



**Comune di Ala
Provincia di Trento**

**AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI CONDUZIONE E GESTIONE
DELL'IMPIANTO SPORTIVO DI PIAZZA GIOVANNI XXIII IN ALA**

Elementi caratterizzanti e sostenibilità economica

Il Comune di Ala intende affidare, mediante concessione di servizi ex art. 60 del D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50, gestione e conduzione dell'impianto sportivo sito in piazza San Giovanni XXIII in Ala.

Premessa: l'impianto sportivo di Ala

L'impianto sportivo è costituito da una palestra, una piscina coperta con due vasche, da un centro benessere completo di vasca Whirpool, sauna e bagno turco, da una vasca esterna con solarium, da un locale destinato a pubblico esercizio dell'attività di somministrazione e bevande e relative pertinenze come meglio descritte e riportate nelle planimetrie allegata al capitolato speciale.

Gli accessi all'impianto sono garantiti da due ingressi: uno al piano terra da Piazza Giovanni XXIII ed uno al primo piano dal percorso pedonale "Quattro Vicariati". I collegamenti tra i vari piani sono realizzati mediante idonee scale ed un impianto di ascensore.

Nella palestra, al piano terra sono presenti tre gradinate per atleti, con accesso diretto dall'esterno e dal corridoio di 1° piano.

L'area destinata a palestra presenta:

- dimensioni interne di m. 20 x 36 con altezza di m. 7.50;
- area deposito per le attrezzature rimovibili con accesso diretto;
- due spogliatoi per atleti con relativi servizi;
- uno spogliatoio per arbitri.

Il corpo piscina è composto di:

- vasca nuoto di dimensioni 25 x 12.50 mt. a 6 corsie, altezza da mt. 1.20 a 1.80 con il 50% della lunghezza della vasca posto ad altezza pari a 1,2 mt. al fine di consentire attività di addestramento al nuoto e attività sportivo-ricreative, quali acquagymn, acquabyke, acqua fitness, ecc.;
- vasca bambini di dimensioni 8m x 8m con altezza da 0.20m a 0.80m, dotata di 2 giochi d'acqua;
- scivolo idrotubo, con partenza nella zona posta tra le due vasche;
- due gradoni per gli atleti sul piano vasca e una tribuna per il pubblico con gradoni e con accesso diretto dall'esterno e dal corridoio 1° piano.

Il centro benessere è composto di:

- zona emozionale-wasserparadise;
- sauna finlandese, bagno vapore (bagno romano);
- cascata di ghiaccio;
- percorso Kneipp;
- vasca ricreativa-Whirpool;
- zona relax e zona tisanderia;
- spogliatoi maschili/femminili riservati agli utenti del centro benessere.

Il locale destinato all'esercizio dell'attività di somministrazione di bevande e pasti veloci, presenta:

- dimensioni interne di 31 mq;
 - completo di bancone bar
- mentre la dotazione delle attrezzature di servizio è posta a carico del gestore.

L'area esterna, lato sud dell'edificio, è composta

- vasca esterna con zona idromassaggio;
- solarium lastricato;
- piazza nel verde e prato delimitato dal percorso "Quattro Vicariati".

L'impianto è dotato di spazi attrezzati per la cassa, per locale bagnini, depositi, spogliatoi maschili e femminili, spogliatoi per personale, spogliatoi collettivi, servizi igienici divisi per maschi e femmine, gradinate per atleti e gradinate per il pubblico (al primo piano), back-office e reception a servizio sia del centro benessere che della piscina, servizi igienici per il pubblico.

Al piano interrato e nella zona sottovasca sono ubicate tutte le attrezzature relative alla depurazione, filtrazione, condizionamento, ecc. nella sezione impianti tecnici.

La centrale termica e il locale tecnico (apparecchiature elettriche) sono promiscui con le scuole elementari e posti ad ovest del complesso sportivo, in 2 appositi locali al piano interrato e piano terra entrambi con accesso indipendente dal cortile su Piazza Giovanni XXIII.

L'area in oggetto non è soggetta a vincoli di natura paesaggistica, storica, artistica o archeologica.

La struttura può ospitare ulteriori eventi e/o manifestazioni a carattere temporaneo che il concessionario potrà organizzare negli spazi a disposizione, nel rispetto dei limiti contenuti nel Piano comunale di classificazione acustica del territorio e delle normative vigenti in materia, ed in accordo con il comune di Ala.

Struttura dell'operazione e ripartizione dei rischi

Il comune di Ala intende selezionare un operatore – concessionario di servizi ex art. 60 del D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 – che si faccia carico, per un periodo coerente anche con la pianificazione e consolidamento dell'attività, della conduzione e gestione dell'impianto sportivo in premessa descritto, nonché all'organizzazione e promozione delle attività e dei servizi offerti.

In funzione degli spazi disponibili nell'impianto, gli offerenti, in fase di gara, potranno proporre ulteriori attività rispetto a quelle già previste dal comune di Ala, nei limiti della tipologia di opera in questione e delle indicazioni fornite nell'ambito della documentazione di gara.

Oneri a carico delle parti

Al fine di consentire lo svolgimento delle attività/funzioni previste nella struttura, l'amministrazione comunale ha già provveduto a tutti gli investimenti strutturali ed agli acquisti di arredi ed attrezzature attualmente presenti.

Al complesso è quindi assicurata la dotazione minima idonea a rendere il sito operativo, con adeguati livelli qualitativi e di sicurezza ("Dotazioni minime"), già utilizzati nel corso degli anni di durata delle precedenti affidamenti ed assicurano, appunto, adeguati livelli qualitativi e di sicurezza.

Il concorrente che risulterà aggiudicatario della gara assumerà, a totale rischio, la gestione della struttura in termini di:

- eventuali investimenti aggiuntivi rispetto alle dotazioni minime di arredi ed attrezzature ritenuti necessari per lo svolgimento delle attività offerte nel piano gestione di attività.

Il concedente non riconoscerà alcun contributo/garanzia/beneficio al concessionario per la realizzazione degli eventuali investimenti aggiuntivi che dovranno essere interamente ammortizzati entro la scadenza della concessione al termine della quale diventeranno proprietà del concedente, se non rimossi dal concessionario entro il termine di scadenza della concessione;

- domanda di mercato dato che le attività verranno proposte dal concessionario che ne incasserà gli introiti dall'utenza in termini di iscrizioni ed ingressi, di utilizzi della struttura sportiva o di spazi connessi, dell'attività pubblicitaria, delle attività commerciali (bar) ed eventuali ulteriori attività proposte in sede di gara e valutate positivamente dal comune di Ala.

Non saranno garantiti, da parte del concedente comune di Ala, livelli minimi di utilizzo della struttura e, dunque, di introiti in favore del concessionario;

- disponibilità della struttura: il concessionario si farà carico degli oneri necessari per garantire lo svolgimento regolare dell'attività durante il periodo di apertura concordato; sosterrà pertanto tutti i costi operativi relativi a personale, pulizia, manutenzione ordinaria, quota utenze, rifiuti, spese di promozione pubblicitaria, spese telefoniche e quant'altro necessario per il regolare e corretto svolgimento dell'attività;
- canone di concessione: il concessionario a titolo di canone di concessione mensile, quale risultante dall'offerta aggiudicataria del servizio, correlata alle spese sostenute dall'amministrazione comunale per l'approvvigionamento di energia elettrica, acqua, gas e riscaldamento/raffrescamento, con una aliquota minima del 35% e comunque con l'importo minimo su base mensile, di € 4.400,00 più I.V.A. di legge;
- predisposizione di un sistema di controllo e rilevazione distinta degli accessi e recessi all'impianto natatorio e al centro benessere da realizzarsi mediante l'installazione di n. 2 gate o tornelli unidirezionali e l'acquisto del software e della relativa licenza d'uso.

Il costo sostenuto per la realizzazione del sistema di controllo degli accessi, comprensivo del costo sostenuto per l'acquisto del software e relativa licenza, sostituirà il canone di concessione offerto in sede di gara fino al raggiungimento dell'importo sostenuto ed approvato dall'amministrazione comunale.

- riconsegna dell'impianto sportivo: al termine del periodo di concessione la struttura, le dotazioni minime e le eventuali dotazioni aggiuntive rientreranno nella piena e completa disponibilità del comune di Ala in buono stato di conservazione ed idonee alla prosecuzione, secondo i normali standard gestionali, delle attività in essere.

Per quanto non previsto nella sopra indicata elencazione, che costituisce sintesi degli obblighi contrattuali indicati nel capitolato speciale, si invita ad un'attenta lettura dello stesso.

Analisi economica

La stima rappresentata nel presente documento è una base di partenza per il piano economico e finanziario che dovrà essere presentato dai soggetti economici interessati, i quali dovranno personalizzarlo in relazione alle loro caratteristiche aziendali nonché ai più ambiziosi progetti di gestione che saranno in grado di rappresentare.

Sono state analizzate, tenendo conto della precedente esperienza e di esperienze presso strutture analoghe, le diverse attività a carico del gestore in termini di ricavi e costi ed effettuate ipotesi in ordine ai costi gestionali non riferibili a specifiche attività ma al complesso della struttura e dell'attività nel suo insieme (costi gestionali e societari, manutenzione ordinaria, canone di concessione, quote di contribuzione sui consumi ed altre spese).

Ricavi

I ricavi principali, tenuto conto degli opportuni arrotondamenti, riguardano i proventi derivanti dalle tariffe d'accesso, abbonamenti, corsi, eventuali contribuzioni nonché dai corrispettivi di natura commerciale, corrisposti da privati, enti, associazioni e società.

La voce "ricavi istituzionali" riporta la capacità produttiva dell'impianto nel suo complesso riferita all'anno 2019 (in calce al presente provvedimento si riporta la tabella delle tariffe vigenti per l'anno 2019 al fine di consentire idonee valutazioni all'operatore economico(*)); i dati contenuti all'interno della voce tengono conto dei ricavi derivanti dalla gestione della piscina (nuoto libero, corsi, spazi acqua), della palestra (riserva utilizzo associativo/scuole/enti pubblici) e del centro benessere.

La voce "ricavi commerciali" indica in forma aggregata i ricavi commerciali riferiti alla gestione del bar e alla vendita al dettaglio di prodotti sportivi (accessori/abbigliamento) all'interno dell'impianto; i dati sono riferiti all'anno 2019 e desunti dalla documentazione prodotta dal precedente affidatario.

Costi

Il quadro relativo alle voci di costo costituisce una stima, determinata sulla base di dati parziali della gestione precedente riferita all'anno 2019, dei costi annui di funzionamento e gestione dell'impianto, prudenzialmente rivalutata in aumento anche mediante la comparazione con realtà ed esperienze di strutture analoghe.

La voce relativa al "costo del personale" è invece indicata sulla base dei dati comunicati dal precedente gestore. In allegato al capitolato speciale è offerta scheda redatta dal precedente gestore secondo il modello di cui alla deliberazione della Giunta provinciale n. 1431 del 2020, che indica altresì la tipologia di mansioni e l'inquadramento di ciascuna risorsa oltreché il CCNL applicato.

La voce relativa al "canone di concessione" è determinata sul dato storico relativo alle spese riferite all'approvvigionamento di energia elettrica, acqua, calore che si attesta per l'anno di riferimento (anno 2019) in circa euro 152.000,00 al netto di iva.

L'amministrazione comunale al fine di garantire il servizio pubblico e promuovere ogni attività volta a sviluppare in modo educativo la pratica dello sport, si riserva il pagamento delle utenze luce-acqua-calore lasciando a carico del concessionario una quota almeno pari al 35% del costo delle medesime, con un minimo circa di € 4.400,00 mensili oltre iva di legge, da porre come rialzo di gara.

La tabella che segue mostra una sintesi dei ricavi e dei costi gestionali totali ipotizzati per un anno di riferimento della prossima gestione dell'impianto sportivo, anche tenendo conto dell'esperienza in corso. L'utile ha più una funzione di rappresentazione di questo equilibrio e prudenza della gestione.

- CONTO ECONOMICO -

RICAVI	
Ricavi istituzionali	€ 318.500,00
Ricavi commerciali (stima proventi vendita beni, sponsorizzazioni, bar)	€ 31.500,00
Ricavi totale	€ 350.000,00

COSTI	
Beni e materiali di consumo	€ 19.000,00
Utenze (telefono e internet)	€ 1.500,00
Trattamento acqua	€ 8.000,00
Assicurazioni	€ 5.000,00
Manutenzioni	€ 15.000,00
Personale addetto all'impianto	€ 150.000,00
Spese generali (non imputabili ad uno specifico centro di costo)	€ 40.000,00
Canone di concessione (indicato al 35%; vedi specifica sopra)	€ 64.146,00
Costi operativi totali	€ 302.916,00

M.O.L.	€ 47.084,00
--------	-------------

Altri oneri, imposte, tributi e ammortamenti	€ 20.000,00
--	-------------

Utile netto di esercizio	€ 27.084,00
---------------------------------	--------------------

Premesso quanto sopra il valore presunto complessivo della concessione è stato determinato nell'ammontare di € 3.037.000,00 quale risultato del prodotto tra una stima del fatturato medio annuo per la durata della concessione di 5 anni, oltre eventuale rinnovo di ulteriori 5 anni, nonché di eventuali ulteriori sei mesi per eventuale proroga motivata per il tempo necessario alla conclusione delle procedure d'individuazione di un nuovo contraente.

(*) Tabella tariffe utilizzo impianto sportivo in vigore al 2019

TARIFFE PISCINA E PALESTRA CENTRO SPORTIVO

		TARIFFE IVA Compresa
1	Ingresso ordinario	5,50
2	Ingresso Ridotto	4,50
3	Ingresso Famiglia	13,00
4	Abb. 10 ingressi	45,00
5	Abb. 10 ingr. - Ridotto	36,00
6	Abb. Trimestrale	120,00
7	Abb. Trimestrale - Ridotto	90,00
8	Abb. trimestrale famiglia	160,00
9	CENTRO BENESSERE Tip. A	
	Ingresso singolo	14,00
	Abb. 5 ingressi C. Benessere	60,00
	Abb. 10 ingressi C. Benessere	110,00
10	CENTRO BENESSERE Tip. B	
	Ingresso singolo	9,00
	Abb. 4 Ingressi	28,00
	Abb. 8 Ingressi	45,00
11	Accomp. bambini ai corsi	9,00
12	PALESTRA	
13	Associazioni under 18	9,00
14	Associazioni over 18	12,00
15	Altri	25,00

2_5_7	Dal 2° anno di età, fino al compimento del 18° ed oltre il 65° anno di età. L'agevolazione è subordinata alla presentazione di apposito documento di identità

3_8	L'agevolazione è relativa a n° tre componenti della medesima famiglia, purchè vi sia la presenza di un genitore. Per ulteriori componenti della medesima famiglia si applicherà una maggiorazione di 2 € per ciascun componente oltre il terzo. Per l'abbonamento la maggiorazione è pari ad € 25 per ciascun componente oltre il terzo. In caso di abbonamento, l'ingresso singolo di soggetto fuori abbonamento è pari ad € 2,50. L'agevolazione è subordinata alla presentazione di apposita documentazione attestante l'appartenenza alla medesima famiglia
4_5	L'abbonamento ha validità di mesi due dalla data del rilascio. Nel caso di intervenuta chiusura dell'impianto, per più di tre giorni consecutivi, nel periodo di validità dell'abbonamento, la relativa validità si intenderà prorogata per un periodo pari a quello della chiusura
9	La tariffa dà la possibilità di usufruire dell'ingresso in piscina, in continuità con l'utilizzo del centro benessere.
10	La tariffa può essere utilizzata esclusivamente in abbinamento con l'iscrizione e la contigua frequenza ad altri corsi organizzati dall'impianto
11	L'utilizzo della tariffa è subordinato alla dimostrazione della frequenza della persona accompagnata, di età inferiore ad anni 12, a corsi o attività organizzate nell'impianto.
12	Le tariffe sono riferite ad ora di utilizzo
13_14	La tariffa riguarda l'utilizzo, per lo svolgimento della propria attività specifica di tipo agonistico o preagonistico, da parte di associazioni sportive, regolarmente costituite e registrate presso il Coni, con sede nel comune di Ala o che comunque svolgano la propria attività a favore dei residenti nel comune di Ala.
15	Rientrano in tale voce anche gli utilizzi delle associazioni diversi da quelli indicati al numero precedente