COMUNE DI MARACALAGONIS

Città Metropolitana di Cagliari

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

via Nazionale, 61 – 09069 Maracalagonis

D.2 – Avviso pubblico di 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

IL COMUNE DI MARACALAGONIS

RENDE NOTO

che intende avviare una consultazione preliminare di mercato, ai sensi dell'articolo 77 del d.lgs. n. 36/2023, finalizzata ad acquisire informazioni, valutazioni, contributi tecnico-economici e proposte imprenditoriali utili alla definizione delle condizioni di una possibile concessione per la gestione della piscina comunale, del punto ristoro e delle relative strutture e pertinenze del complesso sportivo Sa Mura.

La consultazione è aperta e non selettiva e si svolge prima dell'eventuale avvio della procedura di affidamento, al fine di approfondire le soluzioni gestionali e le condizioni economico-finanziarie che il mercato ritiene concretamente sostenibili.

1. Finalità della consultazione

L'Amministrazione Comunale intende individuare un modello di gestione capace di assicurare la valorizzazione delle nuove strutture sportive, la loro corretta conservazione, la fruizione da parte della collettività e la sostenibilità economico-finanziaria delle attività.

Attraverso la consultazione, il Comune intende in particolare acquisire elementi conoscitivi riguardanti:

- le possibili modalità di organizzazione e gestione della piscina comunale e del punto ristoro;
- i servizi proponibili alle diverse categorie di utenza, comprese la popolazione residente, le istituzioni scolastiche e le associazioni sportive;
- le opportunità economiche derivanti dalla collaborazione con gli altri soggetti operanti nel complesso sportivo e nel territorio;
- le eventuali attività imprenditoriali complementari e gli investimenti migliorativi che potrebbero contribuire alla sostenibilità della concessione;
- i principali costi, ricavi, rischi e condizioni organizzative ed economiche della futura gestione;
- le ipotesi di durata della concessione ritenute coerenti con le attività e gli eventuali investimenti prospettati.

L'Amministrazione intende favorire la presentazione di soluzioni diversificate e innovative, senza predeterminare un unico modello gestionale o imprenditoriale.

2. Strutture interessate e opportunità di valorizzazione

Il nucleo funzionale preso in considerazione per la futura concessione comprende la piscina natatoria scoperta, gli spogliatoi, i servizi di accoglienza e controllo degli accessi, i locali del punto ristoro ubicati al piano terra del fabbricato Foresteria, i relativi locali tecnici e impianti, nonché le aree esterne pertinenti al loro esercizio.

Il complesso sportivo Sa Mura comprende inoltre il Palazzetto dello Sport, i campi da tennis, il campo da calcio, il campo di atletica e ulteriori spazi destinati ad attività sportive e ricreative.

La presenza di tali strutture, unitamente alle attività scolastiche, federali e associative che vi si svolgono, rappresenta una potenziale opportunità di sviluppo di servizi complementari e collaborazioni capaci di incrementare la frequentazione e l'attrattività economica della piscina e del punto ristoro.

Gli operatori potranno altresì prospettare eventuali investimenti e iniziative imprenditoriali riguardanti ulteriori aree del complesso sportivo, con particolare riferimento agli spazi non edificati del lotto già interessato dalla precedente "ex pista di pattinaggio".

La possibilità di formulare tali proposte non comporta la disponibilità automatica delle ulteriori aree, strutture o servizi, né attribuisce alcun diritto alla loro utilizzazione.

Il Palazzetto dello Sport, i locali del primo piano della Foresteria e gli altri impianti sportivi non sono compresi nel nucleo della concessione oggetto della presente consultazione. Eventuali collaborazioni resteranno subordinate alle condizioni di disponibilità e agli accordi con il Comune e con gli altri soggetti aventi titolo.

La consistenza delle strutture, gli ambiti funzionali e le opportunità di valorizzazione sono illustrati nel documento D.1 e nella documentazione conoscitiva allegata.

3. Soggetti interessati

La consultazione è rivolta agli operatori economici interessati alla gestione di piscine e impianti sportivi, ai soggetti operanti nel settore della somministrazione e della ristorazione, dell'organizzazione di eventi, dei servizi turistici, sportivi e ricreativi, nonché alle imprese interessate allo sviluppo di iniziative imprenditoriali complementari.

Possono partecipare anche soggetti che intendano prospettare forme di collaborazione o aggregazione per la gestione delle attività e la realizzazione di investimenti.

Sono inoltre ammessi contributi conoscitivi da parte di associazioni e società sportive, Federazioni, istituzioni scolastiche, enti, esperti e altri soggetti pubblici o privati in grado di fornire informazioni utili alla configurazione della futura concessione.

La partecipazione non è subordinata al possesso o alla dimostrazione, in questa fase, dei requisiti che potranno essere prescritti nell'eventuale successiva procedura di affidamento.

4. Documentazione della consultazione

Costituisce documento principale di riferimento:

- D.1 – Documento illustrativo e di indirizzo della consultazione preliminare di mercato, contenente la descrizione delle strutture, gli obiettivi di interesse pubblico, gli ambiti funzionali, le opportunità imprenditoriali e le informazioni richieste agli operatori.

La documentazione conoscitiva e operativa comprenderà inoltre gli elaborati tecnici e gli schemi orientativi predisposti dalla Stazione Appaltante, tra cui:

- Allegato A – Quadro conoscitivo e consistenza delle strutture realizzate;
- Allegato B – Planimetria ricognitiva degli ambiti funzionali e delle aree potenzialmente interessate dalla concessione;
- Allegato C – Scheda orientativa per la presentazione dei contributi gestionali;
- Allegato D – Schema orientativo di piano economico-finanziario preliminare;
- Allegato E – Scheda delle eventuali proposte migliorative e degli investimenti complementari;
- Allegato F – Quadro tecnico-gestionale delle strutture e degli impianti;
- Allegato G – Informativa privacy.

Gli elaborati effettivamente disponibili saranno individuati nella documentazione pubblicata unitamente al presente Avviso.

Potranno essere messi a disposizione ulteriori elaborati progettuali, compreso il progetto di fattibilità tecnico-economica del dicembre 2022, esclusivamente come riferimenti conoscitivi delle possibilità di sviluppo del complesso, senza carattere prescrittivo o vincolante.

5. Contenuti dei contributi

I soggetti interessati sono invitati a trasmettere una relazione illustrativa contenente le informazioni, le osservazioni e le proposte ritenute utili rispetto alle finalità della consultazione.

Per gli operatori interessati alla gestione della piscina e del punto ristoro assumono particolare interesse la descrizione del modello gestionale, l'organizzazione delle attività e dei servizi, i periodi di apertura, le principali ipotesi tariffarie e le condizioni economiche della gestione.

Potranno inoltre essere presentate proposte di collaborazione con i soggetti sportivi, scolastici e istituzionali operanti nel territorio, nonché eventuali iniziative imprenditoriali complementari e investimenti migliorativi.

Gli operatori interessati potranno accompagnare le proposte con un piano economico-finanziario preliminare, distinguendo, ove pertinente:

a) Scenario di base: gestione della piscina comunale, del punto ristoro e delle relative pertinenze;
b) Scenario integrato: gestione principale associata a eventuali attività complementari, investimenti migliorativi e ulteriori iniziative imprenditoriali.

Gli schemi orientativi allegati potranno essere utilizzati per facilitare la presentazione delle informazioni, senza costituire modelli obbligatori.

Saranno acquisiti anche contributi parziali, riguardanti specifici aspetti tecnici, gestionali, economici o imprenditoriali. Non è pertanto necessario che ciascun partecipante sviluppi tutti gli argomenti della consultazione.

Le proposte potranno essere accompagnate da prospetti economici, schemi, rappresentazioni grafiche o altra documentazione esplicativa, senza necessità di predisporre progetti esecutivi o piani economico-finanziari asseverati.

6. Modalità e termine per la presentazione dei contributi

I soggetti interessati dovranno trasmettere i propri contributi entro il termine di:

venerdì 11/12/2026 – ore 14:00

mediante posta elettronica certificata al seguente indirizzo:

protocollo@pec.comune.maracalagonis.ca.it

indicando nell'oggetto della comunicazione:

«Consultazione preliminare di mercato – Area Sportiva comunale Sa Mura»

La documentazione trasmessa dovrà consentire l'identificazione del soggetto proponente,

l'individuazione di un referente.

Le relazioni potranno essere trasmesse in formato PDF, accompagnate, ove opportuno, da prospetti di calcolo ed elaborati in formato modificabile.

Non è richiesta la presentazione di offerte economiche vincolanti, né il versamento di cauzioni o garanzie.

I contributi pervenuti saranno acquisiti agli atti della Stazione Appaltante ai fini esclusivamente conoscitivi della presente consultazione.

7. Chiarimenti, sopralluoghi e approfondimenti

I soggetti interessati potranno richiedere chiarimenti sulla documentazione messa a disposizione e sulle modalità di partecipazione, utilizzando il seguente recapito:

giovanni.manis@comune.maracalagonis.ca.it – 070 7850204
mauro.etzi@comune.maracalagonis.ca.it – 070 7850224

Le richieste dovranno pervenire entro **venerdì 04/12/2026**.

La Stazione Appaltante potrà organizzare sopralluoghi conoscitivi o incontri di approfondimento, finalizzati a favorire una migliore comprensione delle caratteristiche delle strutture e delle potenzialità gestionali ed economiche del complesso sportivo.

Le modalità degli eventuali sopralluoghi saranno comunicate attraverso i canali istituzionali utilizzati per la pubblicazione del presente Avviso.

La Stazione Appaltante assicurerà la diffusione delle informazioni e dei chiarimenti di interesse generale, nel rispetto delle esigenze di riservatezza legittimamente tutelate.

Eventuali incontri o interlocuzioni non assumeranno carattere negoziale e non comporteranno l'avvio di trattative per l'affidamento della concessione.

8. Natura della consultazione e assenza di effetti vincolanti

La presente iniziativa costituisce esclusivamente una consultazione preliminare di mercato ai sensi dell'articolo 77 del d.lgs. n. 36/2023.

Non costituisce una procedura di gara, una richiesta di offerta, una procedura di finanza di progetto, una manifestazione di interesse finalizzata alla selezione di operatori da invitare o un impegno all'affidamento della concessione.

La partecipazione è volontaria e non comporta l'attribuzione di punteggi, la formazione di graduatorie o il riconoscimento di diritti di preferenza, esclusiva o prelazione.

La presentazione di contributi o proposte di investimento non attribuisce alcun diritto all'approvazione o alla realizzazione delle iniziative prospettate.

La partecipazione non costituisce condizione necessaria per concorrere a eventuali future procedure di affidamento e non determina automaticamente l'esclusione dalle medesime.

Le spese sostenute dai partecipanti per la predisposizione dei contributi resteranno a loro carico, senza

previsione di compensi o rimborsi da parte della Stazione Appaltante, fatti salvi eventuali diritti inderogabilmente riconosciuti dall'ordinamento.

Il Comune si riserva di utilizzare le informazioni acquisite per definire le caratteristiche dell'eventuale futura concessione, senza essere vincolato alle proposte formulate e senza alcun obbligo di avviare una successiva procedura di affidamento.

9. Riservatezza delle informazioni e tutela della concorrenza

I partecipanti sono invitati a individuare espressamente le eventuali informazioni tecniche, commerciali o economiche ritenute riservate, specificando le ragioni che ne giustificano la tutela.

La Stazione Appaltante tratterà tali informazioni nel rispetto della normativa applicabile, ferma restando la possibilità di utilizzare gli elementi conoscitivi acquisiti per la predisposizione degli atti della futura procedura.

L'eventuale successivo affidamento sarà organizzato garantendo il rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza e parità di trattamento, anche mediante le misure previste dall'articolo 78 del d.lgs. n. 36/2023.

Le informazioni pertinenti e necessarie alla corretta partecipazione alla successiva procedura saranno rese disponibili agli operatori interessati, nel rispetto della tutela delle informazioni legittimamente riservate e degli eventuali diritti di proprietà intellettuale.

10. Trattamento dei dati personali

I dati personali acquisiti nell'ambito della presente consultazione saranno trattati dal Comune di Maracalagonis per le finalità connesse allo svolgimento dell'iniziativa e ai successivi adempimenti amministrativi, nel rispetto del Regolamento (UE) 2016/679 e della normativa nazionale applicabile.

Le informazioni sul trattamento dei dati personali sono rese disponibili mediante l'informativa del Comune richiamata nella documentazione pubblicata unitamente al presente Avviso.

11. Pubblicazione e disposizioni finali

Il presente Avviso, il documento D.1 e la documentazione allegata saranno pubblicati sul sito istituzionale del Comune di Maracalagonis, nelle sezioni individuate dalla Stazione Appaltante per assicurare adeguata pubblicità e accessibilità alla consultazione.

Eventuali comunicazioni integrative, chiarimenti di interesse generale, variazioni dei termini o indicazioni relative ai sopralluoghi saranno resi disponibili attraverso i medesimi canali.

Al termine della consultazione, i contributi acquisiti saranno esaminati nell'ambito di una successiva istruttoria della Stazione Appaltante, finalizzata a valutare le possibili configurazioni e le condizioni della futura concessione.

L'eventuale avvio della procedura di affidamento sarà disposto con separati e autonomi provvedimenti, secondo la normativa applicabile ai contratti di concessione.

CA/Maracalagonis,

Il Responsabile del Settore