

**AVVISO PUBBLICO DI CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO**  
(di cui alla Determinazione dirigenziale n. 996 del 28/04/2025)

**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 CONCESSIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO  
POLIFUNZIONALE COMUNALE "PALACECI" UBICATO NEL COMUNE DI LATINA  
IN VIA DEI MILLE**

**Premesso che:**

Il Comune di Latina è proprietario di un complesso sportivo situato in via dei Mille, a ridosso della tribuna dello Stadio Francioni, denominato IMPIANTO SPORTIVO PALACECI

L'impianto è costituito essenzialmente da: un campo polivalente posizionato sotto tensostruttura con annessi spogliatoi ed un campo polivalente esterno con superficie sportiva in resina acrilica.

L'impianto è in stato di abbandono e degrado e necessita di importanti interventi di riqualificazione.

Per raggiungere l'obiettivo della riqualificazione e dell'ammodernamento dell'intera struttura per la successiva gestione è necessaria una fattiva collaborazione con i soggetti del mondo dello sport in ragione non solo della forte motivazione che li spinge ad occuparsi delle attività sportive a favore delle persone, ma anche in ragione della loro particolare competenza in materia.

**Atteso che:**

Con la deliberazione di Giunta Municipale del 18 aprile 2024 n. 107 è stato stabilito di demandare al Dipartimento al Dipartimento Patrimonio e Demanio – Servizio Patrimonio, demanio comunale ed Espropri, l'attivazione della procedura per l'individuazione del soggetto concessionario, nel rispetto dei principi della libera concorrenza e trasparenza, sulla base del seguente indirizzo:

- L'impianto deve essere concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e destinato, in via principale, ad una delle seguenti discipline sportive: basket, calcio a 5, pallavolo;
- dovranno essere previsti gli interventi obbligatori e necessari al fine di una fruibilità dell'impianto, così come descritti nella relazione tecnica degli uffici, redatta dall'ing. E.Spagnoli, che dovranno essere realizzati e sostenuti interamente dal futuro concessionario dell'impianto, al fine di rendere operativo e/o migliorativo quanto concesso, ottemperando alle normative vigenti in tema di sicurezza sui luoghi di lavoro D.Lgs 81/08, Prevenzione incendi D.P.R. 151/11 e norme regolatorie generali in tema di impiantistica sportiva;
- prevedere un corrispettivo in favore del Comune, come da perizia estimativa dell'impianto redatta dall'Arch. E. Conte, allegata alla presente, che stima il canone annuo di concessione in euro 7.181,83

Con determinazione dirigenziale del Dipartimento X - Patrimonio e Demanio - del 9 dicembre 2024 n. 2882 è stato stabilito tra l'altro di indire la procedura di gara aperta per l'affidamento in concessione dell'impianto sportivo polifunzionale "PALACECI", sito in Latina via Dei Mille, da aggiudicarsi con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, e approvato i seguenti allegati che formano parte integrante sostanziale del presente atto:

1. Schema di contratto di concessione;
2. Capitolato prestazionale;

Con determinazione dirigenziale del Dipartimento X - Patrimonio e Demanio - del 16 dicembre 2024 n. 2983 è stata parzialmente modificata la determinazione dirigenziale del 9 dicembre 2024 n. 2882;

Con determinazione dirigenziale del Dipartimento X - Patrimonio e Demanio – del 27 dicembre 2024 n. 3133 è stata integrata la determinazione dirigenziale del 9 dicembre 2024 n. 2882;

Con determinazione dirigenziale del Servizio Gare e Appalti 09 gennaio 2025 n. 33 sono stati approvati gli atti di gara a procedura aperta per l'affidamento in concessione dell'impianto;

In data 17 gennaio 2025 è stata pubblicata la procedura di gara sulla piattaforma extranet - gare telematiche, e stabilito il termine per la presentazione delle offerte alle ore 13,00 del 7 marzo 2025;

Nel termine fissato per la presentazione delle offerte non risulta pervenuta sulla piattaforma alcuna offerta, come riscontrabile sul riepilogo della medesima e pertanto con determinazione dirigenziale 996 del 28/04/2025 è stato preso atto che la procedura è andata deserta.

Tutto ciò premesso, e constatato l'assenza di offerte alla gestione della struttura sportiva così come configurata nel Bando di gara, al fine di individuare nuove proposte più rispondenti alle aspettative degli operatori del settore, è indetta una procedura finalizzata all'acquisizione di Proposte progettuali da parte degli stessi, anche eventualmente con la collaborazione delle rispettive federazioni, ovvero di attori del tessuto sociale ed economico del territorio potenzialmente interessati alla costituzione di un partenariato pubblico privato, per la gestione in concessione dell'impianto sportivo polifunzionale Palaceci

## **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 indizione della procedura di gara, per acquisire Proposte progettuali da parte degli operatori del settore, anche eventualmente con la collaborazione delle rispettive federazioni, ovvero di attori del tessuto sociale ed economico del territorio potenzialmente interessati alla costituzione di un partenariato pubblico privato, per la gestione in concessione dell'impianto sportivo polifunzionale Palaceci

L'obiettivo del coinvolgimento è quello di reperire ipotesi progettuali, informazioni, 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 per la costituzione di un partenariato pubblico – privato.

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**

E' interesse dell'Amministrazione comunale utilizzare lo strumento dall'affidamento in concessione dell'impianto sportivo ai privati per riqualificarlo ed offrire un servizio pubblico alla collettività, affermando un messaggio positivo di sana cultura di impresa.

Nella elaborazione delle Proposte progettuali gli interessati dovranno tenere conto di quanto segue:

La proposta progettuale deve prevedere i seguenti interventi necessari per il ripristino funzionale dell'impianto sportivo:

- Nuovo telo in pvc per la tensostruttura
- Manutenzione blocco spogliatoi
- Manutenzione rete di raccolta e smaltimento acque meteoriche

Potranno poi essere previsti ulteriori investimenti in funzione delle discipline proposte

Il modello gestione deve prevedere uno sviluppo da declinare lungo tre dimensioni:

- **Sostenibilità economica:** un 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.** Tema naturalmente connesso allo sviluppo di nuova imprenditorialità basata sul rispetto della natura e sulla sua valorizzazione al fine di trovare soluzioni basate sulla natura che aiutino a migliorare la qualità della vita dei cittadini.
- **Sostenibilità sociale.** Favorire la crescita di nuove imprese, realizzare attività tese all'inclusione sociale, in altri termini permettere un livello della qualità della vita più elevata.

Il corrispettivo dei servizi forniti dall'operatore economico aggiudicatario consisterà esclusivamente nella gestione delle attività offerte.

Il modello di partenariato da proporre al Comune deve garantire un adeguato e costante controllo pubblico in ordine al rispetto degli impegni assunti con l'offerta e alla coerenza nel perseguimento degli obiettivi stabiliti.

## **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.

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

L'operatore economico deve formulare un'ipotesi di progetto che tenga conto dei seguenti requisiti:

- L'intervento deve essere proposto ed attivato sulla base di un progetto che sia volto a riqualificare l'intera area concessa attraverso interventi minimi e necessari quali: nuovo telo in pvc per la tensostruttura, manutenzione blocco spogliatoio, manutenzione rete di raccolta e smaltimento acque meteoriche. Dovrà altresì contenere la descrizione di tutti gli interventi necessari che si propongono per adeguare l'impianto alle discipline sportive previste nel progetto gestionale;
- la proposta progettuale dovrà prevedere a carico del concessionario le attività di manutenzione ordinaria e straordinaria per l'intera area oggetto di concessione;
- la proposta dovrà contenere l'elenco delle attività e dei servizi che si intende offrire alla collettività e all'utenza dell'impianto, avendo cura di specificare se sono previste attività a favore di soggetti fragili, scuole e realtà associative che operano sul territorio;

Il proponente nella proposta progettuale dovrà anche descrivere le fonti di finanziamento e di entrata a dimostrazione della sostenibilità del proprio progetto, avendo cura anche di indicare l'ipotetica durata della concessione

In ogni caso il progetto nella sua complessità dovrà ambire alla valorizzazione dei due capitali, umano ed economico, alla base dell'intera operazione. Tra gli obiettivi principali, infatti, vi è quello di superare l'approccio assistenzialistico di mano pubblica per incentivare piuttosto la cultura d'impresa, l'auto-imprenditorialità, la capitalizzazione di conoscenza, esperienza ed inventiva, la cultura dell'innovazione di processo. Rendere autonoma una comunità, fornendo gli strumenti utili o aprendo nuove strade percorribili, infatti, significa addivenire ad un modello di società che non grava completamente sulle istituzioni, ma che autonomamente produce ricchezza valorizzando le risorse naturali e che al modello lineare dell'economia contrappongono una visione circolare.

#### **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 30 (trenta) giorni dalla pubblicazione dell'Avviso e recare all'oggetto la dicitura "Consultazione preliminare di mercato per affidamento in concessione dell'impianto sportivo polifunzionale Palaceci".

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 di massima;
- la specificazione descrittive delle caratteristiche del servizio e della gestione;
- il piano economico finanziario;

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

Nel termine massimo di tre 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 presentate.

Sulla base delle finalità dell'Avviso, la Commissione analizzerà la compatibilità delle proposte pervenute con gli interessi pubblici dell'Amministrazione.

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, delle Associazioni di categoria, dei cittadini singoli e associati e, più in generale, degli attori del tessuto sociale ed economico del territorio che hanno presentato la Proposta progettuale, ovvero di procedere con l'audizione in contraddittorio solo dei partecipanti 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, comprensiva di tutta la documentazione raccolta.

Il Comune di Latina – ove individui una proposta di pubblico interesse - provvederà ad approvarla (previo apporto delle eventuali modifiche ritenute necessarie), e verrà posta 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, cioè, al partenariato pubblico privato;

- 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 FAQ e 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 Alessandra Pacifico Dirigente 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](mailto:servizio.patrimonio@comune.latina.it)

Il Funzionario  
*Dott.ssa Maria Grazia Rezzini*

Il Dirigente  
*Dott.ssa Alessandra Pacifico*