

**AVVISO PUBBLICO DI CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO**  
**(di cui alla Determinazione dirigenziale n. 3091 del 23/12/2024)**

**A PARTECIPARE AI SENSI DELL'ART. 77 DEL CODICE DEI CONTRATTI  
ALL'AVVIO DI UNA PROCEDURA CONSULTIVA, PREVENTIVA ALLA INDIZIONE  
DELLA PROCEDURA DI GARA, PER LA GESTIONE DELLE PALESTRE DI VIA  
ASPROMONTE UBICATE NEL COMUNE DI LATINA**

**Premesso che:**

Il Comune di Latina è proprietario di un complesso immobiliare sportivo costituito da tre fabbricati indipendenti con corte esterna comune recintata.

Il centro sportivo si trova lungo via Aspromonte, in un'area in cui sono presenti altre strutture comunali sportive.

Tutta l'area recintata comprendente i tre fabbricati destinati a palestre ha una superficie di circa mq 4277, così distinti:

**PALESTRA PER LA PRATICA SPORTIVA DELLA SCHERMA**

L'edificio ha una superficie di circa mq 555. All'interno dell'edificio si trovano:

- 3 locali ad uso ufficio
- 3 spogliatoi divisi per sesso con rispettivi servizi igienici e locali docce
- 1 locale infermeria
- servizi igienici comuni
- 2 piccole palestre
- palestra principale

**PALESTRA PER LA PRATICA SPORTIVA DELLA BOXE**

L'edificio ha una superficie di circa mq 700. All'interno dell'edificio si trovano:

- 2 locali ad uso ufficio
- 2 spogliatoi divisi per sesso con rispettivi servizi igienici e locali docce
- 1 locale infermeria
- servizi igienici comuni
- 1 locale ad uso deposito
- palestra destinata all'attività della boxe

**PALESTRA PER LA PRATICA SPORTIVA DEL TIRO CON L'ARCO**

L'edificio ha una superficie di circa mq 910. All'interno dell'edificio si trovano:

- 2 locali ad uso ufficio
- 2 spogliatoi divisi per sesso con rispettivi servizi igienici e locali docce
- 1 locale infermeria
- servizi igienici comuni
- 2 locali ad uso deposito
- locale destinato al tiro con l'arco

**Atteso che** gli impianti sono stati oggetto di stima e determinazione del canone di concessione a firma dell'Arch. Andrea Baliva allegate al presente Avviso prott. nn. 5509/2021, 5513/2021, 5511/2021;

**Visto** il Regolamento comunale per la gestione e l'utilizzo degli impianti sportivi di proprietà comunale, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 17/04/2018, così come modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 19/06/2020, che all'art. 4 dispone

“L’Amministrazione comunale, qualora non provveda alla gestione diretta degli impianti sportivi, valuta l’opportunità di concedere a terzi, mediante apposita convenzione-contratto, la gestione esclusiva degli impianti, nel rispetto della procedura ad evidenza pubblica prevista dalla normativa vigente”;

**Considerato che** con provvedimento dirigenziale n. 3091 del 23/12/2024 il Dipartimento X “Patrimonio e Demanio” ha stabilito di attivare la procedura consultiva di mercato ex art. 77 del D.Lgs 36/2023;

**Tutto ciò premesso, è indetta una procedura finalizzata all’acquisizione di Proposte progettuali da parte di Operatori potenzialmente interessati alla gestione degli impianti**

## **ART. 1 FINALITA’ E OBIETTIVI DELL’AVVISO**

Il bando è finalizzato all’attivazione della procedura consultiva di mercato, ai sensi dell’art. 77 del D.Lgs. n. 36/2023, preventiva alla eventuale indizione della procedura di gara, per acquisire Proposte progettuali da parte di Operatori attivi nell’ambito sportivo e, più in generale, degli attori del tessuto sociale ed economico del territorio, potenzialmente interessati alla presentazione di proposte per la gestione in concessione delle palestre di via Aspromonte destinate alle seguenti attività: Box, Scherma, Tiro con l’arco.

L’obiettivo del coinvolgimento è quello di reperire ipotesi progettuali, informazioni sulle esperienze di gestione sul territorio, proposte innovative ed esperienze di gestione utili alla definizione di uno Studio di fattibilità di massima per il progetto di gestione da porre a base di gara, secondo un modello organizzativo in grado di sviluppare la sostenibilità economica, la sostenibilità ambientale e la sostenibilità sociale.

Tra le proposte pervenute entro i termini, potrà essere selezionata quella maggiormente rispondente all’interesse pubblico. L’analisi delle proposte avrà luogo anche in presenza di un solo operatore economico partecipante, purché la stessa sia ritenuta idonea.

La proposta di progetto selezionata sarà posta a bando di gara per la concessione del servizio

pubblico. Il Comune di Latina, in funzione del soddisfacimento dell’interesse pubblico:

- si riserva la facoltà apportare modifiche ed integrazioni alla Proposta di Progetto presentato, ritenute necessarie per il migliore soddisfacimento dell’interesse pubblico;
- si riserva la facoltà di elaborare una propria progettualità attraverso la sintesi di più proposte;
- può non ritenere di pubblico interesse le proposte pervenute, senza che gli operatori economici manifestanti interesse possano vantare alcun diritto, a qualsiasi titolo o ragione;
- si riserva la facoltà di sospendere, modificare o annullare, in tutto o in parte il presente procedimento, per sopravvenute esigenze di interesse pubblico.

Il presente procedimento non costituisce procedura di affidamento e/o offerta contrattuale, non vincolando il Comune di Latina ad esperire la successiva procedura di gara, e non ha alcun valore sotto il profilo della responsabilità precontrattuale ex art. 1337 c.c. Inoltre, nulla è dovuto dall’Amministrazione neanche a titolo di rimborso delle spese sostenute, ai soggetti proponenti la

cui proposta non dovesse risultare di interesse pubblico, o nel caso in cui l'Amministrazione dovesse, a suo insindacabile giudizio, decidere di non dar corso alla procedura di identificazione della Proposta di interesse pubblico, né nel caso in cui la stessa procedura di approvazione non si concluda con l'identificazione di una Proposta di interesse pubblico.

## **ART. 2 CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO**

Nella elaborazione delle Proposte progettuali gli interessati dovranno tenere conto dei seguenti aspetti :  
A tal riguardo il modello gestionale deve prevedere uno sviluppo da declinare lungo tre dimensioni:

- **Sostenibilità economica.** Ritorno economico che permetta il corretto adempimento innanzitutto nei confronti della forza lavoro, degli obblighi del canone nei confronti dell'ente locale e un proficuo ritorno dell'investimento realizzato, affermando un messaggio positivo di sana cultura di impresa.
- **Sostenibilità ambientale.** Valorizzazione dell'impianto sportivo al fine di trovare soluzioni basate sulla tutela dell'ambiente e che aiutino a migliorare la qualità della vita dei cittadini.
- **Sostenibilità sociale.** Favorire le attività tese all'inclusione sociale e permettere un livello della qualità della vita più elevata.

## **ART. 3 REQUISITI MINIMI DEL PARTECIPANTE**

Potranno presentare la Proposta progettuale i soggetti indicati nell'art. 193 del Codice dei Contratti, anche raggruppati e consorziati, in possesso dei requisiti previsti per i concessionari, nonché dei requisiti di partecipazione a procedure di affidamento di contratti pubblici di cui agli articoli dal 94 al 98 del menzionato Codice.

L'operatore economico deve essere regolarmente iscritto alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura, ovvero in altro registro albo/elenco, per attività connesse con l'oggetto del presente Avviso ed in particolare per attività di erogazione di servizi socio-educativi e sportivi.

## **ART. 4 REQUISITI DEL PROGETTO**

L'operatore economico deve mettere in opera un'ipotesi progettuale che deve tener conto dei seguenti aspetti:

1. Piano di riqualificazione dell'impianto con abbattimento delle barriere architettoniche e interventi di efficientamento energetico;
2. Piano di manutenzione ordinaria e straordinaria;
3. Pianificazione per l'eventuale acquisto o sostituzione di materiale sportivo;
4. Rispetto delle normative di sicurezza sul lavoro (D.Lgs 81/2008);
5. Organizzazione delle attività sportive (calendario, fasce orario per l'uso della palestra, organizzazione di colonie estive, concessione di spazi ad associazioni sportive);
6. Offerta dei corsi o attività sportive accessibile alle diverse categorie di utenti;
7. Presenza di istruttori e tecnici sportivi con qualifiche certificate e riconosciute dal CONI;
8. Presenza di addetti alla sicurezza e al primo soccorso (certificazione per l'uso del defibrillatore);

9. Collaborazione con le scuole per l'inclusione di attività per gli studenti durante l'orario scolastico;
10. Organizzazione di eventi sportivi o giornate a porte aperte per la cittadinanza;

## **ART. 5 MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

La presentazione delle proposte avverrà esclusivamente mediante posta certificata alle seguente mail [protocollo@pec.comune.latina.it](mailto:protocollo@pec.comune.latina.it) entro e non oltre il 31 gennaio 2025 e recare all'oggetto la dicitura "Consultazione preliminare di mercato per affidamento in concessione dell'impianto sportivo PALESTRA adibita alla seguente disciplina sportiva....."

Gli operatori potranno presentare la proposta progettuale per una o più palestre.

E' consentito agli operatori, altresì, di presentare una proposta unica per la gestione dell'intero complesso sportivo, nel rispetto delle destinazioni specifiche di ogni palestra.

La proposta dovrà essere sottoscritta con firma digitale dal legale rappresentante dell'operatore economico.

Il presente Avviso e la ricezione delle proposte non vincolano in alcun modo il Comune di Latina al successivo invito degli operatori economici né danno titolo al rimborso a favore dei medesimi delle spese sostenute per la presentazione della documentazione richiesta.

Le proposte dovranno contenere:

**Il progetto di fattibilità su come gestire la concessione nel rispetto di quanto espressamente previsto all'art. 4 del presente Avviso;**

**Il Piano economico finanziario idoneo a dimostrare la bancabilità del progetto, espresso in anni di concessione di servizio commisurata ai costi di investimento che si intendono realizzare;**

**(Il Piano economico dovrà essere in linea con il progetto di fattibilità e analizzare tutte le fonti di finanziamento della gestione)**

**Una relazione su eventuali precedenti esperienze di gestione di impianti sportivi simili.**

## **ART. 6 ANALISI DELLE PROPOSTE PERVENUTE**

Nel termine massimo di un due mesi dalla presentazione delle proposte progettuali, il Comune di Latina procederà, a valutare se le medesime possano ritenersi di pubblico interesse, prendendo in considerazione, in via esemplificativa, gli elementi individuati successivamente.

L'analisi delle proposte si articolerà nelle seguenti fasi:

### **FASE 1**

L'Amministrazione procederà alla nomina di una Commissione interna, formata da esperti del settore oggetto di consultazione, tra i cui membri sarà individuato un Presidente, al fine della valutazione delle Proposte progettuali presente.

Sulla base delle finalità dell'Avviso, la Commissione analizzerà la compatibilità delle proposte pervenute con i requisiti minimi del progetto di cui all'art. 4 del presente Avviso.

La Commissione dovrà altresì analizzare il Piano economico finanziario proposto così da verificare la sostenibilità economico-finanziaria dell'iniziativa., anche in relazione alla durata del Contratto di Concessione.

La Commissione si riserva la possibilità, qualora ci fosse il bisogno di maggiori chiarimenti/approfondimenti, di procedere con l'audizione in contraddittorio di tutti gli operatori economici, che hanno presentato le Proposte ritenute coerenti con l'intervento oggetto del presente Avviso.

Gli eventuali incontri saranno improntati alla massima apertura e cooperazione con dialogo diretto tra le parti.

## FASE 2

La Commissione conclusa la valutazione trasmetterà le risultanze al Dirigente del dipartimento X – Patrimonio e Demanio, comprensiva di tutta la documentazione raccolta.

Il Comune di Latina – ove individui una proposta di pubblico interesse - provvederà ad approvare il relativo progetto di fattibilità (previo apporto delle eventuali modifiche ritenute necessarie) da porre a base di gara ai sensi della normativa vigente per l'affidamento di una Concessione.

Al contempo l'Amministrazione potrà apportare modifiche e/o integrazioni ovvero elaborare un progetto da porre a base di gara attraverso la sintesi di diverse ipotesi progettuali.

Si precisa che la presentazione delle proposte non vincola in alcun modo il Comune di Latina, nemmeno sotto il profilo della responsabilità precontrattuale ex art. 1337 c.c., che pertanto sarà libero di decidere di:

- realizzare/gestire il bene in maniera diversa, senza ricorrere;
- non riconoscere il pubblico interesse nei confronti di alcuna delle proposte pervenute;
- non dare corso alla successiva fase di aggiudicazione della concessione;
- non realizzare gli interventi proposti

## **Art. 7 PUBBLICITA'**

Il presente Avviso è pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Latina [www.comune.latina.it](http://www.comune.latina.it) nella Sezione Amministrazione Trasparente, e su altri canali social, nel rispetto dei principi di pubblicità, non discriminazione, parità di trattamento. Nella medesima Sezione del sito del Comune di Latina saranno rese disponibili e pubblicate le informazioni relative alla consultazione di mercato.

## **Art. 8 TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Gli operatori economici consentono il trattamento dei propri dati personali, ai sensi del Regolamento UE n. 2016/679 (“Regolamento europeo sulla protezione dei dati”), della normativa nazionale di riferimento e dai regolamenti comunali in materia.

Si precisa che i dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito delle attività concernenti l'espletamento del presente procedimento e dell'eventuale procedura di gara ad essa conseguente; il conferimento di tali dati è obbligatorio.

I dati personali raccolti nell'ambito del procedimento in oggetto saranno, inoltre, diffusi mediante la pubblicazione dei risultati della procedura di affidamento nelle forme prescritte dalla legge. Sono, in

ogni caso, fatti salvi i diritti di cui al capo terzo del Regolamento UE n. 679/2016, riconosciuti agli interessati.

Il Titolare del trattamento dei dati personali è il Comune di Latina.

**Art. 9**  
**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Il Responsabile del procedimento è la Dott.ssa Maria Grazia Rezzini, Funzionario Amministrativo del Dipartimento X Patrimonio e Demanio.

**INFORMAZIONI E CHIARIMENTI**

Per informazioni in merito alla procedura DIPARTIMENTO X PATRIMONIO E DEMANIO  
*servizio.patrimonio@comune.latina.it*

Il Funzionario  
*Dott.ssa Maria Grazia Rezzini*

Il Dirigente  
*Dott.ssa Alessandra Pacifico*