RICERCA DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE
PER L'AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DEL CENTRO SPORTIVO
MOLENTARGIUS

ARCA – Associazione Nazionale Ricreativa, Culturale e Sportiva dipendenti Gruppo ENEL con sede legale in Roma, Via di Villa Patrizi n. 2/B, P.I. 01730281001, Codice Fiscale 07250590580, in persona del Direttore Dr. Fabio Simonelli, nato a Roma il 01/07/1964 rende noto che

È INDETTA UNA RICERCA DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

per l'affidamento in locazione commerciale del centro sportivo di proprietà ARCA sito in Cagliari, in Via Chiara Lubich 32

1. OGGETTO DELLA RICERCA

ARCA – Associazione Nazionale Ricreativa, Culturale e Sportiva dipendenti Gruppo ENEL intende affidare in locazione commerciale, per anni sei con possibilità di rinnovo per uguale periodo ai termini delle leggi vigenti, il Centro Sportivo Molentargius, ubicato in Cagliari, via Lubich 32, costituito da:

1) Una guardiola in muratura
2) Un fabbricato in muratura ad uso spogliatoi e servizi igienici
3) Un fabbricato in muratura adibito a sala ricreativa con bar annesso
4) Una tettoia ristoro in legno pino di Svezia attrezzata con piccolo bar
5) Un gazebo esterno
6) Una sala ricreativa esterna, in legno, attrezzata con piccolo bar
7) Quattordici locali in muratura, di piccole dimensioni e contigui, adibiti a magazzini
8) Due tettoie il legno attigue ai quattordici locali adibiti a magazzini
9) Quattro campi da tennis in terra rossa
10) Un campo di calcetto in erba sintetica
11) Due spogliatoi prefabbricati dedicati al campo di calcetto
12) Un campo asfaltato da basket con impianto da gioco

Quanto in oggetto è rappresentato mediante Planimetria All. A ed è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cagliari alla Sezione Urbana A, Foglio 13, particella 1928, piano terra, zona censuaria 1, Categoria D6, Rendita Catastale €. 14.426,00.
Il complesso dovrà essere utilizzato esclusivamente per le attività connesse alla propria destinazione d'uso pena la risoluzione del contratto.

Premessa: situazione delle servitù esistenti con obbligo di realizzazione di nuova viabilità e interventi manutentivi

L'immobile oggetto della presente procedura è attualmente gravato da una servitù di passaggio a favore dell'immobile confinante identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cagliari, Foglio A/1, particella 28, presso il quale sono insediate attività commerciali.
Al fine di consentire il successivo trasferimento della già menzionata servitù in luogo meno gravoso all'interno del fondo, il soggetto che risulterà affidatario della locazione sarà tenuto a realizzare, a propria cura e spese, fatte salve le attività necessariamente devolute ad ARCA in qualità di proprietaria, una nuova strada carrabile all'interno del Centro Sportivo, secondo le caratteristiche tecniche e le modalità indicate nel progetto allegato al presente avviso (Allegato B - Progetto per la realizzazione di strada carrabile).

L'intervento dovrà essere completato entro il termine massimo di dodici mesi dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione, fatti salvi eventuali ritardi incolpevoli derivanti dal rilascio di autorizzazioni o provvedimenti da parte delle competenti Autorità.
Saranno a carico del Conduttore tutti gli oneri tecnici, amministrativi ed economici connessi alla progettazione esecutiva, all'ottenimento delle autorizzazioni eventualmente necessarie, alla realizzazione delle opere e al successivo ripristino delle aree interessate dai lavori.

Migliorie ed efficientamento dell'impianto elettrico saranno da programmare a carico degli affittuari nel corso dei primi tre anni di locazione.

Il valore economico delle opere sopra descritte è stato considerato ai fini della determinazione del canone posto a base della presente procedura e non darà luogo ad alcun indennizzo, rimborso o compensazione a favore del Conduttore.

2. CONDIZIONI DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

La locazione del Centro Sportivo e dei relativi impianti sarà disciplinata dalle vigenti disposizioni normative in materia, nonché dalle seguenti condizioni essenziali:

a) Divieto di cessione e sublocazione

Il contratto di locazione non potrà essere ceduto, neppure parzialmente, a terzi, a qualsiasi titolo, né il compendio immobiliare potrà essere oggetto di sublocazione, totale o parziale, salvo preventiva autorizzazione scritta della Proprietà.

b) Canone di locazione

Il canone annuo posto a base della presente procedura è fissato in euro 20.000,00 (ventimila/00). Saranno ammesse offerte in aumento rispetto all'importo posto a base di gara. Il canone dovrà essere corrisposto in dodici rate mensili anticipate di pari importo, con scadenza il giorno 5 di ogni mese. Il canone sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

c) **Durata della locazione**

La locazione avrà durata di anni 6+6, dalla sottoscrizione del contratto.

d) Garanzia contrattuale

A garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dal contratto, il Conduttore dovrà costituire, prima della sottoscrizione dello stesso, un deposito cauzionale dell'importo di euro 10.000,00 ovvero, presentare idonea fideiussione bancaria o assicurativa di pari importo.

e) Consegna dell'immobile

L'immobile sarà consegnato al Conduttore nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, corredato della documentazione e delle certificazioni disponibili ai sensi della normativa vigente, ivi compresi, ove previsti, gli attestati di conformità degli impianti e l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

f) Utenze e manutenzioni

Saranno ad esclusivo carico del Conduttore tutte le spese relative all'attivazione, voltura e gestione delle utenze, nonché gli oneri connessi alla manutenzione ordinaria degli immobili, degli impianti tecnologici, delle attrezzature, degli arredi e di ogni altro bene mobile o immobile affidato in uso nell'ambito della locazione.

g) Coperture assicurative

Il Conduttore dovrà stipulare e mantenere per tutta la durata del contratto adeguate coperture assicurative a tutela dei rischi derivanti dalla locazione del Centro Sportivo, e precisamente:
- polizza responsabilità civile verso terzi: al minimo euro 1.500.000;

- polizza responsabilità civile per danni a cose: al minimo euro 1.500.000;
- polizza responsabilità civile per danni ed apparecchiature e componenti di impianti tecnologici: al minimo euro 150.000,00;
- polizza responsabilità civile della conduzione dell'immobile
- polizza incendio rischio locativo

Il Conduttore dovrà inoltre garantire idonea copertura assicurativa per il personale eventualmente impiegato nella gestione del Centro Sportivo e contro gli infortuni che possano interessare sé medesimo, i propri collaboratori, dipendenti o familiari eventualmente coinvolti nella gestione dell'attività. In ogni caso, il Conduttore manleva e tiene indenne ARCA da ogni responsabilità civile, amministrativa o patrimoniale derivante dalla gestione del Centro Sportivo e delle attività in esso svolte.

h) Modifiche e migliorie

Non potranno essere eseguite opere, modifiche, trasformazioni o migliorie agli immobili e agli impianti senza la preventiva autorizzazione scritta della Proprietà. Eventuali interventi autorizzati resteranno acquisiti al patrimonio della Proprietà senza che il Conduttore possa avanzare pretese di indennizzo, compenso o rimborso, salvo diverso accordo scritto tra le parti. Resta salva la facoltà della Proprietà di richiedere il ripristino dello stato dei luoghi al termine del rapporto contrattuale.

i) Agevolazioni per ARCA ed i soci

Il Conduttore si impegna a consentire l'utilizzo del Centro Sportivo da parte di ARCA per iniziative istituzionali, associative o promozionali, per un minimo di cinque giornate annue a titolo gratuito, secondo modalità e calendario concordati tra le parti con congruo anticipo;

Il Conduttore si impegna altresì a riconoscere ai soci ARCA e agli eventuali soggetti assimilati condizioni economiche agevolate per l'accesso ai servizi offerti dal Centro Sportivo, mediante l'applicazione di uno sconto non inferiore al 20% rispetto ai prezzi ordinariamente praticati al pubblico.

3. SOGGETTI AMMESSI

Possono partecipare alla presente indagine di mercato, in forma singola o associata, i seguenti soggetti:

1) Associazioni Sportive Dilettantistiche (ASD) e Società Sportive Dilettantistiche (SSD) regolarmente iscritte al Registro Nazionale delle Attività Sportive Dilettantistiche e affiliate alle Federazioni Sportive Nazionali (FSN), alle Discipline Sportive Associate (DSA) o agli Enti di Promozione Sportiva (EPS);
2) Enti di Promozione Sportiva (EPS) riconosciuti ai sensi della normativa vigente;
3) Enti del Terzo Settore (ETS) iscritti al RUNTS che prevedano tra le proprie finalità statutarie la promozione dello sport, delle attività motorie, ricreative, educative o sociali;
4) Operatori economici, comprese società commerciali, società cooperative e consorzi, iscritti al Registro delle Imprese e aventi esperienza nella gestione di impianti sportivi o attività analoghe e pertinenti all'oggetto dell'affidamento;
5) Raggruppamenti Temporanei di Imprese (RTI) o Associazioni Temporanee di Imprese (ATI), o Reti di Associazioni costituiti o da costituire, formati da soggetti rientranti nelle categorie sopra elencate, fermo restando il possesso dei requisiti richiesti.

4. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

I partecipanti non devono trovarsi in alcuna delle condizioni di esclusione previste dalla normativa vigente e devono possedere i seguenti requisiti.

1) **Requisiti di ordine generale**

a) assenza di condanne definitive per reati gravi, con particolare riferimento ai reati contro la pubblica amministrazione, all'associazione per delinquere, al riciclaggio e ad altri reati che possano incidere sull'affidabilità morale e professionale del concorrente;
b) regolarità fiscale e contributiva, attestata dall'assenza di violazioni definitivamente accertate in materia tributaria e previdenziale;
c) assenza di procedure concorsuali, quali fallimento, liquidazione coatta amministrativa o concordato preventivo;
d) assenza di gravi infrazioni debitamente accertate alle norme in materia di salute e sicurezza sul lavoro.

2) **Requisiti di capacità tecnica e professionale**

I concorrenti devono dimostrare di possedere adeguata esperienza e capacità organizzativa per la gestione dell'impianto e, in particolare:

a) esperienza pregressa (a titolo esemplificativo) aver gestito impianti sportivi analoghi a quello oggetto dell'affidamento (per esempio campi da calcio, centri sportivi o palazzetti dello sport) per almeno due stagioni sportive nell'ultimo triennio, comprovata mediante attestazioni o certificazioni rilasciate dai precedenti committenti;
b) per le Associazioni Sportive Dilettantistiche (ASD) e le Società Sportive Dilettantistiche (SSD), iscrizione al Registro nazionale delle attività sportive dilettantistiche (RASD);
c) qualificazione degli istruttori, disporre di istruttori e allenatori in possesso di adeguate qualifiche professionali e sportive in relazione alle attività proposte;

3) **Progetto tecnico-gestionale:**

L'obiettivo dell'ARCA è quello di garantire la massima valorizzazione della struttura, la manutenzione ottimale degli spazi e lo sviluppo di attività sportive e sociali. Per tale motivo, la scelta del conduttore dell'immobile sarà connessa alla **presentazione di un piano dettagliato che includa:**

a) piano di utilizzo dell'impianto per attività sportive, sociali e culturali;
b) calendario delle attività e tariffe proposte;
c) modalità di manutenzione ordinaria dell'impianto
d) utilizzo di uno dei magazzini presenti quale rimessa di materiale di proprietà dell'ARCA

4) **Requisiti di capacità economico-finanziaria**

Al fine di garantire la massima valorizzazione della struttura, la manutenzione ottimale degli spazi e lo sviluppo di attività sportive e sociali, sono richiesti ai concorrenti i seguenti parametri

a) **fatturato**: aver conseguito un fatturato globale medio annuo d'impresa, ovvero, per le ASD e gli altri enti non commerciali, un volume medio annuo di entrate, non inferiore a euro 100.000,00;
b) **sostenibilità finanziaria**: presentazione di un piano economico-finanziario (PEF) asseverato, idoneo a dimostrare l'equilibrio tra i costi di gestione previsti (personale, utenze e manutenzione) e i ricavi attesi;

5. CRITERI DI VALUTAZIONE

Le offerte pervenute saranno esaminate da un'apposita Commissione interna dell'ARCA, previa verifica della regolarità e completezza della documentazione presentata.
Non saranno prese in considerazione le domande incomplete o prive della documentazione richiesta.

Nel corso della valutazione, la Commissione potrà richiedere ai partecipanti chiarimenti, precisazioni o integrazioni in merito ai contenuti delle offerte presentate, senza che ciò comporti modifiche sostanziali delle stesse.
ARCA si riserva di valutare le offerte pervenute sulla base del criterio dell'offerta complessivamente più vantaggiosa sotto il profilo tecnico ed economico, tenendo conto della qualità della proposta gestionale, della sostenibilità economico-finanziaria, dell'esperienza maturata e della capacità di valorizzazione del centro sportivo e dei relativi impianti.
L'assegnazione o la mancata assegnazione della gestione del centro sportivo sarà comunicata agli offerenti mediante posta elettronica certificata (PEC).
ARCA si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione qualora nessuna proposta sia ritenuta idonea o coerente con gli obiettivi perseguiti da ARCA, senza che i partecipanti possano avanzare pretese, richieste di risarcimento o diritti di qualsiasi natura.

6. DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

L'offerta dovrà essere corredata, a pena di esclusione, dalla seguente documentazione, debitamente sottoscritta dal legale rappresentante del soggetto partecipante:

1) domanda di partecipazione, corredata da dichiarazione sostitutiva ai sensi della normativa vigente, che attesti l'assenza di condizioni ostative alla presentazione dell'offerta;
2) copia dell'atto costitutivo e dello statuto vigente del soggetto partecipante, ove previsti dalla natura giuridica dello stesso;
3) copia di un documento di identità in corso di validità del legale rappresentante;
4) certificato del casellario giudiziale e certificato dei carichi pendenti del legale rappresentante, dai quali risulti l'assenza di condanne o procedimenti ostativi alla partecipazione alla procedura;
5) documento unico di regolarità contributiva (DURC);
6) dichiarazione sostitutiva attestante l'assenza di procedure concorsuali, fallimentari o situazioni di insolvenza, ivi compresi fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo o altre procedure analoghe previste dalla normativa vigente;
7) ogni ulteriore documento ritenuto utile ai fini della valutazione dell'offerta.

7. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE

Gli interessati dovranno far pervenire la propria offerta entro e non oltre il giorno 04/12/2026 all'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC): acquistiappalti@pec.it e, per conoscenza, all'indirizzo e-mail servizi.immobiliari@arca-enel.it.
Faranno fede la data e l'ora di ricezione della PEC.
L'offerta dovrà contenere:

1) presentazione del soggetto partecipante, comprensiva di curriculum delle attività svolte e della documentazione identificativa del legale rappresentante;
2) relazione tecnica contenente il progetto sportivo e gestionale, nonché il piano delle attività e degli interventi manutentivi proposti;
3) offerta economica, con indicazione del canone annuo proposto in aumento rispetto al canone posto a base della procedura;
4) piano economico-finanziario (PEF), ove richiesto dal presente avviso.

8. SOPRALLUOGO

Il sopralluogo presso il centro sportivo è obbligatorio ai fini della presentazione dell'offerta.

Per concordare data e orario della visita, gli interessati dovranno inviare una richiesta all'indirizzo di posta elettronica servizi.immobiliari@arca-enel.it.
L'avvenuto sopralluogo dovrà essere attestato secondo le modalità indicate da ARCA.

9. MODELLO DI ORGANIZZAZIONE, GESTIONE E CONTROLLO EX D.LGS. 231/2001 E CODICE ETICO

ARCA ha adottato un Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ai sensi del D.Lgs. 231/2001 nonché un Codice Etico, entrambi consultabili sul sito istituzionale di ARCA. Con la presentazione della domanda di partecipazione alla presente procedura, il concorrente dichiara di aver preso visione del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ex D.Lgs. 231/2001 e del Codice Etico di ARCA e si impegna, in caso di affidamento, a uniformare la propria condotta ai principi e ai valori in essi contenuti, astenendosi da qualsiasi comportamento che possa integrare le fattispecie di illecito previste dal D.Lgs. 231/2001 o comunque risultare contrario ai principi di correttezza, trasparenza e legalità.
Il concorrente si impegna altresì a comunicare tempestivamente ad ARCA eventuali procedimenti giudiziari, provvedimenti o accertamenti riguardanti la commissione di reati presupposto rilevanti ai sensi del D.Lgs. 231/2001, riferibili al soggetto partecipante o ai propri rappresentanti legali.
L'eventuale stipula del contratto sarà subordinata all'accettazione dei principi contenuti nel Modello 231 e nel Codice Etico di ARCA.
Costituirà causa di risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice civile, l'accertamento, con sentenza passata in giudicato, della commissione di illeciti amministrativi dipendenti da reato o di uno o più reati rilevanti ai sensi del D.Lgs. 231/2001, qualora tali fatti risultino incompatibili con il rapporto contrattuale instaurato con ARCA.
Per ulteriori informazioni e per la consultazione della documentazione sopra richiamata, si rinvia al sito istituzionale di ARCA: www.arca-enel.it

10. TRATTAMENTO DATI PERSONALI: INFORMATIVA

Ai sensi del regolamento generale sulla protezione dei dati GDPR (General Data Protection Regulation), e dell'art. 13 del Decreto Legislativo n. 196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali" s'informa che:

1. Le finalità cui sono destinati i dati raccolti e le modalità di trattamento si riferiscono alla procedura di quanto oggetto della presente richiesta di offerta, nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza;
2. Il conferimento dei dati è obbligatorio e l'eventuale rifiuto potrà comportare la mancata prosecuzione della fase precontrattuale e la mancata o parziale esecuzione del contratto;
3. Il trattamento dei dati avviene attraverso il sistema informatizzato e mediante archivi cartacei;
4. Titolare del trattamento dei dati è ARCA.

Per ulteriori informazioni si invita a prendere visione dell'Informativa Privacy ARCA pubblicata sul portale ARCA www.arca-enel.it

---

Allegati:
A - Planimetria
B - Progetto realizzazione strada carrabile