Città di Paullo

# AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Finalizzato all'individuazione di operatori economici interessati a partecipare alla procedura per l'affidamento in concessione del servizio di gestione della piscina comunale e degli impianti sportivi annessi come individuati dal presente avviso

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE**

In esecuzione della Determinazione n. 572 del 30.10.2026,

**RENDE NOTO**

che il Comune di Paullo intende acquisire manifestazioni di interesse per l'individuazione degli operatori economici da invitare alla successiva procedura per l'affidamento in concessione del servizio di gestione della piscina comunale e degli impianti sportivi annessi come individuati dal presente avviso.

Il presente avviso è finalizzato esclusivamente a ricevere manifestazioni di interesse e non comporta diritti di prelazione, preferenza o impegni negoziali per l'Amministrazione.

## 1. ENTE CONCEDENTE

Comune di Paullo
Via Mazzini 28
PEC: protocollo@pec.comune.paullo.mi.it
Tel. 0290626963
Responsabile Unico del Progetto: Arch. Andrea Marzioni

## 2. OGGETTO DELLA CONCESSIONE

La concessione ha per oggetto la gestione, manutenzione ordinaria, custodia e valorizzazione dei seguenti impianti sportivi comunali:

- n. 1 piscina coperta con due vasche;
- n. 1 sala pesi;
- n. 2 piscine scoperte con scivoli ludici;
- n. 1 bar esterno;
- n. 2 campi coperti polivalenti (calcio a 5/pallavolo e calcio a 5/basket);

- n. 1 campo da calcio a 8 in erba sintetica;
- n. 1 campo da beach volley;
- n. 2 campi da tennis coperti in sintetico;
- spogliatoi di pertinenza;
- locali accessori;
- aree verdi e pertinenze, ivi compresi i parcheggi;
- ulteriori locali e pertinenze, come puntualmente individuati negli elaborati che saranno allegati alla successiva procedura.

La concessione comprende, in via indicativa, le seguenti attività:

- apertura, chiusura, custodia e sorveglianza degli impianti;
- gestione delle vasche, degli spogliatoi, dei servizi igienici, dei locali accessori e delle aree esterne pertinenziali;
- programmazione e organizzazione delle attività natatorie;
- organizzazione di corsi di nuoto, nuoto libero, attività sportive, agonistiche, riabilitative, ricreative e motorie;
- assistenza ai bagnanti e presidio della sicurezza;
- pulizia, sanificazione e igienizzazione degli ambienti;
- manutenzione ordinaria delle opere edili, degli impianti tecnologici e delle attrezzature;
- conduzione degli impianti termici, idraulici, elettrici, di trattamento e ricambio dell'acqua e dell'aria;
- controllo dei parametri igienico-sanitari e qualitativi dell'acqua;
- gestione delle utenze secondo quanto previsto dagli atti della successiva procedura;
- gestione della biglietteria, degli abbonamenti, delle iscrizioni e delle riscossioni;
- applicazione delle tariffe stabilite o approvate dal Comune;
- gestione degli eventuali spazi accessori, quali bar, ristoro, distributori automatici o spazi pubblicitari, quando consentito dagli atti della successiva procedura;
- rapporti con associazioni sportive, istituti scolastici, utenti, federazioni ed enti di promozione sportiva;
- organizzazione di attività rivolte a minori, anziani, persone con disabilità e soggetti in condizioni di fragilità;
- predisposizione e attuazione del piano di emergenza, evacuazione e primo soccorso;
- adempimenti in materia di sicurezza sul lavoro, prevenzione incendi e tutela sanitaria;
- ogni ulteriore attività necessaria alla piena funzionalità degli impianti.

La descrizione definitiva delle prestazioni, l'allocazione delle manutenzioni, la disciplina delle utenze e le relative responsabilità saranno definite nel capitolato e nello schema di convenzione della successiva procedura. La medesima documentazione conterrà la clausola sociale di cui all'art. 57 del D.Lgs. 36/2023 a tutela del personale impiegato nella gestione uscente.

## 3. NATURA DEL RAPPORTO

L'affidamento avverrà mediante concessione di servizi ai sensi del D.Lgs. 36/2023 e ha ad oggetto un servizio pubblico locale di rilevanza economica ai sensi del D.Lgs. 23 dicembre 2022, n. 201. Il concessionario assumerà il rischio operativo derivante dalla gestione, remunerandosi principalmente attraverso i ricavi conseguiti dall'utilizzo degli impianti.

## 4. DURATA

La durata della concessione è pari a **quattro anni** senza opzioni di rinnovo con decorrenza dalla data del verbale di consegna dei beni. La durata non è prorogabile, salvo per la revisione di cui all'art. 192, comma 1, del D.Lgs. 36/2023 (art. 178, comma 5, del medesimo decreto).

## 5. VALORE STIMATO DELLA CONCESSIONE

Il valore complessivo stimato della concessione, calcolato ai sensi dell'art. 179 del D.Lgs. 36/2023, è indicativamente pari a **€ 4.779**.600,00, IVA esclusa, nello scenario economico di base, comprensivo del fatturato operativo stimato del concessionario per la durata dell'affidamento (€ 4.659.600,00) e del valore massimo dell'integrazione tariffaria connessa all'obbligo di riservare alle società sportive locali fino a 1.000 ore annue sui campi polivalenti. Il valore stimato è inferiore alla soglia di rilevanza europea di cui all'art. 14, comma 1, lett. a), del D.Lgs. 36/2023. Tale valore sarà precisato negli atti della successiva procedura.

## 6. CANONE E INTEGRAZIONE TARIFFARIA

Il concessionario corrisponde al Comune un canone annuo, il cui importo a base della successiva procedura sarà indicato nella lettera d'invito; l'offerta economica consisterà nel rialzo sul canone a base di gara.

Il Comune riconosce al concessionario, entro un importo massimo annuo, l'integrazione tariffaria connessa all'obbligo di riservare alle società sportive locali le ore sui campi polivalenti di cui all'art. 5, secondo quanto sarà disciplinato negli atti della successiva procedura.

## 7. PROCEDURA DI AFFIDAMENTO

A seguito della presente indagine di mercato, il Comune procederà, qualora ne ricorrano i presupposti, mediante procedura negoziata senza pubblicazione di un bando, ai sensi dell'art. 187 del D.Lgs. 36/2023.

Saranno consultati **almeno dieci operatori economici, ove esistenti**, nel rispetto dei principi di:

- risultato;
- fiducia;
- accesso al mercato;
- concorrenza;
- imparzialità;
- non discriminazione;
- pubblicità;
- trasparenza;
- proporzionalità;
- rotazione.

Resta ferma la facoltà del Comune di ricorrere, anche per una concessione sotto soglia, a una procedura ordinaria. La procedura sarà gestita integralmente attraverso la piattaforma telematica **SINTEL**.

**8. SOGGETTI AMMESSI**

Possono manifestare interesse gli operatori economici ammessi a partecipare alle procedure per l'affidamento di contratti pubblici, in forma singola o associata, tra cui:

- imprenditori individuali e società;
- società cooperative;
- consorzi;
- raggruppamenti temporanei di operatori economici;
- aggregazioni tra imprese aderenti a un contratto di rete;
- gruppi europei di interesse economico;
- associazioni e società sportive dilettantistiche, ove in possesso dei requisiti necessari;
- enti di promozione sportiva;
- federazioni sportive nazionali e discipline sportive associate;
- altri soggetti dotati di soggettività giuridica e legittimati alla gestione economica del servizio.

Gli operatori potranno partecipare in forma singola o associata, purché la forma prescelta sia compatibile con la disciplina del Codice e con la natura della concessione.
È vietata la partecipazione del medesimo operatore:

- in più di un raggruppamento;
- individualmente e contemporaneamente in raggruppamento;
- in forme che determinino situazioni di controllo, collegamento sostanziale o unicità del centro decisionale incompatibili con l'autonomia delle candidature.

**9. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

Gli operatori devono possedere i requisiti di seguito indicati.

*REQUISITI DI ORDINE GENERALE*

Gli operatori non devono trovarsi in alcuna delle cause di esclusione di cui agli articoli 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023, ivi compreso l'illecito professionale grave di cui all'art. 98, fermo quanto previsto dall'art. 96, comma 6, in ordine alle misure adottate dall'operatore per dimostrare la propria affidabilità. Ai sensi dell'art. 10, comma 2, del medesimo decreto, non operano cause di esclusione ulteriori rispetto a quelle tassativamente previste dal Codice.
Il possesso dei requisiti sarà dichiarato mediante dichiarazione sostitutiva e verificato nei confronti degli operatori invitati o del soggetto proposto per l'aggiudicazione, secondo le modalità previste dal Codice.

*REQUISITI DI IDONEITÀ PROFESSIONALE*

L'operatore deve possedere:

1. iscrizione nel Registro delle imprese presso la Camera di commercio competente per attività pertinente, anche se non coincidente, con la gestione di impianti sportivi o natatori;
2. per le cooperative e i consorzi di cooperative, anche l'iscrizione all'Albo delle società cooperative;
3. per gli operatori non tenuti all'iscrizione nel Registro delle imprese, dichiarazione sostitutiva che ne indichi le ragioni, corredata dall'atto costitutivo o dallo statuto, da cui risulti un oggetto sociale pertinente con la gestione di impianti sportivi o natatori;
4. per gli operatori di altro Stato membro non residenti in Italia, iscrizione in uno dei registri professionali o commerciali di cui all'allegato II.11 del D.Lgs. 36/2023.

L'eventuale iscrizione al Registro nazionale delle attività sportive dilettantistiche e le eventuali affiliazioni a federazioni sportive nazionali, discipline sportive associate o enti di promozione sportiva sono dichiarate a fini informativi e non costituiscono requisito di partecipazione.

Le autorizzazioni e le abilitazioni prescritte dalla normativa per le singole attività oggetto della concessione dovranno essere possedute, direttamente o tramite i soggetti incaricati, al momento dell'avvio della gestione, secondo quanto sarà precisato negli atti della successiva procedura.

*REQUISITI DI CAPACITÀ ECONOMICO-FINANZIARIA*

L'operatore deve aver realizzato, nei migliori tre esercizi degli ultimi cinque esercizi disponibili antecedenti alla pubblicazione del presente avviso:

Un fatturato globale complessivo **non inferiore a € 1.194.900,00, IVA esclusa, pari al valore stimato medio annuo della concessione**.

**REQUISITI DI CAPACITA' TECNICA E PROFESSIONALE**

L'operatore deve:

1. aver eseguito, negli ultimi cinque anni antecedenti alla pubblicazione del presente avviso, almeno un servizio di gestione di uno o più impianti natatori pubblici, comprendente almeno una vasca coperta o scoperta destinata al nuoto, per una durata continuativa non inferiore a 36 mesi;

2. aver maturato, negli ultimi dieci anni antecedenti alla pubblicazione del presente avviso, un fatturato specifico nella gestione di impianti sportivi, con prevalenza di impianti natatori, complessivamente non inferiore a **€ 1.194.900, IVA** esclusa

In caso di partecipazione in forma associata, le modalità di possesso dei requisiti di idoneità professionale, di capacità economico-finanziaria e di capacità tecnica e professionale saranno precisate nella lettera d'invito.

## 10. NUMERO DEGLI OPERATORI DA INVITARE

Il Comune inviterà alla successiva procedura, ai sensi dell'art. 187 del D.Lgs. 36/2023, **dieci operatori economici** in possesso dei requisiti richiesti, fermo quanto previsto dagli artt. 12 e 19.

Qualora pervenga un numero di manifestazioni ammissibili pari o inferiore a dieci, saranno invitati tutti gli operatori idonei, fatta salva l'applicazione del principio di rotazione nei casi in cui esso risulti applicabile.

Qualora pervenga un numero di manifestazioni ammissibili **superiore a dieci**, gli operatori da invitare saranno individuati mediante i criteri oggettivi di cui all'art. 11 e la graduatoria di cui all'art. 12.

Qualora pervenga un numero di manifestazioni ammissibili inferiore a dieci, il Comune potrà altresì:

- integrare l'elenco mediante consultazione di altri operatori presenti sul mercato;
- utilizzare elenchi o albi disponibili;
- svolgere ulteriori ricerche di mercato;
- riaprire i termini;
- ricorrere a una procedura aperta.

## 11. CRITERI DI SELEZIONE DEGLI OPERATORI DA INVITARE

I criteri di seguito indicati saranno utilizzati esclusivamente per individuare gli operatori da invitare qualora le manifestazioni ammissibili siano superiori al numero massimo stabilito. Non costituiscono criteri di aggiudicazione della concessione e non attribuiscono alcun vantaggio nella successiva valutazione delle offerte

**A. Esperienza nella gestione continuativa di impianti natatori – massimo 35 punti**

Saranno valutati i mesi di gestione regolarmente eseguiti e conclusi o in corso negli ultimi dieci anni.

- fino a 36 mesi: **5 punti**;
- da 37 a 48 mesi: **10 punti**;
- da 49 a 72 mesi: **20 punti**;
- da 73 a 96 mesi: **28 punti**;
- oltre 96 mesi: **35 punti**

Saranno conteggiati una sola volta i periodi temporalmente sovrapposti

**B. Numero di impianti natatori gestiti (PUBBLICI E PRIVATI) negli ultimi 5 anni– massimo 20 punti**

- un impianto: **5 punti**;
- due impianti: **10 punti**;
- tre impianti: **15 punti**;

- quattro o più impianti: **20 punti**.

**C. Ulteriore esperienza nella gestione di impianti natatori pubblici negli ultimi 5 anni – massimo 15 punti**

- nessun ulteriore impianto pubblico rispetto a quello utilizzato per il requisito minimo: **0 punti**;
- un ulteriore impianto pubblico: **5 punti**;
- due ulteriori impianti pubblici: **10 punti**;
- tre o più ulteriori impianti pubblici: **15 punti**.

**D. Esperienza nella gestione di impianti sportivi "complessi" negli ultimi 5 anni** (Centri sportivi, comprendenti quindi piscine, campi da tennis, palestre ecc.) – massimo **15 punti**

- un impianto pubblico: **5 punti**;
- due impianti pubblici: **10 punti**;
- tre o più impianti pubblici: **15 punti**.

**E. Fatturato specifico – massimo 15 punti**

P = 15 × (FS concorrente / FS massimo)
P è il punteggio attribuito;
FS concorrente è il fatturato specifico dichiarato dall'operatore nel periodo di riferimento di cui all'art. 9;
FS massimo è il fatturato specifico più elevato tra quelli dichiarati dagli operatori ammessi.

## 12. FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA

Gli operatori saranno collocati in graduatoria in ordine decrescente sulla base del punteggio complessivo.

In caso di parità di punteggio, sarà data priorità, nell'ordine:

1. all'operatore con il maggior punteggio nel criterio A;
2. all'operatore con il maggior punteggio nel criterio C;
3. all'operatore con il maggior punteggio nel criterio D;
4. all'operatore con il minore fatturato globale, determinato ai sensi dell'art. 9, al fine di favorire l'accesso delle piccole e medie imprese.

In caso di ulteriore parità, saranno invitati tutti gli operatori a pari merito, anche oltre il numero massimo previsto.

**13. CRITERI DI AGGIUDICAZIONE DELLA SUCCESSIVA PROCEDURA**

La concessione sarà aggiudicata in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo.
In via preliminare, il Comune prevede la seguente articolazione:

- **offerta tecnica:** massimo 80 punti;
- **offerta economica:** massimo 20 punti.

L'offerta tecnica potrà riguardare:

1. progetto organizzativo e gestionale;
2. piano delle attività sportive e natatorie;
3. organizzazione del personale;
4. piano di manutenzione;
5. sistema di controllo della qualità dell'acqua;
6. sicurezza, emergenza e soccorso;
7. attività scolastiche, sociali e inclusive;
8. coinvolgimento dell'associazionismo sportivo locale;
9. accessibilità dell'impianto;
10. sostenibilità energetica e ambientale;
11. **eventuali** migliorie e investimenti;
12. piano di comunicazione e promozione;
13. modalità di controllo e rendicontazione;
14. qualità e sostenibilità del piano economico-finanziario.

La griglia definitiva dei criteri e dei punteggi sarà contenuta nella lettera d'invito.

**14. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE**

Gli operatori interessati dovranno trasmettere:

**ALLEGATO A**

Manifestazione di interesse, sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante o da un procuratore.

**ALLEGATO B**

Dichiarazione sostitutiva relativa al possesso dei requisiti e scheda di autovalutazione per la selezione degli operatori, sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante o da un procuratore.
La documentazione dovrà essere trasmessa esclusivamente attraverso la piattaforma telematica **SINTEL**, entro e non oltre le ore 10 del giorno 20.11.2026.

## 15. SOCCORSO ISTRUTTORIO

Il Comune potrà richiedere chiarimenti, integrazioni o regolarizzazioni della documentazione presentata, ai sensi dell'art. 101 del D.Lgs. 36/2023, richiamato dall'art. 183, comma 11, del medesimo decreto.
Non potranno essere sanati:

- la mancanza sostanziale della domanda;
- l'assenza della sottoscrizione quando non sia altrimenti imputabile la candidatura;
- il mancato possesso dei requisiti alla data di scadenza;
- la mancata presentazione entro il termine;
- dichiarazioni o documenti formati successivamente al termine allo scopo di costituire requisiti prima inesistenti.

## 16. CHIARIMENTI

Le richieste di chiarimento dovranno essere presentate esclusivamente mediante la funzionalità "Comunicazioni della procedura" della piattaforma SINTEL entro il giorno 12/11/2026.
Le risposte di interesse generale saranno pubblicate sulla piattaforma e sul sito istituzionale, senza indicazione dell'identità del richiedente.
Non saranno fornite risposte a richieste:

- telefoniche;
- formulate con modalità diverse;
- pervenute oltre il termine;
- riguardanti questioni manifestamente estranee all'indagine.

## 17. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali saranno trattati ai sensi del Regolamento UE 2016/679 (GDPR) e del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i. esclusivamente per le finalità connesse alla presente procedura.

## 18. PUBBLICAZIONE

Il presente avviso è pubblicato:

- all'Albo Pretorio on-line;
- sul sito istituzionale del Comune;
- nella sezione Amministrazione Trasparente;
- nella Banca dati nazionale dei contratti pubblici, tramite la Piattaforma per la pubblicità a valore legale, ai sensi dell'art. 27 del D.Lgs. 36/2023, e sulla piattaforma SINTEL. Il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse decorre dalla pubblicazione nella Banca dati nazionale dei contratti pubblici.

## 19. RISERVE DELL'AMMINISTRAZIONE

Il Comune si riserva, senza che gli operatori possano avanzare pretese:

- di sospendere, modificare, prorogare, revocare o annullare l'indagine;
- di non procedere alla successiva gara;
- di precisare nella lettera d'invito le condizioni della futura concessione;
- di procedere mediante diversa modalità di selezione;
- di invitare un numero maggiore di operatori;
- di integrare l'elenco degli operatori;

- di non invitare operatori privi dei requisiti;
- di verificare le dichiarazioni rese;
- di richiedere chiarimenti;
- di non aggiudicare la concessione;
- di annullare o revocare la procedura per ragioni di interesse pubblico.

Nessun compenso o rimborso è dovuto per la partecipazione alla presente indagine.

**20. NORMA FINALE**

Per quanto non espressamente previsto si applicano:

- il D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36;
- il D.Lgs. 23 dicembre 2022, n. 201;
- il D.Lgs. 28 febbraio 2021, n. 38;
- le disposizioni vigenti in materia di concessioni;
- il Codice civile;
- la normativa in materia di impianti sportivi e natatori;
- la normativa sanitaria e di sicurezza;
- i regolamenti comunali applicabili;
- le disposizioni regionali e nazionali vigenti.

Paullo, 30.10.2026

**IL RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO**

**Arch. Andrea Marzioni**

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005.