

Allegato 2)

Stima del valore della concessione e della base d'asta della piscina comunale

1) PREMESSE

Il Comune di Ragusa, nell'assolvimento del proprio ruolo di garante della risposta ai bisogni della comunità locale, intende procedere all'individuazione di un soggetto per la gestione in concessione della "PISCINA COMUNALE EVA PAGLIA".

La struttura, oggetto di concessione, è stata edificata con lo specifico intento di dotare il comune di una piscina per i cittadini e i comuni limitrofi; è ubicata nel nucleo urbano di Ragusa (superiore) in via Magna Grecia, posizione che rende la struttura facilmente raggiungibile sia a piedi che in macchina.

Si presenta come un complesso architettonico di natura tradizionale verticale in c.a., i locali a servizio del piano vasca sono composti da spogliatoi con rivestimenti e pavimenti in piastrelle di ceramica, un corridoio per la distribuzione e l'organizzazione interna che disimpegnano rispettivamente il gruppo spogliatoi/servizi per uomini, quello per donne e quello per gli istruttori, anch'essi distinti per sesso. Nel corridoio di servizio sono presenti altri ambienti, direttamente collegati al parcheggio esterno, come il locale medico, una sala di attesa, con disimpegno diretto alla Hall/accoglienza.

Il rapporto di concessione, caratterizzato dalla sostituzione del Concessionario alla pubblica amministrazione nell'erogazione del servizio, ossia nello svolgimento dell'attività diretta al soddisfacimento dell'interesse collettivo, permette di realizzare un valore aggiunto sia in termini economici che sociali, in quanto al Concessionario non viene riconosciuto un prezzo per la prestazione, ma solo il diritto ad ottenere la remunerazione dell'attività svolta.

In tale contesto, si dà atto che sulla base dei dati riportati nell'allegato 1), si tratta di impianto sportivo privo di rilevanza economica.

2) FINALITA' DEL SERVIZIO SVOLTO NELLA STRUTTURA

Le attività da svolgere nella struttura devono porre in primo piano il benessere fisico della persona, con il criterio della massima disponibilità operativa, al fine di garantire il soddisfacimento dei bisogni degli ospiti.

3) CARATTERISTICHE DELLA STRUTTURA

L'impianto comunale risulta essere composto dalle strutture sotto indicate:

- Vasca grande di mt. 25x12,5;
- Vasca piccola di mt 10x5,0;
- Locali spogliatoi;
- Locali docce, servizi e phon;
- Atrio, ingressi e tribuna pubblico;
- Locali vari ad uso segreteria, infermeria/ambulatorio e magazzini;
- Locale ad uso bar;
- Giardino e spazi esterni;
- Spazi sottovasca adibiti a impianti tecnici;

- Vasca esterna di compensazione.

Dal punto di vista strutturale, il complesso è realizzato con una struttura portante a telaio in cemento armato. Negli spazi esterni sono presenti un ampio giardino alberato e una vasca di compenso.

Le piscine esistenti sono classificate come di seguito esplicitato:

1. la Vasca Piccola rientra nella classificazione come categoria a) piscina di proprietà pubblica o privata destinata ad una utenza pubblica. La vasca ha una dimensione di 10 m x 5 m e una profondità di 0,6 - 1,10 m. Nella vasca sono ammessi al massimo 16 persone per ogni turno ai sensi dell' art.13 del dpgr 23/R/2010. La costruzione della vasca piccola risale agli anni '70.

2. la Vasca Grande rientra nella classificazione come categoria a) piscina di proprietà pubblica o privata destinata ad una utenza pubblica. La vasca ha una dimensione di 25 m x 12,50 m e una profondità di 1,8 – 3,80 m ed è inclusa nella tipologia a) vasche per nuotatori che possiedono i requisiti che consentono l'esercizio delle attività natatorie in conformità al genere ed al livello di prestazioni alle quali è destinata la piscina, secondo quanto previsto per le piscine agonistiche cui si applicano le norme FIN e della FINA. Nella vasca sono ammessi al massimo 72 persone per ogni turno ai sensi dell'art.13 del dpgr 23/R/2010. La costruzione della vasca grande risale agli anni '60.

3. l'impianto termico attuale è alimentato da due generatori di vapore in bassa pressione (P eserc. 1 Bar) per la produzione di vapore quale fluido primario dei vari scambiatori di calore posti nella sottocentrale situata in aderenza alla vasca grande. I due generatori di pari caratteristiche di esercizio, installati in tempi diversi, risultano essere il primo della ditta Ferroli mod V APOPREX LPV 2000 ed il secondo della ditta ICI CALDAIE mod BP 1200.

4. i generatori risultano ubicati in apposito locale unicamente destinato a "centrale termica", realizzata in edificio separato dall'edificio piscina, posto al piano terra del complesso. Il combustibile utilizzato è a gas metano, distribuito da apposita rete che dal contatore giunge fino alla centrale termica. Indicazioni più dettagliate sono nelle tavole allegate, tuttavia la consistenza effettiva dovrà essere verificata con il sopralluogo obbligatorio.

5. Si precisa che l'impianto è dotato, con una riduzione di costi pari al 30% rispetto lo storico, di un sistema di:

- efficientamento dell'involucro edilizio tramite coibentazione di alcuni tamponamenti esterni, sostituzione di alcuni infissi esterni con infissi a taglio termico, isolamento termico ed acustico di alcuni elementi opachi interni;
- corpi illuminanti interni con apparecchi d'illuminazione a LED ed installazione di un sistema di controllo e gestione dell'illuminazione artificiale degli ambienti, a servizio delle apparecchiature illuminanti interne ed esterne;
- installazione di un impianto di cogenerazione a servizio della struttura, la riqualificazione del sistema di trattamento aria della piscina con installazione di un sistema di recupero termico del processo di deumidificazione dell'aria estratta per il pre-riscaldamento dell'acqua di piscina. Al fine di incrementare l'efficienza di utilizzo del combustibile fossile rispetto alla produzione separata di elettricità e calore, si prevede l'installazione di un sistema di produzione combinata di energia elettrica e calore nello stesso impianto.
- sostituzione dell'UTA esistente con un nuovo sistema DryPool che permette il trattamento di deumidificazione dell'aria di ripresa mediante circuito frigorifero integrato, un recupero termodinamico attivo dell'aria estratta e la possibilità di

ricircolo. Il nuovo sistema presenta, inoltre, la possibilità di recuperare il calore estratto del trattamento di deumidificazione per effettuare un preriscaldamento dell'acqua di piscina, permettendo, in tal modo, un notevole risparmio energetico in termini di consumo di gas metano delle caldaie esistenti.

4) UTENZA

In tale contesto, si rappresenta che la media settimanale (dal lun.al sab) - fascia oraria dalle ore 09,00 alle ore 13,15 e dalle ore 14,30 alle ore 22,30 - delle presenze in piscina¹ è così determinato:

	mattina	pomeriggio	totale
Lunedì	30	239	269
Martedì	60	223	283
Mercoledì	32	138	170
Giovedì	59	260	319
Venerdì	63	272	335
sabato	102	65	167
Totale	346	1197	1543

Fermo restando che nel mese di luglio ed agosto è prevista la chiusura dell'impianto, la media del numero dei fruitori della piscina (tesserati)² è così determinato:

Tipologia	Nr. tesserati
Società sportive	690
Nuoto libero	320
Casalinghe	116
Forze Polizia	30 (prima ora gratuita)
Scuole	100 (gratuiti)
Disabili	25 (gratuiti)

5) OBIETTIVI GENERALI DA PERSEGUIRE E DELLE STRATEGIE PER RAGGIUNGERLI.

La gestione della struttura e del servizio è di grande responsabilità per il concessionario che si aggiudicherà la gara. Infatti, il Concessionario sarà responsabile della struttura e risponderà in toto del funzionamento di questa, dal punto di vista tecnico/organizzativo, sanitario e in particolare:

- ♣ la collaborazione tecnico-organizzativa per iniziative particolarmente rivolte ai giovani, agli anziani, ai portatori di handicap, atte a sviluppare lo sport di massa, in accordo con l'Amministrazione Comunale;
- ♣ la possibilità di utilizzo della struttura da parte delle scuole del Comune di Ragusa e delle associazioni sportive, ubicate sul territorio comunale;

¹ I dati si riferiscono all'anno 2019, prima della pandemia

² I dati si riferiscono all'anno 2019, prima della pandemia

- ♣ il rispetto di eventuali prescrizioni impartite dalla commissione tecnica comunale di vigilanza sui locali di pubblico spettacolo;
- ♣ l'applicazione e riscossione delle tariffe d'uso della piscina, che dovranno essere comunicate all'Amministrazione Comunale;
- ♣ l'arredamento di tutti gli spazi ricreativi e delle relative pertinenze in modo funzionale alla realizzazione del programma di gestione;
- ♣ la pulizia delle zone pertinenziali e la valorizzazione della stessa area con modalità integrative e non contrastanti con l'uso degli spazi coperti;
- ♣ la dotazione dei provvedimenti abilitativi necessari per l'esercizio delle attività programmate;
- ♣ l'apertura al pubblico per almeno 10 mesi all'anno;
- ♣ la manutenzione ordinaria e straordinaria come meglio specificato nel capitolato speciale d'appalto;
- ♣ l'accollo di tutte le spese inerenti alla gestione del complesso, comprese quelle relative alla manutenzione della zona pertinenziale, ivi incluse le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua e gas, quelle inerenti alla manutenzione dell'impianto nel suo complesso secondo le modalità previste nel capitolato speciale d'appalto;
- ♣ la custodia e la gestione degli impianti natatori con la presenza di assistenti ai bagnanti, abilitati a norma di legge, in numero sufficiente a garantire l'incolumità dei bagnanti stessi;
- ♣ la manutenzione ordinaria e straordinaria e la conduzione degli impianti tecnologici compresi i materiali e le spese per la disinfezione dell'acqua, come meglio specificato nel capitolato speciale d'appalto;
- ♣ il mantenimento delle strutture in perfetto stato di conservazione ed efficienza.

6) CARATTERISTICHE FUNZIONALI E TECNICHE

Il servizio in oggetto sarà affidato in concessione per la durata di 10 (dieci) anni. Con l'atto di concessione del servizio, il concessionario acquista il diritto all'esercizio della concessione e alla gestione dello stesso e nel contempo il dovere di organizzarlo e farlo funzionare auto organizzandosi, sottostando ai controlli della pubblica amministrazione e delle autorità sanitarie competenti.

Con la concessione il Comune trasferisce al concessionario anche le prerogative della pubblica amministrazione in materia di gestione del servizio e riscossione delle somme dovute dagli utenti. Il periodo contrattuale previsto consente al concessionario di garantire delle economie di scala che dovrebbero riflettersi positivamente sulle tariffe agli utenti e sull'organizzazione e qualità della prestazione.

Nel capitolato speciale d'appalto sono previste tutte le caratteristiche tecniche e le modalità di svolgimento del servizio, che in ogni caso può essere soggetto a migliorie e/o possibili variazioni compatibilmente con quanto già atteso.

7) STIMA VALORE CONCESSIONE

Al fine di individuare il valore della concessione in oggetto, si fa riferimento alla stima del valore della concessione stabilito seguendo i criteri stabiliti dall'art. 167 del D. Lgs. 50/2016 smi, utilizzando gli elementi di calcolo applicabili alla concessione in oggetto.

L'articolo 167, comma 1, del d.lgs. 50/2016 smi stabilisce che il valore di una concessione è costituito dal fatturato totale del concessionario generato per tutta la durata del contratto, al netto dell'Iva, stimato dalla stazione appaltante quale corrispettivo dei lavori e dei servizi oggetto della concessione, nonché per le forniture accessorie a tali lavori e servizi.

Tale disposizione, al comma 4, elenca gli elementi che le stazioni appaltanti devono considerare ai fini del calcolo del valore stimato della concessione, ovvero:

- a) il valore di eventuali forme di opzione ovvero di altre forme comunque denominate di protrazione nel tempo dei relativi effetti;
- b) gli introiti derivanti dal pagamento, da parte degli utenti dei lavori e dei servizi, di tariffe e multe diverse da quelle riscosse per conto dell'amministrazione aggiudicatrice o dell'ente aggiudicatore;
- c) i pagamenti o qualsiasi vantaggio finanziario conferito al concessionario, in qualsivoglia forma, dall'amministrazione aggiudicatrice o dall'ente aggiudicatore o da altre amministrazioni pubbliche, incluse le compensazioni per l'assolvimento di un obbligo di servizio pubblico e le sovvenzioni pubbliche di investimento;
- d) il valore delle sovvenzioni o di qualsiasi altro vantaggio finanziario in qualsivoglia forma conferiti da terzi per l'esecuzione della concessione;
- e) le entrate derivanti dalla vendita di elementi dell'attivo facenti parte della concessione;
- f) il valore dell'insieme delle forniture e dei servizi messi a disposizione del concessionario dalle amministrazioni aggiudicatrici o dagli enti aggiudicatari, purché siano necessari per l'esecuzione dei lavori o la prestazione dei servizi;
- g) ogni premio o pagamento o diverso vantaggio economico comunque denominato ai candidati o agli offerenti.

Per la concessione in oggetto viene preso in considerazione solo il parametro di cui alla lettera b), c) ed e) in quanto unico elemento di riscontro per la concessione in oggetto.

Ai fini della individuazione del valore della concessione si terrà conto delle entrate presunte derivante dal pagamento dei ticket, del punto ristoro (bar), eventuali attività di gestione da sponsorizzazioni/pubblicità ed eventi vari, nonché del contributo dell'Amministrazione Comunale.

Per le **entrate da ticket**, si fa riferimento alla media degli introiti degli ultimi 5 anni nei termini e nella forma individuati nel piano economico finanziario (all. 1).

Per il **punto ristoro (bar)**, si individuano i seguenti dati computati al netto di Iva, individuata al costo medio del 10%, prevedendo giornate utili per 300 giorni in un anno:

- **Incasso medio annuo** di circa 450 € al giorno così ripartito:

- 0,9 chili al giorno di caffè venduto, pari a circa 150 caffè (€ 150)
- 52 pezzi da colazione al giorno (€ 63)
- 8 aperitivi (€ 50)
- 15 gelati confezionati (€ 30)
- 30 bibite (€ 58)
- 15 panini (€ 45)
- 45 cappuccini (€ 54)
- **Costi medi annui** pari a circa € 242 al giorno ripartiti come di seguito:
 - costi materie prime € 150 al giorno
 - si prevede una conduzione familiare con un dipendente per soli 3 mesi pari ad un'incidenza media annua di € 15,00 al giorno comprensivo di spese di consulenza del lavoro
 - costi fissi annui consulenza aziendale € 5,00 in media al giorno
 - costi utenze € 10,00 al giorno
 - ammortizzazione costo del punto ristoro comprese le pratiche per l'avvio dell'attività e il costo di spese di manutenzione € 50.000 da dividere in 10 anni pari a circa € 17,00 al giorno
 - previsione incidenza tasse giornaliera pari ad € 45,00

Guadagno medio giornaliero: € 450 - € 242 = € 208

Si stima pertanto un utile netto di € 62.400 anno (€ 208 x 300 giorni)

Per le **entrate derivanti da sponsorizzazioni/pubblicità**, viene fatto riferimento alla possibilità di individuare sponsor e/o allocare materiale pubblicitario all'interno ed esterno della struttura. Il dato riportato è stato rilevato da indagine di mercato di impianti sportivi insistenti su Ragusa. Invece, per le entrate derivanti da **manifestazioni varie** si è fatto riferimento al numero di manifestazioni, svolte da privati e da pubblici, nel corso del 2022.

Tenuto conto di quanto sopra, ne deriva quanto segue:

Voci calcolo per determinare valore concessione	Importo mensile	Importo annuale
Corrispettivi derivanti da introiti ticket ³ (gennaio/dicembre)	Euro 10.655,25	Euro 127.863,00
Ricavi gestione punto ristoro/bar	Euro 5.200,00	Euro 62.400,00
Ricavi derivanti da sponsorizzazioni – pubblicità	Euro 1.500,00	Euro 18.000,00
Ricariche da phon e asciugamani	Euro 500,00	Euro 6.000,00
Ricavi da vendita gadget e materiale vario	Euro 400,00	Euro 4.800,00

³ Cfr. piano economico – finanziario (all. 1)

Ricavi da eventi e/o manifestazioni	Euro 1.000,00	Euro 12.000,00
Corrispettivo erogato dal Comune per consentire al concessionario di raggiungere l'equilibrio economico-finanziario della gestione	///	Euro 80.000,00
VALORE STIMATO DELLA CONCESSIONE (al netto dell'Iva) Calcolato secondo quanto stabilito dall'art. 167 del D.Lgs. 50/2016 smi	///	Euro 311.063,00
VALORE ANNUALE STIMATO DELLA CONCESSIONE (al netto dell'Iva) con arrotondamento	///	Euro 311.063,00
VALORE DECENNALE STIMATO DELLA CONCESSIONE (al netto dell'Iva) con arrotondamento	///	Euro 3.110.630,00

Valore della concessione € **311.063,00 x 10 = 3.110.630,00** inferiore < euro 5.382.000,00 (soglia comunitaria 2022 per le procedure di affidamento di concessioni. art. 35 D. Lgs. 50/2016).

Si da atto che l'importo complessivo del contributo comunale sul valore della concessione ammonta al 25,718 %.

SI RAMMENTA CHE A TERMINE DI OGNI ANNO SPORTIVO L'AGGIUDICATARIO DOVRA' PRESENTARE AL COMUNE LA DOCUMENTAZIONE CONTABILE PREVISTA DALLA LEGGE IN BASE ALLA SUA SPECIFICA NATURA GIURIDICA (BILANCI - RENDICONTI DI GESTIONE ECC.) CON RELATIVA DOCUMENTAZIONE DI APPROVAZIONE, DEPOSITO ECC. AL FINE DELLA VERIFICA DELLA CONGRUITA' DELLA GESTIONE RISPETTO A QUANTO INDICATO NEI PIANI ECONOMICO - FINANZIARI PRESENTATI IN SEDE DI GARA

Responsabile Servizio sport
(dott.ssa Faustina Morgante)



