



OGGETTO: CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO "PALAZZETTO DELLO SPORT", SITO IN COLLESALVETTI VIA PICCHI.

- **Relazione Tecnico Illustrativa**

LOCALIZZAZIONE DELLA STRUTTURA SPORTIVA e IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La struttura sportiva denominata "PALAZZETTO DELLO SPORT DI COLLESALVETTI" è localizzata in Collesalveti, via Picchi, in un'area di maggiore ampiezza, destinata tutta, dal regolamento urbanistico vigente, ad area per "Attrezzature sportive e Ricreative, art.113".

Tutta l'area è identificata catastalmente, nel foglio 50, particella 467, categoria D/6, Rendita Catastale euro 15.023,40 (euro Quindicimilaventitre/40).

Il bene e l'area oggetto della presente sono evidenziati in rosso nella planimetria allegata alla presente (allegato 1) e la distribuzione interna del palazzetto è ben descritta nella planimetria catastale allegata (allegato 2).

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene si identifica in un'ampia area completamente recintata con pali e rete metallici.

All'area si accede da due cancelli metallici, dal primo si ha accesso all'area a nord e a ovest del fabbricato e allo stesso palazzetto, attraverso le uscite di sicurezza dello stesso (contraddistinta con la lettera (A) della planimetria allegato 1, Tavola 3, dal secondo cancello si accede all'area esterna del palazzetto posta a sud dello stesso, dalla quale si accede allo stesso palazzetto attraverso l'ingresso principale e attraverso le porte di uscita di emergenze che si affacciano sulla terrazza del palazzetto, che ha accesso dal palazzetto e direttamente dall'area esterna(contraddistinta con la lettera (B) della planimetria allegato 1), dallo stesso cancello e dalla stessa area si ha accesso anche all'area polivalente destinata a feste e fiere e area per la protezione civile.

L'immobile presente nell'area in questione, è destinato completamente a Palazzetto dello sport.

L'immobile è una struttura realizzata in cemento e metallo, con struttura in elevazione e copertura completamente in metallo.

L'intero immobile è destinato allo svolgimento di attività sportiva e attività parallele e complementari, con locali destinati agli impianti tecnologici, aree e locali destinati al ricevimento del pubblico, con servizi destinati allo stesso, aree e locali a servizio dell'organizzazione, degli arbitri e degli atleti, (Vedi planimetrie allegate 2 e 3, tav. 1 e 2)..

Tutti i locali sono arredati con arredi minimi ma completi per lo svolgimento dell'attività prevista nel singolo locale e/o ambiente.

L'area destinata all'attività sportiva, è correttamente individuata e separata dalle aree destinate al pubblico, la stessa è organizzata e attrezzata per l'esercizio di diverse discipline sportive, palla a volo, pallacanestro e palla a mano e, adattabile velocemente per lo svolgimento delle diverse discipline della ginnastica.

L'area interna destinata ad attività sportive ha una dimensione di ml 23,60 x 30,80, area totalmente pavimentata con materiale idoneo all'esercizio delle attività sportive, dimensioni e pavimentazione che permettono di ottenere e mantenere le omologazioni delle diverse Federazioni Sportive.

Sui quattro lati dell'area pavimentata e destinata alle attività sportive sono presenti gradinate per il pubblico, delle quali solo le gradinate dislocate sui lati nord e sud sono sempre aperte al pubblico, mentre le gradinate sui lati est e ovest possono essere aperte al pubblico solo se l'attività in corso lo consente.

Attualmente l'impianto è in esercizio, con le necessarie autorizzazioni e omologazioni, le stesse dovranno essere controllate, ed eventualmente rinnovate del nuovo affidamento del servizio.

All'esterno del palazzetto e compreso nel complesso che si deve assegnare, c'è anche un'area attrezzata con aree pavimentate, parte scoperte e in parte coperte dal porticato del palazzetto, e un'area pavimentata a cemento, destinata a pista di pattinaggio con relative gradinate, destinate al pubblico delle attività svolte sulla pista, e attività di socializzazione di tutti gli utenti e di tutti cittadini che partecipano e seguono le attività svolte nelle aree della struttura sportiva, avente una superficie totale di circa mq. 4500,00.

L'area destinata ad area feste e fiere e protezione civile, non è materialmente separata dalle aree esclusive delle attività sportive.

La separazione delle due aree sarà stabilita dal Comune nei modi e tempi che riterrà opportuni, pertanto fino a tale momento le due aree saranno unite. Il gestore del Palazzetto dovrà garantire l'utilizzo e l'accesso area feste e fiere e protezione civile al Comune o ai soggetti a cui verrà fatta utilizzare o affidata ed al pubblico durante le manifestazioni.

Fino al momento della realizzazione della divisione delle aree, che avverrà mediante la posa in opera di recinzioni e cancelli di collegamento con l'esterno e la stessa area del palazzetto, il gestore del Palazzetto dello Sport, dovrà garantire l'accesso area feste e fiere e protezione civile dal Cancelli carrabile posto in via Picchi al personale utilizzatore/gestore di tale area per l'approvvigionamento e l'allontanamento di materiali, prodotti di qualsiasi natura e per qualsiasi tipo di intervento si renda necessario, previa autorizzazione diretta dell'Amministrazione.

POTENZIALITA' UTENTI DELLA STRUTTURA SPORTIVA

E' possibile indicare i numeri relativi ai potenziali utenti indicando, nella tabella che segue, i numeri relativi alla popolazione residente al 31.12.2020 divisa per fascia di età.

Anno	Popolazione complessiva per fasce d'età																				Totale
	0-6				7-14				15-29				30-65				66-oltre				
	M	F	Tot.	%	M	F	Tot.	%	M	F	Tot.	%	M	F	Tot.	%	M	F	Tot.	%	
2010	512	447	959	5,67	601	537	1138	6,73	1115	1086	2201	13,01	4495	4604	9099	53,78	1611	1911	3522	20,82	16919
2011	500	454	954	5,72	599	524	1123	6,73	1064	1051	2115	12,68	4394	4499	8893	53,30	1672	1928	3600	21,58	16685
2012	479	457	936	5,59	600	553	1153	6,89	1041	999	2040	12,19	4384	4488	8872	53,01	1725	2007	3732	22,30	16735
2013	479	451	930	5,52	637	597	1234	7,33	1045	1003	2048	12,16	4336	4439	8775	52,10	1796	2060	3856	22,89	16843

2014	448	449	897	5,35	651	601	1252	7,45	1052	998	2050	12,20	4294	4390	8684	51,67	1813	2110	3923	23,34	16806
2015	430	471	901	5,36	680	599	1279	7,60	1041	997	2038	12,12	4264	4359	8623	51,27	1824	2155	3979	23,66	16820
2016	482	521	1003	5,99	682	603	1285	7,67	1060	1003	2063	12,32	4252	4333	8585	51,27	1735	2074	3809	22,75	16745
2017	488	522	1010	6,02	672	602	1274	7,60	1075	1015	2090	12,46	4211	4325	8536	50,90	1755	2102	3857	23,01	16767
2018	488	498	986	5,88	665	603	1268	7,55	1069	1025	2094	12,48	4221	4328	8549	50,92	1776	2114	3890	23,17	16787
2019	467	436	903	5,42	659	629	1288	7,74	1060	1006	2066	12,41	4196	4288	8484	50,95	1785	2125	3910	23,48	16651
2020	431	437	868	5,26	656	616	1272	7,72	1043	1038	2081	12,63	4127	4224	8351	50,65	1792	2125	3917	23,76	16489

Fonte: Servizi demografici Comune di Collesalvetti

OBIETTIVI

L'intento dell'Amministrazione Comunale è quello di consentire alla cittadinanza l'utilizzo dell'unica struttura sportiva coperta di tale natura presente sull'intero territorio comunale, prevedendone la fruizione, in parte, anche agli istituti scolastici per l'effettuazione dell'attività motoria ed anche quale sito per lo svolgimento di eventi compatibilmente con le esigenze del concessionario.

SPECIFICHE TECNICHE E PRESTAZIONI

In relazione a quanto sopra descritto ed agli obiettivi evidenziati, l'Amministrazione intende bandire una gara per l'individuazione di un soggetto al quale concedere la gestione del servizio, assicurando al concessionario gli introiti derivanti dalle tariffe e dalle attività commerciali svolte, prevedendo altresì a carico del concessionario la voltura ed il pagamento delle utenze, degli oneri relativi alla manutenzione ordinaria compresa la conduzione degli impianti tecnologici.

La durata della concessione è fissata in anni 3. La stessa durata potrà essere prolungata fino ad anni 5, in relazione agli eventuali interventi di miglioria proposti in sede di gara insieme al piano economico-finanziario. Dovrà essere garantita comunque una durata minima di 3 anni.

Il gestore è tenuto a curare l'impianto garantendone il massimo utilizzo e la fruibilità secondo i criteri propri dell'uso pubblico assicurando che sia garantita la prevalenza dell'uso sportivo nel rispetto delle caratteristiche tecniche e di sicurezza, non potendo variare la destinazione d'uso dello stesso.

In particolare il gestore dovrà garantire:

- organizzazione e svolgimento di corsi di pallavolo, pallacanestro, ginnastica e attività sportive affini per diverse fasce d'età;
- organizzazione di eventi sportivi e di sensibilizzazione allo sport;
- regolare svolgimento delle attività sportive nella fascia oraria compresa tra le ore 14,00 e le ore 23,00 per un lasso temporale non inferiore alle 3 ore dal lunedì al venerdì;
- pulizia e custodia dell'immobile;
- rispetto delle misure di sicurezza anti-covid;

- obbligo del concessionario di garantire la fruibilità dei bagni della struttura adibiti al pubblico individuati nella relazione tecnico illustrativa all'allegato 2 quali "WC pubblici" con accesso dall'esterno della struttura, qualora venga richiesto all'amministrazione l'uso dell'area feste e fiere;
- il concessionario è obbligato altresì a concedere, previo pagamento della tariffa deliberata dalla Giunta comunale, l'uso del loggiato, l'eventuale uso dello spogliatoio e l'uso della pista di pattinaggio, qualora lo stesso non abbia in calendario, nel medesimo arco temporale in cui viene svolta attività ricreativa, una manifestazione presso l'impianto concesso. Nel caso di manifestazioni che si dovessero svolgere entrambe nello stesso arco temporale sarà data priorità agli eventi del concessionario;
- utilizzo dell'impianto da parte delle altre associazioni sportive (società e associazioni sportive dilettantistiche, enti di promozione sportiva, discipline sportive e federazioni, affiliati a federazioni sportive nazionali o enti di promozione sportiva riconosciuti dal CONI) nella misura pari al 30% dell'orario di apertura;
- priorità nella programmazione all'utilizzo da parte delle scuole e dell'Amministrazione comunale;
- uso dell'impianto per cinque giorni annui da parte dell'amministrazione, senza alcun onere finanziario in capo alla stessa;
- uso gratuito in occasione degli spettacoli natalizi e/o di fine anno delle scuole compatibilmente con le attività del soggetto gestore o per altre iniziative delle scuole per dieci giorni all'anno;
- utilizzo dell'impianto da parte di soggetti terzi secondo tariffe da concordare con l'amministrazione, che le approva con atto di Giunta comunale;
- obbligo del soggetto gestore di applicare rette ridotte di almeno il 30% per l'iscrizione alla propria associazione per gli utenti residenti nel Comune di Collesalveti.

Eventuali spese che dovessero rendersi necessarie per rinnovi di omologazioni dei campi da gioco e/o dell'impianto, nonché per il rinnovo delle certificazioni della CTV e del CPI sono a carico del gestore.

Il gestore durante tutto il periodo di gestione dovrà effettuare i controlli previsti per legge e le manutenzioni necessarie a mantenere efficienti gli impianti come di seguito indicato:

- Controllo ed eventuale sostituzione degli estintori;
- Controllo e verifica dell'impianto di terra e scariche atmosferiche;
- Verifiche e controlli dell'impianto di riscaldamento;
- Controlli e verifiche dell'impianto antincendio;
- Controllo e verifica dell'impianto autoclave ed addolcitore;
- Controlli e verifica delle attrezzature sportive necessarie;
- Manutenzione ordinaria dell'intera struttura, degli impianti tecnologici e di quanto presente all'interno della stessa;

Il gestore al termine dell'affidamento dovrà restituire la struttura, gli impianti e quanto altro presente nella struttura pienamente efficienti, funzionanti ed omologati.

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

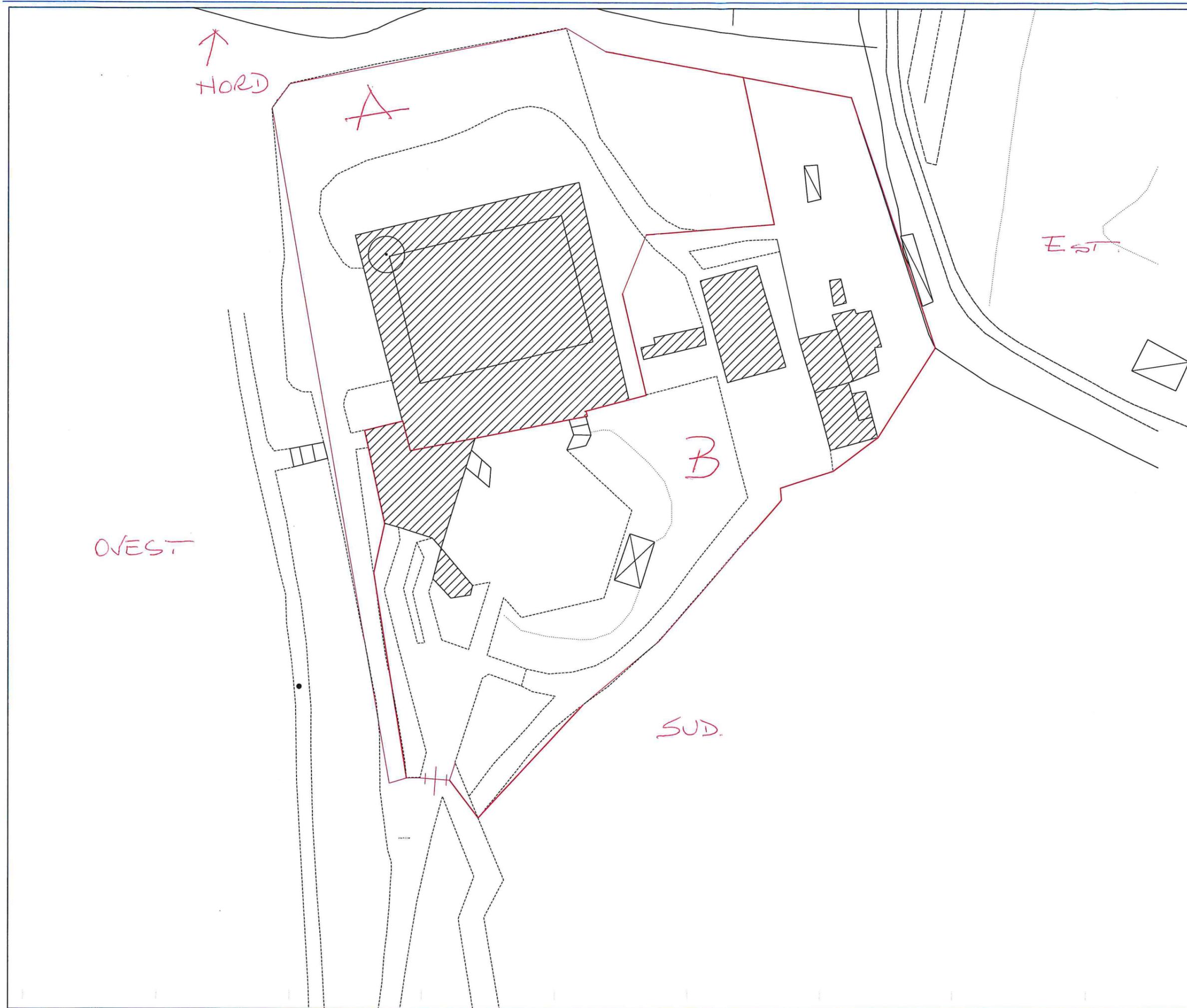
Il piano economico finanziario è stato redatto sulla base delle relazioni gestionali degli ultimi tre anni.

Il valore complessivo del contratto, ai fini di cui all'art. 35 del D.Lgs. n. 50/2016, comprensivo dell'eventuale prolungamento dell'affidamento di cui all'art. 2 e dell'eventuale proroga di sei mesi nelle more dell'espletamento delle nuove procedure di gara ammonta ad **€. 167.300,00 (euro centosettantamilatrecento/00)**, somma derivante dagli introiti stimati (al netto di IVA) previsti per la concessione nel piano economico finanziario predisposto dal comune.

Come da relazione tecnica non sono rilevati rischi da interferenza e pertanto non vi è obbligo di redazione del DUVRI, redazione necessaria se verranno organizzati eventi in contemporanea o altre attività per le quali il DUVRI è espressamente richiesto. Le tariffe e gli introiti per le attività di commercializzazione collaterali, secondo gli importi proposti nel piano economico finanziario, saranno introitate dal concessionario unitamente ai proventi derivanti dalle attività sportive correlate all'utilizzazione propria dell'impianto.

IPOTESI PIANO ECONOMICO FINANZIARIO PALAZZETTO DELLO SPORT 2022-2024

ENTRATE	PRIMO ANNO	SECONDO ANNO	TERZO ANNO
Introiti, compreso utile d'impresa, da quote di società e biglietti	€ 34.800,00	€ 34.800,00	€ 34.800,00
da pubblicità	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
da attività commerciale	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00
da utilizzo da parte di terzi	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
compensazione uso scuole	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Totale senza IVA	€ 47.800,00	€ 47.800,00	€ 47.800,00
IVA	€ 10.516,00	€ 10.516,00	€ 10.516,00
Totale con IVA	€ 58.316,00	€ 58.316,00	€ 58.316,00
SPESE			
Personale - segreteria - pulizia - gestione impianto - assicurazione	€ 5.650,00	€ 5.650,00	€ 5.650,00
Utenze: riscaldamento, luce, acqua	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00
Oneri relativi alla manutenzione ordinaria	€ 1.500,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00
Spese generali (materiale di consumo, spese amministrative, cancelleria, ecc...) - imposte e tasse	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00
Totale costi senza IVA	€ 36.150,00	€ 36.150,00	€ 36.150,00
IVA	€ 7.953,00	€ 7.953,00	€ 7.953,00
Totale costi con IVA	€ 44.103,00	€ 44.103,00	€ 44.103,00
PREZZO DI CONCESSIONE	€ 9.000,00	€ 9.000,00	€ 9.000,00
UTILE	€ 5.213,00	€ 5.213,00	€ 5.213,00
VALORE CONCESSIONE (somma introiti nei tre anni senza IVA art.167 del 50/2016)	€ 143.400,00		
6 mesi proroga tecnica	€ 23.900,00		
VALORE TOTALE DELLA CONCESSIONE	€ 167.300,00		



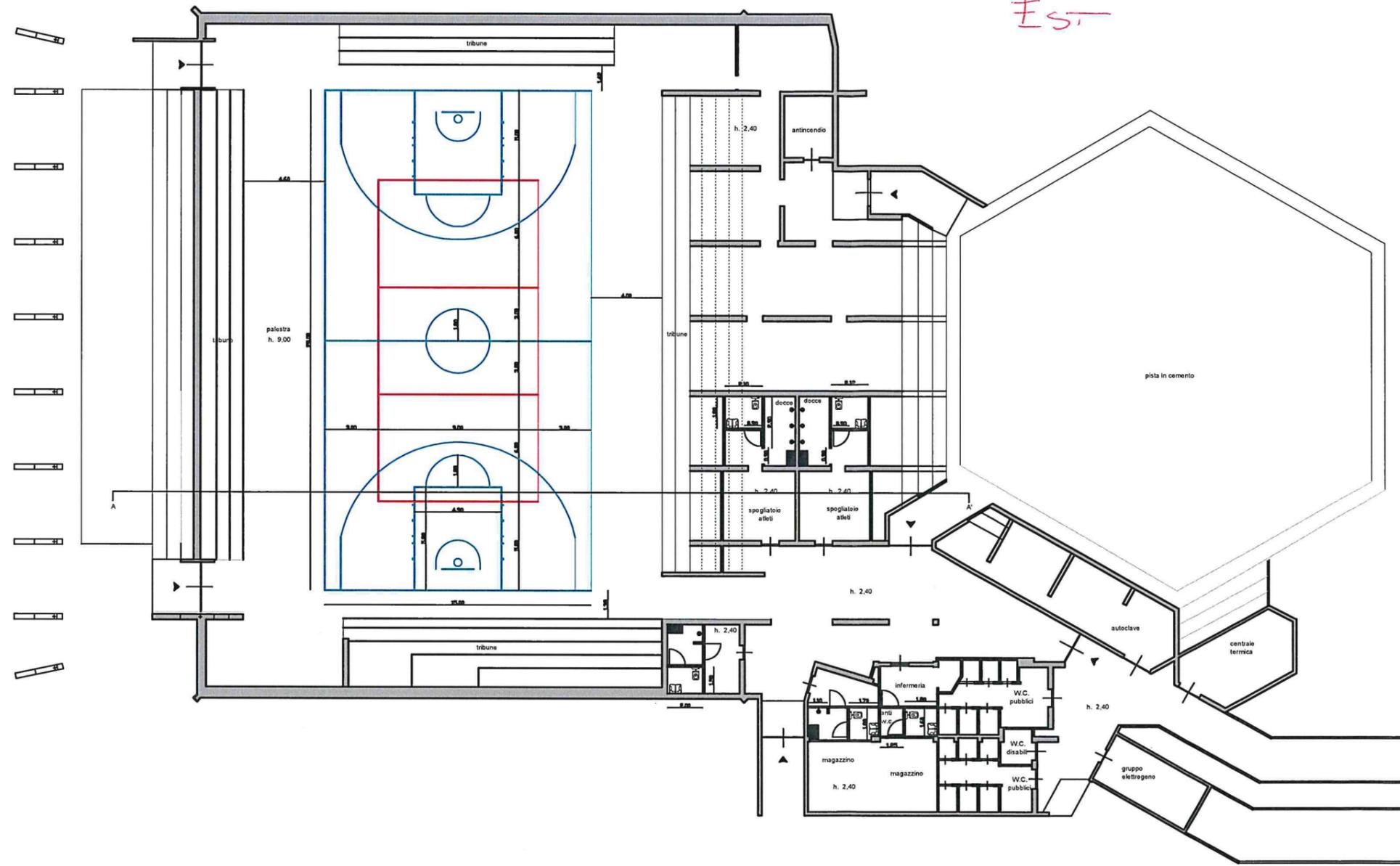
ALLEGATO
①

COMUNE DI COLLESALVETTI Provincia di Livorno Struttura LL.PP. - Servizio Progettazione	
PALAZZETTO DELLO SPORT DI COLLESALVETTI	Progetto redatto dall'UFFICIO TECNICO Struttura Lavori Pubblici Comune di Collesalvetti
<u>PLANIMETRIA AREA ESTERNA</u>	
Il Tecnico geom. Riccardo CARPI	SCALA 1:200
Il Responsabile del Procedimento Arch. Giovanni GIOVACCHINI	Elaborato n. 3
Data 15 marzo 2016	

Nord

Est

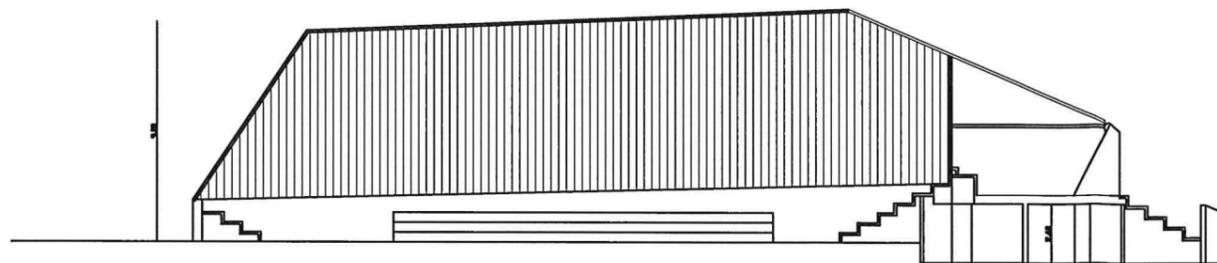
Sud



Ovest

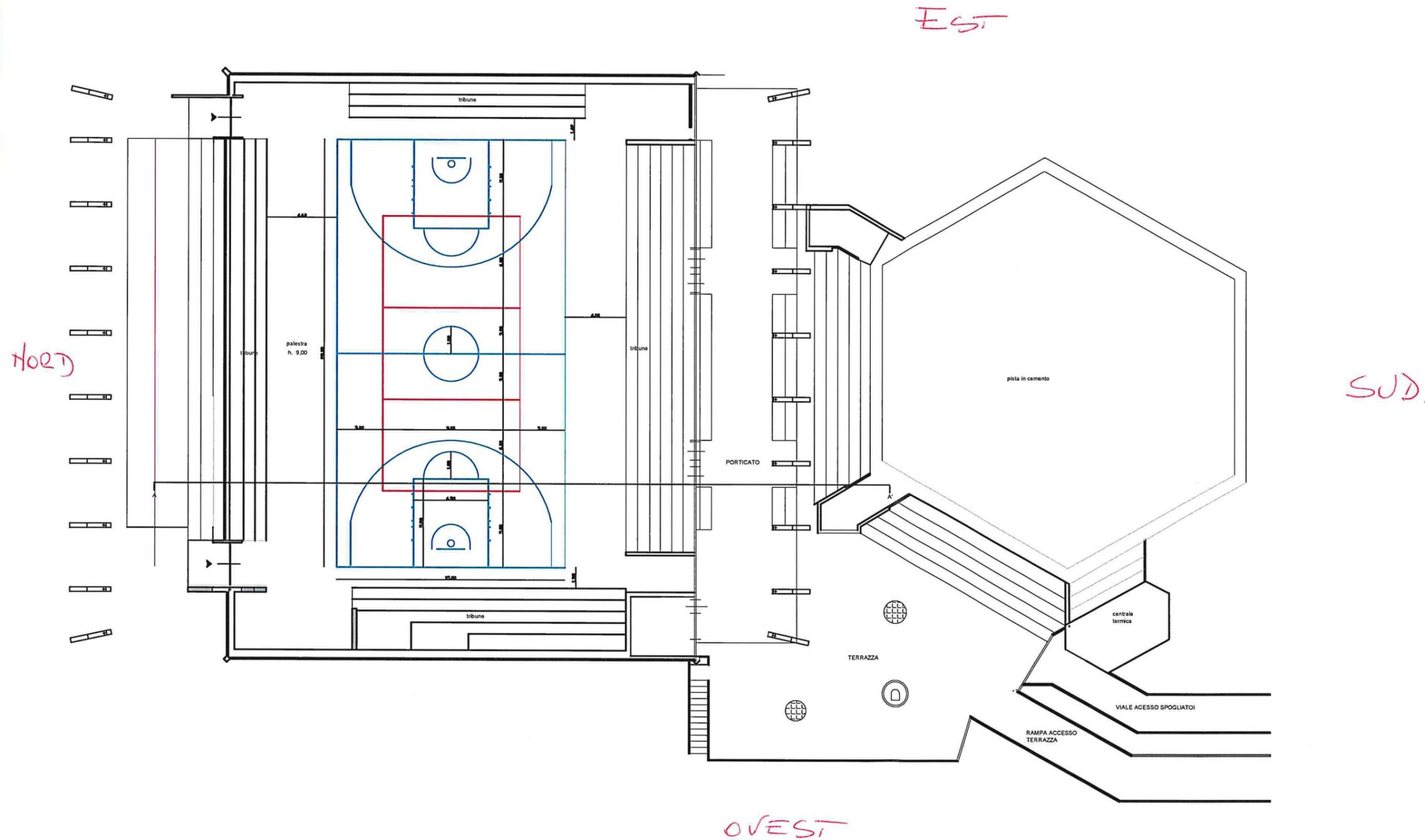
ALLEGATO

(2)



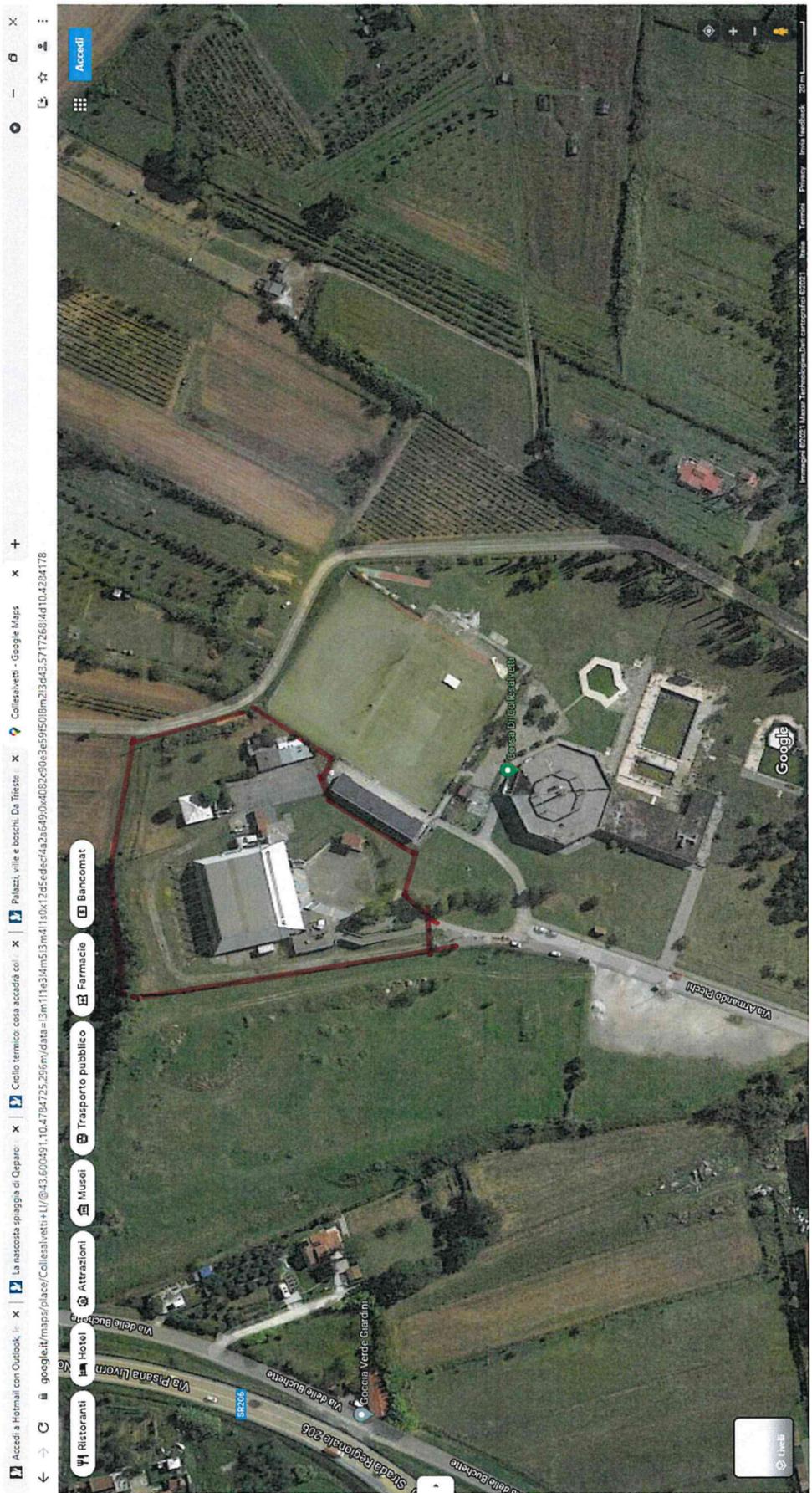
SEZIONE A - A'

COMUNE DI COLLESALVETTI Provincia di Livorno Struttura LL.PP. - Servizio Progettazione	
PALAZZETTO DELLO SPORT DI COLLESALVETTI	Progetto redatto dall'UFFICIO TECNICO Struttura Lavori Pubblici Comune di Collesalveti
<u>PLANIMETRIA PIANO PALESTRA E SPOGLIATOI</u>	
Il Tecnico geom. Riccardo CARPI	SCALA 1:100
Il Responsabile del Procedimento Arch. Giovanni GIOVACCHINI	Elaborato n. 1
Data 15 marzo 2016	

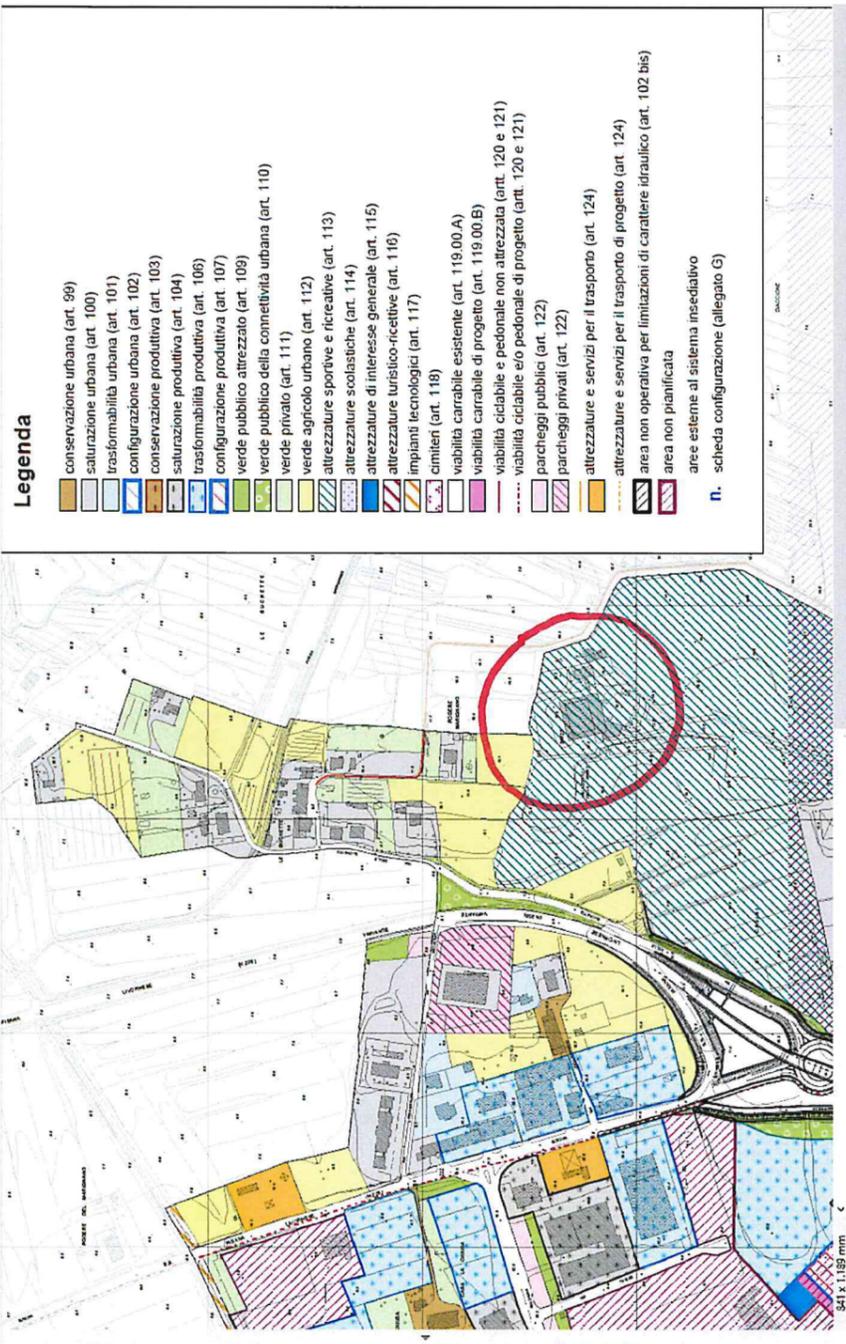


ALLEGATO
3

COMUNE DI COLLESALVETTI Provincia di Livorno Struttura LL.PP. - Servizio Progettazione	
PALAZZETTO DELLO SPORT DI COLLESALVETTI	Progetto redatto dall'UFFICIO TECNICO Struttura Lavori Pubblici Comune di Collesalveti
<u>PLANIMETRIA PIANO TERRAZZA</u>	
Il Tecnico geom. Riccardo CARPI	SCALA 1:100
Progettista impianti Ing. Maurizio CERRAI	Elaborato n. 2
Il Responsabile del Procedimento Arch. Giovanni GIOVACCHINI	
Data 15 marzo 2016	



ALLEGATO
(A)



ALLEGATO
 (5)



Direzione Provinciale di Livorno - Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore CECCHI ALESSIO
Vis. tel. esente per fini istituzionali

Dati della richiesta	Comune di COLLESALVETTI (Codice: C869)
Catasto Fabbricati	Provincia di LIVORNO Foglio: 50 Particella: 467

INTESTATO

1	COMUNE DI COLLESALVETTI con sede in COLLESALVETTI	00285400495*	(1) Proprieta` per 1000/1000
---	---	--------------	------------------------------

Unità immobiliare dal 17/12/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	50	467				D/6				Euro 15.023,40	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/12/2009 protocollo n. L10175111 in atti dal 17/12/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16478.1/2009)

Indirizzo VIA ARMANDO PICCHI piano: T;
Notifica in corso Partita Mod.58 -
Annotazioni di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune C869 - Sezione - Foglio 50 - Particella 467

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/12/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	50	467				D/6				Euro 15.024,00	COSTITUZIONE del 23/12/2008 protocollo n. L10175762 in atti dal 23/12/2008 COSTITUZIONE (n. 20444.1/2008)

Indirizzo VIA ARMANDO PICCHI piano: T;
Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

ALLEGATO
⑦

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Livorno

Dichiarazione protocollo n. L10175762 del 23/12/2008
Planimetria di u.i.u. in Comune di Collesalvetti
Via Armando Picchi civ.

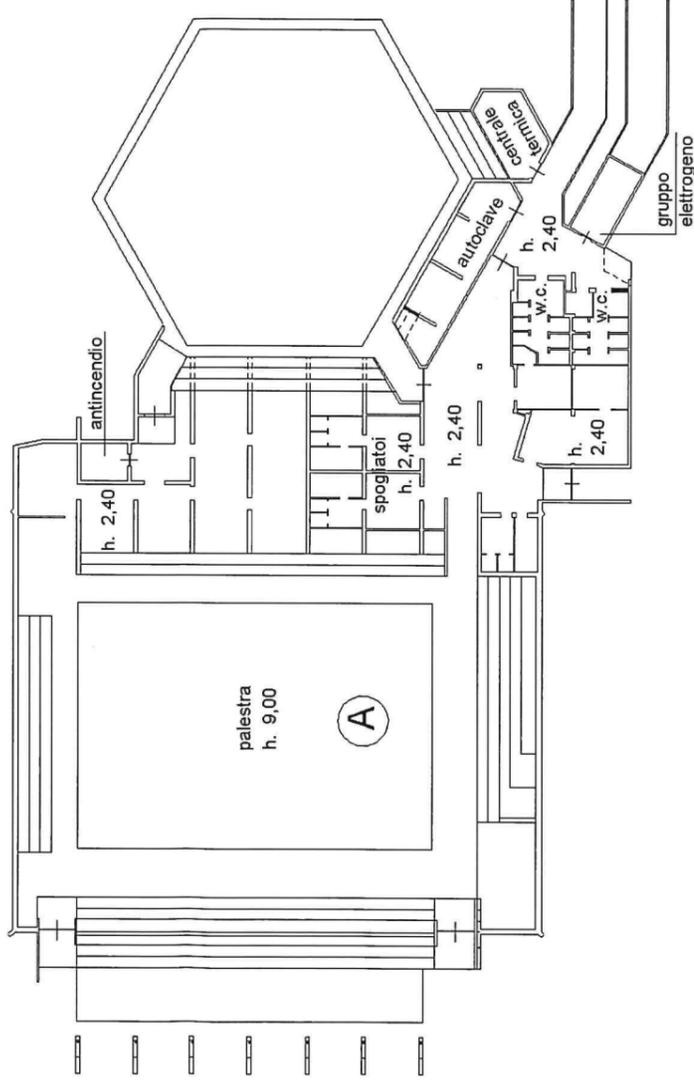
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 50
Particella: 467
Subalterno:

Compilata da:
Cionini Simona
Isritto all'albo:
Geometra Dipendente Pubblico
Prov. N.

Scheda n. 1 Scala 1:500

PIANTA PIANO TERRENO

ALLEGATO
⑧



(B)

Foglio 50 p.IIa 467

