



COMUNE DI CAORSO
Provincia di Piacenza

Piazza Rocca n° 1 – 29012 CAORSO (PC)

ALL 1

PROGETTO AI SENSI DELL'ART. 23, COMMI 14 E 15 DEL D.LGS. 50/2016

**PER L'AFFIDAMENTO DELLA GESTIONE DI IMPIANTI SPORTIVI,
CON PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE LAVORI,
DEL CENTRO SPORTIVO COMUNALE DI VIA E. FERMI 4, POSTO IN CAORSO (PC)**

Il presente Progetto contiene:

1. relazione illustrativa con riferimento al contesto in cui è inserita la concessione;
2. indicazioni e disposizioni per la stesura dei documenti inerenti alla sicurezza di cui all'articolo 26, comma 3 del D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81;
3. valore stimato della concessione;
4. prospetto economico degli oneri complessivi necessari per l'esecuzione del servizio;
5. procedura di affidamento e criteri per l'aggiudicazione;
6. Capitolato speciale descrittivo e prestazionale (**Allegato 2**) comprensivo di Elenco dei beni mobili (**Allegato C**)
7. Schema di convenzione (**Allegato 3**).
8. Progetto di fattibilità (**Allegato 4**) composto da:
 - Relazione tecnica illustrativa
 - Tav. 1 Stato di fatto
 - Tav. 2 Stato di progetto generale
 - Tav. 3 Stato di progetto Uffici
 - Fotoinserimenti nuovi spazi sportivi
 - Computo metrico-estimativo
 - Quadro economico
 - Cronoprogramma
9. Piano Economico Finanziario (PEF) (**allegato 5**).
10. Matrice dei rischi (**Allegato 6**).

1) RELAZIONE ILLUSTRATIVA CON RIFERIMENTO AL CONTESTO IN CUI È INSERITA LA CONCESSIONE

Il Comune di Caorso (di seguito, anche solo, “il Comune”) è proprietario dell’impianto sportivo sito in Caorso – Via Enrico Fermi 4.

Le aree, i locali e le strutture del Centro Sportivo ricomprendono:

1. Due piscine ubicate all’interno del complesso sportivo, con misure dello specchio d’acqua rispettivamente di:
 - 25 x 10,5 mt, con altezza media di 1,32 mt;
 - 9,50 x 7,00 mt, con possibilità, per quest’ultima, di variare l’altezza dell’acqua dal 0,80 mt a 1,20 mt tramite doppio sistema di sfioro.
2. Una piscina esterna di ammaraggio corredata da tre acquascivoli, con misure di 10,60 x 11,20 mt, con altezza media di 1,05 mt.
3. Il corpo di fabbrica con le due piscine contiene inoltre due spogliatoi divisi per sesso attrezzati con bagni e docce, una zona palestra e una zona palestrina, spogliatoi per gli istruttori, hall di ingresso, zona Bar, depositi locali e tecnici;
4. Tensostruttura destinata a attività polivalenti, corredata da un prefabbricato destinato a spogliatoi per gli utenti e locali deposito attrezzature;
5. Piattaforma con pavimentazione in cemento per uso polivalente;
6. Zona esterna (parco esterno) sistemata a verde a uso solarium e attrezzata con tettoia con pannelli fotovoltaici.

Obiettivo del presente affidamento è quello di individuare un operatore professionale di comprovata esperienza che, rilanci l’immagine dell’impianto sportivo, attirando nuovi utenti e creando un luogo di aggregazione e di socializzazione a beneficio degli utenti medesimi e, più in generale, dei cittadini del Comune.

L’oggetto della concessione è pertanto individuata, in una prestazione principale e di una prestazione secondaria, come segue:

DESCRIZIONE SERVIZI	<i>Prestazione principale / secondaria</i>	RIFERIMENTO CPV
<i>Servizi di gestione impianti sportivi</i>	Principale	92610000-0
<i>Lavori di costruzione per impianti sportivi polivalenti</i>	Secondario	45212220-4

Ai sensi dell’art. 3 comma 1 lett. v) del D.Lgs. 50/2016, l’affidamento si configura quale “concessione mista di servizi e lavori” per la gestione di impianti sportivi.

La concessione non prevede la suddivisione in lotti aggiudicabili separatamente in quanto trattasi di un complesso di prestazioni costituenti un *unicum* funzionale, la cui corretta esecuzione ne rende opportuna la gestione unitaria e organica, a cura del medesimo operatore.

La concessione si estende anche alle nuove dotazioni di attrezzature sportive che verranno realizzate dal Concessionario in attuazione al progetto preliminare posto a base di gara.

Per il raggiungimento degli obiettivi di cui sopra si chiede anche la realizzazione di una serie di interventi di allestimento nuove attrezzature, come da elaborati predisposti dall'ente concedente.

Nel progetto si distinguono i seguenti interventi:

1. Nella tensostruttura, già esistente è prevista la posa di una pavimentazione costituita da manto di erba sintetica tipo da 40 mm intasata con sabbia e gomma compreso tracciatura gioco calcetto di colore bianco sp.cm 8 e attrezzature correlate per lo svolgimento di attività di calcio a 5;
2. Sulla piattaforma in cemento, già esistente è prevista la realizzazione di un campo da calcio a 5 mediante la posa di una pavimentazione in erba sintetica, con aggiunta di recinzione dotata di cancelli e reti parapalloni, adattamento impianto di illuminazione esistente, e relative attrezzature per la pratica sportiva;
3. Realizzazione, sull'area esterna adiacente alla tensostruttura, di 2 campi da padel panoramici delle dimensioni di mt 20 x 10 (cad.) struttura in acciaio zincato verniciato, manto di erba sintetica fibrillata di colore verde intasata con sabbia, pali e impianto di illuminazione e rete per gioco padel regolamentare, coperti da tendostruttura in acciaio ad uso sportivo, modello padiglione mod. doppia falda dimensione 14 x 43 mt altezze utili 8,50 mt. altezza massima – 6,50 mt. altezza minima interna superficie coperta 600mq apribile sui lati lunghi con binario scorrevole, dotata di impianto di riscaldamento con caldaia a condensazione per funzionamento a gas metano;
4. Zona Bar, ampliamento dello spazio destinato alla consumazione mediante la realizzazione di una struttura dehor con arredi e chioschetto per area solarium estiva;
5. Ridistribuzione dello spazio interno alla struttura esistente mediante realizzazione di spazi destinati a uffici e reception adiacenti alla zona di ingresso.

1.1. CONSISTENZA DELLE STRUTTURE E BENI STRUMENTALI PUBBLICI:

L'impianto sportivo viene consegnato comprensivo di arredi, attrezzature ed impianti di proprietà comunale, come visionato in sede di sopralluogo obbligatorio da parte dei concorrenti.

Gli immobili e i beni mobili in dotazione del centro sportivo, oggetto della concessione, sono evidenziati nelle planimetrie del progetto di fattibilità e nell'elenco dei beni mobili (Allegato C al Capitolato).

La concessione si estende anche alle nuove dotazioni di attrezzature sportive che verranno realizzate dal Concessionario in attuazione agli elaborati di

progetto posti a base di gara.

1.2. DURATA DELLA CONCESSIONE:

La concessione avrà durata di 20 (venti) anni, a decorrere dalla data di consegna dell'impianto sportivo (come indicato all'art. 6 del Capitolato), che avverrà con le modalità previste dall'articolo 7 del Capitolato.

Su richiesta del Comune, l'aggiudicatario è tenuto ad attivare il servizio anche nelle more della stipula della convenzione e ad adempiere all'eventuale richiesta del Comune di chiedere l'esecuzione anticipata della convenzione ai sensi dell'art. 32, comma 8, del Codice.

2) INDICAZIONI PER LA STESURA DEI DOCUMENTI DI CUI AL D.LGS. N° 81/2008 PER RISCHI DA INTERFERENZA – DUVRI

Non si individuano rischi di interferenza, ai sensi del D.Lgs. 81/2008, dovendosi escludere interferenze fra committente e concessionario. In caso di peculiari rischi di interferenza che dovessero emergere nel corso della concessione, le parti si impegnano a scambiarsi esaustive informazioni sui rischi presenti.

3) VALORE STIMATO DELLA CONCESSIONE E COSTI DEL PERSONALE

3.1. VALORE STIMATO PRESUNTO DELLA CONCESSIONE E P.E.F. DI MASSIMA

Il valore complessivo **presunto** della concessione, determinato ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. n. 50/2016, ammonta ad € 6.967.000,00 (IVA esclusa) per l'intera durata della concessione.

Si allega il Piano Economico-Finanziario (cd. PEF) di massima riferito all'intero periodo concessorio (**Allegato 5**),

Il fatturato annuale è stato stimato sulla base dei dati di accesso all'impianto degli utenti e dei corsi svolti rilevati dal precedente gestore.

Si precisa che l'importo del canone annuo (a base di gara, oggetto di rialzo), da corrispondersi da parte del concessionario al Comune di Caorso, è pari a €1.500,00 all'anno (oneri fiscali esclusi). Non saranno ammesse offerte al ribasso.

A fronte delle valutazioni economiche e ai fini del conseguimento dell'equilibrio economico e finanziario, in ragione dell'andamento dei costi energetici, riferiti alla componente gas metano, il Comune corrisponderà al Concessionario un contributo massimo annuo onnicomprensivo di €50.000,00 (Euro cinquantamila/00), in misura totale per i primi tre anni di gestione. A partire dall'annualità 2027 il contributo verrà rideterminato annualmente su base percentuale riferendosi alla media annua dei valori PSV (Punto di Scambio Virtuale) espresso in Euro/Smc, pubblicato da Snam Rete Gas. Per la prima

rideterminazione si utilizzerà la percentuale derivata dal confronto tra la media annua dei valori PSV dell'anno solare 2023 primo anno e quella dell'anno solare 2026. Per le successive rideterminazioni la percentuale sarà ricavata dal confronto tra la media annua dei valori PSV tra i due precedenti anni solari, fermo restando il valore massimo annuo pari a €.50.000.00 (Euro cinquantamila/00).

L'importo del contributo concedibile a seguito delle verifiche verrà erogato in due rate di cui la prima pari al 50% dell'importo determinato con scadenza entro il 31/03 e la restante quota a saldo/conguaglio entro il 31/10 di ogni anno.

Il Piano economico finanziario di massima predisposto dalla Amministrazione Comunale ha carattere indicativo, non impegna in alcun modo il Comune e non costituisce alcuna garanzia di corrispondenti introiti per il concessionario, che assume interamente a proprio carico il rischio operativo inerente la gestione del Centro Sportivo comunale.

Il Comune, qualora nel corso della gestione dovesse evidenziarsi l'oggettiva e documentata difficoltà al mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario (legata a particolari situazioni straordinarie) potrà valutare l'applicazione di ulteriori misure di supporto consentite dalla normativa in essere.

3.2 PARTECIPAZIONE COSTI ALLESTIMENTO NUOVE ATTREZZATURE

L'importo stimato degli interventi sopra elencati ammonta a complessivi €. 557.593,52 € (Eurocinquecentocinquantesette milacinquecentonovantatre/52), comprensivo dell'IVA 10% (di cui netti €.470.212,00 per esecuzione lavori, €. 47.021,20 per oneri fiscali e i €. 40.360,32 per Spese tecniche comprensivi di IVA e oneri).

Al fine di garantire il perseguimento dell'equilibrio economico – finanziario degli investimenti e della connessa gestione, l'Amministrazione comunale intende partecipare alla copertura della suddetta spesa con fondi propri, prevedendo una quota di investimento in Conto capitale dell'importo netto massimo di €.273.000,00 (Euroduecentosettantatremila/00) compreso IVA, da versare al Concessionario per stati di avanzamento. In occasione di ogni stato di avanzamento, emesso ogni qualvolta i lavori abbiano raggiunto l'importo di €.100.000/00 (Eurocentomila/00), verrà erogato al Concessionario un importo nel rispetto della percentuale del 35% . Al fine della verifica dei costi esposti nei relativi SAL, il Concessionario è tenuto alla presentazione della documentazione giustificativa dei pagamenti effettuati ai fornitori (fatture liquidate, quietanza, ecc..). In difetto non si procederà alla liquidazione dei SAL successivi a quello carente della documentazione giustificativa. La quota a saldo verrà corrisposta entro 30 gg. dall'approvazione del certificato di regolare esecuzione.

3.2. COSTI DEL PERSONALE

Il concessionario dovrà assumere e/o avvalersi di personale competente tenuto conto delle esigenze tecnico-organizzative e di manodopera necessaria per il tipo di servizi da erogare, garantendo il riconoscimento degli scatti economici maturandi, così come previsto dal relativo contratto nazionale di lavoro.

Nel seguente prospetto sono indicati i dati riferiti alla previsione del personale da inserire:

	Livello	CCNL/TABELLE MINISTERIALI	Numero scatti di anzianità	Mansioni contrattuali	Tipologia contratto (a tempo determinato/indeterminato e full time/part time)	COSTO MEDIO ORARIO	Ore settimanali	TOTALE LORDO (STAGIONE ESTIVA+STAGIONE INVERNALE)
1	7	AZ.SETTORE TURISMO-COMP.ALBERGHIERE	0	ADDETTA ALLA RECEPTION	TEMPO INDETERMINATO	15,76	30 (per 46 settimane)	21.748,00
1	6s	AZ.SETTORE TURISMO-COMP.ALBERGHIERE	0	ASSISTENTE BAGNANTI	TEMPO DETERMINATO	17,01	30(per 46 settimane)	23.476,80
1	6s	AZ.SETTORE TURISMO-COMP.ALBERGHIERE	0	ASSISTENTE BAGNANTI	TEMPO DETERMINATO	17,01	30 (per 46 settimane)	23.476,80
1	6s	AZ.SETTORE TURISMO-COMP.ALBERGHIERE	0	Collaboratore sportivo ass bagnante	TEMPO DETERMINATO	A corpo	12 (per 20 settimane)	3.782,41
							Totale	72.484,01

Ai sensi dell'Art. 23, comma 16 del Codice, il costo della manodopera così stimato risulta pertanto quantificabile in € 72.484,01.

Si consideri che, ai fini di una corretta gestione dell'impianto sportivo potrebbe risultare necessario o opportuno – in aggiunta alle figure sopraindicate – l'impiego di personale a titolo volontario, ovvero potrebbe risultare necessaria la diretta gestione da parte di un socio dell'operatore economico partecipante (remunerato in base agli utili di gestione), con funzioni di assistente bagnante e di supporto nella gestione.

3.3. RISCHIO OPERATIVO:

Con particolare riferimento al rischio operativo, esso si concentra principalmente sulla fluttuazione della domanda del servizio, essenzialmente legata all'attrattività dell'impianto sportivo sia verso la popolazione del Comune di Caorso sia verso utenti esterni (di Comuni limitrofi e di territori confinanti con la Provincia di Piacenza). Il rischio operativo è a carico del concessionario, in virtù della natura concessoria del presente affidamento.

4) PROSPETTO INERENTE AL VALORE DELLA CONCESSIONE

A	DESCRIZIONE DEI SERVIZI	VALORE (EURO)
A1	Valore della concessione (fatturato annuale calcolato sulla scorta del valore medio annuale)	€ 5.967.000,00
A2	A2.1 Contributo comunale di riequilibrio economico finanziario	€ 1.000.000,00
A3	Oneri per rischi da interferenza	€ 0,00
	TOTALE A	€ 6.967.000,00
B	Somme a disposizione	
B.1	IVA su A.1 (% 10)	€ 596.700,00
B.2	CONTRIBUTO ANAC	€ 880,00
B.3	spese per commissione giudicatrice ex art.77 Dlgs 50/2016	€ 1.500,00
B.4	Quota variabile da corrispondere alla SUA (art. 11, c. 2 lett. b) Della Convenzione 0,40% di A.1	€ 5.000,00
B.5	Spese di pubblicazione bando ed esito di gara**	€ 3.500,00
	TOTALE B	€ 612.580,00
	<u>TOTALE A+B</u>	<u>€7.574.580,00</u>

****(*)** Le spese di pubblicazione sono a carico dell'aggiudicatario che dovrà provvedere a rimborsarle alla Stazione Unica Appaltante della Provincia di Piacenza entro 60 giorni dall'aggiudicazione. Tali spese rimangono a carico del Comune solo nei casi previsti dall'art. 11, comma 7, lett. a) della Convenzione stipulata tra il Comune di Caorso e la SUA Provincia di Piacenza.

5) PROCEDURA DI AFFIDAMENTO E CRITERI PER L'AGGIUDICAZIONE

La presente procedura di gara verrà affidata in concessione, mediante **procedura aperta sopra soglia comunitaria**, ai sensi degli artt. 35, comma 1, lett.a), art.60 e 164 ss. del D.Lgs. 50/2016, così da consentire la massima partecipazione possibile.

Tale procedura verrà espletata dalla Stazione Unica Appaltante della Provincia di Piacenza ("SUA") per conto del Comune di Caorso, come da Convenzione sottoscritta fra la predetta SUA ed il suddetto Comune.

Per poter partecipare alla presente gara, i concorrenti sono tenuti ad effettuare un sopralluogo del Centro sportivo comunale (sito in via E. Fermi 4), al fine di valutarne eventuali problematiche e complessità in relazione alla predisposizione dell'offerta.

L'effettuazione del sopralluogo è obbligatoria, a pena di esclusione.

Per poter selezionare la migliore offerta in grado di rilanciare l'impianto sportivo la selezione dei concorrenti avverrà solo in base a criteri qualitativi, come consentito dall'art. 95, comma 7 del D.Lgs. 50/2016:

ELEMENTI DI VALUTAZIONE	PUNTEGGIO MASSIMO ATTRIBUIBILE
Offerta tecnica	90
Offerta economica	10
TOTALE	100

5.1. CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA:

L'offerta tecnica verrà valutata tenendo conto del § II delle Linee guida n. 2 in materia di "Offerta economicamente più vantaggiosa" approvate dall'ANAC con delibera n.1005 del 21/09/2016, aggiornate al decreto "correttivo" D.Lgs. n. 56/2017 con Delibera del Consiglio n. 424 del 2/05/2018 sulla base dei criteri e relativi punteggi di seguito indicati.

Il punteggio sarà attribuito fino ad un massimo di punti 90 per l'offerta tecnica e fino ad un massimo di 10 punti per l'offerta economica.

Particolare attenzione sarà dedicata:

1. alla **Proposta di Gestione** in riferimento all'adeguatezza delle metodologie e della progettazione operativa dei servizi resi all'utenza e delle attività di manutenzione ordinaria e programmata proposte, oltre allo sviluppo di un progetto sportivo con particolare riferimento alle iniziative proposte per la promozione delle attività e per i rapporti con il pubblico.
2. al **Progetto Definitivo** dei lavori del centro sportivo in riferimento alla resistenza e durata dei materiali, al contenimento dei consumi energetici, alla qualità ambientale.

Partendo da quanto premesso, il Bando e gli atti di gara, in particolare il Disciplinare, sono stati costruiti in modo da valorizzare le offerte che non siano semplicemente le più economiche per l'Amministrazione, ma che si presentino anche complete e strutturate da un punto di vista dell'approccio metodologico ed organizzativo al servizio, affinché trovino un'ideale un'esplicitazione operativa nelle attività programmate.

Da qui la scelta di attribuire 90 punti all'offerta tecnica che gli Operatori economici dovranno presentare, sottolineando la necessità della completezza dell'analisi di contesto e della sua aderenza alla situazione reale, nella progettazione del servizio, nonché della compatibilità delle modalità tecnico-operative indicate nel progetto con le indicazioni desumibili dagli atti di gara.

Il punteggio economico sarà attribuito attraverso l'assegnazione del massimo punteggio all'offerta che presenta la maggiore percentuale offerta e le altre offerte otterranno un punteggio calcolato proporzionalmente.

Il concorrente dovrà presentare in sede di gara una specifica "TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE PROPOSTE OGGETTO DI VALUTAZIONE" che elenchi ogni specifica proposta migliorativa inerente sia la gestione che i lavori, con specifico richiamo ad ogni criterio e sub-criterio per consentire un'agevole valutazione da parte della Commissione di Gara, già descritte ed evidenziate nella Proposta di Gestione e nel Progetto Definitivo dei lavori presentati in sede di gara.

5.2. REQUISITI MINIMI DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA:

Sono ammessi a partecipare alla gara i soggetti, di cui all'art. 45 del D.Lgs. n. 50/2016, che siano in possesso dei requisiti indicati ai paragrafi 7 e 8 del Disciplinare di gara (definiti da questo Comune in collaborazione con la SUA della Provincia di Piacenza tenendo conto della complessità del presente appalto, al fine di selezionare un operatore affidabile e con un adeguato livello di esperienza e capacità organizzativa).

6. SUBAPPALTO:

Il subappalto è consentito secondo quanto previsto dall'art. 20 del Capitolato.

7) CAPITOLATO SPECIALE

Vedasi l'**Allegato 2** quale parte integrante del presente Progetto, denominato "Capitolato speciale descrittivo e prestazionale".

8) MATRICE DEI RISCHI

Vedasi l'**Allegato 6** quale parte integrante del presente Progetto,