



COMUNE DI ARCENE
(Provincia di Bergamo)

AVVISO PUBBLICO PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Procedura per l'individuazione di operatore economico sportivo (o operatori economici sportivi) per la gestione unitaria del Centro Sportivo Comunale di Arcene (ai sensi del D.Lgs. 28 febbraio 2021, n. 38 e del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36)

COMUNE DI ARCENE

Provincia di Bergamo

Piazza San Michele n. 9 - 24040 Arcene (BG)

Indirizzo Mail

info@comune.arcene.bg.it

Telefono - 0354199211

PEC: protocollo@pec.comune.arcene.bg.it

PREMESSE

Il Comune di Arcene, nell'ambito delle proprie politiche di valorizzazione dello sport come strumento di aggregazione sociale, inclusione giovanile e promozione del benessere della comunità, intende individuare un operatore economico sportivo qualificato – o più operatori riuniti in forma associata – per la gestione del Centro sportivo comunale di via Verdi, comprensivo del bar e delle aree esterne funzionalmente connesse.

La presente procedura è promossa in applicazione delle disposizioni del D.Lgs. 28 febbraio 2021, n. 38 in materia di impianti sportivi e del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 (Codice dei contratti pubblici), nonché nel rispetto dei principi di risultato, fiducia, trasparenza, concorrenza e parità di trattamento sanciti dalla normativa europea e nazionale.

Il Centro Sportivo Comunale di Arcene (Via Verdi), comprensivo degli immobili dettagliatamente illustrati *infra*, all'art. 2, risulta attualmente gestito in regime di concessione sulla base del Capitolato approvato per il periodo 2021-2026.

In vista della prossima scadenza dell'attuale rapporto concessorio (30.06.2026) e alla luce dell'esperienza gestionale maturata nel quinquennio 2021-2026, l'Amministrazione comunale intende avviare una nuova procedura di selezione finalizzata non solo a garantire la continuità del servizio, il mantenimento di adeguati livelli qualitativi e il miglioramento della manutenzione e del decoro del centro sportivo, ma anche – in una logica di valorizzazione del patrimonio sportivo comunale – a conseguire la progettazione e la realizzazione *ex novo* di un

intervento di investimento di importo non inferiore a euro 100.000,00, secondo contenuti e modalità precisati nel presente avviso e sviluppati all'interno di un coerente piano economico-finanziario.

L'affidamento in concessione è finalizzato, in particolare, a perseguire:

- la promozione e la pratica dell'attività sportiva, motoria e ricreativa quale strumento di benessere, inclusione sociale e aggregazione giovanile;
- la promozione di corsi e iniziative volte ad incrementare l'utilizzo degli impianti da parte delle diverse fasce di utenza, con attenzione prioritaria alla popolazione residente, alle società/associazioni sportive del territorio ed alle istituzioni scolastiche locali;
- l'incremento della qualità manutentiva e del decoro del centro sportivo e delle aree connesse, assicurando la corretta conservazione e valorizzazione del patrimonio pubblico;
- l'ampliamento e la qualificazione della tipologia dei servizi offerti, anche mediante una gestione improntata a criteri di efficienza, sostenibilità economica, responsabilità sociale e presidio costante del complesso sportivo;
- la progettazione e realizzazione *ex novo* di interventi di riqualificazione/nuova realizzazione sul centro sportivo, per un importo complessivo non inferiore a euro 100.000,00, da connettere alla successiva gestione in concessione entro una durata massima di anni quindici, in coerenza con il piano economico-finanziario dell'operatore.

Il Comune resta titolare degli impianti; il Concessionario assume la qualifica di gestore del complesso sportivo e del bar e opera nel rispetto delle prescrizioni contenute nel presente Avviso e nei relativi atti connessi, assicurando una gestione tecnica, economica e amministrativa complessivamente coerente con gli obiettivi di interesse pubblico sopra indicati.

Art. 1 - OGGETTO DELL'AVVISO

Il presente avviso pubblico è finalizzato alla raccolta di manifestazioni di interesse da parte di operatori economici del settore sportivo per l'affidamento in concessione della progettazione, realizzazione e successiva gestione del Centro Sportivo Comunale di Arcene, sito in via Verdi, comprensivo del bar e delle aree esterne funzionalmente connesse, alle condizioni e secondo gli indirizzi di cui ai successivi articoli.

L'affidamento ha ad oggetto, in un'ottica integrata:

- la progettazione e la realizzazione *ex novo* di uno o più interventi di riqualificazione/nuova realizzazione di opere e impianti sportivi all'interno del Centro Sportivo Comunale, per un importo complessivo non inferiore a euro 100.000,00 (al netto di IVA), come meglio specificato nel successivo articolo dedicato agli investimenti e nel Piano economico-finanziario di gestione;
- la gestione unitaria del complesso sportivo, del bar e delle aree esterne connesse, comprensiva di conduzione tecnica e amministrativa, manutenzione ordinaria, custodia, vigilanza, pulizia, promozione dell'attività sportiva e ricreativa e coordinamento dei rapporti con l'utenza e con le associazioni/società sportive, per l'intera durata della concessione.

La durata della concessione sarà determinata in esito alla procedura, in funzione del volume e della natura degli investimenti proposti e del relativo piano economico-finanziario, entro il limite massimo di anni quindici, ferma restando la necessaria congruità rispetto all'ammortamento degli interventi e al mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario della gestione.

L'affidamento avverrà nel rispetto delle disposizioni del D.Lgs. 28 febbraio 2021, n. 38 in materia di impianti sportivi, del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 (Codice dei contratti pubblici) e

dei principi di risultato, fiducia, trasparenza, concorrenza e parità di trattamento, nonché delle ulteriori norme di settore applicabili agli impianti sportivi e alle concessioni di servizi.

Art. 2 - DESCRIZIONE DEL CENTRO SPORTIVO

Il Centro Sportivo Comunale oggetto dell'affidamento è sito in Arcene, via Verdi, ed è costituito da un complesso di impianti e spazi funzionalmente integrati destinati alla pratica di diverse discipline sportive, ad attività motorie e ricreative e ad iniziative di aggregazione sociale.

Il complesso comprende:

- n. 1 campo da calcio in erba omologato F.I.G.C. per partite a 11 giocatori;
- n. 1 ulteriore campo da calcio (in terra) omologato F.I.G.C. per partite a 11 giocatori;
- tribuna per il pubblico, connessa ai campi da calcio;
- spogliatoi e servizi igienici a servizio dei campi da gioco e delle diverse attività sportive;
- palazzetto dello sport, completo di spogliatoi e servizi, idoneo allo svolgimento di partite e allenamenti di calcio a 5, basket, pallavolo, tennis ed altre attività indoor;
- campi da tennis con relativi spogliatoi e servizi;
- campo bocce;
- campo basket esterno;
- bar interno al centro sportivo, comprensivo dei relativi locali di somministrazione, servizi, magazzini e aree esterne pertinenziali;
- aree esterne di pertinenza del centro sportivo, a servizio delle attività e dell'utenza;

Il dettaglio puntuale delle strutture, delle dotazioni impiantistiche e degli spazi oggetto di concessione è riportato nella documentazione tecnica allegata al presente avviso, comprensiva di elaborati grafici e planimetrici, che il concorrente dichiara di conoscere ed accettare integralmente con la presentazione della manifestazione di interesse.

Il Comune di Arcene resta titolare della proprietà di tutte le strutture, aree e impianti ricompresi nel centro sportivo; il Concessionario assume la qualifica di gestore del complesso sportivo e del bar, con i connessi obblighi di custodia, corretta utilizzazione e manutenzione ordinaria, secondo le previsioni del presente avviso e del contratto di concessione.

Il Centro Sportivo è concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova alla data di consegna; al momento dell'avvio della concessione sarà redatto apposito verbale di consegna, contenente l'inventario delle strutture, impianti, attrezzature e arredi, che il Concessionario si impegna a conservare e restituire, al termine del rapporto, in condizioni di efficienza compatibili con il normale deperimento d'uso.

Art. 3 - QUADRO ECONOMICO DI GESTIONE DEL CENTRO SPORTIVO

Il Comune, sulla base dei dati storici desumibili dall'attuale concessione e dai propri bilanci, fornisce un quadro economico di riferimento dei costi e delle principali voci di ricavo connesse alla gestione ordinaria del Centro Sportivo Comunale di via Verdi. Tali dati hanno carattere meramente indicativo e non costituiscono in alcun modo garanzia di risultato, restando rimessa all'operatore economico ogni autonoma valutazione in ordine alla sostenibilità economico-finanziaria della gestione.

Ai fini della presente manifestazione di interesse, il Comune rende disponibili dati economici consuntivi relativi alla gestione pregressa, comunicati dal gestore e riferiti agli esercizi 2024 e 2025.

Tali dati sono forniti a titolo meramente informativo e orientativo, senza che il Comune assuma alcuna garanzia circa la loro completezza, correttezza o replicabilità nel futuro. Ogni operatore interessato dovrà elaborare autonomamente il proprio piano economico-finanziario, anche in relazione all'investimento minimo richiesto e alla durata concessoria (max 15 anni), assumendosene la piena responsabilità.

Rendiconto economico – esercizio 2025 (01/01/2025 – 31/12/2025)

COMPONENTI POSITIVE (ENTRATE)		COMPONENTI NEGATIVE (COSTI)	
Utilizzo campi calcio	€ 4.243,00	Manutenzione ordinaria/materiali vari	€ 3.075,47
Proventi tennis	€ 10.260,00	Utenze acqua	€ 4.161,33
Gestione bar	€ 5.950,00	Utenze energia elettrica	€ 12.631,16
Affitto strutture per attività e manifestazioni a privati	€ 705,37	Gestione calore (acqua calda) spogliatoi calcio e bar	€ 6.398,92
Contributo Comune	€ 24.500,00	Gestione calore (acqua calda) spogliatoi tennis e palazzetto	€ 3.346,89
Rimborso Comune TARI	€ 2.821,00	Manutenzione verde (+ attrezzatura)	€ 10.492,00
Proventi tamburello spogliatoi	€ 750,00	Manutenzione verde (tagli)	€ 2.677,11
Riaddebito utenze tennis	€ 4.393,40	Costo personale	€ 5.807,40
Riaddebito utenze bar	€ 1.823,43	Costo pulizie	€ 3.600,00
		Assicurazioni + fideiussioni	€ 4.233,42
		Servizi da terzi	€ 3.600,88
		Tassa raccolta rifiuti	€ 3.421,00
TOTALE	€ 55.446,20	TOTALE	€ 63.445,58
Risultato economico esercizio – € 7.999,38			

Rendiconto economico – esercizio 2024 (01/01/2024 – 31/12/2024)

COMPONENTI POSITIVE (ENTRATE)		COMPONENTI NEGATIVE (COSTI)	
Utilizzo campi calcio	€ 2.700,00	Manutenzione ordinaria/materiali vari	€ 3.122,34
Proventi tennis	€ 12.775,00	Utenze acqua	€ 3.312,12
Gestione bar	€ 9.350,00	Utenze energia elettrica	€ 18.197,10
Affitto strutture per attività e manifestazioni a privati	€ 372,00	Gestione calore (acqua calda) spogliatoi calcio e bar	€ 5.651,60
Contributo Comune	€ 24.500,00	Gestione calore (acqua calda) spogliatoi tennis e palazzetto	€ 4.004,63
Rimborso Comune TARI	€ 5.612,00	Manutenzione impianti termici	€ 1.820,04
Proventi tamburello spogliatoi	€ 1.350,00	Manutenzione verde (+ attrezzatura)	€ 895,22
Riaddebito utenze tennis	€ 414,73	Trattamento acqua e legionella	€ 440,00
Riaddebito utenze bar	€ 4.527,93	Costo personale	€ 6.930,00
		Costo pulizie	€ 5.811,93
		Assicurazioni + fidejussioni	€ 4.116,77
		Servizi da terzi	€ 1.250,68
		Tassa raccolta rifiuti	€ 7.420,00
TOTALE	€ 61.601,66	TOTALE	€ 62.972,43
Risultato economico esercizio - € 1.370,77			

Avvertenze per la lettura dei dati

I consuntivi sopra riportati evidenziano la presenza di un contributo comunale e di poste di rimborso/riaddebitamento (es. TARI, utenze) che incidono sul saldo complessivo, non costituiscono in alcun modo “base d’asta”, né determinano automaticamente le condizioni economiche della futura concessione.

I dati sopra riportati dovranno essere considerati dagli operatori in modo critico, anche alla luce del fatto che la nuova concessione includerà un investimento (progettazione e realizzazione ex novo) che modifica l’equilibrio economico-finanziario rispetto alla gestione pregressa.

L’equilibrio economico-finanziario della concessione dovrà essere assicurato dal concessionario principalmente attraverso:

- i proventi derivanti dall’utilizzo degli impianti da parte delle società/associazioni sportive e dell’utenza (tariffe, canoni, quote di partecipazione a corsi e attività);
- i ricavi connessi alla gestione del bar e alle eventuali attività commerciali accessorie autorizzate;

- le entrate derivanti da sponsorizzazioni, pubblicità, organizzazione di eventi e manifestazioni sportive o ricreative;
- l'accesso, ove possibile, a contributi e finanziamenti pubblici (bandi sportivi, efficientamento energetico, inclusione sociale ecc.).

Potrà essere previsto, nei limiti e con le condizioni che saranno disciplinate nel successivo articolo sul corrispettivo e sul contributo pubblico, un eventuale contributo comunale a sostegno della gestione e/o la presa in carico diretta da parte del Comune di specifici oneri (es. manutenzioni straordinarie), qualora ciò risulti necessario per assicurare l'equilibrio della concessione.

Gli operatori interessati sono tenuti a:

- predisporre un Piano economico-finanziario previsionale, coerente con il progetto di investimento e con la durata della concessione proposta, indicando in modo chiaro le principali voci di costo e di ricavo, le ipotesi di domanda e le strategie di gestione;
- dimostrare, nel PEF, la sostenibilità economico-finanziaria complessiva dell'operazione, tenendo conto degli investimenti minimi richiesti, della durata della concessione (comunque non superiore a 15 anni), delle politiche tariffarie e dell'eventuale fabbisogno di contribuzione comunale;
- evidenziare le strategie di contenimento e ottimizzazione dei costi (economie di scala, efficientamento dei consumi, organizzazione del personale) e le leve di sviluppo dei ricavi (ampliamento dell'utenza, nuove attività, potenziamento del bar e dei servizi complementari).

In sede di valutazione delle proposte, il Comune terrà conto, tra l'altro, della solidità e credibilità del Piano economico-finanziario, del grado di copertura dei costi mediante i ricavi della gestione, della congruità della durata proposta rispetto al volume degli investimenti e dell'eventuale fabbisogno di contributo comunale, con particolare attenzione alla sostenibilità per il bilancio dell'Ente e al rispetto della disciplina in materia di aiuti di Stato.

Art. 4 - AGEVOLAZIONI E OPPORTUNITÀ DELLA LEGISLAZIONE SPORTIVA

Gli operatori economici che partecipano alla presente procedura potranno beneficiare del quadro normativo di favore previsto per lo sport dilettantistico, in particolare:

4.1 - D.Lgs. 36/2021 (Riforma del lavoro sportivo)

- Regime speciale per i rapporti di collaborazione sportiva dilettantistica
- Esenzioni e agevolazioni contributive per i compensi sportivi dilettantistici entro determinate soglie
- Semplificazioni amministrative per la gestione del personale sportivo
- Possibilità di avvalersi di volontari sportivi secondo la disciplina specifica

4.2 - D.Lgs. 38/2021 (Riforma degli impianti sportivi)

- Procedure semplificate per l'affidamento della gestione degli impianti sportivi (art. 4 e ss.)
- Possibilità di presentare progetti di rigenerazione, riqualificazione e ammodernamento degli impianti
- Agevolazioni per la realizzazione di interventi di efficientamento energetico

- Possibilità di affidamento preferenziale a società ed associazioni sportive dilettantistiche (art. 6, co. 2)
- Regime speciale per concessioni di lungo periodo correlate a investimenti privati
- Semplificazioni autorizzative e amministrative

4.3 - Agevolazioni fiscali per enti sportivi dilettantistici

- Regime forfetario IVA ex L. 398/1991 per le società e associazioni sportive dilettantistiche
- Esenzioni IRES/IRAP per le associazioni sportive dilettantistiche che rispettano determinati requisiti
- Agevolazioni IMU per immobili destinati ad attività sportiva dilettantistica
- Detrazioni fiscali per erogazioni liberali in favore di società e associazioni sportive dilettantistiche riconosciute

4.4 - Accesso a contributi e finanziamenti pubblici

- Possibilità di accesso ai bandi "Sport e Periferie" e altri programmi di finanziamento pubblico
- Contributi regionali e nazionali per la promozione dello sport dilettantistico
- Finanziamenti per progetti di inclusione sociale attraverso lo sport
- Contributi per efficientamento energetico e sostenibilità ambientale degli impianti sportivi

Art. 5 - SOGGETTI AMMESSI

Possono presentare manifestazione di interesse esclusivamente soggetti senza fini di lucro che svolgano in via prevalente attività sportiva dilettantistica, e in particolare:

- Associazioni Sportive Dilettantistiche (ASD) iscritte al Registro Nazionale delle Attività Sportive Dilettantistiche (RAS);
- Società Sportive Dilettantistiche (SSD) iscritte al RAS;
- Enti di Promozione Sportiva riconosciuti dal CONI;
- Federazioni Sportive Nazionali (FSN) e Discipline Sportive Associate (DSA);
- altri enti del Terzo settore che, in base allo statuto, svolgano in via prevalente attività sportiva o di gestione di servizi sportivi, purché privi di scopo di lucro e rientranti tra i soggetti ammessi ai sensi del D.Lgs. 36/2023 e della normativa di settore.

È espressamente esclusa la partecipazione di società sportive professionistiche, nonché di operatori economici aventi scopo di lucro che non rientrino nelle categorie di cui al comma 1.

Sono ammessi raggruppamenti temporanei, consorzi o altre forme di aggregazione tra i soggetti di cui al comma 1, costituiti o costituendi, fermo restando che tutti i partecipanti devono essere privi di fini di lucro e che il soggetto mandatario/capofila deve essere un'ASD o una SSD iscritta al RAS.

Nel caso di raggruppamenti temporanei, consorzi o altre forme aggregative tra più associazioni e società sportive, i requisiti di capacità tecnica ed economico-finanziaria sono soddisfatti in modo cumulativo dai componenti del raggruppamento, secondo le modalità previste dalla normativa vigente, potendo ciascun partecipante apportare il proprio contributo di esperienza, struttura organizzativa e fatturato ai fini del raggiungimento del livello complessivo richiesto.

Restano fermi, per tutti i soggetti partecipanti, i requisiti generali di ordine morale e professionale di cui all'art. 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023, nonché i requisiti di regolarità contributiva, fiscale e di idoneità tecnico-economica richiesti dal presente avviso.

Art. 6 - CONTENUTI DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Gli operatori economici interessati dovranno presentare una manifestazione di interesse contenente almeno i seguenti elementi:

6.1 - Elementi identificativi del soggetto proponente

- Denominazione, ragione sociale, forma giuridica
- Sede legale e operativa
- Codice Fiscale e Partita IVA
- Numero di iscrizione al RAS (per ASD/SSD) o agli albi federali
- Rappresentante legale e relativi dati anagrafici
- Recapiti (telefono, e-mail, PEC)
- In caso di raggruppamento o consorzio: indicazione di tutti i soggetti partecipanti con specificazione del soggetto mandatario/capofila

6.2 - Dichiarazioni sul possesso dei requisiti

- Dichiarazione di assenza delle cause di esclusione ex art. 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023
- Dichiarazione di regolarità contributiva (DURC)
- Dichiarazione di regolarità fiscale

6.3 - Capacità tecnica ed economico-finanziaria

- Elenco delle principali esperienze gestionali maturate nella gestione di impianti sportivi e/o di servizi analoghi (eventi e manifestazioni sportive), con indicazione, in forma sintetica, della tipologia delle strutture o degli eventi, del bacino di utenza e della relativa durata
- Fatturato medio annuo degli ultimi cinque esercizi riferito a servizi analoghi
- Organico medio annuo dell'ultimo quinquennio, con indicazione delle principali figure impiegate nella gestione (dipendenti, collaboratori sportivi/amministrativi e volontari) e dei relativi ruoli
- Eventuali certificazioni di qualità possedute (ISO 9001, ISO 14001, ecc.)

6.4 - Proposta progettuale preliminare

La manifestazione di interesse dovrà contenere una proposta progettuale preliminare, strutturata come Documento di Fattibilità delle Alternative Progettuali / Progetto di fattibilità tecnico-economica semplificato, redatto in coerenza con i contenuti essenziali di cui all'articolo 6-bis dell'Allegato I.7 del D.Lgs. 36/2023 (livello "semplificato"), adeguato alla natura e all'entità degli interventi proposti.

Il **PFTE (Progetto di Fattibilità Tecnico Economica)** semplificato dovrà almeno comprendere una relazione generale, una relazione tecnica sul contesto, elaborati grafici di inquadramento e di stato di progetto, un computo metrico estimativo preliminare, un

cronoprogramma di massima degli interventi ed indicazioni per la sicurezza con valutazioni preliminari sui rischi.

La proposta progettuale preliminare avrà natura di PFTE semplificato e costituirà base di valutazione nella presente fase istruttoria; l'operatore selezionato sarà tenuto, prima dell'affidamento definitivo, a sviluppare e presentare un Progetto di fattibilità tecnico-economica completo in conformità all'Allegato I.7 del D.Lgs. 36/2023, al D.Lgs. 38/2021 e alla documentazione di procedura, corredato da Piano economico-finanziario asseverato ai sensi dell'articolo 193 del D.Lgs. 36/2023.

Entro 60 gg dalla sottoscrizione della concessione, il Concessionario è tenuto a predisporre progetto esecutivo che verrà validato ed approvato dalla Giunta Comunale. In ogni caso i lavori devono iniziare entro al massimo un anno dalla sottoscrizione della concessione.

La proposta progettuale dovrà inoltre comprendere:

Relazione generale e contesto

- una relazione generale che illustri obiettivi, inquadramento dell'intervento, coerenza con le politiche sportive comunali e con le esigenze della comunità;
- una relazione tecnica sul contesto territoriale e sullo stato attuale del centro sportivo (descrizione sintetica delle strutture esistenti, principali criticità funzionali e manutentive).

Visione strategica per il centro sportivo

- filosofia gestionale e obiettivi strategici dell'intervento, con riferimento alla rigenerazione del centro sportivo, al presidio del patrimonio pubblico e alla promozione dello sport di base, in un'ottica di multidisciplinarietà e diversificazione;
- modello organizzativo proposto per la gestione del compendio, evidenziando il ruolo dei diversi soggetti in caso di raggruppamenti o altre forme di aggregazione tra associazioni e società sportive;
- strategie per il coinvolgimento strutturato della comunità locale (in particolare giovani, donne e persone in condizioni di fragilità), anche attraverso reti stabili con associazioni, istituzioni scolastiche, enti del Terzo settore ed enti locali.

Quadro delle esigenze e piano di utilizzo degli impianti

- esigenze funzionali che l'intervento intende soddisfare (criticità attuali, fabbisogni di spazi/servizi, obiettivi di incremento di utilizzo);
- programmazione di massima delle attività sportive e ricreative (discipline, fasce orarie, principali target di utenza);
- indirizzi sulla politica tariffaria proposta per le diverse categorie di utenti, nel rispetto delle disposizioni comunali già note in merito (v. allegato);
- previsione di massima di eventi, manifestazioni, tornei e attività complementari (camp estivi, scuole calcio, corsi, ecc.).

Piano di investimento e gestione economico-finanziaria (preliminare)

- descrizione degli interventi di riqualificazione/nuova realizzazione che si intendono eseguire, per un importo complessivo non inferiore a euro 100.000,00 (al netto di IVA), con indicazione delle principali categorie di opere;
- elaborati grafici tipologici almeno a livello di planimetria di inquadramento e planimetria di massima dello stato di progetto (layout funzionale degli spazi interessati dagli interventi);

- computo metrico estimativo preliminare coerente con gli elaborati grafici di massima, con quadro economico sintetico dell'intervento;
- stima preliminare delle principali voci di costo e di ricavo di gestione, con indicazione del modello economico-finanziario proposto per il raggiungimento dell'equilibrio della concessione;
- strategie di sviluppo dei ricavi (attività sportive, bar e servizi complementari, sponsorizzazioni, pubblicità, eventi);
- eventuale richiesta di contributo comunale o di altre forme di sostegno pubblico e relativa motivazione, nonché durata della concessione ritenuta necessaria, entro il limite massimo previsto dall'avviso.

Piano di manutenzione e miglioramento degli impianti

- linee guida del programma di manutenzione ordinaria del centro sportivo
- elenco degli interventi di manutenzione straordinaria, riqualificazione o ammodernamento che il proponente intende realizzare a proprie spese, con indicazione sintetica delle priorità;
- cronoprogramma di massima degli interventi proposti, articolato almeno per fasi/anni di esecuzione.

Gestione del personale e aspetti organizzativi

- schema della struttura organizzativa prevista per la gestione del centro sportivo e del bar;
- indicazione del personale dedicato (numero indicativo, qualifiche/ruoli, utilizzo di collaboratori sportivi e volontari);
- modalità di gestione del personale sportivo e amministrativo e principali politiche di formazione/qualificazione;
- descrizione del sistema di controllo qualità dei servizi e degli strumenti di monitoraggio della soddisfazione dell'utenza.

6.5 - Valorizzazione delle agevolazioni della legislazione sportiva

La manifestazione di interesse dovrà illustrare in che modo il proponente intende valorizzare le agevolazioni e le opportunità offerte dalla legislazione sportiva vigente, con particolare riferimento a:

- utilizzo delle agevolazioni fiscali e contributive previste per lo sport dilettantistico (ad es. regime L. 398/1991, esenzioni ed esclusioni IRES/IRAP, agevolazioni IMU);
- applicazione del regime speciale del lavoro sportivo dilettantistico e delle forme di collaborazione sportiva previste dal D.Lgs. 36/2021;
- modalità di coinvolgimento di volontari sportivi, nel rispetto della disciplina di settore;
- strategie per l'accesso a contributi pubblici e finanziamenti dedicati agli impianti sportivi, all'inclusione sociale e all'efficientamento energetico;
- networking con Federazioni Sportive, Enti di Promozione Sportiva e altre realtà del territorio, finalizzato a rafforzare la sostenibilità economica e sociale del progetto.

Art. 7 - MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE

Le manifestazioni di interesse dovranno pervenire, a pena di esclusione, **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 20.04.2026** esclusivamente mediante invio a mezzo Posta Elettronica Certificata (PEC) al seguente indirizzo del Comune di Arcene: protocollo@pec.comune.arcene.bg.it.

Nell'oggetto della PEC dovrà essere riportata la seguente dicitura:

“Manifestazione di interesse – Concessione centro sportivo comunale di via Verdi – progettazione, realizzazione interventi e gestione”.

La domanda di partecipazione, redatta secondo il modello allegato al presente avviso, dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante

- del soggetto proponente (se in proprio);
- dal legale rappresentante del soggetto mandatario in caso di raggruppamento/consorzio costituito;
- da ogni legale rappresentante (del soggetto mandatario e dei soggetti mandanti) in caso di raggruppamento non ancora costituito (in tal caso è necessario sottoscrivere anche l'impegno a costituirsi secondo *fac simile* proposto);

anche mediante firma digitale qualificata o firma elettronica avanzata ai sensi della normativa vigente.

Alla PEC dovranno essere allegati, a pena di irricevibilità, almeno i seguenti documenti in formato elettronico:

- domanda di partecipazione (o domande di partecipazione, una per ogni Società /Associazione, in caso di RTI da costituire);
- copia di un documento di identità in corso di validità dei sottoscrittori;
- visura aggiornata o certificazione equivalente attestante l'iscrizione al Registro Nazionale delle Attività Sportive Dilettantistiche (RAS) o agli albi/registri di riferimento, ove prevista;
- atto costitutivo e statuto vigenti;
- proposta progettuale preliminare – PFTE semplificato, redatta secondo quanto previsto dall'art. 6.4 dell'avviso (sottoscritta dal legale rappresentante, o da tutti i legali rappresentanti in caso di RTI da costituire);
- ogni ulteriore documento ritenuto utile a comprovare il possesso dei requisiti e la qualità della proposta.

Per eventuali richieste di chiarimenti sul presente avviso vedasi quanto disposto dall'art. 15.

Art. 8 - PROCEDURA DI SELEZIONE

La presente manifestazione di interesse costituisce la fase preliminare della procedura di selezione dell'operatore economico per l'affidamento della gestione unitaria degli impianti sportivi.

All'esito dell'istruttoria delle manifestazioni di interesse pervenute, il Comune di Arcene:

a) In caso di unica manifestazione di interesse

Qualora pervenga un'unica manifestazione di interesse completa e idonea, il Comune valuterà la possibilità di procedere con affidamento diretto ai sensi dell'art. 5 del D.Lgs. 38/2021, subordinatamente alla verifica della sussistenza di tutti i presupposti normativi e alla presenza di un adeguato interesse pubblico, nel rispetto dei principi di risultato, trasparenza e motivazione dell'interesse pubblico perseguito.

In tal caso, il Comune potrà invitare il proponente ad apportare integrazioni e modifiche al progetto preliminare presentato e, successivamente, ad avviare la negoziazione diretta per la definizione del contratto di concessione.

In ogni caso, il ricevimento di manifestazione di interesse non vincola in alcun modo il Comune, né costituisce diritto per il partecipante alla negoziazione diretta ed alla stipula della concessione, o al riconoscimento degli oneri sostenuti.

b) In caso di pluralità di manifestazioni di interesse

Qualora pervengano più manifestazioni di interesse, il Comune procederà con procedura competitiva di selezione ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 38/2021 e del Libro IV del D.Lgs. 36/2023, mediante:

- Procedura aperta con pubblicazione di bando di gara, oppure
- Procedura negoziata con invito ai soggetti che hanno presentato manifestazione di interesse, oppure
- Dialogo competitivo per la definizione delle migliori soluzioni gestionali

La scelta della procedura più idonea sarà effettuata dal Comune in relazione al numero e alla qualità delle proposte pervenute, alla complessità dell'affidamento e all'interesse pubblico perseguito.

c) Criteri di valutazione preliminare

Nella fase di esame delle manifestazioni di interesse, il Comune terrà conto, in via non esaustiva, dei seguenti elementi:

- completezza, chiarezza, credibilità, solidità e coerenza complessiva della proposta progettuale e del PFTE semplificato, in rapporto agli obiettivi dell'intervento;
- qualità e fattibilità della proposta di investimento, livello di definizione dell'idea progettuale e della soluzione "ex novo", coerenza con il compendio e con gli obiettivi comunali, ammontare dell'investimento (comunque non inferiore a € 100.000,00) e presenza di un cronoprogramma di massima.
- esperienza documentata nella gestione di impianti sportivi o di servizi analoghi (anche di dimensioni e complessità comparabili al centro sportivo di via Verdi);
- capacità tecnica ed economico-finanziaria complessiva del proponente (anche in forma aggregata) in rapporto all'oggetto dell'affidamento, con particolare riguardo alla capacità di farsi carico sia della fase di investimento sia della fase gestionale;
- sostenibilità economica del modello gestionale proposto, anche in relazione alla durata della concessione richiesta, agli investimenti minimi previsti (almeno euro 100.000,00) e all'eventuale fabbisogno di contribuzione comunale;
- qualità, pertinenza e grado di innovatività delle soluzioni proposte per la riqualificazione/miglioramento del centro sportivo, nonché per la gestione integrata degli impianti e del bar;
- livello di aggregazione tra più associazioni/società sportive e chiarezza delle sinergie interne al raggruppamento/consorzio, con particolare valorizzazione della presenza di associazioni sportive locali già operanti sul territorio di Arcene;
- radicamento sul territorio e capacità di attivare reti stabili con associazioni locali, istituzioni scolastiche, enti del Terzo settore ed enti locali, anche ai fini della massima fruizione del Centro Sportivo da parte della comunità;
- valorizzazione delle opportunità offerte dalla legislazione sportiva, con particolare riferimento all'utilizzo di contributi, finanziamenti e agevolazioni fiscali e contributive a sostegno della gestione e degli investimenti;
- attenzione all'inclusione sociale, all'aggregazione giovanile, allo sviluppo della pratica sportiva con parità di genere e per le persone in condizioni di fragilità, alla multidisciplinarietà ed alla diversificazione delle proposte sportive;

- articolazione, qualità e impatto atteso degli investimenti proposti per il miglioramento degli impianti e delle aree esterne, con riferimento anche al relativo cronoprogramma di realizzazione.

Art. 9 - DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione sarà determinata in esito alla procedura, in funzione del piano degli investimenti proposti, del relativo Piano economico-finanziario e del modello gestionale presentato dal soggetto selezionato. In ogni caso, la durata non potrà essere superiore ad anni quindici.

La durata proposta dal concorrente dovrà risultare congrua, in relazione a:

- importo complessivo degli investimenti programmati (comunque non inferiore a euro 100.000,00 al netto di IVA);
- tempo necessario per l'ammortamento degli investimenti stessi e per il raggiungimento e mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario della concessione;
- esigenza di garantire continuità e qualità nella gestione del servizio a favore della comunità locale.

In sede di stipula del contratto di concessione, il Comune potrà modulare la durata entro il limite massimo sopra indicato, anche tenendo conto dell'esito dell'istruttoria sul PFTE, dell'eventuale contributo comunale e di eventuali prescrizioni derivanti dalla normativa in materia di partenariato pubblico-privato e concessioni di servizi.

Art. 10 - NATURA GIURIDICA DEL RAPPORTO E CORRISPETTIVO

Il rapporto che verrà instaurato con l'operatore economico selezionato sarà qualificato come concessione di servizi ai sensi del D.Lgs. 36/2023, con assunzione da parte del concessionario del rischio operativo connesso alla gestione degli impianti.

Il concessionario si remunererà principalmente attraverso:

- Proventi derivanti dall'utilizzo degli impianti da parte degli utenti (tariffe, quote associative, ecc.)
- Ricavi da attività commerciali complementari autorizzate (bar, ristorazione, merchandising, ecc.)
- Proventi da eventi, sponsorizzazioni, pubblicità
- Contributi e finanziamenti pubblici accessibili per progetti specifici

Il Comune potrebbe determinare, in sede di negoziazione con l'operatore selezionato, l'erogazione di un contributo economico annuo a parziale copertura dei costi di gestione, subordinatamente a:

- Dimostrazione dell'impossibilità di raggiungere l'equilibrio economico attraverso i soli proventi della gestione
- Valutazione dell'interesse pubblico prevalente nella gestione degli impianti
- Disponibilità di risorse di bilancio
- Rispetto dei limiti previsti dalla normativa europea in materia di aiuti di Stato

In alternativa o in aggiunta al contributo economico, il Comune potrà valutare:

- Assunzione diretta di determinati oneri (es. utenze, manutenzioni straordinarie, assicurazioni)
- Realizzazione diretta di investimenti di miglioramento degli impianti

Resta inteso che il concessionario dovrà in ogni caso garantire:

- Accessibilità degli impianti alla cittadinanza a condizioni economiche sostenibili

- Disponibilità di quote orarie gratuite o agevolate per attività di interesse sociale
- Tariffe differenziate in funzione dell'età, della condizione economica e sociale degli utenti
- Collaborazione con le scuole e le istituzioni del territorio per la promozione dello sport.
- Priorità ad attività organizzate o patrocinate dal Comune di Arcene

Art. 11 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario è tenuto a gestire il Centro sportivo comunale di via Verdi, il bar e le aree esterne connesse, nel rispetto di tutte le norme vigenti in materia di sicurezza, igiene, prevenzione incendi, tutela della salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, nonché delle prescrizioni impartite dalle competenti autorità.

Il Concessionario deve assicurare la manutenzione ordinaria di tutti gli impianti, attrezzature e pertinenze comprese nel compendio (campi da gioco, palazzetto, tribune, spogliatoi, servizi igienici, bar, aree esterne), mantenendoli in condizioni di piena efficienza e decoro, secondo quanto previsto dal contratto di concessione.

Il Concessionario è tenuto a garantire il rispetto degli standard qualitativi definiti nel contratto di concessione e negli eventuali allegati tecnici, mantenendo in efficienza tutti gli impianti tecnologici (elettrico, termico, idrico, illuminazione, ecc.) e provvedendo tempestivamente agli interventi necessari in caso di guasti o malfunzionamenti.

Il Concessionario deve garantire la pulizia quotidiana e la sanificazione periodica di tutti gli spazi (spogliatoi, servizi igienici, palazzetto, bar, tribune, aree comuni, percorsi di accesso), nonché assicurare la custodia e la vigilanza del centro sportivo per tutta la durata di apertura al pubblico.

Il Concessionario è tenuto a sottoscrivere e mantenere in vigore per tutta la durata della concessione adeguate polizze assicurative per la responsabilità civile verso terzi (RCT) e per gli altri rischi eventualmente previsti dal contratto, con massimali non inferiori a quelli che saranno indicati negli atti di gara.

Il Concessionario deve rispettare le tariffe e le condizioni di accesso agli impianti definite dal Comune e/o stabilite nel contratto di concessione, garantendo l'accessibilità del centro sportivo secondo gli orari e le modalità concordate e riservando gli spazi alle società/associazioni sportive e alle scuole secondo le priorità stabilite dall'Ente.

Il Concessionario è tenuto a presentare al Comune relazioni periodiche sull'andamento della gestione, contenenti almeno: quadro economico annuale della gestione, dati sui volumi di utenza, utilizzo degli impianti per tipologia di attività, iniziative sociali e promozionali realizzate, principali interventi manutentivi eseguiti.

Il concessionario deve collaborare con il Comune per iniziative di promozione dello sport e dell'attività motoria sul territorio, anche in raccordo con le istituzioni scolastiche e con le associazioni locali, mettendo a disposizione il centro sportivo nei limiti e secondo le modalità stabilite nel contratto.

Al termine della concessione, il Concessionario è tenuto a restituire al Comune tutti gli impianti, le strutture, le attrezzature e gli arredi oggetto di concessione in condizioni di normale manutenzione e funzionalità, salvo il deperimento d'uso, fermo restando quanto previsto in tema di inventario e verbale di riconsegna, ed all'acquisizione al patrimonio dell'Ente dell'investimento proposto nel PFTE e realizzato.

Il Concessionario deve adottare e aggiornare una Carta dei Servizi del centro sportivo, contenente standard qualitativi, modalità di accesso, diritti e doveri degli utenti, procedure di segnalazione dei disservizi e di gestione dei reclami, garantendone la massima conoscibilità (sito web, affissione presso il centro).

Il Concessionario deve raccogliere e trasmettere con cadenza almeno annuale al Comune i dati gestionali, economici e di performance del servizio (orari e giornate di apertura, ore di utilizzo per tipologia di attività, numero di utenti per categoria, quadro economico della gestione, iniziative sociali e promozionali, livelli di qualità erogata e percepita), necessari al monitoraggio della gestione e agli adempimenti di programmazione e rendicontazione previsti dalla normativa sui servizi pubblici locali.

A garanzia del puntuale adempimento degli obblighi derivanti dalla concessione, ivi compresa la realizzazione degli investimenti programmati, il Concessionario sarà tenuto a prestare una garanzia fideiussoria (bancaria o assicurativa) alle condizioni e per gli importi che saranno dettagliati nella successiva documentazione di contratto, nel rispetto della disciplina vigente in materia di concessioni e partenariato pubblico-privato.

In particolare in relazione all'investimento "ex novo", il concessionario si impegna a prestare una garanzia fideiussoria specifica a copertura dell'esatto e completo adempimento degli obblighi di progettazione e realizzazione delle opere, commisurata al valore dell'investimento.

Art. 12 - DIRITTI E FACOLTÀ DEL COMUNE

Il Comune di Arcene mantiene la piena titolarità del Centro sportivo comunale di via Verdi, e del relativo bar, e si riserva il diritto di utilizzare gratuitamente gli impianti e gli spazi oggetto di concessione per iniziative istituzionali, manifestazioni sportive e ricreative, eventi di interesse pubblico e attività scolastiche, entro un numero massimo di giornate annue che sarà definito nel contratto di concessione, secondo un calendario concordato preventivamente con il concessionario.

Il Comune ha facoltà di verificare in qualsiasi momento, direttamente o tramite soggetti incaricati, il rispetto degli obblighi contrattuali e degli standard qualitativi di gestione, manutenzione e sicurezza, nonché la corretta applicazione delle tariffe e delle condizioni di accesso.

Il Comune può richiedere al concessionario la presentazione di reportistica periodica aggiuntiva rispetto a quanto previsto dall'art. 11, nonché ogni informazione ritenuta necessaria per il monitoraggio della gestione, per la programmazione comunale in materia di impianti sportivi e per gli adempimenti di rendicontazione previsti dalla normativa vigente.

In caso di inadempimenti agli obblighi contrattuali o di accertate carenze gestionali e manutentive, il Comune può diffidare il concessionario a porvi rimedio entro un termine congruo e, in caso di mancato adeguamento, applicare le penali e le misure previste nel contratto di concessione, sino alla risoluzione anticipata del rapporto nei casi di particolare gravità.

Il Comune si riserva la facoltà di non dar seguito alla procedura, di sospenderla, modificarla, integrarla o revocarla, in qualsiasi momento e prima dell'affidamento definitivo, per sopravvenuti motivi di interesse pubblico o per carenza di proposte ritenute idonee, senza che i soggetti partecipanti possano vantare pretese risarcitorie o indennitarie.

In qualità di proprietario degli impianti, il Comune cura, di norma, la richiesta, il mantenimento e l'aggiornamento delle omologazioni/certificazioni sportive dei campi e delle strutture, nonché dei principali titoli abilitativi e autorizzativi, fermo restando l'obbligo del

concessionario di collaborare e di fornire tutta la documentazione tecnica e gestionale necessaria, nonché di rispettare le condizioni e prescrizioni impartite dalle autorità competenti.

Il Comune può promuovere, d'intesa con il concessionario, la partecipazione a bandi e programmi di finanziamento pubblici (sport, inclusione sociale, efficientamento energetico, riqualificazione urbana), definendo di volta in volta ruoli, impegni e modalità di utilizzo di eventuali contributi ottenuti.

Art. 13 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR) e del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, come modificato dal D.Lgs. 10 agosto 2018, n. 101, i dati personali forniti dai soggetti partecipanti saranno trattati dal Comune di Arcene esclusivamente per le finalità connesse alla gestione della presente procedura e all'eventuale successiva stipula ed esecuzione della concessione.

Titolare del trattamento è il Comune di Arcene, con sede in Piazza San Michele n. 9 24040 Arcene (BG), e-mail info@comune.arcene.bg.it, PEC protocollo@pec.comune.arcene.bg.it.

Il conferimento dei dati personali è necessario ai fini della partecipazione alla procedura; l'eventuale rifiuto di fornire i dati richiesti potrà comportare l'impossibilità di prendere in considerazione la manifestazione di interesse.

I dati potranno essere comunicati a soggetti pubblici o privati nei limiti in cui ciò sia necessario per lo svolgimento della procedura o per l'adempimento di obblighi di legge, nonché a consulenti e soggetti incaricati dal Comune per attività di supporto, sempre nel rispetto dei principi di liceità, correttezza e trasparenza.

Gli interessati potranno esercitare in qualsiasi momento i diritti riconosciuti dagli articoli 15 e seguenti del GDPR (accesso, rettifica, cancellazione, limitazione, opposizione, portabilità, reclamo all'Autorità Garante), con le modalità indicate nell'informativa completa sul trattamento dei dati personali disponibile sul sito istituzionale del Comune di Arcene.

Art. 14 - RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO

Responsabile Unico del Progetto ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 36/2023 è il dott. Gianluca Rampinelli.

Art. 15 - INFORMAZIONI E CHIARIMENTI

Eventuali richieste di chiarimenti e informazioni dovranno essere formulate esclusivamente per iscritto all'indirizzo e-mail info@comune.arcene.bg.it entro e non oltre le ore 12,00 del 13.04.2026, indicando nell'oggetto "Richiesta chiarimenti - Manifestazione di interesse concessione centro sportivo via Verdi".

Le risposte ai quesiti di interesse generale saranno pubblicate sul sito istituzionale del Comune (www.comune.arcene.bg.it) nella sezione dedicata alla presente procedura, in forma anonima.

Art. 16 - PUBBLICAZIONE E DIFFUSIONE DELL'AVVISO

Il presente avviso sarà pubblicato:

- sul sito istituzionale del Comune di Arcene (www.comune.arcene.bg.it)
- nella sezione "Amministrazione Trasparente – Bandi di gara e contratti" e/o nella sezione specifica dedicata alla presente procedura;
- all'Albo pretorio on-line del Comune di Arcene per tutto il periodo di presentazione delle manifestazioni di interesse;

Eventualmente, su altri canali informativi ritenuti opportuni dall'Amministrazione, al solo fine di garantire la massima diffusione dell'avviso, fermo restando che fanno fede, ai fini della decorrenza dei termini, le pubblicazioni effettuate sul sito istituzionale e all'Albo pretorio.

Art. 17 - RIFERIMENTI NORMATIVI

La presente procedura è disciplinata da:

- D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 - Codice dei contratti pubblici
- D.Lgs. 28 febbraio 2021, n. 38 e s.m.i. - Misure in materia di riordino e riforma delle norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi e della normativa in materia di ammodernamento o costruzione di impianti sportivi
- D.Lgs. 28 febbraio 2021, n. 36 e s.m.i. - Riforma del lavoro sportivo
- D.Lgs. 23 giugno 2011, n. 118 e s.m.i. - Armonizzazione dei sistemi contabili
- L. 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i. - Nuove norme in materia di procedimento amministrativo
- Regolamento UE 2016/679 (GDPR)
- Codice Civile e normativa civilistica applicabile
- Statuto e Regolamenti comunali vigenti

Art. 18 - ALLEGATI

Sono parte integrante del presente avviso:

Allegato 1: Planimetria, con spazi interessati circoscritti da contorno

Allegato 2: Tariffe allegate a deliberazione G.C. n. 122 del 18.11.2025

Allegato 3: Modulo domanda di partecipazione

Allegato 4: Dichiarazione d'impegno a costituire un raggruppamento temporaneo di imprese in caso di aggiudicazione

Arcene, data della determina di approvazione dell'avviso

Il R.U.P.
Il Responsabile dell'Area Affari Generali
dott. Gianluca Rampinelli
(sottoscritto digitalmente ai sensi del D. Lgs. 82/2005)