

AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO

Per l'acquisizione di manifestazioni di interesse, proposte tecnico-gestionali preliminari e schede di sostenibilità economico-finanziaria finalizzate al recupero, alla riqualificazione e alla successiva gestione in concessione dell'impianto piscina comunale "Selva dei Pini"

1. Premesse e finalità

Il Comune di Pomezia è proprietario del complesso immobiliare denominato "Selva dei Pini", sito in Pomezia, Via Pontina Vecchia km 31,400, comprendente un impianto piscina identificato al N.C.E.U. al foglio 36, particella 1248, subalterni 1, lettere S-T-U, facente parte del patrimonio indisponibile comunale. L'impianto è costituito da due piscine scoperte, spogliatoi, docce e servizi igienici, piccolo punto ristoro, vano accessorio, due vani tecnologici esterni e aree verdi circostanti e pertinenziali.

L'impianto necessita di significativi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria finalizzati al ripristino delle condizioni di sicurezza e funzionalità e alla riapertura al pubblico. A tal fine, con nota acquisita al protocollo comunale n. 121733 del 26 novembre 2024, è stata acquisita una stima dei lavori necessari, per un importo complessivo di circa € 250.000,00.

Il Comune intende pertanto avviare un'indagine esplorativa per acquisire manifestazioni di interesse, proposte tecnico-gestionali preliminari e schede di sostenibilità economico-finanziaria, utili a valutare gli interventi di recupero e riqualificazione, le modalità di gestione e gli investimenti necessari, ai fini della definizione delle condizioni della futura concessione e della relativa procedura di affidamento.

Il presente avviso ha carattere esplorativo e non costituisce una procedura di gara né una procedura di finanza di progetto ai sensi dell'art. 193 del D.Lgs. 36/2023.

2. Oggetto dell'indagine esplorativa e Soggetti ammessi a presentare manifestazione di interesse

Possono presentare manifestazione di interesse gli operatori economici e gli altri soggetti pubblici o privati interessati alla realizzazione degli interventi e alla futura gestione dell'impianto, in forma singola o associata, nel rispetto della normativa applicabile.

I soggetti interessati dovranno fornire i propri dati identificativi e una sintetica descrizione delle eventuali esperienze maturate nella gestione di impianti sportivi, natatori o strutture analoghe.

La presente indagine non comporta la verifica dei requisiti per l'affidamento della concessione, che saranno definiti e verificati nell'ambito della successiva procedura, secondo la normativa vigente.

L'indagine riguarda l'acquisizione di proposte preliminari per il recupero, la riqualificazione e la gestione dell'impianto piscina comunale, comprensivo delle vasche, degli spogliatoi, delle docce, dei servizi igienici, dei locali tecnici, delle aree esterne e degli spazi destinati alle attività accessorie,

compreso il piccolo punto ristoro.

Le proposte potranno riguardare, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- gli interventi di recupero, manutenzione straordinaria, riqualificazione e adeguamento delle strutture e degli impianti;
- il ripristino e il miglioramento delle componenti elettriche, idrauliche e tecnologiche;
- gli interventi finalizzati alla sicurezza, all'accessibilità, all'efficienza energetica e alla fruibilità dell'impianto;
- l'organizzazione e la gestione delle attività natatorie, sportive, ricreative e complementari;
- l'individuazione di servizi accessori compatibili con la destinazione dell'impianto e con le caratteristiche del complesso;
- le modalità di apertura, gestione e manutenzione dell'impianto;
- le soluzioni finalizzate alla valorizzazione del bene comunale e al miglioramento dei servizi offerti alla collettività.

Gli operatori potranno proporre soluzioni finalizzate all'estensione del periodo di apertura dell'impianto, anche mediante la realizzazione di una copertura delle vasche o di altre strutture funzionali all'utilizzo della piscina nei periodi non estivi. Tali soluzioni dovranno essere illustrate in termini preliminari, con indicazione dei costi stimati e della sostenibilità economico-finanziaria, senza che la loro presentazione comporti un impegno preventivo dell'Amministrazione alla loro realizzazione.

Le proposte dovranno tenere conto della necessità di garantire una gestione economicamente sostenibile, la corretta manutenzione del bene e il rispetto delle disposizioni normative applicabili.

3. Caratteristiche indicative della futura concessione

Gli interventi individuati dall'Amministrazione e descritti nel computo estimativo allegato al presente avviso saranno posti a carico del concessionario, mediante scomputo dal canone concessorio degli investimenti ammissibili effettivamente sostenuti per la loro realizzazione.

I criteri di ammissibilità, le modalità di verifica e rendicontazione e le modalità di applicazione dello scomputo saranno definiti negli atti della successiva procedura.

Saranno inoltre a carico del concessionario gli oneri necessari al funzionamento dell'impianto e all'erogazione dei servizi, comprese le utenze, la manutenzione ordinaria, la pulizia, i trattamenti delle acque, gli oneri assicurativi e la TARI.

La durata indicativa, attualmente ipotizzata in 20 anni, sarà stabilita negli atti della successiva procedura di affidamento sulla base delle risultanze della valutazione economico-finanziaria, tenendo conto degli interventi da realizzare, del recupero degli investimenti e della normativa vigente.

I soggetti interessati sono invitati a formulare le proprie valutazioni sulla sostenibilità del modello

gestionale rispetto alla durata indicata, evidenziando il rapporto tra investimenti, ricavi attesi, costi di gestione e tempi di recupero del capitale investito.

4. Contenuti della manifestazione di interesse e documentazione richiesta

Gli operatori economici interessati dovranno presentare una manifestazione di interesse, redatta secondo il modulo di adesione all'indagine esplorativa allegato al presente avviso, accompagnata da una proposta tecnico-gestionale preliminare e da una scheda preliminare di sostenibilità economico-finanziaria.

La documentazione richiesta ha carattere preliminare e dovrà fornire elementi sufficienti a valutare le proposte, senza richiedere la predisposizione di progetti dettagliati o di analisi economico-finanziarie approfondite.

4.1 Manifestazione di interesse

La manifestazione di interesse dovrà contenere:

- i dati identificativi del soggetto proponente e del legale rappresentante;
- i recapiti per le comunicazioni;
- la dichiarazione di interesse alla futura gestione in concessione dell'impianto;
- una sintetica indicazione delle esperienze eventualmente maturate nella gestione di impianti sportivi, natatori o strutture analoghe.

4.2 Proposta tecnico-gestionale preliminare

La proposta dovrà contenere, in forma sintetica:

- una descrizione generale degli interventi di recupero, riqualificazione e adeguamento ritenuti necessari;
- una stima indicativa degli investimenti previsti e dei relativi tempi di realizzazione;
- il modello gestionale ipotizzato, con indicazione delle attività e dei servizi che si intendono offrire;
- una prima indicazione dei periodi di apertura e delle modalità di utilizzo dell'impianto;
- l'eventuale previsione di attività sportive, ricreative e servizi accessori;
- gli elementi ritenuti utili alla valorizzazione dell'impianto e al miglioramento della fruizione da parte della collettività.

4.3 Scheda preliminare di sostenibilità economico-finanziaria

La scheda dovrà fornire una prima rappresentazione della sostenibilità dell'operazione e contenere, ove disponibili:

- la stima dei ricavi derivanti dalle attività natatorie e dagli eventuali servizi accessori;
- la stima dei principali costi di gestione, compresi personale, utenze, manutenzione, pulizia, assicurazioni e tributi;

- la stima degli investimenti necessari per gli interventi proposti;
- l'indicazione del canone concessorio ritenuto sostenibile in rapporto agli investimenti e ai costi di gestione;
- una prima valutazione del meccanismo di scomputo degli investimenti ammissibili dal canone concessorio;
- una valutazione sintetica della sostenibilità complessiva della gestione rispetto alla durata indicativa di 20 anni.

Le stime potranno essere formulate sulla base di ipotesi motivate e dovranno essere sufficienti a consentire una prima valutazione della fattibilità della proposta.

4.4 Documentazione disponibile ed eventuali allegati

Ai fini della formulazione delle proposte, il Comune mette a disposizione il computo estimativo degli interventi.

Gli operatori potranno corredare la proposta con una relazione tecnico-illustrativa sintetica, indicativamente non superiore a 10 pagine, ed eventuali schemi o elaborati grafici, ove disponibili e ritenuti utili.

Non è richiesta la presentazione di un progetto esecutivo, di un progetto di fattibilità tecnico-economica o di un Piano Economico-Finanziario asseverato. La documentazione richiesta ha carattere preliminare e conoscitivo e dovrà essere elaborata sulla base degli elementi disponibili, senza comportare l'assunzione di obblighi progettuali o economici a carico dei partecipanti.

5. Esame delle manifestazioni di interesse e utilizzo degli elementi acquisiti

Le manifestazioni di interesse e la documentazione allegata saranno esaminate dai competenti Servizi comunali al fine di acquisire elementi utili alla definizione della futura concessione.

Le informazioni acquisite potranno essere utilizzate dall'Amministrazione per approfondire il quadro delle esigenze, definire gli interventi da realizzare, individuare il modello gestionale e predisporre le condizioni tecniche ed economiche della successiva procedura di affidamento.

L'indagine non comporta la formazione di una graduatoria, l'attribuzione di punteggi, l'individuazione di un soggetto preferito o il riconoscimento di diritti di prelazione o preferenza.

La partecipazione all'indagine non attribuisce un titolo preferenziale ai fini dell'individuazione degli operatori da consultare nella successiva procedura negoziata. Quest'ultima sarà svolta autonomamente dal Comune, nel rispetto della normativa applicabile e dei principi di trasparenza, concorrenza, imparzialità, rotazione e parità di trattamento.

6. Successiva procedura di affidamento

Qualora ne ricorrano i presupposti normativi, il Comune potrà procedere mediante procedura negoziata senza pubblicazione di un bando, ai sensi dell'art. 187 del D.Lgs. 36/2023, previa consultazione di almeno dieci operatori economici, ove esistenti, individuati mediante indagine di

mercato o tramite elenchi di operatori economici, nel rispetto delle disposizioni applicabili.

La scelta della procedura sarà subordinata alla verifica del valore stimato della concessione e della corretta qualificazione giuridica dell'operazione, nel rispetto della normativa vigente.

Gli elementi acquisiti attraverso la presente indagine saranno utilizzati per definire le condizioni della successiva procedura di affidamento. Gli operatori partecipanti potranno essere coinvolti nelle successive fasi secondo le modalità previste dalla normativa vigente, senza acquisire diritti di prelazione o preferenza.

7. Modalità e termine di presentazione

Le manifestazioni di interesse, corredate dalla documentazione indicata al punto 4, dovranno essere trasmesse entro il termine **del 30/11/2026 ore 12.00** all'indirizzo PEC: **protocollo@pec.comune.pomezia.rm.it**

L'oggetto della comunicazione dovrà riportare la seguente dicitura:

«Manifestazione di interesse per il recupero, la riqualificazione e la successiva gestione in concessione dell'impianto piscina comunale Selva dei Pini».

La documentazione dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del soggetto proponente o da altro soggetto munito dei necessari poteri.

8. Riserve dell'Amministrazione

Il presente avviso ha carattere esclusivamente esplorativo e non vincola il Comune a procedere all'affidamento della concessione, ad accogliere le proposte presentate o a rimborsare le spese eventualmente sostenute dai partecipanti. L'Amministrazione si riserva, per motivate ragioni di interesse pubblico, di non dare seguito all'iniziativa o di modificarne le caratteristiche, nel rispetto della normativa vigente.

9. Responsabile del procedimento e informazioni

Il Responsabile Unico del Progetto (RUP) per la presente fase esplorativa è la D.ssa **Elisa Costanzo**, contattabile all'indirizzo e-mail **e.costanzo@comune.pomezia.rm.it** per eventuali informazioni e chiarimenti relativi al presente avviso.

10. Trattamento dei dati personali

I dati personali acquisiti nell'ambito del presente procedimento saranno trattati dal Comune di Pomezia nel rispetto della normativa vigente in materia di protezione dei dati personali e utilizzati esclusivamente per le finalità connesse all'indagine esplorativa e agli eventuali successivi adempimenti amministrativi.

Le informazioni relative al trattamento dei dati personali saranno rese disponibili secondo le

modalità previste dalla normativa applicabile.

Il Dirigente del Servizio Gestione del Patrimonio

Dott. Giovanni Ugoccioni