

Settore 2 "Servizi amministrativi"

PROGETTO TECNICO PER LA CONCESSIONE DEI SERVIZI DI GESTIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO COMUNALE AREA SPORTIVA VINGONE – art. 23 D.Lgs 50/2016.

Codice CPV 92610000 - 0 "Servizi di gestione di impianti sportivi".

1 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE

La concessione ha per oggetto i servizi di gestione dell'impianto sportivo, utilizzato come :

Campo da Calcio allo scopo di favorire la pratica di attività ricreative e sportive compatibili con la struttura dell'impianto sportivo di cui trattasi e con la finalità di permettere il regolare svolgimento della pratica sportiva e di diffonderla sul territorio, consentendo in ogni caso l'uso pubblico nell'interesse della collettività.

Descrizione complessiva dell'impianto

L'area, con accesso da Via della Cooperazione, confina a est con l'argine del Torrente Vingone; a sud con il terrapieno degli edifici residenziali su Via di Triozzi; a nord e ad ovest con Via della Cooperazione ed il limitrofo giardino pubblico ai piedi dell'argine del Torrente Vingone ed è costituito da:

• **Spazi per l'attività sportiva:**

- Campo da calcio principale. In erba, delle dimensioni di m 100 x m 62,50. Omologato F.I.G.C. - L.N.D. (cod. Federale n° 189), con scadenza 19/02/2022.
- Campo da calcio ausiliario. In terra battuta, delle dimensioni di ca. m 80 x m 40, dotato di impianto di illuminazione con quattro torri di illuminazione.

• **Spazi per gli utenti e Servizi di supporto:**

Edificio spogliatoio . L'edificio, di superficie lorda in pianta di circa mq. 215, è stato realizzato con struttura in c.a. e tamponamenti in muratura a faccia vista, con copertura in travetti di c.a. e manto tradizionale in coppi e tegoli.

I locali comprendono:

- n. 2 spogliatoi per gli atleti, dotati di docce e servizi igienici (separati e con accessi distinti per atleti locali e ospiti);
- n. 1 spogliatoio per direttori di gara dotato di docce e bagno;
- n. 1 ufficio;
- n. 1 magazzino con accesso separato dall'esterno;
- n. 1 locale tecnico della centrale termica con accesso dall'esterno;

• **Spazi esterni e per il pubblico:**

Limitrofe ai due campi sono presenti alcune aree utilizzabili per riscaldamento/allenamento atleti e/o per spazi per il pubblico con accesso diretto da Via della Cooperazione.

In merito alla vincolistica di tipo idraulico vigente sull'area, si evidenzia fin da ora che il battente idraulico individuato dall'Autorità di Bacino ha valore pari a 50,77 metri s.l.m.

Confrontando lo stesso con le quote del piano di campagna desunte dalla CTR (di misure comprese tra 50.50 e 51.20 m s.l.m.) si può già stimare un franco, per l'imposta del piano di calpestio del nuovo fabbricato, inconsistente o assai ridotto, in

Settore 2 "Servizi amministrativi"

ogni caso certamente compatibile con la realizzabilità.

Si evidenzia inoltre che l'area è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.M. 20 gennaio 1965 e del D.M. 23 giugno 1967 - vincolo autostradale 1967, e pertanto sarà soggetta alla relativa disciplina vigente in materia.

Incremento della Superficie Concessionata per Implementazione Attrezzature di Supporto

Considerato che l'area attualmente data in gestione non presenta alcuna possibilità di implementazioni delle superfici per servizi accessori di supporto all'attività sportiva, il concessionario potrà usufruire dell'area (o parte di essa) in fregio a Via della Cooperazione, oltre agli spazi di sosta, sul fronte dell'impianto sportivo .

Detta area, attualmente costituita da una aiuola in erba con parziale alberatura, è individuata urbanisticamente, al pari di tutta l'area afferente l'impianto sportivo, quale *"Aree per il verde pubblico e lo sport e per spazi pubblici esistenti a servizio degli insediamenti residenziali"* di cui all'art. 86 del Piano Operativo 2019 e, pertanto, su di essa sono ammessi interventi di pubblica utilità, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui ai Titoli III, IV e V delle norme del Piano Operativo 2019.

2 - GESTIONE DELL'IMPIANTO

Il concessionario svolgerà principalmente l'attività sportiva del calcio e tutte le altre attività compatibili con le caratteristiche tecnico-strutturali dell'impianto.

Sono vietate attività di spettacolo e altre quali : concerti , riunioni politico-sindacali, comizi, feste e sagre, salvo autorizzazione rilasciata dall'Amministrazione.

La gestione dovrà assicurare i seguenti servizi/attività essenziali:

- a) apertura, chiusura, pulizia, sorveglianza e custodia dell'impianto nel suo complesso;
- b) manutenzione ordinaria programmata riferita al servizio di gestione nella sua totalità;
- c) organizzazione di attività didattica promozionale, non agonistica e agonistica;
- d) direzione amministrativa, tecnica e organizzativa.

In base alle informazioni fornite dal gestore , all'interno dell'impianto opera soltanto personale volontario.

Trattasi dell'affidamento del servizio di gestione di un impianto che per sue caratteristiche è in grado di produrre reddito e quindi di concessione a rilevanza economica. Infatti, data la sua posizione e l'alta densità abitativa circostante (area Socet), l'impianto ha una forte potenziabilità economica e pertanto potrà essere valorizzato con delle opere di miglione. Quindi, si ritiene di individuare zero il canone in entrata da assoggettare a rialzo. Si precisa che per esigenze tecniche di funzionamento della piattaforma telematica START, l'importo a base di gara è € 1,00.

Per eventuali rientri da investimenti e adeguata valorizzazione dell'impianto, quindi la concessione avrà la durata di n. 7 (sette) annualità, con decorrenza dalla data del verbale di consegna dell'impianto e scadenza 31/08/2028 e potrà essere rinnovata, per una sola volta, per ulteriori sette anni, con espresso provvedimento dell'Amministrazione Comunale.

Il criterio di scelta del contraente è la procedura negoziata con bando da aggiudicare con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa con l'applicazione dei principi di cui al

Settore 2 "Servizi amministrativi"

D.Lgs. n. 50/2016 (Codice dei Contratti pubblici).

3 - DOCUMENTI INERENTI LA SICUREZZA DI CUI ALL'ART. 26, COMMA 3, D.LGS. N. 81/2008

In riferimento al disposto dell'art. 26, comma 3, D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i. concernente l'elaborazione del Documento Unico di Valutazione dei Rischi da Interferenza (DUVRI) per l'affidamento di appalti di forniture e servizi, si precisa che per l'affidamento della concessione in oggetto non sussistono rischi da interferenze con il personale della stazione concedente e, pertanto, non si rilevano costi relativi a misure correlate da attuare.

4 - QUADRO RIEPILOGATIVO DELL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE (COSTI E INTROITI) DELL'IMPIANTO NEL QUINQUENNIO 2014-2019.

Si riporta, di seguito, un prospetto riepilogativo dei costi e dei ricavi derivanti dalla gestione dell'impianto sportivo in oggetto, calcolati come media annua del quinquennio 2014-2019, sulla base dei dati storici forniti dal gestore uscente:

COSTI	Media annua
Costi del personale	€ 49.404,00
Costo istruttori preparatori atletici e arbitri	€ 90.896,00
Costo utenze	€ 18.842,00
Ammortamenti	€ 1.500,00
spese gestione manutenzione ordinaria	€ 9.000,00
Spese generali	2.620,00
Imposte e tasse	588,00
TOTALE	€ 172.850,00

RICAVI	Media annua
Ricavi da attività didattica	€ 24.680,20
Ricavi da altre attività	€ 17.558,20
Proventi pubblicitari	€ 4.500,00
TOTALE	€ 46.738,40
PERDITA (EURO 46.738,40 – EURO 172,850,00)	EURO -126.111,60

5 - VALORE STIMATO DELLA CONCESSIONE E CANONE

1. Il valore della concessione, stimato ai sensi degli artt. 35 e 167 del D.Lgs. 50/2016 sulla base dei dati relativi al fatturato al netto di IVA forniti dal gestore uscente, è definito come

Settore 2 "Servizi amministrativi"

media annuale degli ultimi sei anni rapportata al periodo di durata della presente concessione, in € 327.168,80 (euro trecentoventisettemilacentosessantotto/80), non comprensivo del canone a base di gara, oneri fiscali esclusi.

2. E' prevista l'opzione di rinnovo per la stessa durata (ulteriori 7 anni) mediante provvedimento espresso dell'Amministrazione comunale alla quale corrisponde un importo totale stimato pari a € 654.337,60 (euro seicentocinquantaquattromilatrecentotrentasette/60), non comprensivo del canone a base di gara, oneri fiscali esclusi.

3. Con la proroga tecnica di sei mesi, il valore complessivo totale stimato è pari a € **677.706,80** (euro seicentoseptantasettemilasettecentoseimila/80), non comprensivo di canone concessorio, oneri fiscali esclusi.

Il corrispettivo" a favore del Concessionario comprende:

- il diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente il servizio oggetto di concessione e ottenere remunerazione parziale degli oneri sostenuti attraverso la riscossione delle tariffe da parte degli utenti e delle società che utilizzano gli impianti;
- nello sfruttamento dei diritti della pubblicità commerciale effettuata all'interno dell'impianto.

Secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 6, Regolamento impianti sportivi comunali approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 19 del 30/01/2020, per la determinazione dell'importo del canone da porre a base di gara e da assoggettare a rialzo, si considera che la potenziale redditività dell'impianto, visto il prospetto di cui al precedente paragrafo 4, sia compatibile con quanto di seguito riportato.

A tal proposito, prendendo in considerazione la rendita catastale dell'immobile posto in Via della Cooperazione rappresentato al Catasto Fabbricati foglio 15 particella 959, si ottiene una rendita di Euro 5.274,90, corrispondente ad Euro 439,57 mensile.

Inoltre, considerando l'importo della media dell'andamento della gestione (costi e introiti) dell'impianto del periodo 2014-2019 (v. paragrafo 4), si evince una perdita di Euro 126.111,60, corrispondente ad Euro 25.222,32 annuo.

Alla luce di questo, è possibile - anche secondo quanto indicato al paragrafo 2 - considerare un valore del canone pari a 0, proposto per base di gara, da assoggettare a rialzo.

Il canone può essere rideterminato qualora il concessionario effettui spese per migliorie nella struttura sportiva in concessione.

Tale importo tiene conto delle n. 10 (dieci) giornate gratuite annue a favore della stazione concedente da concordare con il concessionario.

- Dettaglio degli introiti stimati per la durata della concessione periodo 2021/2028

Tipologia introito	Valore concessione anni 7 (2021-2028)
Ricavi da attività didattica	€ 172.761,40
Ricavi da altre attività	€ 122.907,40
Proventi pubblicitari	€ 31.500,00
TOTALE	€ 327.168,80

Settore 2 “Servizi amministrativi”

Il valore complessivo della concessione pari a € 327.168,80 per il periodo 2021/2028 , oneri fiscali esclusi, è da intendersi al netto dell'importo del canone di concessione stimato in misura minima pari a € 0,00 oltre IVA (euro /00) - x n. 7 anni, da assoggettare a rialzo in sede di gara.

Tutti gli importi indicati nel presente documento sono da intendersi al netto di IVA.

7 - FONTI

Il presente documento è stato redatto con il supporto informativo del Settore 5 Servizi Tecnici e Lavori pubblici, tramite l'analisi della documentazione fornita dall'operatore uscente.

Il dirigente

Dott. Simone Chiarelli