



Allegato 1)

**Concessione del servizio di gestione dell'impianto sportivo di calcio “Priami “, sito in Collesalvetti frazione Stagno Via Marx CIG 7097141A05**

Relazione tecnica-illustrativa e piano economico finanziario  
Ai sensi dell'art. 23, comma 15, del D.Lgs. n.50/2016



Nella frazione di Stagno, prima per numero di residenti con ca 4400 abitanti al 31.12.2016, è presente un impianto sportivo destinato alla pratica del calcio denominato "Priami".

L'impianto, come da Pianimetria allegata, è composto da n. 3 campi da calcio così distinti:

1. campo da gioco in erba sintetica di circa mt 63X106 per 6.678 mq (pianimetria n. 15) con omologazione della F.I.G.C. Lega nazionale dilettanti, per la disputa delle attività dei campionati della Lega Nazionale dilettanti e del settore giovanile scolastico, in scadenza il 01.06.2017 dotato di impianto di illuminazione;
2. campo da gioco in erba naturale di circa mt 67X106.50 per mq 7.135,50 mq (pianimetria n. 11) con omologazione della F.I.G.C. Lega nazionale dilettanti per la disputa delle gare ufficiali fino alla categoria promozione valida fino al 7 novembre 2018;
3. campo da gioco in erba sintetica di circa mt 46X66 per 3.036 mq (pianimetria n.7) con omologazione della F.I.G.C. Lega nazionale dilettanti per la disputa delle gare ufficiali fino alla categoria regionale C5 valida fino al 7 novembre 2018 dotato di impianto di illuminazione;

E' altresì presente un campo da calcio ridotto in erba sintetica mt 14.50X 26.30 (pianimetria n.6)

All'interno dell'impianto sono presenti altresì le seguenti strutture:

- area destinata all'allenamento di circa mq.1.176,00 adiacente al campo n.7
- edificio a servizio dei giocatori, spogliatoi ecc pari a 575,00 mq lordi c.a.
- edificio destinato ad infermeria pari a circa 38 mq lordi
- edifici destinati a magazzino pari a circa 143 mq lordi
- edificio destinato a bar pari a circa 108,00 mq lordi
- area a verde di ca 7200 mq adiacente al campo sportivo n.11

Il campo in erba naturale è corredata da tribuna omologata per 100 posti munita di CTV.

### ***Obiettivi***

L'intento dell'Amministrazione Comunale è quello di garantire l'operatività della struttura, considerato che è in scadenza l'attuale gestione, e pertanto risulta palese la necessità di bandire la 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 volturazione ed il pagamento delle utenze, degli oneri relativi alla manutenzione ordinaria compresa la conduzione degli impianti tecnologici.

Attualmente l'impianto viene utilizzato dalle società per un numero pari a ca nr. 270 unità di tesserati.

Il numero giornaliero di utenti che frequentano il centro fruitori/genitori che frequentano il bar o che sostano all'interno dell'impianto è di ca 150 unità.

Il numero di spettatori negli eventi sportivi/allenamenti: nelle giornate di sabato o domenica in occasione delle partite è pari a ca nr. 250 persone;

Si riporta di seguito, quale strumento per la rilevazione dell'utenza potenziale, i numeri relativi alla popolazione residente al 31.12.2015 divisa per fascia di età, con il trend storico.



Anno	Popolazione complessiva per fasce d'età																				Totale	
	0-6					7-14					15-29					30-65						
	M	F	Tot.	%	M	F	Tot.	%	M	F	Tot.	%	M	F	Tot.	%	M	F	Tot.	%		
2005	440	442	882	5,46%	543	493	1036	6,41%	1176	1108	2284	14,14%	4361	4354	8715	53,96%	1465	1769	3234	20,02%	16151	
2006	431	439	870	5,36%	557	510	1067	6,57%	1159	1110	2269	13,98%	4355	4377	8732	53,80%	1487	1805	3292	20,28%	16230	
2007	449	448	897	5,44%	570	530	1100	6,67%	1156	1122	2278	13,81%	4430	4453	8883	53,86%	1521	1814	3335	20,22%	16493	
2008	489	468	957	5,75%	588	537	1125	6,76%	1144	1112	2256	13,55%	4420	4503	8923	53,60%	1551	1836	3387	20,34%	16648	
2009	499	447	946	5,68%	615	546	1161	6,98%	1002	1087	2089	12,55%	4463	4557	9020	54,19%	1580	1848	3428	20,60%	16644	
2010	512	447	959	5,67%	601	537	1138	6,73%	1115	1086	2201	13,01%	4495	4604	9099	53,78%	1611	1911	3522	20,82%	16919	
2011	500	454	954	5,72%	599	524	1123	6,73%	1064	1051	2115	12,68%	4394	4499	8893	53,30%	1672	1928	3600	21,58%	16685	
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	5,34%	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	

Fonte: Servizi demografici Comune di Collesalvetti

Il Comune di Collesalvetti, che vede sul territorio la presenza di diverse associazioni sportive con numerosi aderenti di tutte le fasce di età, intende procedere, mediante procedura aperta, alla stipula di un contratto di concessione del servizio.

### Specifiche tecniche e prestazioni

In relazione a quanto sopra descritto ed agli obiettivi evidenziati si riportano di seguito le specifiche e le prestazioni richieste meglio dettagliate nel capitolato speciale d'appalto.

La durata della concessione è fissata in anni 3. La stessa durata potrà essere prolungata fino ad anni 5, in relazione agli eventuali interventi di miglioria da effettuare proposti in sede di gara con allegato il relativo piano economico- finanziario; dovrà essere garantita comunque una durata minima di 3 anni.

La gestione deve assicurare il funzionamento dell'impianto con la finalità di permettere la pratica sportiva pertanto dovrà essere garantita la fruibilità della struttura per consentire il regolare svolgimento della pratica sportiva nella fascia oraria che va dalle ore 14,00 alle ore 19,00 per un lasso temporale non inferiore alle 3 ore dal lunedì al venerdì.

L'amministrazione si riserva l'uso dell'impianto per 5 gg. annui, senza alcun onere finanziario in capo alla stessa. L'amministrazione provvederà ad inoltrare la richiesta almeno 15 gg. prima.

Sono previste altresì le seguenti prescrizioni:

- in caso di utilizzo da parte di soggetti terzi vengono applicate le tariffe proposte dal gestore e approvate con deliberazione della Giunta Comunale che prevederà tariffe agevolate per le associazioni del territorio;
- L'impianto potrà essere utilizzato gratuitamente anche in occasione degli spettacoli natalizi e/o di fine anno delle scuole compatibilmente con le attività del soggetto gestore o per altre iniziative delle scuole per 10 gg. annui;
- Realizzazione di almeno un pozzo artesiano entro il 31.12.2017;
- 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 Collesalvetti;
- Corrispondenze di un canone annuo da parte del soggetto gestore fissato in € 16.385,00 oltre iva.

Eventuali spese che dovessero rendersi necessarie per rinnovi di omologazioni dei campi da gioco e/o dell'impianto, nonché per la richiesta della CTV o il rinnovo di quella già in essere per la tribuna sono a carico del gestore dal momento in cui diventa affidatario definitivo.



Il gestore durante tutto il periodo di gestione dovrà provvedere ad 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;
- Verifiche e controlli dell'impianto di riscaldamento;
- Controllo e verifica dell'impianto autoclave ed addolcitore ove presente;
- Controlli e verifica delle attrezzature sportive necessarie;
- Manutenzione ordinaria dell'intera struttura, degli impianti tecnologici e di quanto presente all'interno della stessa;

Il gestore al termine dell'affidamento dovrà restituire la struttura, gli impianti e quanto altro presente nella struttura pienamente efficienti, funzionanti ed omologati.

### **Calcolo della spesa e prospetto economico**

Il valore complessivo del contratto, ai fini di cui all'art. 35 del D.Lgs. n. 50/2016, comprensivo dell'eventuale prolungamento dell'affidamento di cui all'art. 2 del capitolato speciale e dell'eventuale proroga di sei mesi nelle more dell'espletamento delle nuove procedure di gara, ammonta ad € 485.983,62 conteggiata tenendo conto delle voci previste dall'art. 167 del D.Lgs. n. 50/2016, ovvero dagli introiti minimi (al netto di IVA) da parte del gestore, compreso l'utile di impresa, previsti per la concessione nel piano economico finanziario predisposto dal comune.

E' prevista la corresponsione da parte del soggetto gestore di un canone annuo pari ad € 16.385,00 oltre iva posto a base di gara, sul quale potranno essere presentate offerte in rialzo.

L'importo a base di gara, per i tre anni della durata contrattuale, è € 49.155,00 oltre iva al 22%.

Il calcolo della spesa per spese di custodia, pulizia e reception è il seguente:

Il costo base medio orario del personale è di € 14,40 lordi.

In particolare si ipotizzano:

- minimo 12 ore annuali per la conduzione impianti tecnologici, per un totale di € 172,80;
- minimo 10 ore settimanali per la pulizia e custodia per 48 settimane per un totale di € 6.912,00;
- minimo 4,5 ore settimanali per 45 settimane per reception e segreteria per un totale € 2.916,00.

– € 1.000,00 conteggiata

Per un totale minimo di € 10.000,00.

Si aggiungono le spese per il costo della manodopera relativa alla manutenzione dei campi, stilata in funzione del costo della manodopera previsto nel prezzario dei lavori pubblici della Regione Toscana, per un importo annuo di € 12.041,82.

Ai sensi dell'art. 23, comma 16, del D.Lgs.n.50/2016, come modificato dal D.Lgs.n.56/2017, il costo complessivo della manodopera è pari ad € 22.041,82, valutando le attività di segreteria e reception, conduzione impianti tecnologici, pulizia e custodia, e manutenzione dei campi.

Non sono rilevati rischi da interferenza e pertanto non vi è obbligo di redazione del DUVRI.

Le tariffe e gli introiti per le attività di commercializzazione collaterali, secondo gli importi proposti nel piano economico-finanziario, saranno introitati dal Concessionario unitamente ai proventi derivanti dalle attività sportive correlate all'utilizzazione propria dell'impianto.



Il Piano economico- finanziario è il seguente.

<b>Piano economico – finanziario impianto sportivo di calcio “Priami” Stagno</b>			
	1 anno	2 anno	3 anno
<b>INTROITI DIRETTI DEL COMPLESSO</b>			
biglietteria	€ 40.000	€ 40.000	€ 40.000
pubblicità	€ 7.000	€ 7.000	€ 7.000
gestione bar	€ 15.000	€ 15.000	€ 15.000
	€ 62.000	€ 62.000	€ 62.000
<b>ALTRI INTROITI</b>			
affitto struttura a terzi	€ 23.000	€ 23.000	€ 23.000
contributi vari e liberalità	€ 13.000	€ 13.000	€ 13.000
	€ 36.000	€ 36.000	€ 36.000
sss			
Entrate prime dell'utile	€ 98.000	€ 98.000	€ 98.000
Utile d'impresa (10% Entrate)	€ 9.800	€ 9.800	€ 9.800
<b>TOTALE ENTRATE comprensivo IVA</b>	<b>€ 107.800</b>	<b>€ 107.800</b>	<b>€ 107.800</b>
<b>SPESE</b>			
realizzazione pozzo/i	€ 7.650	€ 7.650	€ 7.650
Spese correnti (utenze, ecc.)	€ 40.000	€ 40.000	€ 40.000
Personale ( custodia, pulizia, segreteria)	€10.000,00	€10.000,00	€ 10.000,00
Manutenzione campi (spese per attrezzature e materiali)	€ 8.308,18	€ 8.308,18	€ 8.308,18
Spese personale per manutenzione campo	€ 12.041,82	€12.041,82	€ 12.041,82
contributo annuo	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000
	€ 98.000	€ 98.000	€ 98.000
Utile d'impresa (10% Spese)	€ 9.800	€ 9.800	€ 9.800
<b>TOTALE SPESE comprensivo IVA</b>	<b>€ 107.800</b>	<b>€ 107.800</b>	<b>€ 107.800</b>

### **Procedura di affidamento della concessione**

Il Comune di Collesalvetti ha predisposto il progetto per l'affidamento della concessione del servizio di gestione dell'impianto sportivo di calcio “Priami”, sito in Collesalvetti frazione Stagno Via Marx ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. vv) del D.Lgs.n. 50/2016.

L'amministrazione non ritiene opportuno procedere all'amministrazione diretta in quanto non ha in organico personale sufficiente per la gestione del servizio nonché capacità di gestione di una tale struttura, pertanto si procederà ad individuare, mediante procedura aperta, un soggetto concessionario.



L'affidamento avverrà con procedura aperta secondo la disciplina prevista dagli artt. 60 e 164 e ss. del D.Lgs.n. 50/2016 "Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture".

I requisiti di partecipazione di cui agli artt. 80 ed 83 del D.Lgs.n. 50/2016 ed i criteri di selezione sono riportati negli allegati A) e B).

L'Ente provvederà all'aggiudicazione della concessione in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'art. 95, comma 2, del D.Lgs.n. 50/2016, secondo i criteri indicati nell'allegato B).

Allegati:

- 1.Tav. 1 Planimetria
- Capitolato speciale d'appalto

Collesalvetti, 31.05.2017

La Responsabile dei Servizi economico finanziari  
Rag .Donatella Donati