

**OGGETTO: PROCEDURA APERTA PER L' INDIVIDUAZIONE DELL' OPERATORE ECONOMICO PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO "PALAZZETTO DELLO SPORT", SITO IN COLLESALVETTI VIA PICCHI – CIG 991003104B.**

- **Relazione Tecnico Illustrativa**

**LOCALIZZAZIONE DELLA STRUTTURA SPORTIVA e IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

La struttura sportiva denominata "PALAZZETTO DELLO SPORT" è localizzata in Collesalveti, via Picchi, in un'area di maggiore ampiezza, destinata 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 colore verde nella planimetria allegata alla presente (allegato tecnico – elaborato 1) e la distribuzione interna del palazzetto, ben descritta nelle planimetrie allegate (allegati tecnici – elaborato 2 e 3).

**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 cancello si ha accesso alle aree esterne poste a nord e a ovest del fabbricato e allo stesso palazzetto dello sport, attraverso le uscite di sicurezza, poste sulla facciata nord del fabbricato;
- dal secondo cancello si accede all'area esterna a sud del fabbricato, dalla quale si accede al palazzetto, attraverso l'ingresso principale e attraverso le porte di uscita di emergenza che si affacciano sulla terrazza.

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 Allegato tecnico).

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

L'area destinata all'attività sportiva è individuata e separata dalle aree destinate al pubblico; la stessa è organizzata e attrezzata per l'esercizio di diverse discipline sportive (es. palla a volo, pallacanestro, 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 23,60x30,80, 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 sulle aree a sud, vi sono aree pavimentate, in parte scoperte e in parte coperte dal porticato del palazzetto. Inoltre nella stessa area è presente una pista in cemento, idonea alla disciplina del pattinaggio con relative gradinate destinate al pubblico e/destinate a attività di socializzazione degli utenti e dei cittadini che partecipano e seguono le attività svolte nelle aree della struttura sportiva, avente una superficie totale di circa mq. 4500,00.

Le aree esclusive del palazzetto sono adiacenti e non materialmente separate all'area destinata a feste e fiere e a protezione civile. La separazione delle due aree sarà stabilita dal Comune nei modi e tempi che l'ente riterrà opportuni.

Il gestore del Palazzetto dovrà garantire l'accesso all'area feste e fiere e protezione civile al Comune e ai soggetti da esso autorizzati per lo svolgimento di eventi e manifestazioni.

#### POTENZIALITA' UTENTI DELLA STRUTTURA SPORTIVA

Dalla tabella che segue, contenente i numeri relativi alla popolazione residente al 31.12.2022 divisa per fasce di età, è possibile individuare i numeri relativi ai potenziali utenti.

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.	%	
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
2021	404	415	819	5	556	540	1076	6,5	1092	1074	2166	13,16	4044	4152	8196	49,83	1920	2288	4208	25,6	16448
2022	398	372	770	4,7	625	597	1222	7,45	1102	1092	2194	13,38	4063	4151	8214	50,11	1819	2173	3992	24,36	16392

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 (tre), prorogabili per ulteriori tre anni. Alla sua scadenza naturale, la gestione potrà essere ulteriormente prorogata di sei mesi nelle more del perfezionamento delle ordinarie procedure di evidenza pubblica per l'individuazione un nuovo soggetto gestore.

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;
- l'orario di apertura per il regolare svolgimento delle attività sportive (escluso gli eventi sportivi del fine settimana) compreso dal lunedì al venerdì nella fascia oraria tra le 15,00 e le 24,00, di cui almeno 3 ore, fino a un massimo di 6 ore, dedicate alle attività del gestore e per il tempo residuo, dedicate ad attività di organismi sportivi terzi che ne faranno richiesta previo pagamento delle tariffe deliberate dalla Giunta comunale;
- pulizia e custodia dell'immobile;

- rispetto delle misure di sicurezza igienico-sanitarie previste per legge;
- 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 in cemento con palco annesso, 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;
- 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 per dieci giorni all'anno, compatibilmente con le attività del soggetto gestore, in occasione degli spettacoli natalizi e/o di fine anno delle scuole o per altre iniziative degli istituti scolastici;
- gestione dell'utilizzo dell'impianto da parte di soggetti terzi applicando le tariffe concordate con la Giunta comunale e dalla stessa deliberate;
- 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.

Al termine dell'affidamento il gestore dovrà restituire la struttura nello stato dei luoghi consegnata, in piena efficienza e funzionalità e con omologazione in corso di validità dal punto di vista impiantistica, arredi e attrezzature.

**PIANO ECONOMICO FINANZIARIO**

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

Il valore complessivo della concessione, ai sensi del D.Lgs.n. 50/2016, ammonta ad **€310.700,00 (euro trecentodiecimilasettecento/00)**, somma derivante dagli introiti stimati (al netto di IVA) previsti per la concessione nel piano economico finanziario predisposto dal Comune, di cui € 143.400,00 oltre IVA come valore della concessione nei tre anni contrattuali, € 143.400,00 oltre IVA come valore del rinnovo di tre anni e € 23.900,00 oltre IVA per l'eventuale proroga tecnica.

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 e dall'eventuale somma annuale corrisposta dall'amministrazione a compensazione dell'uso dell'impianto da parte delle scuole.

Ai sensi dell'art. 23, comma 16, ultimo periodo del D. lgs. 50/2016, il costo complessivo della manodopera per il triennio di durata della concessione stimato dal Comune sulla base del PEF allegato è pari a complessivi € 16.950,00 ed è stato calcolato in relazione ai costi sostenuti dalla gestione precedente.

<b>IPOTESI PIANO ECONOMICO FINANZIARIO PALAZZETTO DELLO SPORT 2023-2028</b>							
<b>ENTRATE</b>	<b>PRIMO ANNO</b>	<b>SECONDO ANNO</b>	<b>TERZO ANNO</b>	<b>QUARTO ANNO rinnovo</b>	<b>QUINTO ANNO rinnovo</b>	<b>SESTO ANNO rinnovo</b>	<b>PROROGA TECNICA SEI MESI</b>
Introiti, compreso utile d'impresa, da quote di società e biglietti	€ 34.800,00	€ 34.800,00	€ 34.800,00	€ 34.800,00	€ 34.800,00	€ 34.800,00	€ 17.400,00
da pubblicità	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 1.000,00
da attività commerciale	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 500,00
da utilizzo da parte di terzi	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 2.500,00
compensazione uso scuole	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 2.500,00
<b>Totale senza IVA</b>	<b>€ 47.800,00</b>	<b>€ 47.800,00</b>	<b>€ 47.800,00</b>	<b>€ 47.800,00</b>	<b>€ 47.800,00</b>	<b>€ 47.800,00</b>	<b>€ 23.900,00</b>
<b>SPESE</b>							
Personale - segreteria - pulizia - gestione impianto - assicurazione	€ 5.650,00	€ 5.650,00	€ 5.650,00	€ 5.650,00	€ 5.650,00	€ 5.650,00	€ 2.825,00
Utenze: riscaldamento, luce, acqua	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 12.500,00
Oneri relativi alla manutenzione ordinaria	€ 1.500,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00	€ 750,00
Spese generali (materiale di consumo, spese amministrative, cancelleria, ecc...) - imposte e tasse	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 2.000,00
<b>CANONE</b>	<b>€ 9.000,00</b>	<b>€ 9.000,00</b>	<b>€ 9.000,00</b>	<b>€ 9.000,00</b>	<b>€ 9.000,00</b>	<b>€ 9.000,00</b>	<b>€ 4.500,00</b>
<b>Totale costi senza IVA</b>	<b>€ 45.150,00</b>	<b>€ 45.150,00</b>	<b>€ 45.150,00</b>	<b>€ 45.150,00</b>	<b>€ 45.150,00</b>	<b>€ 45.150,00</b>	<b>€ 22.575,00</b>
<b>UTILE</b>	<b>€ 5.213,00</b>	<b>€ 5.213,00</b>	<b>€ 5.213,00</b>	<b>€ 5.213,00</b>	<b>€ 5.213,00</b>	<b>€ 5.213,00</b>	<b>€ 2.606,50</b>
<b>VALORE CONCESSIONE NEL TRIENNIO</b>	<b>€ 143.400,00</b>						

<b>CONTRATTUALE</b> oltre iva nei termini di legge (somma introiti nei tre anni art.167 del 50/2016)	
<b>VALORE DEL RINNOVO</b> oltre iva nei termini di legge	€ 143.400,00
<b>6 mesi proroga tecnica</b> oltre iva nei termini di legge	€ 23.900,00
<b>VALORE TOTALE DELLA CONCESSIONE</b> oltre iva nei termini di legge	€ 310.700,00

