



# COMUNE DI AREZZO

Concessione in uso di fabbricati e di  
strutture sportive interne al nuovo parco  
di Via G. Acuto



## RELAZIONE TECNICA E PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

CIG. \_\_\_\_\_

CUP \_\_\_\_\_

## DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI CONCESSIONE

Il Comune di Arezzo sta ultimando, nell'area frapposta fra Viale Don Minzoni e Via G. Acuto, la realizzazione di un parco pubblico finalizzato prevalentemente all'attività ludica, sportiva e ricreativa. La sistemazione a verde di tale area prevede la realizzazione di quattro piccoli edifici destinati bar ristorante e a spogliatoi sportivi ubicati presso l'ingresso principale, oltre alla realizzazione di due campi da calcetto in erba sintetica, di un'area gioco per i bambini, di un'area fitness con attrezzi ginnici outdoor, di un piccolo campetto da pallacanestro e di altre strutture minori. Il parco sarà interamente recintato, dotato di un impianto di videosorveglianza e attraversato da una pista ciclabile collegata alla rete urbana delle piste ciclabili. La planimetria di progetto dell'intero parco viene allegata al presente bando (All.01).

I beni che il Comune di Arezzo intende concedere in uso sono i quattro piccoli edifici del sistema di ingresso oltre a un piccolo vano tecnico e i due campi da calcetto. È facoltà del concessionario sottoporre l'uso di tali campi di calcio a pagamento, la cui tariffa oraria non dovrà risultare superiore a quella approvato dal Comune di Arezzo con delibera di Giunta Comunale.

### ***Sistema di Ingresso*** – All.02, All.03, All.04, All.05, All.06, All.07, All.08

Il sistema d'ingresso è composto da due sistemi contrapposti destinati ciascuno, a ad attività di ristoro e spogliatoio a servizio delle strutture sportive.

Il Blocco Spogliatoi comprende due fabbricati destinati rispettivamente a spogliatoi e servizi igienici per gli uomini e a spogliatoi e servizi igienici per le donne.

Il Blocco Ristoro, collocato in posizione diametralmente opposta rispetto al viale di ingresso, comprende due volumi parallelepipedi destinati rispettivamente a bar e a cucina. I due chioschi sono ruotati l'uno rispetto all'altro di 120° circa e si proiettano verso il parco con un ampio *dehor*. Questo spazio è sormontato da una struttura metallica. Il *dehor* è completamente aperto lateralmente e si configura come una sorta di portico.

I chioschi sono realizzati su platea di 40 cm in c.l.s. armato, con struttura in acciaio e pareti esterne di tamponamento a secco e facciate in doghe di legno di larice posate tramite sottostruttura di fissaggio.

All'interno dei chioschi sarà realizzato una pavimentazione in gres alla stessa quota della pavimentazione esterna per garantire l'accessibilità degli utenti diversamente abili.

L'intera area d'ingresso sarà pavimentata con lastre di pietra bianca o materiali simili. All'interno del parco, di fronte al Blocco Spogliatoi, sarà realizzata un'ampia area per il parcheggio delle biciclette, pavimentata con la tecnica del "prato armato".

Gli edifici sono dotati di tutti impianti previsti dalla legge per renderli idonei alla preparazione e alla somministrazione di cibi e bevande, nonché a spogliatoio a servizio delle strutture sportive. È prevista anche la realizzazione di un impianto fotovoltaico con pannelli collocati sul tetto.

Il concessionario dovrà intestarsi le utenze dell'energia elettrica, idrica, del gas e della telefonia, afferenti agli edifici di ingresso e ai campi di calcetto.

Immagini e dimensioni del sistema di ingresso sono consultabili nelle tavole allegare al presente bando.

### **Campi da calcetto - All.09**

In conformità con le Norme F.S.N. C.O.N.I. i due campi da calcetto avranno dimensioni 15 mt x 25 mt e saranno delimitati da fasce di rispetto larghe 1 mt. Avranno, quindi, dimensioni complessive di 17 mt x 27 mt.

La superficie dei campi da calcetto sarà in erba artificiale. Ciascun campo sarà delimitato da una recinzione costituita da una rete "bassa" alta 200 cm e da una rete "alta" alta 600 cm. La rete bassa sarà realizzata con rete metallica zincata e plastificata elettrosaldata di mm. 50,8 x 50,8 costruita in filo di ferro ricotto zincato F mm. 2,45, rivestito in cloruro di polivinile (pvc); la rete alta parapalloni sarà una rete a maglia cm 10 x 10, in corda di nylon, dotata di tirantature con cavi in acciaio.

L'accesso ai campi avverrà dal breve vialetto frapposto fra i due rettangoli di gioco. Saranno dotati di porte regolamentari e illuminati da proiettori led per impianti sportivi tipo led Lighting o simili.

Il sistema di dune che delimita l'area verso Viale Don Minzoni potrà essere utilizzato in futuro per assistere alle attività sportive e potrà essere integrato con sedute in pietra incastonate nel terreno.

I fabbricati e le strutture raffigurate negli allegati potranno assumere nel corso della loro realizzazione possibili modifiche, sebbene non sostanziali, che si intendono accettate dagli operatori economici offrenti, nel partecipare alla gara.

L'affidamento dei beni e dei servizi oggetto di concessione verrà attribuito mediante il criterio dell'offerta economicamente vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità / prezzo, ai sensi dell'art. 95, comma 2 del D.lgs 50/2016 "Codice degli appalti". Il punteggio dell'offerta tecnica verrà attribuito sulla base della valutazione di un progetto riguardante la realizzazione di una barriera trasparente mobile oltre a tamponature fisse da installare nel *dehor* coperto per renderlo disponibile alla ristorazione in tutti i mesi dell'anno. Tale barriera trasparente dovrà essere facilmente rimovibile in toto o in parte durante i mesi

estivi e conformante ai fini della sostenibilità energetica Il progetto dovrà essere presentato nelle modalità indicate all'art 17 del disciplinare.

La durata della concessione è di 9 anni a decorrere dalla data di stipula del contratto.

L'affidatario della concessione, oltre a realizzare a sua cura e spese il progetto della barriera trasparente mobile e delle tamponature fisse ad essa accessorie da installare nel *dehor*, è tenuto ad ottemperare a quanto indicato nel capitolato degli oneri negli altri documenti di gara.

La concessione in uso degli impianti sportivi in questione, in ragione della centralità della loro gestione, si caratterizza come servizio pubblico. Come infatti indicato da recente giurisprudenza, *“nel caso della gestione di impianti sportivi comunali si tratta, in particolare, di un servizio pubblico locale, ai sensi dell'art. 112 del d.lgs. n. 267/2000, per cui l'utilizzo del patrimonio si fonda con la promozione dello sport che, unitamente all'effetto socializzante ed aggregativo, assume in ruolo di strumento di miglioramento della qualità della vita a beneficio non solo per la salute dei cittadini, ma anche per la vitalità sociale della comunità (culturale, turistico, di immagine del territorio, etc.).”* (Cons. Stato, V, 28 gennaio 2021, n. 858).

Essendo materia a legislazione concorrente ai sensi dell'art. 117, c. 3, Costituzione, la gestione degli impianti sportivi in Toscana è regolamentata dalla Legge n. 21 del 27/02/2015 e s.m.i. “Promozione della cultura e della pratica delle attività sportive e ludico-motorie-ricreative e modalità di affidamento degli impianti sportivi”; la legge disciplina:

- la promozione della cultura e della pratica delle attività sportive,
- delle attività ludico-motorie-ricreative
- le modalità di affidamento degli impianti sportivi di proprietà degli enti locali della Regione Toscana.

Riguardo a quest'ultimo aspetto è da sottolineare di come le procedure di affidamento ad evidenza pubblica disciplinate dagli artt. 14 (Soggetti affidatari) e 15 (Regolamento attuativo locale) della Legge regionale debbano essere considerate ed applicate nel rispetto della normativa statale relativa alle aggiudicazioni di contratti pubblici; si dovrà pertanto far riferimento al D.Lgs 50/2016 (Codice degli appalti) il quale obbliga tutte le amministrazioni pubbliche alle disposizioni ivi contenute perché adottate nell'esercizio della competenza legislativa esclusiva statale in materia di tutela della concorrenza, ordinamento civile, nonché nelle altre materie cui è riconducibile lo specifico contratto (Art. 117 c. 2 Costituzione).

Obiettivo che l'Amministrazione si pone è dunque quello di realizzare un impianto in grado di favorire non solo la pratica sportiva del gioco del calcio, ma anche aggregazione e

socializzazione giovanile, queste ultime rese possibili dalla presenza delle strutture all'uopo destinate limitrofe ai campi da calcetto.

### **TERMINI DELLA CONCESSIONE E PIANO ECONOMICO FINANZIARIO**

La concessione in argomento dà possibilità al concessionario di coprire i costi da esso sostenuti mediante il diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente il servizio in base alla soluzione organizzativa da esso prescelta che dovrà tenere conto delle indicazioni individuate dal Comune di Arezzo finalizzate essenzialmente a soddisfare gli interessi della collettività. Il contratto di concessione comporta il trasferimento al concessionario del cosiddetto rischio operativo, così come previsto dall'art 3, comma 1, lettera "zz" D.lgs 50/2016; Le prestazioni della concessione in oggetto consistono principalmente:

- nella fornitura e posa in opera di una barriera trasparente oltre a piccole tamponature da collocare nel dehor per renderlo disponibile alla ristorazione in tutti i mesi dell'anno, facilmente rimovibili in toto o in parte durante i mesi estivi per essere collocate nuovamente nei mesi invernali (vedi offerta tecnica da presentare in sede di offerta);
- nella gestione tecnico-organizzativa delle strutture concesse, nella loro sorveglianza e custodia, nella loro manutenzione ordinaria, nel favorire la pratica sportiva e l'aggregazione sociale fornendo adeguata assistenza agli utenti;
- nella riscossione delle tariffe deliberate dal Comune per l'uso dei campi da calcetto, oltre ai proventi derivanti dall'attività di bar-ristorazione;

I servizi costituiscono, sia in termini funzionali che economici, l'oggetto principale del contratto. Per la remunerazione degli investimenti previsti a carico del gestore è stata prevista una concessione della durata di anni 9. Ai soli fini del calcolo delle soglie di cui all'art. 35 del D.lgs. n. 50/2016 il valore stimato della concessione, calcolato ai sensi dell'art.167 del D.lgs n.50/2016, è 337.639,60 €/anno pari a complessivi 3.038.756,40 €.

Tale importo è stato calcolato e stimato sulla base di un'indagine di mercato riguardante le spese e le entrate di attività analoghe esercitate nel territorio aretino nel periodo 2019-2021, sulle tariffe dei servizi pubblici a domanda individuale per gli esercizi 2022-2024 approvate con Deliberazione di Giunta Comunale n. 561 del 05/12/2022 e sulle tabelle retributive del personale dedito alla gestione delle strutture. Al riguardo si sottolinea di come la suddetta verifica abbia dovuto necessariamente tener conto delle conseguenze negative che l'emergenza sanitaria da COVID-19 ha comportato per le attività sportive negli ultimi due anni.

Per la determinazione del corrispettivo da porsi a base di gara (che sarà effettuata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ex art. 95, c. 3, D.lgs 50/2016) si è

tenuto conto, dunque, del seguente piano economico finanziario costituito da costi e ricavi presunti:

<b>VOCI PREVISIONALI</b>	<b>Costo lordo unitario annuo</b>	<b>Quantità annua</b>	<b>Costo lordo annuo complessivo</b>
<b>CANONE CONCESSORIO</b>	24.000,00		24.000,00
			<b>24.000,00</b>
<b>COSTO DEL PERSONALE</b>			
conduttore dei servizi concessi	38.000,00	1	38.000,00
camerieri addetti al bar, lavapiatti	22.846,33	3	68.538,99
cuoco	35.000,00	1	35.000,00
Addetto pulizia (locali ristorazione e sportivi)	26.245,52	0,5	13.122,76
			<b>154.661,75</b>
<b>ONERI DIVERSI DI GESTIONE</b>			
Consumi energetici	45.000,00	1	45.000,00
Forniture alimentari	87.777,85	1	87.777,85
Manutenzione strutture, impianti, arredi	3.400,00	1	3.400,00
Canoni e abbonamenti televisivi	2.500,00	1	2.500,00
Amministrazione - Assicurazione	3.600,00	1	3.600,00
			<b>142.277,85</b>
<b>AMMORTAMENTI</b>			
Arredi della cucina, del bar e degli spogliatoi	11.100,00	1	11.100,00
Vetrata di chiusura dehor	5.600,00	1	5.600,00
			<b>16.700,00</b>
<b>RICAVI DEI CAMPI CALCETTO</b>			
Partite diurne calcetto	39,40	1.460	57.524,00
Partite notturne calcetto	56,20	438	24.615,60
<b>RICAVI DELLE ATTIVITÀ DI RISTORO</b>			
Ristorante (pasto)	18	9.125	164.250,00
Bar (consumazione)	2,50	36.500	91.250,00
			<b>337.639,60</b>
<b>RISULTATO NETTO (detrazione dei costi - ricavi)</b>			<b>0</b>
<b>VALORE ANNUO CONCESSIONE (fatturato)</b>			<b>337.639,60</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO CONCESSIONE (fatturato)</b>			<b>3.038.756,40</b>

Dott. Alfredo Strazzullo