

VERBALE DELL'ADUNANZA DELIBERATIVA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

N. 07 del 13 luglio 2023

Oggetto: **PROGRAMMAZIONE IMPIANTISTICA SPORTIVA "GEOVILLAGE" NEL DISTRETTO PRODUTTIVO CONSORTILE DI OLBIA**

L'anno duemilaventitre addì 13, del mese di luglio, alle ore 19,45, presso la sede sociale del Consorzio Industriale Provinciale Nord Est Sardegna - Gallura, in seguito ad apposita e regolare convocazione prot. n. 5417/2023 del 07.07.2023, regolarmente partecipata si è riunito il Consiglio di Amministrazione degli Enti Locali Territoriali consorziati (CIPNES – Gallura); sono presenti ai sensi dell'art. 4, c. 2, della L.R. 10/2008 e dell'art. 2, c. 27 della L.R. 3/2009:

- **Sarti Giovanni**, quale delegato della Provincia di Sassari in forza del decreto n. 4 del 28/01/2021 adottato ex c. 2, art. 4, L.R. 10/2008;
- **Fideli Livio Salvatore**, quale delegato del Sindaco del Comune di Olbia in forza del decreto sindacale n. 38 del 09/08/2016 adottato ex c. 2, art. 4, L.R. 10/2008;
- **Raspitzu Giovanni Maria**, quale delegato del Sindaco del Comune di Monti in virtù del vigente atto di delega sindacale n. 14 del 09/07/2010 adottato ex c. 2, art. 4, L.R. 10/2008;
- **Meloni Giacomo**, quale rappresentante degli imprenditori designato dalla Provincia di Sassari con decreto dell'Amministratore Straordinario n. 60 del 19/11/2020 ex c. 2, art. 4, L.R. 10/2008;

Risulta assente:

- **Sanciu Fedele**, quale delegato del Sindaco del Comune di Buddusò in forza del decreto sindacale n. 1 del 27/01/2021 adottato ex c. 2, art. 4, L.R. 10/2008;

Componenti presenti n. 4;

Componenti assenti n. 1;

Il Collegio dei Revisori dei Conti è rappresentato dal **Dott. Orunesu Giovanni Antonio** (Presidente) e dalla **Dott.ssa Scanu Simona** (componente effettivo), **Dott.ssa Cuccu Alessandra** (componente effettivo).

Assiste il Direttore Generale del C.I.P.N.E.S. - Gallura, **Dott. Aldo Carta**;

Constatata la validità dell'adunanza per l'intervento maggioritario dei componenti ex lege legittimati, assume la presidenza nella sua qualità di Presidente del CIPNES Gallura il sig. Giovanni Sarti, il quale invita il Dirigente del Settore Infrastrutture Ing. Antonio F. Catgiu ad illustrare l'argomento iscritto all'ordine del giorno.

Il Dirigente del Settore Infrastrutture Ing. A. Catgiu, preliminarmente ricorda ai presenti che con provvedimento adottato dalla DG in data 12.05.2023 prot. 3718/2023 ex art. 63 della L. 448/98 è stata disposta l'acquisizione al patrimonio del CIPNES – Gallura del compendio immobiliare dismesso denominato "GeoVillage" ubicato nel comprensorio urbanistico industriale consortile di Olbia comprensivo della complessiva dotazione di infrastrutture sportivo-ricreative ivi realizzate costituite da campi di calcio e calcetto, impianto natatorio, palazzetto dello sport, campi da tennis e relativi servizi pertinenziali; l'Ing. Catgiu rappresenta inoltre che in esecuzione della delibera dell'Assemblea Generale del CIPNES – Gallura n. 16 del 26.04.2023 avente ad oggetto "*Proposta vincolante e condizionata per l'acquisizione del compendio immobiliare dismesso denominato "GeoVillage" nel comprensorio urbanistico industriale consortile di Olbia allo scopo di programmare, realizzare e gestire una scuola internazionale in lingua inglese ad Olbia*", in data 25.05.2023 è stata sottoscritta tra il CIPNES – Gallura e il soggetto proponente/promotore dell'iniziativa di interesse generale "A.L.M.A. srl Società Benefit" un'Intesa sulla base delle clausole sostanziali contenute nella proposta vincolante e condizionata formulata e promossa con nota in data 05.04.2023 dalla Fondazione internazionale "Salima PTC Limited"; con riferimento alla complessiva dotazione impiantistica di carattere sportivo presente nel compendio immobiliare in argomento, la predetta Intesa Preliminare prevede che resterà in capo al CIPNES – Gallura (quale comodatario) il controllo programmatico, gestionale e manutentivo delle seguenti strutture sportive:

- campi di calcio e calcetto ubicati nella parte più occidentale del compendio;
- piscina coperta con vasca di lunghezza da 25 m, compresi gli spogliatoi ed i locali pertinenziali ricreativi;
- palasport con i locali accessori;
- campi da tennis non direttamente gestiti dal proponente (n. 3 campi più prossimi alla struttura ricettiva-alberghiera).

Prosegue l'Ing. Catgiu evidenziando che dette strutture sportive possono essere utilizzate per soddisfare una offerta di interesse pubblico generale tramite la programmazione e la responsabilità gestionale strategica del CIPNES – Gallura al fine di assicurarne un elevato standard qualitativo e funzionale con salvaguardia del verde attrezzato circostante; la consistenza strutturale di detti cespiti immobiliari a destinazione sportiva-ricreativa viene di seguito nel dettaglio descritta:

Area calcio e calcetto:

L'area calcio occupa l'estrema porzione ovest del comparto, area di forma trapezoidale delimitata dalla viabilità consortile su tre lati e dalla viabilità interna sul lato est; realizzata nel 2007 ospita superfici di gioco, manufatti di servizio ed un'ampia area parcheggio, complanare e limitrofa ai campi, che consente l'installazione di tribune in caso di eventi e manifestazioni sportive che prevedono la presenza di pubblico; le torri faro installate consentono anche il gioco e le manifestazioni nelle ore serali.

I campi da gioco presenti nel complesso sono tre:

- Un campo per il gioco del calcio a 11, (m 105x65) già omologato FIFA 2 stelle e LND;
- Due campi per il gioco del calcio a otto, ciascuno dei quali suddivisibile in tre campi di calcetto;

Nell'ambito dell'area calcio sono presenti i seguenti manufatti di servizio:

- blocco spogliatoi con struttura in muratura;
- blocco spogliatoi con struttura in legno e punto ristoro/bar ed annessa tettoia aperta su tre lati, anch'essa con struttura in legno.

tempi più recenti due dei sei campi in greenset sono stati convertiti in campo da beach volley e in campo attrezzato per il paddle.

Tutte le superfici di gioco sono delimitate da recinzione e illuminate con torri faro; una rete di percorsi pedonali interni, accessibili anche a persone con ridotte o impedito capacità motorie, collega tra loro tutti i campi e consente anche di raggiungere con apposite rampe e scivoli sia gli immobili della Piazzetta, sia l'area parcheggio che delimita il fronte nord del centro; i campi sono inseriti all'interno di un'area sistemata a verde, caratterizzata da ampie zone con prato, da siepi lungo tutto il perimetro, e da una macchia di vegetazione spontanea di pregio, preesistente ai campi stessi, che separa i due livelli sui quali le superfici di gioco sono state realizzate.

A servizio del centro tennis sono presenti tre piccoli manufatti con struttura portante e tamponamento in legno, finiture interne di tipo tradizionale, identificati, rispettivamente, come Corpo A, Corpo B, Corpo C ed aventi le seguenti funzioni:

- Corpo A: sala ludica con annessi servizi igienici;
- Corpo B: spogliatoio/blocco servizi igienici e segreteria;
- Corpo C: deposito.

La sala ludica affaccia su uno spazio ricreativo per i bambini, attrezzato con giochi tradizionali in legno e pavimentato con manto in erba sintetica; al di sotto delle tribune del campo in terra rossa sono ricavati numerosi depositi utili per il ricovero dei materiali e delle attrezzature funzionali alla conduzione del centro.

La superficie occupata dal Centro Tennis è pari a circa 13.500 mq mentre le tre strutture di servizio in legno hanno una superficie lorda complessiva pari a mq 180 circa.

Il D.G. e l'Ing. Catgiu, rappresentano la necessità di promuovere, mediante procedura ad evidenza pubblica avente carattere esplorativo, l'acquisizione di manifestazioni di interesse per i singoli cespiti sportivi-ricreativi così come sopra descritti ovvero una ricognizione finalizzata a verificare il potenziale interesse presente sul territorio per la fruizione e la valorizzazione sociale delle strutture sportive-ludico-ricreative, ubicate all'interno del compendio ricettivo-sportivo denominato "GeoVillage" in Olbia di proprietà del CIPNES – Gallura; in tal modo individuando eventuali soggetti interessati aventi i requisiti economici-tecnici-professionali adeguati per l'affidamento in concessione d'uso nonché per la conduzione imprenditoriale e la valorizzazione sociale delle predette strutture sportive con specificazione delle condizioni contrattuali che sono eventualmente disposti a praticare; e ciò tramite una pubblica preliminare attività acquisitiva di informazioni per la preparazione e l'eventuale svolgimento di procedura selettiva fra i soggetti idonei aventi interesse al proficuo utilizzo sociale continuativo e/o episodico delle strutture sportiva in oggetto.

Il Presidente, dopo esaustiva discussione e ampio confronto valutativo in merito alla preliminare programmazione della complessiva dotazione di infrastrutture sportivo-ricreative realizzate all'interno del compendio ricettivo-sportivo denominato "GeoVillage" in Olbia oggetto di recente acquisizione da parte del CIPNES – Gallura costituite da campi di calcio e calcetto, impianto natatorio, palazzetto dello sport, campi da tennis e relativi servizi pertinenziali, in assenza di sostanziali rilievi e/o osservazioni contrarie, invita l'Assemblea Generale a condividere l'accoglimento della proposta di programmazione strategica gestionale del predetto cespite sportivo-ricreativo alla luce di quanto illustrato e rappresentato dal Dirigente Tecnico Ing. Catgiu d'intesa con la D.G..

La superficie occupata dall'area calcio è pari a circa 19.680 mq; il blocco servizi in muratura ha una superficie lorda complessiva pari a mq 159 circa, il blocco servizi in legno ha una superficie lorda complessiva pari a mq 112 circa mentre la tettoia annessa al blocco servizi in legno ha una superficie coperta complessiva pari a mq 73 circa.

Impianto natatorio:

Il complesso sportivo natatorio è costituito da un edificio articolato su un livello fuori terra ed uno interrato. Il piano terra accoglie le vasche coperte ed i servizi complementari all'interno di due volumi ben distinti, seppure comunicanti, caratterizzati da altezze diversificate. Il piano vasche, di forma rettangolare (m 49x33 circa per un'altezza utile media sotto trave di m 4.50), ospita una vasca semiolimpionica regolamentare (m 25x18), una vasca addestramento (m 20x9) ed una vasca relax con idromassaggio di forma pressoché semicircolare (diametro m 7.70 circa), oltre ad un blocco servizi disposto sul lato lungo a monte che include depositi, medicheria, servizi igienici per il personale e bagno per il pubblico. Il blocco servizi, adiacente il volume delle vasche coperte, ospita gli spogliatoi, (distinti per uomini, donne, bambini, bambine, istruttori, utenti con disabilità), un'ampia sala di ingresso sulla quale affacciano il bancone ricevimento, l'ufficio direzione, area ristorazione-bar, i servizi igienici per il pubblico; l'area bar-ristorazione-hospitality è collegata a sua volta con locali di servizio per la preparazione di piatti caldi. La hall di ingresso è contigua al piano vasche; le ampie vetrate che separano tra loro i due ambienti consentono agli accompagnatori di seguire tutte le attività che si svolgono in acqua. La parete sud del volume vasche coperte è interamente vetrata e affaccia su un ampio ballatoio che è possibile attrezzare con sedute, gazebo, ombrelloni e che costituisce naturale estensione degli spazi interni destinati al pubblico. A valle del ballatoio, superato un dislivello di circa due metri, si trova la piscina olimpionica regolamentare scoperta (m 50x25) con dieci corsie, circondata da solarium in parte pavimentato con betonelle in calcestruzzo, in parte sistemato a prato verde, con presenza di arbusti e alberi a perimetro; l'area verde è dotata di servizi igienici realizzati in due piccole strutture lignee e di un'ampia tettoia coperta polifunzionale.

Palazzetto dello Sport:

Il Palazzetto dello Sport è costituito da uno spazio polivalente monovolume a pianta ottagonale per una superficie di mq 2.650 e altezza all'imposta delle travi reticolari di copertura pari a 6,70 metri mentre quella in corrispondenza dell'intradosso del tamburo del lucernario centrale raggiunge i 12 metri, la luce netta tra pareti opposte è pari a 56,05 metri; l'impianto è omologato per ospitare fino a 1800 persone; sono connesse direttamente a detto spazio due ali esterne utilizzate come hall di ingresso del pubblico e degli atleti, magazzini, spogliatoi atleti, spogliatoio arbitri, servizi igienici pubblico, infermeria, punto bar/ristoro per una superficie di pertinenza complessiva pari a mq 735.

Campi da tennis:

Il Centro Tennis, primo cespite a destinazione sportiva del complesso "GeoVillage" ad essere realizzato, è ubicato nella parte più settentrionale del comparto, facilmente accessibile dalla "Piazzetta", area centrale del villaggio, cui risulta adiacente; sviluppato su due piani di imposta principali per seguire la morfologia del terreno in leggero declivio, è contiguo ad un'ampia area parcheggio in diretta comunicazione con la viabilità interna principale.

Il Centro Tennis è composto da dieci campi le cui dimensioni regolamentari consentono l'omologazione per attività agonistica; il complesso sportivo originariamente era composto da sei campi in greenset e quattro campi in terra rossa, uno dei quali dotato di tribune in calcestruzzo armato, disposte sui lati lunghi, realizzate per accogliere gli spettatori in occasione dei numerosi tornei, anche a carattere internazionale, che il centro ha ospitato nei vent'anni di esercizio; in

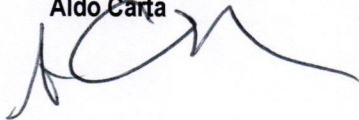
IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

All'unanimità dei suoi componenti presenti con espressione di voto palese

DELIBERA

1. di approvare la preliminare programmazione strategica gestionale della complessiva dotazione di infrastrutture sportivo-ricreative realizzate all'interno del compendio ricettivo-sportivo denominato "GeoVillage" oggetto di recente acquisizione da parte del CIPNES – Gallura costituite da campi di calcio e calcetto, impianto natatorio, palazzetto dello sport, campi da tennis e relativi servizi pertinenziali così come illustrata e rappresentata dal Dirigente Tecnico Ing. Catgiu d'intesa con la D.G.;
2. di dare mandato al Dirigente del Settore Pianificazione territoriale e programmazione infrastrutture di concerto con la Direzione Generale ad esperire idonee e tempestive procedure ad evidenza pubblica per l'acquisizione di manifestazioni di interesse aventi carattere esplorativo per i singoli cespiti sportivi-ricreativi così come in premessa descritti; e ciò al fine di verificare il potenziale interesse presente sul territorio per la fruizione e la valorizzazione sociale delle strutture sportive-ludico-ricreative, ubicate all'interno del compendio ricettivo-sportivo denominato "GeoVillage" in Olbia di proprietà del CIPNES – Gallura, da parte di eventuali soggetti interessati aventi i requisiti economici-tecnici-professionali adeguati per l'affidamento in concessione d'uso nonché per la conduzione imprenditoriale e la valorizzazione sociale delle predette strutture sportive; detta procedura evidenziale preliminare è preordinata ad acquisire in definitiva informazioni per la preparazione e l'eventuale svolgimento di procedura selettiva fra i soggetti idonei aventi interesse al proficuo utilizzo e valorizzazione sociale delle strutture sportive in oggetto.

Il Direttore Generale
Aldo Carta



Il Presidente
Giovanni Sarti

