

	COMUNE DI DECIMOMANNU CITTA' METROPOLITANA DI CAGLIARI Piazza Municipio 1 - 09033 – Decimomannu (CA)	PAGINA 1
C.F. 80013450921 P.IVA 01419800923	I SETTORE 0709667031 3486556900	donatella.garau@comune.decimomannu.ca.it PEC: protocollo@pec.comune.decimomannu.ca.it

**PROCEDURA APERTA PER L’AFFIDAMENTO IN GESTIONE DELLE STRUTTURE PER IL TENNIS
DELL’IMPIANTO SPORTIVO DI VIA VERGA**

(ART. 14 comma 3 Decreto Legislativo 23 dicembre 2022, n. 201)

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Premessa

Il Comune di Decimomannu è proprietario di un impianto sportivo contenente strutture per il tennis, sito in via Verga, distinto al Catasto terreni foglio 13, mappali 2644, e costituito da n. 3 campi da tennis all’aperto di cui 1 in terra battuta, n.1 campi da tennis in sintetico al coperto, n. 1 campi da padel all’aperto, oltre che da un locale adibito ad uso ufficio, un locale bagni, ed un sistema di illuminazione per ciascuna area sportiva.

Il Regolamento per la gestione degli impianti sportivi comunali, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 21/06/2011, integrato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 23/11/2012, e modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 31/07/2025, disciplina le forme di utilizzo, le modalità e le procedure per la gestione degli impianti sportivi del Comune di Decimomannu.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 31/07/2025 avente ad oggetto “SERVIZIO PUBBLICO LOCALE "GESTIONE IMPIANTO SPORTIVO DI VIA VERGA". APPROVAZIONE RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLE RAGIONI E DELLA SUSSISTENZA DEI REQUISITI PREVISTI PER LA FORMA DI AFFIDAMENTO PRESCELTA EX ART. 14 D.LGS. 201/2022” si è provveduto a:

- istituire il servizio pubblico locale “Gestione Impianto sportivo di via Verga” al fine di valorizzare gli immobili comunali per la promozione di progettualità capaci di attivare processi virtuosi di sviluppo culturale, sociale ed economico per la collettività, da organizzare secondo il modello del servizio pubblico a rilevanza economica;
- approvare la relazione redatta ai sensi dell’art. 14 del D.Lgs. 201/2022 predisposta congiuntamente dal Responsabile del I settore e dal Responsabile del V settore;
- individuare quale forma di gestione dell’impianto sportivo per il tennis di via Verga, ai sensi dell’art. 15 del D.Lgs. 201/2022, la concessione in gestione del servizio come disciplinata dal decreto legislativo 36/2023, affidata a un concessionario selezionato mediante procedure compatibili con la tipologia

	<p>COMUNE DI DECIMOMANNU</p> <p>CITTA' METROPOLITANA DI CAGLIARI</p> <p>Piazza Municipio 1 - 09033 – Decimomannu (CA)</p>	<p>PAGINA</p> <p>2</p>
<p>C.F. 80013450921</p> <p>P.IVA 01419800923</p>	<p>I SETTORE</p> <p>0709667031 3486556900</p>	<p>donatella.garau@comune.decimomannu.ca.it</p> <p>PEC: protocollo@pec.comune.decimomannu.ca.it</p>

dell'appalto previste dal D. Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., nel rispetto della disciplina nazionale e comunitaria in materia di concorrenza, da aggiudicarsi secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa con valutazione del rapporto qualità/prezzo ai sensi dell'art. 108 del D.Lgs. 36/2023;

– stabilire le seguenti condizioni per la concessione in gestione dell'impianto sportivo di via Verga per l'individuazione del concessionario:

- **Durata della concessione:** anni 3 (tre) ed eventuale rinnovo per anni 2 (due);
- **Valore della concessione:** Il valore della concessione ai sensi dell'art. 179 D.Lgs. 36/2023 sarà determinato dalla sommatoria dell'importo annuo presunto del canone di concessione pari € 2.500,00 per gli anni di durata pari a 3 per € 7.500,00, e dall'importo presunto introitabile pari a € 110.000/annuo circa da moltiplicarsi per gli anni di durata della concessione pari a 3 per € 333.600,00, determinato sulla base del piano economico-finanziario (PEF) di gestione dell'impianto sportivo allegato alla presente relazione. Il valore presunto della concessione è pertanto pari a € 341.100,00 per i 3 (tre) anni di contratto, e di € 574.000,00 considerando i due anni di eventuale rinnovo;
- **Importo a base di gara concessione:** Per l'affidamento in concessione è dovuto un canone concessorio annuale a base di gara quantificato in € 2.500,00/annuo IVA esclusa, soggetto ad un unico rialzo percentuale per un importo complessivo presunto determinato dall'importo annuale moltiplicato per la durata della concessione pari a € 7.500,00 IVA esclusa per anni 3 (tre) e € 12.500,00 IVA esclusa considerando i 2 (due) anni di eventuale rinnovo;

L'Amministrazione Comunale è interessata alla valorizzazione dell'impianto sportivo in oggetto e a garantire la prosecuzione dell'erogazione del servizio, finalizzato al soddisfacimento degli interessi generali della collettività e volto a favorire la diffusione e la pratica dell'attività sportiva, nonché dell'attività ludico - motoria quale momento imprescindibile per lo sviluppo della persona e per l'affermazione della cultura del benessere e della qualità della vita. L'Amministrazione attraverso la concessione in gestione dell'impianto sportivo persegue le seguenti finalità specifiche, che considera di rilevante interesse pubblico:

- a) concorrere alla promozione e al potenziamento della pratica delle attività sportive, sociali ed aggregative consentite dai complessi sportivi;

	<p>COMUNE DI DECIMOMANNU CITTA' METROPOLITANA DI CAGLIARI Piazza Municipio 1 - 09033 – Decimomannu (CA)</p>	PAGINA 3
C.F. 80013450921 P.IVA 01419800923	I SETTORE 0709667031 3486556900	donatella.garau@comune.decimomannu.ca.it PEC: protocollo@pec.comune.decimomannu.ca.it

- b) concorrere alla realizzazione sul territorio di attività in coordinamento e connessione con i progetti dell'Amministrazione e con le attività di altre associazioni;
- c) ottenere una gestione efficiente degli impianti con oneri progressivamente ridotti a carico dell'Amministrazione.

Questo documento contiene il progetto di fattibilità tecnico economica per l'affidamento in concessione dell'impianto sportivo di via Verga per il periodo 2026/2028 oltre ad eventuale rinnovo per ulteriori anni 2 (due) alle stesse condizioni, redatto ai sensi dell'art. 41 comma 12 del D.Lgs. 36/2023 e dell'allegato I.7 art. 4-bis del medesimo.

Ai sensi dell'allegato I.7 art 4-bis per quanto attiene la progettazione di servizi e forniture, i contenuti minimi del progetto sono costituiti da:

- Relazione generale illustrativa;
- Capitolato tecnico;
- Documento di stima economica.

Ai fini di una maggiore chiarezza espositiva, alcuni aspetti sono sviluppati in distinti documenti facenti parte integrante del progetto del servizio in oggetto.

Quadro normativo di riferimento e modalità di gestione

Il decreto legislativo n. 201 del 23 dicembre 2022 entrato in vigore il 31/12/2022, di riordino della disciplina dei servizi pubblici locali di rilevanza economica, approvato dal Governo in attuazione della delega di cui alla legge 118/2022, ha abrogato gli artt. 112, 113 e 117 del TUEL relativi ai servizi pubblici locali a rilevanza economica ed alle correlate tariffe e al titolo III "ISTITUZIONE E ORGANIZZAZIONE DEI SERVIZI PUBBLICI LOCALI DI RILEVANZA ECONOMICA", stabilisce principi comuni, uniformi ed essenziali, nonché le condizioni, anche economiche e finanziarie, per raggiungere e mantenere alti livelli di qualità, sicurezza, accessibilità e la parità di trattamento nell'accesso universale dei diritti di cittadini e utenti.

Considerato che il servizio di gestione dell'impianto sportivo di Via Verga risulta possedere le caratteristiche del servizio pubblico locale a rilevanza economica, poiché sussiste in ambito privatistico come distinta attività economica e, in ambito pubblico, è da considerarsi necessario per assicurare la soddisfazione di un bisogno

	<p>COMUNE DI DECIMOMANNU</p> <p>CITTA' METROPOLITANA DI CAGLIARI</p> <p>Piazza Municipio 1 - 09033 – Decimomannu (CA)</p>	<p>PAGINA</p> <p>4</p>
<p>C.F. 80013450921</p> <p>P.IVA 01419800923</p>	<p>I SETTORE</p> <p>0709667031 3486556900</p>	<p>donatella.garau@comune.decimomannu.ca.it</p> <p>PEC: protocollo@pec.comune.decimomannu.ca.it</p>

della comunità locale, non può essere considerata mera attività strumentale per l'amministrazione locale, poiché eroga direttamente servizi alla popolazione.

L'Amministrazione comunale di Decimomannu, non potendo gestire l'impianto sportivo di Via Verga in forma diretta, per le motivazioni già esposte, intende avvalersi del modello organizzativo della concessione di servizi ai sensi del D.Lgs. 36/2023, del Regolamento comunale e del D.Lgs. n. 38/2021. Tale scelta trae alimento dalla natura stessa del servizio, che nella attuale congiuntura può trarre giovamento da una gestione privata che presenti caratteristiche di dinamicità e flessibilità, con l'opportuno temperamento economico a garanzia degli equilibri finanziari del gestore. Ai sensi del D.Lgs. n. 38/2021, art. 6, commi da 1 a 3, l'uso degli impianti sportivi in esercizio da parte degli enti locali territoriali "deve essere garantito, sulla base di criteri obiettivi, a tutte le società e associazioni sportive". Ove intenda ricorrere a terzi, il Comune ne affida la gestione "in via preferenziale a società e associazioni sportive dilettantistiche, enti di promozione sportiva, discipline sportive associate e federazioni sportive nazionali, sulla base di convenzioni che ne stabiliscono i criteri d'uso e previa determinazione di criteri generali e obiettivi per l'individuazione dei soggetti affidatari", nel rispetto del nuovo Codice dei contratti pubblici (D.Lgs. n. 36/2023) e della normativa euro-unitaria vigente.

Capitolato tecnico

Il documento Capitolato speciale descrittivo prestazionale è redatto in forma separata, pur costituendo parte integrante di questo Progetto. Il Capitolato recepisce le indicazioni contenute in questo Progetto nel rispetto della deliberazione del Consiglio comunale n. 39 del 31/07/2025 avente ad oggetto "SERVIZIO PUBBLICO LOCALE "GESTIONE IMPIANTO SPORTIVO DI VIA VERGA". APPROVAZIONE RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLE RAGIONI E DELLA SUSSISTENZA DEI REQUISITI PREVISTI PER LA FORMA DI AFFIDAMENTO PRESCELTA EX ART. 14 D.LGS. 201/2022".

Oggetto del contratto di concessione

L'istituto della concessione assume tutti i requisiti previsti dalla normativa comunitaria, demandando al privato il rischio della gestione ed il relativo accollo e rivolgendo il servizio alla totalità degli utenti, considerato che con tale scelta, l'Amministrazione comunale:

	<p>COMUNE DI DECIMOMANNU CITTA' METROPOLITANA DI CAGLIARI Piazza Municipio 1 - 09033 – Decimomannu (CA)</p>	PAGINA 5
C.F. 80013450921 P.IVA 01419800923	I SETTORE 0709667031 3486556900	donatella.garau@comune.decimomannu.ca.it PEC: protocollo@pec.comune.decimomannu.ca.it

- a) non assume alcuna partecipazione diretta, in quanto la gestione del servizio viene svolta interamente da soggetti terzi, restando al Comune la titolarità del servizio e l'introito di un canone annuo corrisposto dal gestore;
- b) esercita le funzioni di pianificazione e controllo dell'attività svolta dal concessionario mediante il contratto di servizio e l'osservanza degli impegni assunti attraverso il bando di gara;
- c) non assume gli oneri inerenti al costo del personale utilizzato per la gestione della struttura, in quanto facenti diretto riferimento al soggetto gestore;
- d) determina autonomamente la durata dell'affidamento del servizio.

Tale formula determinerebbe l'esclusione dell'Amministrazione comunale dalla partecipazione diretta al "rischio di impresa", non assumendo il Comune alcuna delle responsabilità proprie dell'imprenditore pur esercitando le funzioni di pianificazione e controllo dell'attività svolta dal concessionario, e dunque dello svolgimento del servizio pubblico, mediante lo strumento del Contratto di Servizio.

Si intende procedere all'affidamento in gestione dell'impianto sportivo di via Verga ad Associazione sportiva abilitata alla sua effettuazione selezionata mediante procedure compatibili con la tipologia dell'appalto previste dal D. Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., nel rispetto della disciplina nazionale e comunitaria in materia di concorrenza.

Alla concessione si applicano le disposizioni di cui al D.lgs. 36/2023 nel rispetto dei principi di trasparenza, adeguata pubblicità, non discriminazione, parità di trattamento, mutuo riconoscimento e proporzionalità, ma anche la più ampia possibilità di scelta per l'Amministrazione.

Caratteristiche del servizio

Al concessionario, relativamente all'utilità economica conseguente alla concessione, spettano tutti i proventi della gestione della struttura sportiva, nonché ogni e qualsiasi costo anche per la manutenzione straordinaria da assicurare per la restituzione all'ente proprietario al termine del contratto, nelle stesse attuali condizioni con la sola eccezione per la normale usura connesso all'uso. I beni pubblici destinati alla gestione del servizio non possono essere utilizzati per lo svolgimento di attività economiche incompatibili con la destinazione d'uso e, in ogni caso, senza espressa autorizzazione dell'ente proprietario.

Il servizio prevede la possibilità di svolgere tutte le seguenti attività:

	<p>COMUNE DI DECIMOMANNU</p> <p>CITTA' METROPOLITANA DI CAGLIARI</p> <p>Piazza Municipio 1 - 09033 – Decimomannu (CA)</p>	<p>PAGINA</p> <p>6</p>
<p>C.F. 80013450921</p> <p>P.IVA 01419800923</p>	<p>I SETTORE</p> <p>0709667031 3486556900</p>	<p>donatella.garau@comune.decimomannu.ca.it</p> <p>PEC: protocollo@pec.comune.decimomannu.ca.it</p>

a) Gestione attività sportiva: a titolo esemplificativo:

- Organizzazione corsi di Tennis e Padel propedeutici all'avviamento, al perfezionamento, all'attività pre-agonistica e agonistica;
- Organizzazione corsi di Tennis e Padel a livello ricreativo e di aggregazione sociale;
- Organizzazione di eventi e manifestazioni sportive, tornei, trasferte in particolare per i bambini e i giovani della scuola tennis;
- Organizzazione di centri estivi per bambini, per la promozione delle attività sportive aventi finalità didattiche, ludico-motorie e di servizio alle famiglie nel corso della stagione estiva;
- Organizzazione di attività mirate al coinvolgimento di anziani e di soggetti diversamente abili;
- Organizzazione dei campionati a squadre per avviamento alla competizione sportiva;
- Tornei e manifestazioni agonistiche amatoriali per adulti e bambini;
- Attività sportive collaterali (tennis libero, preparazione atletica, ginnastica etc..);

b) Gestione tecnico - amministrativa: il concessionario dovrà provvedere all'apertura, chiusura e custodia dell'impianto nel suo complesso, ad ottemperare tutti gli obblighi in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro, al rispetto degli obblighi e delle prescrizioni in materia di prevenzione incendi, alla sicurezza e al rispetto di tutte le indicazioni e prescrizioni rilasciate dagli organi di vigilanza e controllo.

c) Manutenzione ordinaria: il concessionario dovrà provvedere ad assicurare in ogni momento il perfetto stato degli impianti, dei locali, il funzionamento delle attrezzature e degli arredi in uso, la manutenzione ordinaria corrente delle stesse, ossia le spese relative ai prodotti necessari per mantenere in perfetto stato d'uso quanto utilizzato. Per manutenzione ordinaria si intende quella riguardante le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti esistenti

d) Pulizia impianto e delle aree pertinenti: il servizio di pulizia ordinaria e straordinaria dovrà interessare tutti gli ambienti e aree dell'impianto sportivo in conformità alle norme igienico sanitarie vigenti, e dovrà comprendere interventi periodici di disinfestazione ambientale.

e) Prestazioni inerenti all'immobile: l'impianto verrà concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Il Gestore dovrà garantirne la conservazione nelle stesse condizioni o migliorarle.

	<p>COMUNE DI DECIMOMANNU</p> <p>CITTA' METROPOLITANA DI CAGLIARI</p> <p>Piazza Municipio 1 - 09033 – Decimomannu (CA)</p>	<p>PAGINA</p> <p>7</p>
<p>C.F. 80013450921</p> <p>P.IVA 01419800923</p>	<p>I SETTORE</p> <p>0709667031 3486556900</p>	<p>donatella.garau@comune.decimomannu.ca.it</p> <p>PEC: protocollo@pec.comune.decimomannu.ca.it</p>

f) Servizi integrativi: il concessionario potrà provvedere all'attivazione di servizi aggiuntivi, tra cui a titolo di esempio servizi di ristoro e bar previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, pena la revoca della concessione.

Risultano a totale carico del concessionario le spese relative al consumo idrico, del gas, dell'energia elettrica, del telefono o altro necessario per il funzionamento della struttura, le tasse per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e le spese per lo smaltimento di altri rifiuti speciali.

Restano a carico del Comune le manutenzioni straordinarie, intese come interventi, opere e modificazioni necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali dell'impianto, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici.

Obblighi di servizio richiesti

Gli obblighi di servizio pubblico definiscono i requisiti specifici imposti dal Comune al gestore del servizio per garantire il conseguimento degli obiettivi di interesse pubblico.

Il concessionario espletterà tutte le attività elencate in dettaglio nel Capitolato speciale.

Durata della concessione

La durata della concessione in oggetto è pari ad anni 3 (tre) decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto, a seguito di aggiudicazione definitiva della gara o effettiva consegna del servizio in caso di esecuzione anticipata (art. 50, comma 6 del D.Lgs. n. 36/2023), così come risultante da apposito verbale firmato dal Dirigente del Settore e controfirmato dal legale rappresentante dell'aggiudicatario.

Alla scadenza del contratto e a giudizio insindacabile della stazione appaltante, il contratto può essere rinnovato, per un periodo massimo complessivo pari a ulteriori anni 2 (due) alle medesime condizioni economiche e tecniche offerte dall'aggiudicatario ovvero anche per un periodo inferiore.

È esclusa la proroga ai sensi dell'art. 178 del D.Lgs. 36/2023.

È fatta salva la facoltà di recesso anticipato da parte del Concessionario, in qualsiasi momento, comunicata mediante lettera raccomandata A/R almeno 6 (sei) mesi prima.

	<p>COMUNE DI DECIMOMANNU</p> <p>CITTA' METROPOLITANA DI CAGLIARI</p> <p>Piazza Municipio 1 - 09033 – Decimomannu (CA)</p>	<p>PAGINA</p> <p>8</p>
<p>C.F. 80013450921</p> <p>P.IVA 01419800923</p>	<p>I SETTORE</p> <p>0709667031 3486556900</p>	<p>donatella.garau@comune.decimomannu.ca.it</p> <p>PEC: protocollo@pec.comune.decimomannu.ca.it</p>

Il Comune si riserva in ogni caso la facoltà di revocare anticipatamente il contratto per gravi ragioni di interesse pubblico.

Procedura di gara e criteri di aggiudicazione

Si procederà all'affidamento mediante procedura aperta secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa con valutazione del miglior rapporto qualità/prezzo ai sensi dell'art. 108 del D.Lgs. 36/2023 in cui il miglior rapporto qualità/prezzo è determinato sulla base di una griglia di valutazione che terrà conto di criteri di qualità tecnica del servizio proposto, della percentuale di rialzo sul canone posto a base d'asta, secondo la seguente proporzione:

	Punteggio massimo
Offerta tecnica (P _T)	80
Offerta economica (P _E)	20
Totale	100

Valore della concessione

La concessione dell'impianto sportivo di Via Verga è a titolo oneroso; il concessionario dovrà corrispondere un canone di concessione annuo oltre IVA (se e in quanto dovuta a norma di legge), al quale andrà aggiunto annualmente l'adeguamento ISTAT a decorrere dalla seconda annualità contrattuale.

Il canone concessorio annuale a base di gara è quantificato in **€ 2.500,00/annuo** IVA esclusa, soggetto ad un unico rialzo percentuale, per un importo complessivo presunto determinato dall'importo annuale moltiplicato per la durata della concessione pari a € 7.500,00 IVA esclusa per anni 3 (tre) e a € 12.500,00 IVA esclusa considerando i 2 (due) anni di eventuale rinnovo.

Il valore presunto della concessione ai sensi dell'art. 179 D.Lgs. 36/2023 sarà determinato dalla sommatoria dell'importo annuo presunto del canone di concessione pari € 2.500,00 per gli anni di durata pari a tre per € 7.500,00, e dall'importo presunto introitabile pari a circa € 110.000,00/annuo circa da moltiplicarsi per gli



COMUNE DI DECIMOMANNU

CITTA' METROPOLITANA DI CAGLIARI

Piazza Municipio 1 - 09033 – Decimomannu (CA)

PAGINA

9

C.F. 80013450921

I SETTORE

donatella.garau@comune.decimomannu.ca.it

P.IVA 01419800923

0709667031 3486556900

PEC: protocollo@pec.comune.decimomannu.ca.it

anni di durata della concessione pari a 3 per € 333.600,00, determinato sulla base del piano economico-finanziario (PEF) di gestione dell'impianto sportivo allegato alla presente relazione.

Il valore presunto della concessione è pertanto pari a € 341.100,00 per i 3 (tre) anni di contratto, e di € 574.000,00 considerando i due anni di eventuale rinnovo.

Quadro economico

Quadro economico		
	Descrizione	Importi
A	Importo del contratto per anni 3 (tre)	€ 333.600,00
B	Importo del contratto compreso il rinnovo	€ 574.000,00
C	Importo del canone complessivo a base di gara (per tre anni)	€ 7.500,00
D	Importo del canone per gli eventuali 2 (due) anni di rinnovo	€ 5.000,00
E	IVA al 22% di C+D	€ 2.750,00
F	Accantonamenti art. 45 Codice (1,9% di B) come da regolamento comunale (bilancio anno 2026)	€ 10.906,00
G	Contributo ANAC (cap. 1221/60/2025)	€ 410,00
	TOTALE (B+C+D+E+F+G)	€ 600.566,00

Il Responsabile del I Settore

Dott.ssa Donatella Garau