



# Città di Mondovì

Provincia di Cuneo

**DIPARTIMENTO ISTRUZIONE CULTURA ASSISTENZA SPORT TEMPO LIBERO**

**AVVISO ESPLORATIVO FINALIZZATO AD ACQUISIRE PROPOSTE AI SENSI DELL'ART. 4 DEL D.LGS. 38/2021 DA PARTE DI SOGGETTI INTERESSATI ALLA GESTIONE IN CONCESSIONE DEL COMPLESSO SPORTIVO DENOMINATO "BOCCIODROMO LUIGI BONADIO" SITO IN CORSO EUROPA N. 34 ED ALLA REALIZZAZIONE DI CORRELATI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE.**

DENOMINAZIONE STAZIONE APPALTANTE

Comune di Mondovì

Dipartimento Istruzione Cultura Sport Assistenza e Tempo libero

Corso Statuto, 13 – 12084 Mondovì (CN)

Codice NUTS: ITC16

**Servizio al quale rivolgersi per informazioni complementari:**

Servizio Manifestazioni, Turismo e Sport

Telefono: +39 0174.559289 - 374

Fax: +39 0174.559231

Sito: [www.comune.mondovi.cn.it](http://www.comune.mondovi.cn.it)

PEC: [comune.mondovi@postecert.it](mailto:comune.mondovi@postecert.it)

Posta elettronica: [ufficio.sport@comune.mondovi.cn.it](mailto:ufficio.sport@comune.mondovi.cn.it)

Responsabile unico del Procedimento: Dott. Diego Sgarlato

**ART. 1 – OGGETTO**

Il presente avviso pubblico intende individuare gli operatori economici interessati alla gestione del complesso sportivo di proprietà comunale denominato "Bocciodromo L. Bonadio" e alla realizzazione di correlati interventi di riqualificazione e valorizzazione in coerenza con le esigenze comunali esplicitate all'interno del presente avviso.

Il complesso sportivo in oggetto è ubicato nel rione di Borgo Ferrone, al civico n. 34 di Corso Europa, in zona residenziale e limitrofa allo sferisterio e alla piscina comunale. L'impianto occupa una superficie complessiva di circa 4.000 mq e i primi interventi di edificazione del complesso risalgono

alla fine degli anni ottanta, con la realizzazione di un campo da tennis scoperto.

Nel corso degli anni si sono susseguite opere e ampliamenti, che hanno permesso di ottenere l'attuale struttura così articolata:

- n. 2 campi scoperti per il gioco delle bocce alla "petanque";
- n. 4 campi scoperti per il gioco delle bocce, con fondo in asfalto;
- n. 4 campi coperti per il gioco delle bocce, con fondo in asfalto;
- n. 2 campi coperti per il gioco del tennis, con fondo in manto sintetico;
- blocco servizi destinato a bar, cucina, saletta televisione, servizi igienici, pronto soccorso, spogliatoi maschili, femminili, magazzino, disimpegno e deposito;
- area esterna di pertinenza dell'impianto.

Il complesso sportivo oggetto di concessione è costituito dai locali e dalle aree esterne di pertinenza ed è rappresentato graficamente nelle planimetrie indicate nell'allegato A1.

I beni mobili facenti parte del complesso sportivo sono indicati nell'Allegato A2.

In base ai dati forniti dai concessionari che si sono succeduti nella gestione del complesso sportivo, i costi storici, relativi alle utenze presenti nel complesso sportivo (energia elettrica, acqua potabile, riscaldamento ambienti e acqua sanitaria) e calcolati al netto dell'I.V.A., risultano essere i seguenti:

Spese di gestione	2018	2019	2020	2021	2023 (mesi 2)	2024	2025 (mesi 2)
Acqua potabile	€ 17.800,00	€ 29.000,00	€ 22.450,00	€ 22.450,00	€ 87,00	€ 435,00	
Energia elettrica					€ 1.400,00	3.900,00	€ 275,00
Gas (riscaldamento ambienti/parte e acqua sanitaria)					€ 1.390,00	3.050,00	€ 800,00
Teleriscaldamento (riscaldamento ambienti/parte)					€ 5.750,00	€ 19.600,00	€ 6.750,00

#### Piano Regolatore Vigente - Interventi ammessi nell'area

Sono allegati al presente Avviso gli estratti del Piano Regolatore Generale relativi all'area interessata dal presente Avviso (nell'Allegato A3), da cui si evincono la destinazione urbanistica, gli usi ammessi, le tipologie di intervento edilizio ammesse.

Si precisa che sull'area in questione, sugli edifici esistenti sono ammessi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Le definizioni degli interventi edilizi sono rinvenibili nell'art. 3 del Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 380/2001 e s.m.i. a cui si rimanda (vedasi nell'Allegato A3).

Si evidenzia che il rapporto massimo di copertura ammesso (20% della superficie complessiva dell'area urbanistica, pari a max mq 3.415) è saturato. Pertanto non sono ammessi interventi che comportino ulteriori aumenti della superficie coperta.

Si segnala il comma 3° dell'art. 67 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente, rubricato "Deroghe" che così recita "*Nelle parti del territorio di categoria SP.I ed SP.II, di cui ai precedenti Artt. 49 e 50, gli edifici pubblici e di pubblico interesse realizzati dagli enti istituzionalmente competenti possono essere realizzati in deroga alle prescrizioni di cui alle presenti norme ed agli altri elaborati di piano; tale possibilità è consentita esclusivamente all'interno delle procedure previste dall'Art. 16 della L. 765/67 ovvero, per le opere di edilizia ospedaliera ed universitaria, nelle forme di cui all'Art. 3 della L. 1.6.1971 n. 291 e previa verifica di compatibilità con le esigenze di tutela e salvaguardia ambientale ed idrogeologica ed eventuale conseguente formazione di strumento urbanistico esecutivo (articolo 32 L.R. 56/77) per l'organica utilizzazione delle aree interessate e delle aree circostanti che ad esse debbano essere collegate per ragioni funzionali, ambientali o di semplice regolarità planimetria, fatto salvo sempre il diritto del Comune di dettare ulteriori prescrizioni ai sensi dell'art. 22 della L. 1150/42 e dell'articolo 8 della L. 765/67.*" Si precisa che oggi le norme ivi citate sono abrogate, ed il riferimento normativo per l'istituto del Permesso di costruire in deroga è l'art. 14 del D.P.R. 380/2001 (vedasi nell'Allegato A3).

Si fa altresì presente che, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 29/07/2024, il Comune di Mondovì ha adottato, ai sensi dell'art. 15, VII comma, della L.R.56/77 e s.m.i., il Progetto Preliminare della Variante generale di revisione del vigente P.R.G.C.: l'area oggetto del presente Avviso ricade in Categoria SP.2/v, servizi di interesse sovra-locale (attrezzature per lo svago e per lo sport), che consente maggiori interventi sull'ambito territoriale. Ad oggi è in vigore il regime di salvaguardia di cui all'art. 58 della L.R. 56/77.

Si segnala inoltre la possibilità di realizzare dehor, acquisendone l'autorizzazione da parte dell'ufficio comunale Edilizia, in conformità al vigente "*Regolamento comunale per l'installazione dei dehors degli esercizi commerciali di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande*", reperibile all'indirizzo <https://comune.mondovi.cn.it/menu/249672/regolamenti>.

Si precisa che, l'art.4, comma 15 del D.Lgs. n. 38/2021 prevede che, «fatto salvo il rispetto delle misura di sicurezza antincendio, in caso di ristrutturazione o di nuova costruzione di impianti sportivi [...] è consentito destinare, all'interno dell'impianto sportivo, in deroga agli strumenti urbanistici e ai regolamenti delle regioni e degli enti locali, fino a 200 metri quadrati della superficie utile ad attività di somministrazione di alimenti e bevande, aperta al pubblico nel corso delle manifestazioni sportive ufficiali e durante gli allenamenti, e fino a 100 metri quadrati della superficie utile al commercio di articoli e prodotti strettamente correlati alla disciplina sportiva praticata».

## ART. 2 – SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono presentare istanza i soggetti di cui all'art. 4 comma 1 del D.Lgs. 38/2021 in possesso dei requisiti generali previsti dal D.Lgs. 36/2023.

È ammessa la partecipazione sia in forma singola che in raggruppamento, anche di intesa con una o più Associazioni o Società sportive dilettantistiche o professionistiche (ai sensi del comma 1 dell'art. 4 del decreto legislativo 28 febbraio 2021 n. 38).

Tali soggetti dovranno presentare una proposta globale completa di tutti gli elementi sotto indicati, per la realizzazione dell'intervento e per la relativa gestione delle opere e dei servizi di pubblico interesse.

L'Amministrazione individuerà il promotore tra i soggetti che dimostrano di possedere, nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento e proporzionalità, i requisiti di cui agli artt. 94-98 del D.Lgs. n. 36 del 31.03.2023 circa l'assenza di cause di esclusione automatica e non automatica; è altresì richiesta la dichiarazione di eventuali situazioni di morosità o contenzioso nei confronti dell'Amministrazione concedente, che saranno valutate caso per caso in relazione all'oggetto dell'Avviso.

### ART. 3 – SOPRALLUOGO

I soggetti interessati alla formulazione di proposte sono invitati a concordare con il Comune di Mondovì un sopralluogo guidato, finalizzato alla piena presa di conoscenza dei luoghi oggetto di riqualificazione e gestione.

Considerata la complessità delle prestazioni oggetto della concessione di cui in oggetto, si ritiene opportuno procedere all'espletamento del suddetto sopralluogo, in mancanza del quale gli operatori economici si assumono la piena responsabilità in merito alle offerte presentate.

La richiesta di sopralluogo deve essere formulata tramite l'invio di una email all'indirizzo pec comune.mondovi@postecert.it.

La richiesta deve riportare i seguenti dati del proponente: nominativo, recapito telefonico, indirizzo e-mail; nominativo e qualifica della persona incaricata di effettuare il sopralluogo.

La suddetta richiesta dovrà essere inviata entro il 10° giorno antecedente il termine di scadenza stabilito per la presentazione delle proposte. Data, ora e luogo del sopralluogo saranno comunicati, tramite posta certificata, ai concorrenti.

Il sopralluogo può essere effettuato dal rappresentante legale/procuratore/direttore tecnico in possesso del documento di identità, o da soggetto in possesso del documento di identità e apposita delega munita di copia del documento di identità del delegante. Il soggetto delegato ad effettuare il sopralluogo non può ricevere l'incarico da più partecipanti. Il Comune di Mondovì rilascia attestazione di avvenuto sopralluogo.

In caso di raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario già costituiti, GEIE, aggregazione di retisti, il sopralluogo può essere effettuato da un rappresentante degli operatori economici raggruppati, aggregati in rete o consorziati.

In caso di raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario, aggregazione di retisti non ancora

costituiti, il sopralluogo è effettuato da un rappresentante di uno degli operatori economici che costituiranno il raggruppamento o l'aggregazione in rete o il consorzio.

In caso di consorzio di cui all'articolo 65, comma 2, lettera b), c), d) del Codice, il sopralluogo deve essere effettuato da soggetto munito di delega conferita dal consorzio oppure dall'operatore economico consorziato indicato come esecutore-. All'atto del sopralluogo, personale comunale consegnerà al soggetto proponente attestazione di avvenuto sopralluogo.

#### ART. 4 – CONTENUTI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA

I proponenti dovranno presentare la seguente documentazione:

- a) Domanda di partecipazione, redatta secondo l'allegato Modello 1;
- b) Attestazione di avvenuto svolgimento del sopralluogo (consegnata in sede di sopralluogo da parte di personale comunale, se effettuato);
- c) Documento di Fattibilità delle Alternative Progettuali (DOCFAP) redatto ai sensi dell' Allegato I.7 del Codice dei Contratti pubblici;
- d) Piano Economico Finanziario;
- e) Relazione riassuntiva volta a illustrare la proposta gestionale finalizzata alla valutazione, di cui al successivo articolo 5, del rispetto dei principi della sostenibilità economica, territoriale, ambientale e sociale dell'intervento e dell'impatto sociale del medesimo;
- f) Documento recante sintesi dei principali termini e condizioni volti a regolare i rapporti tra soggetto affidatario ed Amministrazione;
- g) La ricevuta di assolvimento dell'imposta di bollo , redatta secondo l'Allegato Modello 2.

Con riferimento al **Documento di Fattibilità delle Alternative Progettuali (DOCFAP)** di cui al precedente punto **c)** si precisa che, nell'ottica di garantire il miglioramento della struttura esistente, la sua valorizzazione, l'efficientamento e la messa in sicurezza, dovranno essere considerati i seguenti interventi minimi di ammodernamento e riqualificazione del complesso sportivo:

- adeguamento normativo e relative certificazioni di conformità, degli impianti idrico, elettrico,meccanico, antincendio;
- adeguamento, anche attraverso interventi di efficientamento energetico impiantistico/strutturale, e relativa certificazione;
- adeguamento architettonico degli edifici e degli spazi afferenti alla pratica sportiva, alle norme sulle costruzioni (antisismica, antincendio), all'eliminazione di eventuali barriere architettoniche, alla normativa delle specifiche Federazioni sportive;

Si specifica che, ai fini del raggiungimento del complessivo equilibrio economico, il progetto potrà prevedere la costruzione di immobili con destinazioni d'uso diverse da quella sportiva, che siano

complementari o funzionali al finanziamento o alla fruibilità dell'impianto sportivo, con esclusione della realizzazione di nuovi complessi di edilizia residenziale, nei limiti della disciplina urbanistico edilizia vigente, ai fini del raggiungimento del complessivo equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa o della valorizzazione del territorio in termini sociali, occupazionali, economici, ambientali e di efficienza energetica.

Con riferimento al **Piano Economico Finanziario** di cui al precedente punto **d)** lo stesso dovrà individuare tra più soluzioni, quella che presenta il miglior rapporto tra costi e benefici per la collettività, in relazione alle specifiche esigenze da soddisfare e prestazioni da fornire e nel quale si evidenzino quantomeno i seguenti elementi, indicati su base annuale:

- 1) ricavi di esercizio con dettaglio della loro natura (ad es. ricavi commerciali, ricavi da tariffe, ricavi da quote associative, ecc...);
- 2) costi operativi, specificando le principali voci di costo per natura (ad es. personale, costi di manutenzione ordinaria e straordinaria, costi di guardiania/custodia, materiali di consumo, attrezzature, altri servizi, ecc...);
- 3) proposta delle tariffe applicabili ivi comprese gratuità o agevolazioni in riferimento ai diversi target della popolazione e alle specifiche esigenze e/o per programmi e iniziative connesse allo sport per giovani, scuole e categorie svantaggiate, tenendo conto che dovranno essere previste fasce orarie circoscritte da mettere a disposizione della libera utenza e delle utenze sociali con l'applicazione delle tariffe stabilite dal Comune di Mondovì con propria precedente deliberazione n. 286 del 30/11/2024, ad oggetto "Servizi pubblici a domanda individuale, esercizio 2025, con la precisazione che le tariffe massime, come approvate, potranno essere riviste dalla Giunta comunale qualora l'esigenza sia motivata e giustificata all'interno del progetto;
- 4) margine operativo lordo;
- 5) risultato operativo;
- 6) investimento;
- 7) tasso interno di rendimento del progetto;
- 8) tempi di attuazione degli investimenti previsti;
- 9) durata della concessione.

Ai fini della redazione dei documenti indicati, si precisa che:

- la concessione dovrà avere durata limitata e commisurata al valore dell'investimento previsto per il progetto presentato e alla sua complessità organizzativa;
- **non sarà previsto alcun contributo economico da parte dell'Amministrazione comunale**

## **ART. 5 – VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE**

Al fine di promuovere la pratica sportiva e rispondere alle esigenze del territorio, valorizzando il più

possibile le potenzialità dell'Impianto Sportivo, dal punto di vista del pubblico interesse, saranno presi in considerazione i seguenti elementi minimi:

- Coerenza con gli obiettivi indicati in premessa.
- Pianificazione e organizzazione dell'attività sportiva in tutte le sue declinazioni (ad es. la gestione di corsi dal livello base ai livelli avanzati, la gestione dell'attività agonistica, la fruizione delle strutture per l'attività sportiva libera individuale e di gruppo, ecc...) mirando al pieno utilizzo dell'impianto in tutti i giorni e in tutte le fasce orarie.
- Capacità di integrazione con il territorio in termini di coinvolgimento di associazioni locali, scuole o gruppi sportivi locali, capacità di fare rete con le realtà sociali presenti sul territorio e, in particolare, con i centri anziani comunali (a cui dovranno essere riservati spazi aggregativi a titolo gratuito all'interno della struttura) e la pro loco esistente nel Rione;

Relativamente alla vocazione sportiva dell'Impianto, l'Amministrazione ritiene di mantenere la funzionalità degli impianti per il gioco del tennis coperto (n. 2 campi da tennis) e per il gioco delle bocce scoperte (n. 4 campi all'aperto), mentre su tutti gli altri spazi disponibili potranno essere valutate proposte di rifunzionalizzazione che prevedano soluzioni alternative e/o integrate, anche attraverso l'allestimento di aree multifunzionali, per la promozione di altre attività sportive, nella direzione dell'ampliamento dell'offerta per un diversificato e maggiore numero di utenti.

Saranno inoltre particolarmente apprezzate (elenco esemplificativo e non esaustivo):

- Eventuali proposte per l'implementazione di tecnologie innovative (es. piattaforme di gestione digitale, sistemi di domotica applicati agli impianti elettrici e termici);
- Eventuali materiali e/o tecnologie innovativi proposti, con attenzione alla sostenibilità ambientale;
- Interventi di impatto sociale (progetti dedicati a promuovere inclusione sociale e sostenibilità, programmi di avviamento allo sport per giovani, scuole o categorie svantaggiate, ecc.);
- Inserimento di funzioni complementari rispetto a quella sportiva, anche nell'ottica di potenziare l'offerta complessiva dei servizi erogati dal complesso sportivo a favore della collettività, garantendo un mix funzionale che bilanci le istanze del contesto urbano con le esigenze di fruizione collettiva del complesso sportivo

### **Modalità e termini di presentazione della Proposta**

I soggetti interessati dovranno inviare la documentazione richiesta entro le ore 12:00 di **martedì 15 luglio 2025** all'indirizzo Pec: [partenariato.sport@pec.comune.mondovi.cn.it](mailto:partenariato.sport@pec.comune.mondovi.cn.it) inserendo nell'oggetto "COMPLESSO SPORTIVO BOCCIODROMO L. BONADIO"

Non verranno prese in considerazione proposte inviate in modalità differenti. Rimane esclusa ogni responsabilità dell'Amministrazione nei casi in cui, per disguidi di posta elettronica certificata o di altra natura, la richiesta non pervenga entro i termini previsti all'indirizzo PEC di destinazione.

La documentazione dovrà essere in formato PDF e, per quanto riguarda il Piano Economico Finanziario, dovrà essere inviata anche una copia in formato Excel con formule accessibili. Tutta la documentazione dovrà essere sottoscritta con firma digitale dal rappresentante legale oppure da un procuratore. In tal caso dovrà essere allegata anche copia conforme all'originale della relativa procura. Non saranno prese in considerazione le istanze presentate con modalità differenti da quelle di cui sopra e quelle che abbiano la documentazione incompleta fatta salva la possibilità di soccorso istruttorio ai sensi del Codice dei Contratti.

Si precisa che la pec sopracitata può essere utilizzata solamente ai fini della partecipazione al presente avviso. Ulteriori e diverse richieste anche di chiarimento afferenti alla gara dovranno essere inviata ai contatti istituzionali del Comune.

#### **ART. 6. FASI DELL'ISTRUTTORIA**

A seguito della ricezione, entro i termini assegnati, di una o più istanze, l'Amministrazione concedente procederà a verificare la completezza e la congruità della documentazione prodotta rispetto a quanto previsto nel presente Avviso. Le successive fasi dell'istruttoria seguiranno quanto previsto all'art. 4 del D.Lgs. n. 38/2021.

L'Amministrazione si riserva la facoltà, a proprio insindacabile giudizio, di interrompere la procedura attivata in coerenza con le previsioni di cui all'art. 4 del D.Lgs. n.38/2021 in qualsiasi momento e di non procedere con la dichiarazione di pubblico interesse qualora nessuna delle proposte risultasse idonea e rispondente alle finalità sopra descritte in esito alla conferenza di servizi preliminare di cui all'art. 4 comma 4 del D.Lgs. n.38/2021.

#### **ART. 7 PUBBLICITÀ, INFORMAZIONI E CHIARIMENTI**

Il presente avviso rimane pubblicato sul sito internet del Comune di Mondovì, sezione Amministrazione Trasparente.

È possibile, da parte dei soggetti che intendono partecipare, ottenere chiarimenti in ordine alla presente procedura, mediante la proposizione di quesiti da inoltrare, all'indirizzo e-mail comune.mondovi@postecert.it, entro il 10° giorno antecedente il termine di scadenza stabilito per la presentazione delle proposte.

Non saranno fornite risposte ai quesiti pervenuti successivamente al termine indicato. Non viene fornita risposta alle richieste presentate con modalità diverse da quelle sopra indicate. Non sono ammessi chiarimenti telefonici, né analoghe richieste di informazioni. Qualora entro la data prevista di scadenza del presente Avviso non sia pervenuta alcuna Istanza completa della documentazione richiesta, l'Amministrazione si riserva ogni più ampia valutazione in merito alle modalità di affidamento.

La presentazione della Proposta non determina alcun diritto al compenso per le prestazioni compiute, quali, a titolo meramente esemplificativo non esaustivo, gli studi effettuati e i progetti presentati. Il contributo è prestato gratuitamente da parte degli operatori economici interessati, i quali non hanno diritto ad alcun indennizzo o rimborso per le spese sostenute per la presentazione dell'Istanza.

Con il presente Avviso Pubblico non è indetta una procedura di gara e l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà, a proprio insindacabile giudizio, di interrompere la presente procedura.

Per quanto non espressamente previsto dal presente Avviso Pubblico, si applica la disciplina del D.Lgs. n. 38/2021 (art.4) e del Codice dei contratti pubblici.

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

Si informa che il Comune di Mondovì tratterà i dati personali forniti in applicazione del Regolamento Europeo per la Protezione dei Dati Personali (Reg. UE 2016/679). L'informativa è disponibile al seguente link:

<https://bussola.s3-eu-west-1.amazonaws.com/740755/Informativa%20uffici%20comunali.pdf>

#### **ART. 9 ALLEGATI AL PRESENTE AVVISO PUBBLICO**

Allegato A1 planimetrie del complesso sportivo;

Allegato A2 Elenco dei beni mobili;

Allegato A3 PRGC\_norme

Modello 1 - manifestazione di interesse ;

Modello 2 – Dichiarazione di assolvimento del bollo.

Mondovì, 14 maggio 2025.

IL DIRIGENTE

Dott. Diego Sgarlato

*firmato in originale*