



COMUNE DI CAORSO
Provincia di Piacenza

SERVIZIO URBANISTICA – AMBIENTE – COMMERCIO
Piazza Rocca n° 1 – tel. diretto 0523 814727 – fax 0523 814749
urbanistica.caorso@sintranet.it

ALLEGATO 1

**PROGETTO AI SENSI DELL'ART. 23, COMMI 14 E 15 DEL D.LGS. 50/2016
INERENTE ALLA PROCEDURA APERTA SOTTOSOGLIA COMUNITARIA, AI SENSI DEGLI ARTT. 60 E 164 DEL D.LGS. N. 50/2016,
PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE E CONDUZIONE DEL CENTRO SPORTIVO COMUNALE DI VIA E.
FERMI 4, POSTO IN CAORSO (PC), PER LA DURATA DI 5 ANNI**

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 planimetrie (**Allegato B**) e di elenco dei beni mobili (**Allegato C**);
7. Schema di convenzione (**Allegato 3**).
8. Matrice dei rischi (**Allegato A**).

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. 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 individuato, 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

Ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. v) del D.Lgs. 50/2016, l'affidamento si configura quale “**concessione** di servizi” e nello specifico, quale concessione di servizi di 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.

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 e nell'elenco dei beni mobili (Allegati B e C al Capitolato).

1.2. DURATA DELLA CONCESSIONE:

La concessione avrà durata di 5 (cinque) 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 € **761.400,00** (IVA esclusa) per l'intera durata della concessione.

Si riporta pertanto di seguito il Piano Economico-Finanziario (cd. PEF) di massima riferito all'intero periodo concessorio,

	1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno
ENTRATE DA VENDITE ACCESSORI	300,00	300,00	500,00	500,00	500,00
ENTRATE DERIVANTI DA ISCRIZIONE CENTRI SPORTIVI	2.000,00	2.500,00	3.000,00	3.500,00	3.500,00
RICAVI PUBBLICITARI	10.000,00	10.000,00	10.000,00	12.000,00	12.000,00
ENTRATE DALL'UTILIZZO DEL CAMPO DA CALCETTO/TENSOSTRUTTURA	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00
ENTRATE DERIVANTI DA INGRESSI PISCINA	10.000,00	13.000,00	16.000,00	17.000,00	19.000,00
ENTRATE DERIVANTI DA CORSI DI NUOTO	25.000,00	26.000,00	28.000,00	28.000,00	28.000,00

ENTRATE DERIVANTI DA RICAVI PER DOCCE	3.000,00	3.500,00	3.500,00	3.800,00	4.000,00
ENTRATE DERIVANTI DA RICAVI FITNESS	35.000,00	35.000,00	38.000,00	38.000,00	40.000,00
ENTRATE DERIVANTI DA AFFITTI SPAZI PALESTRA	2.000,00	2.500,00	3.000,00	3.500,00	3.500,00
ENTRATE DERIVANTI DALLA GESTIONE DEL BAR	2.500,00	3.000,00	3.500,00	4.000,00	4.500,00
ALTRE ENTRATE (contributi pubblici, altro)	40.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00
<u>TOTALE INTROITI STIMATI</u>	138.800,00	144.800,00	154.500,00	159.300,00	164.000,00
SPESE ACQUISTO ACCESSORI	500,00	500,00	400,00	400,00	500,00
SPESE PRODOTTI TRATTAMENTI SANITARI	1.500,00	1.500,00	1.600,00	1.500,00	1.500,00
SPESE PRODOTTI TRATTAMENTO ACQUE	500,00	500,00	600,00	600,00	600,00
SPESE PULIZIE LOCALI	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.400,00	9.400,00
COSTI DI GESTIONE (utenze illuminazione, forza motrice, servizio energia, trattamento acque, rifiuti urbani)	56.500,00	65.500,00	66.500,00	63.500,00	63.500,00
MANUTENZIONE ORDINARIA E COSTI AMMINISTRATIVI (piscina, altri impianti, verde, assicurazioni..)	6.500,00	6.500,00	6.500,00	8.000,00	9.500,00
SPESE PERSONALE (piscina, palestra, dipendenti..)	56.000,00	56.000,00	59.000,00	63.000,00	63.500,00
SPESE MERCI DEL BAR	3.000,00	3.000,00	3.500,00	3.000,00	3.500,00

CANONE	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00
TOTALE SPESE STIMATE	135.000,00	144.000,00	148.600,00	150.900,00	153.500,00
RISULTATO DI GESTIONE STIMATO	3.800,00	800,00	5.900,00	8.400,00	10.500,00
RISULTATO DI GESTIONE COMPLESSIVO STIMATO	29.400,00				

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 il Comune prevede di corrispondere al Concessionario un contributo onnicomprensivo annuo massimo di € 40.000,00 (Euro quarantamila/00). Per procedere all'erogazione del contributo il Concessionario è tenuto a presentare annualmente un bilancio di chiusura gestione dal quale si rilevano, nel dettaglio, i costi e i ricavi d'esercizio al fine di verificare la sussistenza o meno del non raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario. Nel caso il disequilibrio economico-finanziario, risulti pari o superiore all'importo massimo del contributo comunale (fissato in € 40.000,00) il contributo verrà erogato per l'intero importo. Nel caso di disequilibrio con valore inferiore al limite massimo del contributo comunale, si provvederà ad erogare una somma pari al disavanzo di esercizio. 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 28/02 e la restante quota a saldo/conguaglio entro il 30/11 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. COSTI DEL PERSONALE

Ai sensi dell'art.50 del Codice, l'appaltatore subentrante dovrà riassorbire (in via prioritaria) il personale operante alle dipendenze dell'operatore uscente, ferma restando la necessaria armonizzazione con l'organizzazione del concessionario subentrante e con le esigenze tecnico-organizzative e di manodopera

previste nel nuovo contratto. In particolare, sarà garantito al personale attualmente impiegato il mantenimento dell'anzianità maturata, nonché il riconoscimento di quella maturanda in termini di scatti economici, così come previsto dal relativo contratto nazionale di lavoro.

Nel seguente prospetto sono indicati i dati riferiti agli addetti ATTUALMENTE impiegati nel servizio dall'operatore uscente, sulla base di quanto da quest'ultimo riferito:

unità	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)
Ai 1	4°	IMPIANTI SPORTIVI E PALESTRE	0	ADDETTA ALLA RECEPTION	TEMPO INDETERMINATO	9,28	30 (per 46 settimane)	12.806,4
1	4°	IMPIANTI SPORTIVI E PALESTRE	0	ADDETTA ALLA RECEPTION	TEMPO DETERMINATO PART TIME	9,28	30 (per 46 settimane)	12.806,4
1	4°	IMPIANTI SPORTIVI E PALESTRE	0	ASSISTENTE BAGNANTI	TEMPO DETERMINATO	11,00	30(per 46 settimane)	15.180,00
1	4°	IMPIANTI SPORTIVI E PALESTRE	0	ASSISTENTE BAGNANTI	TEMPO DETERMINATO	11,00	30 (per 46 settimane)	15.180,00

sensi dell'Art. 23, comma 16 del Codice, il costo della manodopera così stimato risulta pertanto quantificabile in € 56.000,00 (IVA ESCLUSA).

Si consideri che, ai fini di una corretta gestione dell'impianto sportivo potrebbe risultare necessario – 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'attrattiva 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)	€ 561.400,00
A2	Contributo comunale di riequilibrio economico finanziario	€ 200.000,00
A3	Oneri per rischi da interferenza	€ 0,00
	TOTALE A	€ 761.400,00
B	Somme a disposizione	
B.1	IVA su A.1 (% 22)	123.508,00
B.2	CONTRIBUTO ANAC	€ 375,00
B.3	spese per commissione giudicatrice ex art. 77 Dlgs 50/2016	500,00
B.4	Quota variabile da corrispondere alla SUA (art. 11, c. 2 lett. b) Della Convenzione 0,40 di A.1	€ 3.045,60
B.5	Spese di pubblicazione bando ed esito di gara**	€ 2.500,00
	TOTALE B	€ 129.928,00
	<u>TOTALE A+B</u>	<u>891.328,00</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 sotto soglia comunitaria**, ai sensi degli artt. 35, comma 1, lett. a), 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	80
Offerta economica	20
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 80 per l'offerta tecnica e fino ad un massimo di 20 punti per l'offerta economica. Particolare attenzione sarà dedicata al progetto di gestione del centro sportivo 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.

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 esplicazione operativa nelle attività programmate.

Da qui la scelta di attribuire 80 punti al progetto di gestione 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.

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 di seguito indicati (delineati tenendo conto della complessità della presente concessione, al fine di selezionare un operatore affidabile e con un adeguato livello di esperienza e capacità organizzativa), i quali saranno compiutamente e concretamente definiti nel Disciplinare di gara da parte della Stazione Unica Appaltante della Provincia di Piacenza:

1. ai sensi dell'art. 83, commi 1, lett. a) e 3, del Codice, i concorrenti devono essere in possesso dei seguenti requisiti minimi di **idoneità professionale**:
 - ✓ iscrizione, se dovuta in base alla natura giuridica del concorrente, al registro delle imprese della Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura della Provincia in cui l'impresa ha sede, ovvero in analogo registro dello Stato di appartenenza (all. XVI del Codice), per attività coerenti con quelle oggetto della presente procedura. In caso di cooperative o consorzi di cooperative, anche l'iscrizione ai sensi del D.M. 23 giugno 2004 all'Albo delle Società Cooperative istituite presso il Ministero delle Attività Produttive (ora dello Sviluppo Economico); in caso di cooperative sociali, anche l'iscrizione all'Albo regionale;
 - ✓ in caso di associazioni giuridicamente o non giuridicamente riconosciute, il possesso del codice fiscale e/o partita IVA.
2. ai sensi dell'art. 83, comma 1, lett. c) e dell'All. XVII, Parte II del D.Lgs. 50/2016, i concorrenti devono essere in possesso dei seguenti requisiti minimi di **capacità tecnico professionale**:
 - ✓ gestione del Centro Sportivo: gestione con buon esito nell'ultimo quinquennio (2017/2018/2019/2020/2021 oppure 2018/2019/2020/2021/2022) antecedente la data di scadenza di presentazione delle offerte e per la durata di almeno 24 mesi consecutivi, di un impianto natatorio (pubblico o privato) aperto al pubblico con caratteristiche analoghe a quello in oggetto per un importo complessivo (sul quinquennio) di almeno € 600.000,00 Iva esclusa.

5.3. SUBAPPALTO:

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

6) CAPITOLATO SPECIALE

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

7) MATRICE DEI RISCHI

Vedasi l'Allegato A quale parte integrante del presente Progetto,