

AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE (Art. 58 D.L. 112/2008 e Principi di Valorizzazione del Patrimonio Comunale)

OGGETTO: Ricerca di associazioni e soggetti sportivi interessati a presentare idee progettuali per la valorizzazione, riqualificazione e gestione di un'area destinata a Verde Sportivo per lo sviluppo di sport minori, in cambio della concessione a titolo gratuito o calmierato del bene, nel Comune di Ponsacco.

SEZIONE I: IDENTIFICAZIONE DELL'ENTE E CONTESTO

1. ENTE CONCEDENTE COMUNE DI PONSACCO (Provincia di Pisa) – 3° Settore

2. PREMESSA E CONTESTO NORMATIVO Il presente avviso è volto all'individuazione di operatori economici qualificati (associazioni e soggetti sportivi senza scopo di lucro) che manifestino interesse a presentare proposte progettuali per la valorizzazione del patrimonio comunale, ai sensi dell'Art. 58 del D.L. 25 giugno 2008, n. 112. L'iniziativa rientra nell'Integrazione al "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari", costituente nota di aggiornamento al DUP 2025/2027. L'Amministrazione Comunale intende procedere alla valorizzazione dell'area attraverso una procedura di evidenza pubblica incentrata su criteri volti a verificare il perseguimento di **benefici alla comunità locale** e l'effettiva valorizzazione dell'area stessa. La concessione a titolo gratuito (o calmierato) sarà ammessa solo dimostrando che il **beneficio per la collettività sia di valore almeno pari, se non superiore, alla mancata percezione di un canone**.

SEZIONE II: DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI VALORIZZAZIONE

1. INDIVIDUAZIONE DELL'AREA L'intervento riguarda un terreno di proprietà comunale ubicato in **località Le Melorie, via delle Gardenie**.

- **Destinazione Urbanistica:** Verde Sportivo di progetto (VS) ai sensi dell'art. 102 delle N.T.A. del vigente P.O..
- **Dati Catastali:** Particella 539 del foglio di mappa 9 in porzione come meglio individuata nella planimetria allegata.
- **Superficie:** Circa mq. 320.
- **Confinamenti:** L'area è accessibile a nord da via delle Gardenie, confina a ovest con gli impianti sportivi delle Melorie e a sud con la pista ciclabile.
- **Finalità Specifica:** L'area, o parte di essa, è destinata a favore delle associazioni sportive locali **per la pratica di sport minori** da svolgere prevalentemente all'aperto.

2. TIPOLOGIA DI AFFIDAMENTO PREVISTA L'Amministrazione valuterà la concessione del bene, in linea di principio, a titolo gratuito o calmierato, a fronte della presentazione di un **progetto di riqualificazione, rigenerazione o ammodernamento** che persegua finalità di **aggregazione e inclusione sociale e giovanile mediante lo sviluppo di attività sportive minori**. La durata dell'affidamento sarà commisurata al valore dell'investimento proposto e comunque **non inferiore a cinque anni**.

SEZIONE III: REQUISITI DEI SOGGETTI AMMESSI

Sono ammessi a presentare manifestazione di interesse:

1. Associazioni Sportive Dilettantistiche (ASD) o Società Sportive Dilettantistiche (SSD) senza fini di lucro.

- Enti del Terzo Settore (ETS) la cui attività rientri nelle finalità istituzionali dell'Ente concedente (es. diffusione dello sport, salute pubblica, educazione). È richiesto di dimostrare un forte radicamento sul territorio e una base esistente di attività nello sport minore oggetto della proposta.

SEZIONE IV: CONTENUTI RICHIESTI NELL'IDEA PROGETTUALE

L'idea progettuale deve essere di livello preliminare, corredata da un Piano di Fattibilità Economico Finanziaria (PFEF), e deve garantire che la concessione non costituisca un deprecabile depauperamento erariale, bensì un veicolo per l'interesse collettivo.

1. Contenuto Tecnico e Gestionale:

- Progetto Tecnico:** Definizione degli spazi per la pratica dello sport minore all'aperto, assicurando sicurezza, accessibilità e design inclusivo (assenza di barriere architettoniche).
- Manutenzione e Interventi:** Impegno formale e dettagliato ad accollarsi integralmente i costi di **manutenzione ordinaria** e, parzialmente o totalmente, quelli di **manutenzione straordinaria** sul bene, con un cronoprogramma esecutivo.
- Restituzione e Reversibilità:** Impegno a restituire il bene in **condizioni migliorate** rispetto alla consegna, con clausole che prevedano la proprietà comunale di tutte le opere realizzate a titolo non oneroso allo spirare del termine.

2. Contenuto Giuridico-Economico:

- Analisi Economico-Gestionale:** Il PFEF deve attestare la sostenibilità finanziaria del progetto, dimostrando la capacità di creare valore e i flussi di cassa sufficienti per la gestione e l'investimento.
- Irrilevanza Economica:** Dimostrare la totale o potenziale irrilevanza economica del bene (assenza di redditività non sociale), unico presupposto che ammette la deroga al principio di onerosità.

SEZIONE V: INDICATORI DI VALUTAZIONE (CRITERI DI RICEVIBILITÀ E QUALITÀ)

La proposta sarà valutata sulla base di criteri orientati al pubblico interesse e alla misurabilità dell'impatto sociale, superando la mera enunciazione di intenti.

A. REQUISITI MINIMI DI AMMISSIBILITÀ (RICEVIBILITÀ)

- Copertura Spesa Pubblica:** Il Controvalore di Manutenzione (IPS-B) deve essere garantito.
- Impegno al Non-Lucro:** Inserimento di una Clausola Anti-Spillover che vincoli il reinvestimento della totalità degli eventuali utili netti esclusivamente in potenziamento delle attività gratuite e manutenzioni straordinarie.
- Finalità Sociale:** L'utilizzo deve essere destinato a una generalità indifferenziata di cittadini (principio di universalità delle prestazioni).
- Sviluppo sportivo:** indicazione specifica del programma di diffusione e coinvolgimento legato alle attività sportive proposte.

B. INDICATORI DI PERFORMANCE SOCIALE (IPS) E VALORE AGGIUNTO (QUALITÀ) INDICATI E SOGGETTI A PRINCIPALE VERIFICA

1. Requisito di Ammissibilità (IPS-B): Il Controvalore di Manutenzione (Valor Operis) deve essere $\geq 100\%$ del canone stimato di mercato, a dimostrazione dell'impatto zero sulla spesa pubblica e per evitare il danno erariale.

2. Indicatori Chiave:

1. IPS-A Tasso di Inclusione Giovanile (TIG): Misura l'accesso gratuito per gli under 18 svantaggiati ($\geq 15\%$ Target Minimo).

2. IPS-C Ore di Uso Pubblico Gratuito (OUPG): Misura le ore dedicate a scuole/ASL/eventi civici (≥ 180 ore/anno Target Minimo).

3. IPS-E Indice di Radicamento Territoriale (IRT): Misura la percentuale di iscritti residenti nel Comune ($\geq 60\%$ Target Minimo).

4. IPS-G Grado di Calmieramento Tariffario (GCT): Dimostra la funzione sociale del bene, misurando lo sconto medio applicato rispetto alle tariffe regionali ($\geq 20\%$ Target Minimo)

C. ELEMENTI PROGETTUALI INNOVATIVI A VALORE AGGIUNTO CHE SARANNO OGGETTO DI VALUTAZIONE

Saranno valutate le proposte anche mediante la valutazione dei seguenti elementi:

Smart-Facility e Trasparenza: Utilizzo di metodologie avanzate come il Building Information Modeling (BIM) o Digital Twin per la progettazione e la manutenzione, fornendo al Comune un modello digitale aggiornato dello stato dell'immobile. Installazione di un pannello informativo digitale (open data) che esponga i dati di consumo energetico e gli IPS raggiunti in tempo reale.

Garanzie Finanziarie Proattive: Costituzione di un **Fondo di Garanzia per la Reversibilità** (fideiussione bancaria/assicurativa) o di un **Escrow Account per la Manutenzione Ciclica**, vincolato alla copertura dell'eventuale inadempimento grave o della mancata restituzione in condizioni ottimali.

Servizi Sociali Strutturali: Proposta di attivazione di uno "Sportello Sociale Sportivo" per categorie svantaggiate, o di servizi di telemedicina sportiva/coaching motorio gratuito per anziani/pazienti cronici in convenzione con l'ASL.

Sostenibilità Energetica Attiva: Progettazione per l'ottenimento di un bilancio energetico positivo (Energy Positive), con la cessione gratuita dell'energia in eccesso a utenze pubbliche vicine (es. scuole) tramite un accordo di Comunità Energetica Rinnovabile (CER).

Land Banking Sportivo: Dedica di una porzione significativa del terreno alla riqualificazione ambientale (es. orti sociali urbani, fasce tamponi autoctone).

Gestione Condivisa e Sociale: Previsione di un Modello di Co-Decisione Strategica con la partecipazione di Comune e Cittadini (Comitato di Gestione congiunto) avente potere di voto sui prezzi calmierati e sugli orari di accesso gratuito.

Clausola di Gestione Sociale per Somministrazione: Qualora sia prevista l'allocazione di una superficie per attività di somministrazione di alimenti e bevande, si richiede l'impegno a destinare una percentuale del ricavato netto (es. 30%) al finanziamento di borse di studio sportive per minori svantaggiati o al Land Banking Sportivo.

SEZIONE VI: MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE

I soggetti interessati sono invitati a presentare la propria manifestazione di interesse e l'idea progettuale completa (inclusa la simulazione del PFEF e gli impegni sugli IPS) entro le ore 12.00 del 31/01/2026 a mezzo pec all' indirizzo: comune.ponsacco@postacert.toscana.it, indicando nell' oggetto "Manifestazione di interesse per la valorizzazione, riqualificazione e gestione di un'area destinata a Verde Sportivo per lo sviluppo di sport minori".

L'invio della proposta è a totale ed esclusivo rischio del mittente e ramane esclusa ogni responsabilità dell'Amministrazione ove per qualsiasi motivo, l'stanza non pervenga entro il termine di scadenza all'indirizzo di destinazione. Il termine di presentazione delle proposte è perentorio e farà fede la data e l'orario indicati dal sistema di posta elettronica certificata.

A pena di nullità la proposta dovrà essere sottoscritta dal Legale rappresentante della società sportiva, corredata da copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore o di un documento di riconoscimento equipollente in corso di validità.

Non saranno ammesse proposte aggiuntive o sostitutive pervenute dopo la scadenza del termine di ricezione indicato nel presente Avviso.

IL COMUNE SI RISERVA DI INTRAPRENDERE UN PERCORSO CONDIVISO DI DIALOGO COMPETITIVO CON LE INIZIATIVE CHE RITERRA' MIGLIORI E PIU' IN LINEA CON LE PROPRIE ESIGENZE DI SVILUPPO DI ATTIVITA' SPORTIVE MINORI E AVVICINAMENTO DELLA POPOLAZIONE, SOPRATTUTTO LE FASCE MINORI, ALLO SPORT. TRA I SOGGETTI INDIVIDUATI IN BASE AGLI INDICATORI DI CUI SOPRA, SI PROCEDERA' PERTANTO AD UNA PROCEDURA PARTECIPATA RISTRETTA, REGOLAMENTATA DA SUCCESSIVI PROVVEDIMENTI E PREVISIONI PROCEDURALI.