

## **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.

2. 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)

1. **Copertura Spesa Pubblica:** Il Controvalore di Manutenzione (IPS-B) deve essere garantito.
2. **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.
3. **Finalità Sociale:** L'utilizzo deve essere destinato a una generalità indifferenziata di cittadini (principio di universalità delle prestazioni).
4. **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 ( $\geq 180$  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:** Dedicazione di una porzione significativa del terreno alla riqualificazione ambientale (es. orti sociali urbani, fasce tampone 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 veto 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](mailto: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'istanza 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 RITERRÀ MIGLIORI E PIÙ IN LINEA CON LE PROPRIE ESIGENZE DI SVILUPPO DI ATTIVITÀ SPORTIVE MINORI E AVVICINAMENTO DELLA POPOLAZIONE, SOPRATTUTTO LE FASCE MINORI, ALLO SPORT. TRA I SOGGETTI INDIVIDUATI IN BASE AGLI INDICATORI DI CUI SOPRA, SI PROCEDERÀ PERTANTO AD UNA PROCEDURA PARTECIPATA RISTRETTA, REGOLAMENTATA DA SUCCESSIVI PROVVEDIMENTI E PREVISIONI PROCEDURALI.**