportivi esistenti.

Gli operatori economici potranno prospettare iniziative riguardanti, a titolo esemplificativo:

- sistemazioni a verde, spazi attrezzati e aree di aggregazione;
- piazze e spazi polifunzionali destinati a manifestazioni sportive, ricreative e culturali;
- strutture e attrezzature per spettacoli, intrattenimento ed eventi musicali;
- ulteriori impianti o attrezzature per attività sportive e ricreative;
- percorsi pedonali e collegamenti funzionali tra le diverse strutture;

- servizi e dotazioni complementari capaci di incrementare la frequentazione del complesso.

Le proposte potranno prevedere anche la combinazione di più attività, al fine di sviluppare iniziative economicamente sostenibili e compatibili con l'utilizzazione pubblica delle aree.
Particolare interesse potranno assumere gli interventi che consentano di valorizzare le esperienze sportive, ricreative e di aggregazione già sviluppate a Sa Mura, favorendo nuove forme di collaborazione con associazioni, organizzatori di eventi e soggetti economici del territorio.
L'individuazione di tali opportunità non comporta la preventiva disponibilità delle aree per il futuro concessionario. L'eventuale inclusione di ulteriori spazi nell'affidamento sarà oggetto di specifica valutazione e determinazione della Stazione Appaltante.

8.4 Il progetto di fattibilità del 2022 come riferimento conoscitivo

Tra i documenti messi a disposizione degli operatori economici potrà essere compreso il progetto di fattibilità tecnico-economica redatto nel dicembre 2022, relativo a una più ampia ipotesi di sviluppo e valorizzazione del complesso sportivo Sa Mura.
Il progetto contiene indicazioni e soluzioni riguardanti anche la sistemazione di spazi esterni, percorsi, aree verdi, attrezzature sportive e luoghi destinati alla socializzazione e alle manifestazioni.
Tali previsioni costituiscono un riferimento conoscitivo delle possibilità di trasformazione e utilizzazione del complesso, ma non rappresentano un programma di interventi che gli operatori siano tenuti a realizzare.
Gli operatori potranno pertanto prendere spunto dalle soluzioni contenute nel progetto, svilupparle secondo differenti configurazioni oppure prospettare iniziative alternative, purché coerenti con le caratteristiche delle aree e con le finalità di interesse pubblico.
Le soluzioni proposte saranno considerate con riferimento alle condizioni effettive delle strutture e delle aree, alle esigenze funzionali del complesso e alla loro sostenibilità tecnica, amministrativa ed economica.

8.5 Contenuti e sostenibilità delle proposte di investimento

Gli operatori interessati a prospettare interventi migliorativi o investimenti complementari sono invitati a presentarne una descrizione preliminare, sufficiente a consentire alla Stazione Appaltante di comprenderne le caratteristiche, gli obiettivi e le principali condizioni di attuazione.
Per ciascuna proposta potranno essere indicati:

- la natura dell'intervento, le aree interessate e le attività che si intendono sviluppare;
- le principali caratteristiche tecniche e funzionali delle opere o delle attrezzature previste;
- una stima indicativa dell'investimento necessario;
- le modalità di finanziamento ipotizzate e l'eventuale apporto di capitali privati;
- i tempi indicativi di realizzazione e l'eventuale articolazione in fasi successive;
- i costi aggiuntivi di esercizio, gestione e manutenzione;
- le attività economiche previste e le relative ipotesi di ricavo;
- le principali condizioni tecniche, amministrative e organizzative necessarie alla realizzazione dell'iniziativa.

Gli operatori potranno inoltre illustrare il periodo ritenuto necessario per il recupero dell'investimento e le conseguenti esigenze relative alla durata della concessione.
Le valutazioni economiche dovranno consentire di distinguere gli investimenti e i risultati attesi dalla gestione della concessione principale rispetto a quelli derivanti dalle eventuali iniziative complementari, evidenziando le possibili sinergie. Tali elementi saranno approfonditi nel piano economico-finanziario preliminare di cui al successivo Capitolo 9.
In questa fase non è richiesta la predisposizione di progetti sviluppati ai livelli previsti per la successiva approvazione ed esecuzione delle opere, essendo sufficiente una rappresentazione preliminare delle iniziative e delle relative condizioni di fattibilità.

8.6 Condizioni di realizzazione e valutazioni della Stazione Appaltante

Le eventuali proposte di investimento saranno considerate dalla Stazione Appaltante nell'ambito delle valutazioni preliminari finalizzate alla definizione del futuro affidamento.

La possibilità di realizzare gli interventi prospettati resterà subordinata alle verifiche di compatibilità urbanistica, edilizia, ambientale, paesaggistica, impiantistica e di sicurezza, nonché all'acquisizione dei titoli e delle autorizzazioni eventualmente necessari.

Dovranno inoltre essere salvaguardate la funzionalità degli impianti esistenti, le condizioni di accessibilità e utilizzazione pubblica del complesso, le esigenze degli altri soggetti utilizzatori e gestori e gli obblighi connessi al finanziamento PNRR.

Gli operatori non dovranno pertanto considerare come automaticamente disponibili le aree, le strutture e i servizi estranei all'ambito della concessione principale, né presumere l'esistenza di diritti di utilizzazione esclusiva degli stessi.

La Stazione Appaltante si riserva di valutare l'interesse pubblico delle iniziative prospettate e l'eventuale opportunità di comprenderle, in tutto o in parte, nel perimetro del futuro affidamento, definendone le condizioni tecniche, economiche e giuridiche.

La partecipazione alla presente consultazione e la formulazione di proposte migliorative non attribuiscono agli operatori alcun diritto all'approvazione o alla realizzazione degli interventi, né titoli preferenziali, diritti di esclusiva o altre posizioni di vantaggio nell'eventuale successiva procedura di affidamento.

Le informazioni acquisite saranno utilizzate dalla Stazione Appaltante per approfondire le possibili configurazioni della concessione e le relative condizioni di sostenibilità, nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza e parità di trattamento.

9. PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO PRELIMINARE

9.1 Finalità della valutazione economico-finanziaria

La Stazione Appaltante intende acquisire, attraverso la presente consultazione preliminare di mercato, elementi utili a valutare le condizioni di sostenibilità economica e finanziaria della futura concessione della piscina comunale, del punto ristoro e delle relative strutture e pertinenze.

Gli operatori economici sono pertanto invitati ad accompagnare le proprie proposte gestionali con una valutazione economico-finanziaria preliminare, elaborata sulla base delle attività che intenderebbero sviluppare, delle modalità organizzative ipotizzate e delle relative previsioni di costo e di ricavo.

La valutazione dovrà consentire di comprendere le principali condizioni necessarie per assicurare la continuità della gestione, la copertura dei costi di esercizio e, ove previsti, il recupero e la remunerazione degli investimenti.

Particolare interesse riveste la possibilità di verificare in quale misura le attività complementari e le collaborazioni con gli altri soggetti operanti nel complesso sportivo possano contribuire al miglioramento della sostenibilità economica della concessione.

Il livello di approfondimento richiesto sarà coerente con la natura preliminare e conoscitiva della consultazione, senza necessità di predisporre, in questa fase, un piano economico-finanziario asseverato.

9.2 Scenario gestionale di base

Gli operatori sono invitati a sviluppare una prima ipotesi economico-finanziaria riferita esclusivamente alla gestione delle strutture comprese nell'ambito della concessione principale, come individuate nel Capitolo 4 e nella relativa documentazione planimetrica.

Tale ipotesi dovrà considerare la gestione della piscina, del punto ristoro e degli spazi e servizi direttamente pertinenti, secondo il modello organizzativo proposto dall'operatore.

La valutazione dovrà tenere conto, in particolare:

- dei periodi e degli orari di apertura della piscina e del punto ristoro;
- delle attività natatorie, didattiche e ricreative previste;
- delle tariffe ipotizzate e delle diverse categorie di utenza;
- dei servizi di somministrazione e delle relative modalità di esercizio;
- dell'organizzazione del personale e dei servizi di assistenza e sorveglianza;
- dei costi di funzionamento, gestione e manutenzione;
- degli eventuali investimenti iniziali necessari all'avvio delle attività.

Il piano dovrà consentire di individuare il risultato economico atteso dalla gestione ordinaria delle strutture, senza subordinare la relativa sostenibilità alla disponibilità di ulteriori aree o all'attuazione di investimenti complementari non ancora definiti.

L'eventuale insufficienza dei ricavi a coprire i costi della gestione principale potrà essere espressamente evidenziata dagli operatori, indicando le condizioni che ritengono necessarie per il raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario.

9.3 Scenario gestionale integrato e attività complementari

Gli operatori che intendano prospettare ulteriori attività imprenditoriali, investimenti migliorativi o iniziative di valorizzazione del complesso sportivo sono invitati a sviluppare una seconda ipotesi economico-finanziaria, riferita alla configurazione gestionale integrata.

Tale valutazione potrà comprendere gli interventi e le attività prospettati ai sensi del Capitolo 8, nonché le opportunità derivanti dalle collaborazioni con istituzioni scolastiche, Federazioni, società sportive, organizzatori di manifestazioni e altri soggetti pubblici e privati.

A titolo esemplificativo, potranno essere considerate:

- l'estensione del periodo di utilizzazione della piscina mediante eventuali interventi migliorativi;
- lo sviluppo di attività ricreative, sportive e commerciali complementari;
- l'organizzazione di eventi e manifestazioni, anche mediante l'eventuale valorizzazione di ulteriori aree del complesso;
- i servizi di ristoro, accoglienza e assistenza in occasione di attività sportive e scolastiche;
- eventuali forme di collaborazione con i soggetti incaricati dell'utilizzazione o della gestione della Foresteria e degli altri impianti.

La valutazione dovrà distinguere i costi e i ricavi direttamente riferibili alle nuove iniziative da quelli della gestione principale, evidenziando gli eventuali benefici economici derivanti dall'integrazione delle attività.

Le ipotesi fondate sull'utilizzazione di aree, strutture o servizi non compresi nella concessione principale dovranno essere espressamente individuate come subordinate alle successive determinazioni della Stazione Appaltante e agli eventuali accordi con i soggetti interessati.

9.4 Principali componenti economiche e finanziarie

Per consentire una lettura omogenea delle proposte, gli operatori sono invitati a rappresentare le principali componenti economiche e finanziarie delle attività ipotizzate.

Ricavi

Le stime potranno comprendere gli introiti derivanti dagli ingressi alla piscina, dai corsi e dalle attività natatorie, dagli abbonamenti, dalle attività rivolte a gruppi organizzati e istituzioni scolastiche, dalla gestione del punto ristoro e dagli eventuali servizi complementari.

Le previsioni dovranno essere rapportate ai periodi di apertura, alle tariffe ipotizzate, all'affluenza stimata e alle caratteristiche delle attività proposte.

I ricavi derivanti da manifestazioni sportive, eventi e collaborazioni con soggetti terzi dovranno essere individuati separatamente, distinguendo le attività ordinariamente programmabili da quelle eventuali o

subordinate a specifici accordi.

Costi di gestione

Dovranno essere considerate le principali voci di costo necessarie all'esercizio delle attività, con particolare riferimento al personale, alle utenze energetiche e idriche, ai prodotti e materiali di consumo, alle pulizie, ai controlli igienico-sanitari, alla manutenzione, alle assicurazioni e agli altri oneri connessi alla gestione.
Per il punto ristoro dovranno essere valutati anche i costi di approvvigionamento, del personale e delle attrezzature necessari allo svolgimento dell'attività.
Con riferimento agli impianti tecnologici condivisi con altre porzioni del fabbricato Foresteria, gli operatori dovranno esplicitare le ipotesi adottate per l'attribuzione dei consumi e dei costi di gestione.
L'eventuale utilizzo dell'energia prodotta dall'impianto fotovoltaico esistente non dovrà essere considerato automaticamente disponibile in una quota predeterminata, dovendo essere previamente verificate le condizioni tecniche e gestionali per la sua attribuzione.

Investimenti e finanziamenti

In presenza di investimenti iniziali o successivi, gli operatori potranno indicarne il valore stimato, le modalità di finanziamento, gli eventuali fabbisogni di capitale e le previsioni di recupero economico.
Le valutazioni dovranno tenere conto della durata ipotizzata della concessione e dei principali flussi finanziari derivanti dalla gestione e dagli investimenti prospettati.
Le voci economiche dovranno essere rappresentate con criteri omogenei, esplicitando il trattamento dell'IVA e le principali ipotesi utilizzate.

9.5 Durata della concessione ed equilibrio economico-finanziario

Gli operatori economici sono invitati a indicare la durata della concessione ritenuta adeguata rispetto al modello gestionale proposto, ai costi di esercizio e agli eventuali investimenti previsti.
Le valutazioni dovranno evidenziare il rapporto tra durata, ricavi attesi, costi di gestione, recupero degli investimenti e remunerazione del capitale impiegato.
Per le proposte che comprendano investimenti migliorativi o nuove opere, gli operatori potranno indicare i tempi necessari alla loro realizzazione e il periodo ritenuto congruo per il relativo recupero economico.
Le ipotesi formulate dovranno essere coerenti con i principi in materia di equilibrio economico-finanziario e durata delle concessioni previsti dagli articoli 177 e 178 del d.lgs. n. 36/2023.
Nell'ambito delle proprie valutazioni, gli operatori dovranno considerare che la futura concessione comporterà il trasferimento del rischio operativo, secondo le condizioni che saranno definite nei successivi atti di affidamento.
La durata effettiva della concessione sarà determinata dalla Stazione Appaltante nella successiva fase di definizione della procedura, tenendo conto delle caratteristiche della gestione e degli eventuali investimenti richiesti.

9.6 Ipotesi di sostenibilità e condizioni economiche

Gli operatori sono invitati a evidenziare le principali variabili che possono incidere sulla sostenibilità delle attività proposte, anche attraverso la rappresentazione di differenti ipotesi di funzionamento.
Particolare attenzione potrà essere dedicata all'incidenza del numero degli utenti, della stagionalità della piscina, dei periodi di apertura del punto ristoro, dei consumi energetici e idrici, dei costi del personale e delle attività complementari.
Le valutazioni potranno comprendere uno scenario ordinario e uno o più scenari alternativi, finalizzati a evidenziare gli effetti di differenti livelli di frequentazione, ricavo e costo.
Gli operatori potranno inoltre segnalare le condizioni che ritengano determinanti per la sostenibilità della concessione, comprese eventuali esigenze relative al canone concessorio, alla ripartizione degli oneri

manutentivi, alla disponibilità degli impianti condivisi o ad altri aspetti economici e gestionali ancora da definire.
Potranno essere rappresentate anche eventuali condizioni economiche che, secondo le valutazioni dell'operatore, richiederebbero un intervento pubblico di sostegno.
Tali indicazioni saranno acquisite esclusivamente a fini conoscitivi e non comporteranno alcun impegno della Stazione Appaltante a riconoscere contributi, corrispettivi, agevolazioni o altre forme di sostegno economico.

9.7 Modalità di presentazione e utilizzo delle valutazioni

Ai fini della consultazione, gli operatori economici saranno invitati a presentare un piano economico-finanziario preliminare, accompagnato da una sintetica relazione illustrativa delle principali ipotesi adottate.
Il documento potrà essere sviluppato attraverso prospetti economici e finanziari semplificati, riferiti a un'annualità ordinaria di gestione e, ove necessario, a un orizzonte temporale coerente con la durata ipotizzata della concessione e con gli eventuali investimenti.

- Dovranno risultare distinguibili:
- la configurazione gestionale di base, riferita alla piscina e al punto ristoro;
- l'eventuale configurazione integrata con ulteriori attività e investimenti;
- i principali ricavi e costi previsti per ciascuna configurazione;
- gli investimenti iniziali e successivi eventualmente ipotizzati;
- le condizioni assunte per la sostenibilità economico-finanziaria;
- la durata della concessione ritenuta adeguata dall'operatore.

Non sarà richiesto, in questa fase, il livello di dettaglio proprio di un piano economico-finanziario definitivo posto a base di una procedura di affidamento.
Le informazioni acquisite consentiranno alla Stazione Appaltante di valutare le possibili configurazioni della concessione, individuare le principali variabili economiche e approfondire le condizioni necessarie alla sua sostenibilità.
Le valutazioni presentate avranno esclusivamente carattere preliminare e conoscitivo e non costituiranno offerte economiche, impegni contrattuali o elementi attributivi di posizioni preferenziali nell'eventuale successiva procedura di affidamento.

10. VINCOLI, CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ E RIPARTIZIONE DEI RISCHI

10.1 Finalità delle valutazioni preliminari

La presente consultazione preliminare di mercato è finalizzata anche ad acquisire elementi utili all'individuazione delle principali condizioni tecniche, amministrative, organizzative ed economiche che potranno incidere sulla fattibilità e sulla sostenibilità della futura concessione.
Gli operatori economici sono invitati a evidenziare gli aspetti che ritengano maggiormente rilevanti per l'organizzazione della gestione, il funzionamento delle strutture, la realizzazione di eventuali investimenti e il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario.
Le indicazioni raccolte contribuiranno alla successiva definizione dell'oggetto della concessione, delle condizioni di utilizzazione dei beni, degli obblighi gestionali e della ripartizione dei rischi tra la Stazione Appaltante e il concessionario.
In questa fase non si intende definire anticipatamente l'assetto contrattuale della futura concessione, ma individuare le principali criticità e le possibili soluzioni organizzative ed economiche.

10.2 Vincoli di destinazione e obblighi connessi al finanziamento PNRR

Le strutture realizzate nell'ambito dell'intervento di rigenerazione del complesso sportivo Sa Mura sono state finanziate con risorse del PNRR, Missione 5, Componente 2, Investimento 3.1 – Sport e inclusione sociale.

La loro utilizzazione dovrà pertanto risultare coerente con le finalità pubbliche dell'intervento, con gli obblighi assunti dal Comune in qualità di Soggetto attuatore e con le condizioni derivanti dal finanziamento.
Le proposte gestionali e gli eventuali investimenti migliorativi dovranno salvaguardare la destinazione sportiva e sociale delle strutture, la loro funzionalità e le condizioni necessarie a garantire il perseguimento degli obiettivi dell'intervento finanziato.
Dovranno inoltre essere rispettati gli eventuali vincoli di destinazione, conservazione e utilizzazione dei beni, nonché gli obblighi di monitoraggio e controllo applicabili successivamente alla conclusione dell'intervento.
La Stazione Appaltante provvederà a individuare, nella successiva documentazione di affidamento, le prescrizioni specificamente applicabili alla gestione e agli eventuali interventi proposti, sulla base degli atti di finanziamento e della documentazione amministrativa dell'opera.

10.3 Condizioni tecniche e funzionali delle strutture

Le proposte dovranno tenere conto delle caratteristiche delle strutture esistenti e delle esigenze tecniche connesse al loro funzionamento.
Per la piscina assumono particolare rilievo le modalità di esercizio degli impianti di trattamento e ricircolo dell'acqua, i controlli igienico-sanitari, la sicurezza degli utenti, la disponibilità di personale qualificato e le attività di pulizia e manutenzione.
Per il punto ristoro dovranno essere considerate le condizioni necessarie all'esercizio delle attività di somministrazione, le dotazioni impiantistiche, i requisiti igienico-sanitari e le modalità di accesso e utilizzazione dei locali.
Gli operatori potranno segnalare eventuali esigenze di integrazione delle attrezzature, di adeguamento funzionale o di miglioramento delle dotazioni, distinguendo gli interventi ritenuti necessari all'avvio della gestione da quelli aventi carattere facoltativo o migliorativo.
Le proposte dovranno inoltre considerare le esigenze di accessibilità, sicurezza, prevenzione dei rischi e corretta conservazione delle strutture.
Eventuali necessità di approfondimento tecnico potranno essere rappresentate dagli operatori nell'ambito della consultazione, al fine di individuare le informazioni e le verifiche da porre a disposizione nella successiva procedura di affidamento.

10.4 Impianti condivisi e rapporti con gli altri utilizzatori del complesso

Il fabbricato Foresteria presenta componenti edilizie e impiantistiche funzionalmente collegate a differenti ambiti di utilizzazione, alcuni dei quali non saranno compresi nella concessione principale.
Tale circostanza richiede particolare attenzione nella definizione delle modalità di esercizio degli impianti comuni, nell'attribuzione dei consumi e nella ripartizione degli oneri di gestione e manutenzione.
Gli operatori economici sono invitati a formulare osservazioni e proposte riguardanti, in particolare:

- le modalità di alimentazione e contabilizzazione delle utenze energetiche e idriche;
- il funzionamento e la manutenzione degli impianti tecnologici condivisi;
- le eventuali possibilità di utilizzazione dell'energia prodotta dall'impianto fotovoltaico esistente;
- la gestione degli accessi, dei collegamenti e degli spazi comuni;
- le possibili forme di coordinamento dei servizi con gli altri utilizzatori delle strutture.

L'eventuale attribuzione di quote di energia prodotta dall'impianto fotovoltaico dovrà essere subordinata alle necessarie verifiche tecniche e gestionali, senza presumerne preventivamente la disponibilità per la futura concessione.
Analogamente, le ipotesi di gestione coordinata della reception, dei servizi di accoglienza o di altre funzioni comuni dovranno essere valutate in relazione all'organizzazione complessiva del fabbricato e ai rapporti convenzionali con i soggetti interessati.
Gli operatori dovranno distinguere le soluzioni attuabili autonomamente nell'ambito della concessione principale da quelle che richiedano specifici accordi o ulteriori determinazioni del Comune.

10.5 Condizioni di fattibilità degli investimenti e delle attività complementari

Le eventuali proposte di investimento migliorativo e di valorizzazione di ulteriori aree dovranno essere considerate in relazione alla loro fattibilità tecnica, amministrativa ed economica.

Gli interventi potranno richiedere verifiche riguardanti la compatibilità urbanistica ed edilizia, la disponibilità delle aree, le condizioni di accessibilità e sicurezza, l'adeguatezza delle infrastrutture e l'acquisizione dei necessari titoli autorizzativi.

Per le attività connesse a manifestazioni sportive, ricreative, culturali o musicali dovranno essere considerate anche le condizioni organizzative e autorizzative connesse alla tipologia degli eventi proposti.

Gli operatori potranno segnalare le principali esigenze infrastrutturali, impiantistiche e organizzative ritenute necessarie per la realizzazione delle iniziative prospettate.

La possibilità di utilizzare ulteriori aree del complesso sportivo o di sviluppare attività che coinvolgano strutture affidate ad altri soggetti resterà subordinata alle valutazioni della Stazione Appaltante, alla loro effettiva disponibilità e agli eventuali accordi necessari.

La presentazione di proposte di investimento non costituisce pertanto titolo per l'utilizzazione dei beni interessati né comporta la preventiva approvazione delle opere o delle attività prospettate.

10.6 Individuazione preliminare dei rischi gestionali ed economici

La futura concessione dovrà essere strutturata in conformità alla disciplina dei contratti di concessione prevista dal d.lgs. n. 36/2023, con particolare riferimento al trasferimento del rischio operativo e alle condizioni di equilibrio economico-finanziario.

Nell'ambito della consultazione, gli operatori economici sono invitati a evidenziare i principali fattori di rischio che potrebbero incidere sulle attività e sugli investimenti proposti.

Particolare attenzione potrà essere dedicata:

- al rischio connesso all'effettiva domanda dei servizi e ai livelli di frequentazione della piscina;
- alla variabilità dei ricavi del punto ristoro e delle eventuali attività complementari;
- alla stagionalità delle attività e alle condizioni meteorologiche che possono influire sull'utilizzazione degli impianti all'aperto;
- alle variazioni dei costi energetici, idrici, del personale e dei materiali di consumo;
- ai costi di manutenzione e alle eventuali esigenze di sostituzione delle apparecchiature e dei componenti impiantistici;
- ai tempi, ai costi e alle condizioni di realizzazione degli eventuali investimenti migliorativi;
- alla dipendenza di determinate attività economiche da accordi con altri soggetti o dalla disponibilità di ulteriori spazi.

Gli operatori potranno indicare le possibili misure organizzative, tecniche ed economiche ritenute idonee a prevenire, contenere o gestire tali rischi.

Le valutazioni dovranno consentire di distinguere i rischi direttamente connessi all'esercizio delle attività affidate da quelli derivanti da circostanze esterne, da condizioni ancora da definire o da rapporti con soggetti terzi.

10.7 Ripartizione degli obblighi e dei rischi nella futura concessione

La ripartizione delle responsabilità, degli obblighi manutentivi e dei rischi sarà definita dalla Stazione Appaltante nella successiva documentazione di affidamento, tenendo conto delle caratteristiche delle strutture, delle prestazioni richieste e degli elementi acquisiti attraverso la consultazione.

In particolare, dovranno essere approfondite le condizioni relative:

- alla consegna e alla conservazione dei beni;
- alla gestione e manutenzione delle strutture e degli impianti;
- alla ripartizione dei costi riferiti agli impianti e ai servizi condivisi;

- agli investimenti iniziali ed eventualmente successivi;
- alle responsabilità per la sicurezza e il corretto esercizio delle attività;
- ai rapporti con gli altri soggetti utilizzatori del complesso;
- alle condizioni economiche e alla durata della concessione.

Tali aspetti saranno oggetto di specifica disciplina contrattuale e, ove necessario, di una matrice di allocazione dei rischi e di un allegato tecnico relativo agli obblighi manutentivi.
La Stazione Appaltante utilizzerà le informazioni raccolte per individuare una configurazione della concessione tecnicamente attuabile, economicamente sostenibile e coerente con le finalità pubbliche del complesso sportivo, fermo restando il necessario trasferimento del rischio operativo previsto dalla disciplina delle concessioni.
Le osservazioni formulate dagli operatori avranno carattere esclusivamente preliminare e conoscitivo e non comporteranno l'assunzione di obblighi o il riconoscimento di diritti nell'ambito della successiva procedura di affidamento.

11. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO

11.1 Natura e svolgimento della consultazione

La presente consultazione preliminare di mercato è promossa dal Comune di Maracalagonis, ai sensi dell'articolo 77 del d.lgs. n. 36/2023, al fine di acquisire informazioni, valutazioni e contributi utili alla definizione delle condizioni tecniche, gestionali ed economico-finanziarie di una possibile concessione avente a oggetto la piscina comunale, il punto ristoro e le relative strutture e pertinenze del complesso sportivo Sa Mura.
La consultazione si svolge mediante pubblicazione di un apposito avviso e della documentazione conoscitiva predisposta dalla Stazione Appaltante, con possibilità per i soggetti interessati di presentare osservazioni, proposte e valutazioni relative agli argomenti illustrati nel presente documento.
La procedura ha carattere esclusivamente preliminare e conoscitivo e non costituisce gara, richiesta di offerta, procedura di selezione del concessionario o indagine finalizzata all'individuazione di operatori da invitare a una successiva procedura di affidamento.
Non sono previste graduatorie, attribuzioni di punteggi o valutazioni comparative finalizzate alla scelta di un operatore economico.
La consultazione è orientata a favorire il più ampio confronto con il mercato, nel rispetto dei principi di trasparenza, non discriminazione e parità di trattamento.

11.2 Soggetti interessati alla partecipazione

La consultazione è aperta agli operatori economici interessati alla gestione di impianti sportivi, piscine, servizi di ristoro e attività ricreative, nonché ai soggetti che operano nei settori dell'organizzazione di eventi, dei servizi sportivi, turistici e delle iniziative imprenditoriali complementari.
Potranno fornire contributi anche imprese e operatori che intendano sviluppare forme di collaborazione o aggregazione per la realizzazione di progetti gestionali integrati.
La Stazione Appaltante potrà inoltre acquisire osservazioni e contributi conoscitivi da associazioni sportive, Federazioni, istituzioni scolastiche, enti e altri soggetti pubblici o privati che, in relazione alla propria esperienza e attività, possano fornire elementi utili alla definizione della futura concessione.
In questa fase non è richiesta la dimostrazione del possesso dei requisiti di partecipazione che potranno essere stabiliti per l'eventuale successiva procedura di affidamento.
La partecipazione alla consultazione non costituisce titolo preferenziale e non è condizione necessaria per partecipare a eventuali future procedure di gara.

11.3 Documentazione messa a disposizione

La Stazione Appaltante metterà a disposizione dei soggetti interessati il presente documento di consultazione e i relativi allegati conoscitivi e operativi.

La documentazione comprenderà, nei limiti delle informazioni disponibili:

- gli elementi descrittivi e tecnici delle strutture oggetto della possibile concessione;
- la rappresentazione planimetrica degli ambiti funzionali e delle aree potenzialmente interessate dalle proposte;
- le informazioni essenziali sulle dotazioni e sugli impianti tecnologici;
- i riferimenti alla documentazione progettuale disponibile, compreso il progetto di fattibilità tecnico-economica del dicembre 2022, per le parti di interesse;
- gli eventuali schemi orientativi per la presentazione dei contributi gestionali, delle proposte di investimento e delle valutazioni economico-finanziarie.

Gli elaborati saranno forniti esclusivamente per agevolare la conoscenza delle strutture e la formulazione delle osservazioni.

Le indicazioni relative a ulteriori aree, possibili interventi o forme di collaborazione non costituiscono impegno della Stazione Appaltante a includerli nella futura concessione.

Eventuali informazioni integrative o precisazioni saranno rese disponibili attraverso i medesimi canali utilizzati per la pubblicazione dell'avviso.

11.4 Contenuti dei contributi richiesti

Gli operatori economici sono invitati a presentare un contributo illustrativo che affronti gli aspetti ritenuti maggiormente significativi per la configurazione della futura concessione.

In particolare, potranno essere sviluppati:

- il modello gestionale proposto per la piscina e il punto ristoro, con indicazione delle attività, dei servizi e dell'organizzazione prevista;
- le possibilità di collaborazione con gli altri soggetti operanti nel complesso sportivo e con il sistema scolastico, sportivo ed economico del territorio;
- le eventuali iniziative imprenditoriali complementari e gli investimenti migliorativi ritenuti di interesse;
- le valutazioni economico-finanziarie preliminari relative alla gestione principale e, se prospettata, alla configurazione integrata;
- le principali criticità tecniche e gestionali, le condizioni di fattibilità e i rischi individuati;
- le osservazioni sulle condizioni che potrebbero favorire la sostenibilità e l'attrattività della futura concessione.

I contributi potranno essere accompagnati da schemi, elaborati grafici, prospetti economici o altra documentazione esplicativa, con un livello di approfondimento proporzionato alla natura preliminare della consultazione.

Gli operatori saranno invitati a distinguere le attività riferite alle strutture oggetto della concessione principale dalle eventuali iniziative subordinate alla disponibilità di ulteriori beni o alla collaborazione con altri soggetti.

Non sarà necessario sviluppare obbligatoriamente tutti gli argomenti indicati. Saranno acquisiti anche contributi circoscritti a specifici aspetti tecnici, gestionali o economici ritenuti di particolare interesse.

11.5 Modalità e termini di presentazione

L'avviso pubblico stabilirà il termine entro il quale i soggetti interessati potranno trasmettere i propri contributi, nonché l'indirizzo di posta elettronica certificata e le eventuali ulteriori modalità di presentazione ammesse dalla Stazione Appaltante.

La documentazione dovrà consentire l'identificazione del soggetto proponente, l'individuazione di un referente e la comprensione delle osservazioni e delle proposte formulate.

Gli operatori potranno utilizzare gli schemi orientativi eventualmente allegati all'avviso oppure presentare i

contributi secondo una propria organizzazione documentale, purché chiara e coerente con le finalità della consultazione.
Non è richiesta la presentazione di un'offerta economica vincolante, né il versamento di cauzioni o garanzie a corredo della partecipazione.
Eventuali richieste di chiarimento o precisazioni sulle modalità di trasmissione saranno gestite secondo quanto indicato nell'avviso.

11.6 Chiarimenti, sopralluoghi e incontri di approfondimento

Al fine di favorire una migliore conoscenza delle strutture e delle potenzialità del complesso sportivo, la Stazione Appaltante potrà organizzare sopralluoghi conoscitivi o incontri di approfondimento con i soggetti interessati.
L'eventuale organizzazione di tali attività sarà resa nota attraverso i canali di pubblicazione della consultazione, assicurando adeguate condizioni di accesso alle informazioni.
Gli incontri potranno riguardare gli aspetti tecnici e funzionali delle strutture, i modelli gestionali ipotizzabili, le condizioni economiche della concessione e le eventuali opportunità di investimento e collaborazione.
La Stazione Appaltante potrà inoltre richiedere precisazioni o approfondimenti sui contributi pervenuti, senza che tali interlocuzioni assumano carattere negoziale o comportino l'avvio di trattative per l'affidamento della concessione.
Le informazioni di interesse generale emerse nel corso dei chiarimenti, dei sopralluoghi e degli incontri saranno rese disponibili agli altri soggetti interessati, nel rispetto della riservatezza delle informazioni legittimamente tutelate.

11.7 Acquisizione dei contributi, riservatezza e tutela della concorrenza

Le informazioni e le proposte raccolte saranno esaminate dalla Stazione Appaltante esclusivamente per le finalità conoscitive e preparatorie della consultazione.
Gli operatori che trasmettano documentazione contenente informazioni tecniche, commerciali o economiche ritenute riservate sono invitati a individuarle espressamente, motivando le esigenze di tutela e, ove possibile, distinguendole dalle informazioni liberamente utilizzabili.
La Stazione Appaltante terrà conto delle indicazioni ricevute nel rispetto della normativa applicabile in materia di riservatezza, accesso agli atti e tutela delle informazioni commerciali.
Le conoscenze acquisite potranno essere utilizzate per la successiva definizione degli atti di affidamento, evitando che la partecipazione di singoli soggetti determini condizioni di vantaggio concorrenziale.
A tale fine saranno adottate, ove necessario, le misure previste dall'articolo 78 del d.lgs. n. 36/2023, comprese la condivisione delle informazioni pertinenti e la previsione di termini adeguati per la presentazione delle offerte nella successiva procedura.
La partecipazione alla consultazione non comporta automaticamente l'esclusione dalle eventuali future procedure di affidamento, ferme restando le verifiche e le misure previste dalla normativa per garantire la parità di trattamento.

11.8 Esame delle risultanze della consultazione

Al termine della consultazione, la Stazione Appaltante procederà all'esame dei contributi acquisiti, al fine di individuare gli elementi di maggiore interesse per la configurazione della futura concessione.
L'analisi potrà riguardare, in particolare, i modelli gestionali prospettati, le condizioni di sostenibilità economico-finanziaria, le opportunità di integrazione con le altre attività del complesso sportivo, gli investimenti eventualmente proposti e le principali criticità segnalate.
Le risultanze saranno raccolte in un documento di sintesi, nel quale potranno essere evidenziate le alternative gestionali e le questioni da approfondire prima dell'eventuale avvio della procedura di affidamento.
La Stazione Appaltante utilizzerà tali elementi per le proprie successive determinazioni, senza essere vincolata

ad accogliere le soluzioni suggerite dai singoli partecipanti.
L'eventuale procedura di affidamento sarà avviata con separati atti e secondo la disciplina applicabile ai contratti di concessione.

12. RISULTATI DELLA CONSULTAZIONE E DISPOSIZIONI FINALI

12.1 Valore e utilizzazione delle risultanze della consultazione

Le informazioni, le osservazioni e le proposte acquisite nell'ambito della presente consultazione preliminare di mercato costituiranno elementi conoscitivi a supporto delle successive valutazioni della Stazione Appaltante.
Le risultanze potranno contribuire, in particolare, alla definizione del modello gestionale della piscina e del punto ristoro, alla valutazione delle condizioni di sostenibilità economico-finanziaria, all'individuazione di eventuali opportunità di investimento e alla determinazione delle caratteristiche della futura concessione.
Particolare attenzione sarà riservata alle soluzioni che consentano di valorizzare le potenzialità economiche delle strutture, favorendo forme di cooperazione con gli altri soggetti operanti nel complesso sportivo e nel territorio, nel rispetto delle rispettive competenze e dei rapporti convenzionali esistenti o da definire.
Le proposte ricevute saranno considerate nel loro complesso, anche attraverso l'individuazione di soluzioni alternative o complementari, senza che la Stazione Appaltante sia vincolata ad adottare uno specifico modello gestionale o imprenditoriale.

12.2 Successive determinazioni della Stazione Appaltante

Sulla base degli elementi acquisiti, la Stazione Appaltante valuterà l'opportunità di procedere all'affidamento della concessione e ne definirà, con successivi e autonomi provvedimenti, l'oggetto, la durata, le condizioni economiche, gli obblighi gestionali e le modalità di scelta del concessionario.
In tale sede potrà essere valutata anche l'eventuale inclusione di ulteriori attività, investimenti o aree del complesso sportivo, qualora ne risultino dimostrati l'interesse pubblico, la fattibilità tecnica e amministrativa e la sostenibilità economico-finanziaria.
Resteranno ferme le esigenze di salvaguardia delle finalità pubbliche degli impianti, degli obblighi connessi al finanziamento PNRR e dei rapporti istituzionali e convenzionali relativi alle strutture non comprese nella concessione principale.
L'eventuale valorizzazione di tali strutture mediante forme di collaborazione con il futuro concessionario sarà subordinata alle determinazioni dei soggetti competenti e agli accordi necessari, senza che la presente consultazione ne anticipi contenuti o condizioni.
La Stazione Appaltante si riserva altresì di modificare l'impostazione inizialmente ipotizzata, limitare o ampliare l'oggetto del possibile affidamento oppure non dare seguito alla procedura, in relazione alle valutazioni di interesse pubblico e alle condizioni emerse dalla consultazione.

12.3 Assenza di effetti vincolanti e di posizioni preferenziali

La partecipazione alla consultazione è volontaria e non determina l'instaurazione di rapporti contrattuali con il Comune di Maracalagonis.
La presentazione di contributi, proposte gestionali, valutazioni economico-finanziarie o ipotesi di investimento non costituisce offerta vincolante e non attribuisce al soggetto proponente alcun diritto all'affidamento della concessione, all'approvazione delle iniziative prospettate o all'utilizzazione di beni e strutture comunali.
La partecipazione non determina inoltre il riconoscimento di posizioni preferenziali, diritti di esclusiva o vantaggi nelle eventuali successive procedure di affidamento.
Gli oneri sostenuti per la predisposizione e la presentazione dei contributi rimarranno a carico dei partecipanti, senza previsione di compensi o rimborsi da parte della Stazione Appaltante, fatti salvi eventuali diritti

inderogabilmente riconosciuti dall'ordinamento.
Resta ferma la tutela delle informazioni tecniche e commerciali riservate e dei diritti di proprietà intellettuale eventualmente coinvolti, secondo la normativa applicabile.

12.4 Conclusione della consultazione e successive iniziative

Al termine della consultazione, la Stazione Appaltante procederà alla ricognizione delle informazioni acquisite e alla predisposizione di un documento conclusivo di sintesi, utile a orientare le successive decisioni amministrative.
Il documento potrà evidenziare le principali alternative gestionali individuate, le opportunità di valorizzazione emerse, le condizioni economiche prospettate dal mercato e gli aspetti tecnici o amministrativi che richiedano ulteriori approfondimenti.
Le risultanze di interesse generale potranno essere rese disponibili con modalità idonee a garantire trasparenza e parità di trattamento, nel rispetto delle esigenze di riservatezza legittimamente tutelate.
L'eventuale successiva procedura di affidamento sarà avviata mediante separati atti della Stazione Appaltante, secondo la disciplina applicabile ai contratti di concessione.
La presente consultazione si conclude pertanto con l'acquisizione di elementi conoscitivi e di valutazione, senza comportare alcun obbligo di avvio della procedura di affidamento né alcuna anticipazione delle decisioni che il Comune di Maracalagonis sarà chiamato ad assumere.