

CONCESSIONE PER LA PROGETTAZIONE, MANUTENZIONE STRAORDINARIA E GESTIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SPORTIVO-RICREATIVO, UBICATO NELLA VIA GANDHI IN LOCALITÀ SU CUCCUREDDU A UTILIZZAZIONE DIRETTA DEL CONCEDENTE AI SENSI DELL'ARTICOLO 164 E SEGUENTI DEL DECRETO LEGISLATIVO 18 APRILE 2016, N. 50 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI

PROGETTAZIONE AI SENSI DELL' ART. 23 COMMA 15 DEL D. LGS. 50/16

Relazione tecnico - illustrativa del contesto in cui è inserito il servizio;

La presente relazione ha ad oggetto la concessione di alcuni impianti sportivi e di un locale adibito a bar/pizzeria ubicati nella zona di sviluppo Urbano denominata "Su Cuccureddu".

L'impianto è ubicato nella zona nord-ovest dell'abitato di Dolianova, in un'area principalmente destinata alla pratica sportiva, di circa 8.700 mq nella quale insistono anche il centro di aggregazione sociale e la piscina. Tale lotto è confinante per un lato col centro di aggregazione, per due lati con via Gandhi e per il restante lato con un'area libera.

L'area di pertinenza destinata esclusivamente all'impianto socio-ricreativo è di circa mq **6.500**.



L'impianto, di proprietà del Comune di Dolianova, è censito al catasto urbano al foglio 25 particella 2996; il fabbricato appartiene alla categoria D/6 (fabbricati e locali per esercizi sportivi) con rendita catastale pari a € 13.140,00.

La zona d'insediamento della struttura, disciplinata dall'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti, risulta classificata sia nel PUC vigente, sia nel nuovo PUC adottato, come "Zona omogenea C1 di espansione residenziale" e si trova all'interno del PEEP approvato con D.A. n. 1840/4 del 19/12/1979.

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

DESCRIZIONE STRUTTURA

La realizzazione degli impianti sportivi nel quartiere di "Su Cuccureddu" nasce da un'idea programmatica dell'amministrazione comunale finalizzata allo sviluppo locale per ridurre il tasso di disoccupazione e nel contempo fornire alcuni servizi essenziali per la cittadinanza di Dolianova ed è stata possibile grazie ad un finanziamento ai sensi dell'art. 19 della legge regionale numero 37 del 1998.

L'area si trova nel territorio di Dolianova e precisamente nella zona di sviluppo Urbano denominata Su Cuccureddu nella via Gandhi adiacente alla piscina comunale.

L'area si trova in un quartiere dove lo sviluppo urbanistico di questi ultimi anni ha portato un notevole insediamento di tipo residenziale con una forte componente di giovani famiglie con presenza di un'alta percentuale di bambini di diverse fasce di età e quindi con alta densità abitativa di quartiere.

Nel territorio comunale mancano strutture integrate e centri di attività polivalenti infatti gli impianti esistenti sono prevalentemente a carattere specifico quali alcuni campi di calcio, di atletica, le palestre sono quelle scolastiche e il centro si inserisce in un contesto ambientale del quartiere in modo ottimale sia dal punto di vista sociale per l'intera comunità.

In sintesi i servizi oggetto della presente concessione sono ubicati in un'area della superficie di circa **6.500** metri quadri articolati in diversi edifici e strutture collegate fra loro da percorsi e camminamenti all'aperto ed in particolare:

- Campo da calcetto;
- Campo polivalente tennis/basket/volley;
- Skatepark;
- Spogliatoi;
- Bar-Pizzeria;

Sono inoltre presenti dei parcheggi per biciclette e motorini. Il complesso è completamente recintato.

Descrizione del complesso socio-ricreativo:

- a) Il campo di calcetto a 5 giocatori all'aperto ha una superficie di gioco di circa metri 40 x 20 , presenta una fascia di rispetto nonché lo spazio per gli spettatori, è dotato di impianto di illuminazione artificiale per gli incontri in notturna. la struttura è realizzata con un sottofondo drenante con basamento in calcestruzzo il campo di gioco è in erba sintetica il tutto delimitato da una recinzione perimetrale alta circa 8 metri. La gradinata adiacente al lato lungo del campo di calcetto realizzato in CLS possiede tre gradoni e risulta lunga pari a circa 30 metri consente di avere un numero di circa 180 posti a sedere.
- b) Il Campo polivalente tennis/basket/volley all'aperto ha una superficie di gioco di circa 36 x 20 metri quadrati presenta una fascia di rispetto, l'impianto è dotato impianto illuminazione artificiale per incontri notturni . Il campo di gioco è realizzato in terra sintetica il tutto delimitato dalla recinzione perimetrale alta circa 2 metri. La gradinata adiacente al lato lungo del campo di calcetto

e realizzata in CLS possiede tre gradoni risulta lunga pari a circa 27 metri e consentirebbero numero di circa 160 posti a sedere.

- c) Lo Skate-Park è composto da uno spazio attrezzato per skaters, completo di 4 rampe di diverse misure, con pavimentazione in battuto di cemento rivestito da resine liquide poliuretatiche bi componenti del tipo acriliche.
- d) Spogliatoi. Immobile di circa 225 mq di superficie coperta destinato a spogliatoi per chi pratica le attività sportive. L'edificio di forma irregolare (con tetti a capanna dotati di manto di copertura in tegole laterizie.);
- a) Locale di ristoro snack bar di superficie complessiva di circa 295 metri quadri nel quale trovano collocazione alcuni locali destinati allo snack bar e la consumazione di brevi e veloci pasti. All'interno l'edificio di ristoro è costituito da diversi spazi e ambienti così articolato:
 - 1. sala snack bar di dimensioni pari a circa 135 metri quadri , destinata alla sosta dei clienti per il consumo di snack all'interno dovranno essere installati sedie, tavolini ,banco frigo per i gelati, panche capienza massima 45 persone;
 - 2. Zona pizzeria di superficie pari a circa 60 metri quadri destinata a Sala per il consumo di pizza, bevande, gelati e alimenti vari della capienza massima di 40 persone;
 - 3. Bar e relativa dispensa zona banco bar e relativa dispensa di superficie pari a circa 30 metri quadri destinati rispettivamente al consumo di bevande e snack al banco e la conservazione degli alimenti e delle bevande capienza massima 10 persone;
 - 4. Cucina con relativa dispensa e servizi per il personale di superficie pari a circa 23 metri quadri è destinato alla preparazione e il confezionamento degli alimenti capienza massima due persone;
 - 5. Servizi igienici di superficie pari a circa 14,5 metri quadri capienza massima due persone;
 - 6. Locale tecnico destinato alla alloggio della pompa di superficie per circa 3,5 metri quadri capienza massima 1 persona;

La gestione dell'impianto sportivo deve improntarsi alla massima fruibilità per la pratica di attività sportive e ricreative a cui l'impianto è destinato; obiettivo dell'Amministrazione infatti è quello di:

- a) ottenere una conduzione economica che miri allo sviluppo degli impianti e ad una gestione senza oneri a carico del Comune.
- b) creare occupazione (art. 19 della Legge Regionale 24/12/1998, n. 37);
- c) concorrere in modo determinante alla promozione ed al potenziamento della pratica delle attività sportive, sociali ed aggregative consentite dagli impianti sportivi e ricreativi presenti nella Via Gandhi;

La Ditta aggiudicataria dovrà eseguire tutte le opere edilizie e impiantistiche di adeguamento e completamento per rendere il complesso immobiliare utilizzabile nonchè provvedere alla fornitura degli arredi e delle attrezzature ed infine espletare tutte le procedure necessarie all'ottenimento dell'agibilità e per la presentazione della DUA.

L'eventuale omologazione dei campi sportivi dovrà essere richiesta ed ottenuta, a totale onere economico e rischio, dal concessionario.

INTERVENTI DI ADEGUAMENTO E MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Gli immobili affidati in concessione necessitano di una riqualificazione parziale ed in particolare l'edificio denominato "snack-bar" e l'edificio destinato a spogliatoio, aventi discreta qualità costruttiva ed architettonica, sono bisognosi di alcune opere per adeguarli alle vigenti norme igienico sanitarie nonchè di alcune manutenzioni straordinarie per ripristinarne la corretta funzionalità.

Nonostante il buono stato di conservazione dell'impianto nel suo complesso, alcune carenze funzionali delle strutture e/o degli spazi comuni impediscono lo sviluppo dell'attività sportiva. È pertanto necessario adeguare l'impianto alle più recenti norme sugli impianti sportivi, alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche nonché alle norme igienico sanitarie col fine d'incentivare la corretta fruizione del centro sportivo. I lavori che si prevedono di eseguire sono sommariamente riassunti appresso:

- Adeguamento con manutenzione straordinaria dei locali di supporto dell'attività sportiva quali lo snack bar e gli spogliatoi;
- Realizzazione di una rampa per disabili con pendenza non superiore all'8% al fine di consentire la completa accessibilità dell'impianto;
- Rifacimento del manto erboso del campo di calcetto;
- Messa a norma di tutti gli impianti elettrici a quanto disposto Legge n°46/1990 e relativo regolamento di attuazione.

Sarà onere del concessionario eseguire in proprio o subappaltare la realizzazione, sotto la vigilanza dell'Amministrazione, di tutte le manutenzioni straordinarie e di adeguamento previste e descritte nel progetto di fattibilità tecnica ed economica predisposto dal Responsabile del Settore Urbanistico-Manutentivo. L'importo complessivo di tali manutenzioni è pari a € 125.684,96 al lordo dell'IVA di legge, delle spese tecniche e per imprevisti e degli oneri per la sicurezza. La fornitura di arredi e apparecchiature per allestire gli impianti affidati in concessione ammonta a € 70.000,00 al netto dell'iva. Tale concessione comporta il trasferimento al concessionario del rischio operativo, come definito dall'art.3, comma 1, lettera fff) del D.Lgs. 50/2016.

Si rimanda al progetto di fattibilità tecnica ed economica "Intervento di adeguamento e manutenzione straordinaria dell'impianto sportivo comunale sito in località Cuccureddu nel Comune di Dolianova" approvato dalla Giunta Comunale in data 31/05/19.

Indicazioni e disposizioni per la stesura dei documenti inerenti alla sicurezza di cui all'articolo 26, comma 3, del decreto legislativo n. 81 del 2008;

Data la natura della concessione e le modalità di svolgimento del contratto, non sono previsti particolari rischi ai fini della sicurezza. In ogni caso l'elaborazione del documento unico di valutazione dei rischi da interferenze (D.U.V.R.I.) è a carico del concessionario.

Calcolo degli importi per l'acquisizione dei servizi, con indicazione degli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;

La presente procedura ha ad oggetto l'affidamento in concessione degli impianti sportivi sopra descritti e dell'annesso bar ubicati presso il Centro sportivo comunale in via Gandhi.

Categoria di servizi: categoria prevalente n. 92000000-1 di cui all'Allegato IX del D. Lgs. 50/2016.

Il valore della presente concessione, ai sensi dell'art. 167 del D. Lgs. 50/2016, è costituito dal fatturato totale generato per tutta la durata del contratto, al netto dell'IVA, quale corrispettivo dei servizi

oggetto della concessione. Al concessionario, quindi, spettano tutti gli introiti derivanti dalla gestione dello Snack – Bar e degli impianti sportivi da parte degli utenti. Tale valore è presuntivamente pari a € **2.473.247,10**.

Sarà onere del concessionario:

- eseguire in proprio, subappaltare o appaltare la realizzazione, sotto la vigilanza dell'Amministrazione, di tutte le manutenzioni straordinarie e di adeguamento previste e descritte nel progetto di fattibilità tecnica ed economica predisposto dal Responsabile del Settore Urbanistico-Manutentivo. L'importo complessivo di tali manutenzioni è pari a € 82.057,95 al netto dell'IVA di legge, degli oneri sulla sicurezza, delle spese tecniche e per imprevisti.
- Le spese di progettazione ammontano a € 17.926,25 al netto dell'IVA di legge.
- Provvedere alla fornitura di arredi e apparecchiature per allestire gli impianti affidati in concessione il cui costo ammonta a € 70.000,00 iva esclusa.

Tale concessione comporta il trasferimento al concessionario del rischio operativo, come definito dall'art.3, comma 1, lettera fff) del D.Lgs. 50/2016.

La durata della concessione è prevista in anni 10 (dieci) naturali e consecutivi, decorrenti, dalla data del verbale di consegna dell'impianto.

Ai sensi dell'art. 106, comma 11, del D.Lgs. 50/2016, al termine della durata del servizio, il contratto in corso potrà essere prorogato esclusivamente per il tempo strettamente necessario alla conclusione delle procedure finalizzate all'individuazione di un nuovo contraente e fino ad un massimo di mesi 6.

Verificandosi tale ipotesi il valore contrattuale della presente procedura è pari a € **2.596.909,46**.

L'affidatario sarà, in tal caso, tenuto all'esecuzione delle prestazioni previste nel contratto medesimo agli stessi prezzi, patti e condizioni.

Il PEF non prevede il pagamento di un canone in considerazione degli investimenti che il concessionario dovrà sostenere per poter avviare l'attività.

Si quantifica pertanto in € 1.200,00 il canone annuo minimo sul quale effettuare l'offerta economica in rialzo .

FATTIBILITA' ECONOMICO FINANZIARIA

Il servizio rientra nella tipologia della "concessione di servizi" in quanto si affida all'operatore economico la gestione dell'impianto riconoscendo a titolo di corrispettivo unicamente il diritto di gestire i servizi oggetto del contratto, con assunzione in capo al concessionario del rischio operativo legato alla gestione dei servizi, ai sensi del comma vv) dell'art.3 del Dlgs 50/16.

Il mantenimento del rischio operativo è allocato in capo all'affidatario tale condizione è indispensabile per garantire una corretta gestione della fase di esecuzione del contratto e l'effettivo e pieno soddisfacimento dei bisogni e degli interessi pubblici per i quali l'amministrazione ha affidato il contratto di concessione.

Il bacino d'utenza è stato determinato sulla base dei comuni dai quali è possibile raggiungere Dolianova entro un tempo medio di percorrenza non superiore a 20 minuti.

Si è venuto a definire come bacino di utenza un territorio di n. 8 Comuni, così come riportato nella seguente tabella.

BACINO D'UTENZA				
		Distanza Km	Distanza min	Abitanti n.
1	DOLIANOVA	0	0'	9744
2	SERDIANA	2,3	5'	2641
3	SOLEMINIS	6,5	12'	1897
4	DONORI	8,2	11'	2097
5	USSANA	9,9	13'	4217
6	MONASTIR	13,7	15'	4572
7	SANT'ANDREA FRIUS	14,2	16'	1806
8	BARRALI	14,9	20'	1126
totale				28.100

Snack-bar

Ai fini del calcolo del valore stimato della concessione, non essendo disponibili dati storici di riferimento vista la mancanza, allo stato attuale, di un servizio di gestione bar/pizzeria sono stati presi in considerazione dati stimati in via presuntiva tenendo conto dei fruitori del centro sportivo e del valore dello scontrino medio delle attività di somministrazione alimenti e bevande secondo i dati FIPE – Federazione Italiana Pubblici Esercizi

Impianti Sportivi

Al fine di individuare parametri di utilizzo semplificati che consentano una proiezione credibile, si è ritenuto opportuno attribuire ai campi un timing credibile di utilizzo (definito da giorni/anno ed ore/giorno) da parte dei fruitori.

Successivamente si è provveduto a verificare l'equilibrio economico e finanziario del progetto di gestione, cioè la contemporanea presenza delle condizioni di convenienza economica e sostenibilità finanziaria elaborando un schema semplificato di piano economico finanziario tenendo conto degli investimenti che dovranno essere fatti prima dell'avvio delle attività ed in particolare realizzare tutte le opere edilizie e impiantistiche di adeguamento e completamento per rendere il complesso immobiliare utilizzabile nonchè provvedere alla fornitura degli arredi e delle attrezzature ed infine espletare tutte le procedure necessarie all'ottenimento dell'agibilità e alla presentazione della DUA. Tali costi sono stati ripartiti su 10 anni

Il piano è stato sviluppato secondo lo schema del Conto economico, ai sensi dell'art. 2425 del Codice Civile; il prospetto riporta la composizione qualitativa e la consistenza quantitativa del reddito ipotizzato dall'impresa al termine dell'esercizio.

L'analisi di fattibilità economico-finanziaria è dettagliato nel piano allegato al quale si rinvia integralmente.

1. l'indicazione di altre circostanze che potrebbero determinare la modifica delle condizioni negoziali durante il periodo di validità, fermo restando il divieto di modifica sostanziale.

////////

2. Capitolato speciale descrittivo e prestazionale, comprendente le specifiche tecniche, l'indicazione dei requisiti minimi che le offerte devono comunque garantire e degli aspetti che possono essere oggetto di variante migliorativa e conseguentemente, i criteri premiali da applicare alla valutazione delle offerte
in sede di gara,

La Concessione ha per oggetto la gestione del complesso immobiliare sportivo-ricreativo, ubicato nella Via Gandhi in località Su Cuccureddu, della superficie di circa 6.500,00 metri quadri ed articolato in diversi edifici e strutture collegate fra loro da percorsi e camminamenti all'aperto ed in particolare:

- Campo da calcetto;
- Campo polivalente tennis/basket/volley;
- Skatepark;
- Spogliatoi;
- Bar-Pizzeria;

L'insieme delle specifiche tecniche sono dettagliate nel Capitolato Speciale a cui si rinvia integralmente.

Offerta Tecnica: punti 90 (incidenza 90%)

1 MODALITÀ DI GESTIONE DELLO SNACK- BAR fino ad un massimo di punti **30**. **Proposta di gestione** riportante la descrizione delle modalità organizzative che si intendono attuare per la gestione della struttura al fine di una sua gestione remunerativa.

1.1 Descrizione delle modalità di gestione dello Snack-Bar punti **10**. Per l'attribuzione del punteggio si terrà conto dei seguenti aspetti: modalità organizzative che si intendono attuare per la gestione della struttura considerando il contesto nel quale è ubicato l'immobile ed ogni altra informazione utile a prospettare il servizio che si intende proporre.

1.2 Descrizione dell'organizzazione delle attività fino ad un massimo di punti **10**. Verranno valutate le attività ricreative e gli eventi da organizzare nello snack bar e nell'area di pertinenza. Per l'attribuzione del punteggio si terrà conto dei seguenti aspetti:

- grado di approfondimento e di dettaglio delle soluzioni prospettate e la qualità del progetto presentato rispetto ai servizi ed attività previste;

- iniziative ricreative, centri vacanza e animazione del quartiere, con periodicità ricorrente, per valorizzare i locali e le pertinenze, in favore delle famiglie, dei bambini, dei giovani, della terza età e delle persone con disabilità.

1.3 Numero medio delle ore di apertura settimanali. fino ad un massimo di punti **10**

Il concorrente dovrà definire il calendario di apertura, indicare il numero medio settimanale di ore di apertura della struttura e l'orario di funzionamento giornaliero.

A tale parametro sarà attribuito un **punteggio massimo di 10 punti** da attribuirsi con il seguente **Criterio di valutazione: n° medio ore di apertura** (calcolato su base settimanale)

La valutazione del punteggio sarà effettuata con l'applicazione della seguente formula:

punteggio attribuito = $\frac{\text{punteggio max X n. ore settimanali offerte dal concorrente iesimo}}{\text{n. max di ore settimanali offerte}}$

2 MODALITÀ DI GESTIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI max 30 punti;

Puntuale descrizione delle modalità organizzative che si intendono attuare per la gestione degli impianti, definizione di massima del calendario di apertura e dell'orario di funzionamento giornaliero, dei criteri di assegnazione degli spazi e di offerta sportiva con riferimento alle attività a valenza agonistica, non agonistica, alle attività motorie ricreative, in relazione al bacino potenziale d'utenza, per favorire una fruizione diversificata e remunerativa dell'impianto in favore di utenti singoli e associati, anche in affiliazione alle federazioni sportive nazionali interessate.

Per l'attribuzione del punteggio si terrà conto dei seguenti aspetti:

Verrà valutata la programmazione dei corsi e delle attività, con riferimento alle attività sportive proposte negli impianti sportivi. I criteri tenuti in considerazione saranno:

2.1 Accordi stipulati con associazioni sportive finalizzati alla gestione dei presenti impianti sportivi **Punti massimi 5**

2.2 Varietà e quantità delle attività sportive proposte a valenza agonistica, non agonistica, alle attività motorie ricreative, in relazione al bacino potenziale d'utenza, per favorire una fruizione diversificata e remunerativa dell'impianto in favore di utenti singoli e associati **Punti massimi 5**

2.3 presenza di attività rivolte a particolari categorie di utenti, quali disabili, over 60, under 11 **Punti massimi 5**

2.4 impegno del concessionario a organizzare e/o sostenere tornei di disciplina, competizioni e incontri, con periodicità ricorrente, al fine di promuovere presso la comunità locale l'attività sportiva legata alle discipline praticabili all'interno degli impianti; **Punti massimi 5**

2.5 impegno del concessionario a organizzare e/o sostenere iniziative che coinvolgano le istituzioni, e le agenzie educative e culturali locali (es. biblioteca, oratorio, scuole, associazioni), con periodicità ricorrente, anche attraverso progetti tematici per il periodo estivo, a carattere ludico, ricreativo e sportivo, rivolti ai giovani in età scolare; **Punti massimi 5**

2.6 Numero medio delle ore di apertura settimanali. fino ad un massimo di punti **5**

Il concorrente deve indicare il numero medio settimanale di ore di apertura degli impianti.

A tale parametro sarà attribuito un **punteggio massimo di 5 punti** da attribuirsi con il seguente **Criterio di valutazione: n° medio ore di apertura** (calcolato su base settimanale)

La valutazione del punteggio sarà effettuata con l'applicazione della seguente formula:

punteggio attribuito = $\frac{\text{punteggio max X n. ore settimanali offerte dal concorrente iesimo}}{\text{n. max di ore settimanali offerte}}$

3 Personale. Numero e qualifica del personale che si intende impiegare nella gestione della intera struttura.
Punti massimi 10

4. Fornitura arredi ed attrezzature fino a 20 punti

Qualità della fornitura degli arredi e delle attrezzature.

Il concorrente deve predisporre una relazione descrittiva di tutti i beni mobili che intende utilizzare per allestire le strutture che contempra tutti gli elementi di seguito elencati:

- l'elenco degli arredi e loro tipologia e relative certificazioni
- l'elenco delle attrezzature e loro tipologia e relative certificazioni
- fotografie a dimostrazione

I criteri tenuti in considerazione sono:

- design e caratteristiche estetiche sia complessive che particolareggiate dei singoli arredi e delle attrezzature (massimo punti 10)
- qualità degli arredi e delle attrezzature con particolare riferimento alle caratteristiche tecniche degli elementi di arredo, la struttura, la tipologia e solidità dei materiali e dei sistemi di assemblaggio basandosi sull'analisi delle relazioni tecnico-descrittive degli arredi e delle attrezzature (massimo punti 10)

a) Offerta economica (max 10 punti)

Per la valutazione dell'offerta economica ciascun concorrente dovrà indicare la percentuale di aumento del canone annuo posto a base di gara, quantificato in € 1.200,00 oltre I.V.A. di legge.

Formula con interpolazione lineare

$$C_i = R_a / R_{max}$$

dove:

- C_i = coefficiente attribuito al concorrente i-esimo;
- R_a = rialzo percentuale dell'offerta del concorrente i-esimo;
- R_{max} = rialzo percentuale dell'offerta più conveniente.