



CITTA' DI RAGUSA

Determinazione del Settore 12 Cultura, Turismo, Sport, Spettacolo n° 65 del 26/01/2023

Il numero del Registro Generale è riportato nel documento "Allegato Pubblicazione"

OGGETTO: PROCEDURA DI CONCESSIONE MISTA DI SERVIZI E LAVORI CON PREVALENZA FUNZIONALE DEI SERVIZI DI GESTIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI E CHE TROVA APPLICAZIONE NELL'ART. 164 DEL D.LGS. N. 50/2016 DEL CENTRO SPORTIVO COMUNALE UBICATO IN VIA DELLE SIRENE A MARINA DI RAGUSA. INDIZIONE GARA E APPROVAZIONE RELATIVI ATTI. CIG: 9623768895

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE

La sottoscritta Responsabile del Procedimento, dott.ssa Faustina Morgante, attestando di non trovarsi in condizioni di conflitto di interesse ai sensi dell'art.7 della L.R. 7/2019 e dell'art 7 del Dpr 62/2013, sottopone al Dirigente del Settore la seguente proposta di determinazione:

Viste:

-la Deliberazione Consiliare n. 19 del 24.03.2017, con la quale è stato approvato il nuovo Regolamento di Contabilità ai sensi dell'artt. 152 del D. lgs. 267/2000;

-la Deliberazione di Consiglio Comunale n.9 del 3 febbraio 2022, con la quale è stata approvata la nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2022-2024, ed il Bilancio di previsione per il triennio 2022-2024;

-la Deliberazione di Giunta Municipale n. 126 del 17 marzo 2022, con la quale è stata approvato il Piano Esecutivo di gestione (P.E.G) per il triennio 2022-2024;

-il Regolamento di contabilità dell'Ente approvato con deliberazione C.C. n. 19 del 24 marzo 2017;

Richiamata integralmente, anche ai fini motivazionali, la delibera G.M. n. 543 del 20/12/2022 avente ad oggetto "Servizi a domanda individuale, tariffe annualità 2023 per campi da padel, tennis e per il campo funzionale di via delle Sirene a Marina di Ragusa. Determinazioni" con cui, oltre alla determinazione delle tariffe e delle esenzioni, si dà atto che la gestione dell'impianto sportivo di via delle Sirene di Marina di Ragusa, a causa della carenza di personale dell'ente, dovrà essere affidato a terzi, in regime di concessione, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 6, comma 2 Dlgs 28 febbraio 2021 n. 38;

Richiamato il Regolamento Comunale in materia di gestione impianti sportivi, approvato con delibera CC n. 12 del 18 febbraio 2021 e smi;

Letto l'art. 5 del predetto regolamento secondo cui “ Il Comune di Ragusa gestisce gli impianti di sua proprietà o ad esso affidati nei seguenti modi (....) b) in forma indiretta, mediante concessione della gestione degli impianti a terzi individuati con procedura ad evidenza pubblica” , precisando che “La gestione e l'uso degli impianti sportivi elencati al precedente art. 3 può essere effettuata con le modalità di cui al D.Lgs. 267/2000 e al D.Lgs. 50/2016 smi nei casi da quest'ultimo disciplinati”;

Letto art. 6, comma 2 Dlgs 28 febbraio 2021 n. 38 secondo cui “*nei casi in cui l'ente pubblico territoriale non intenda gestire direttamente gli impianti sportivi, la gestione è affidata in via preferenziale a società e associazioni sportive dilettantistiche, enti di promozione sportiva, discipline sportive associate e federazioni sportive nazionali, sulla base di convenzioni che ne stabiliscono i criteri d'uso e previa determinazione di criteri generali e obiettivi per l'individuazione dei soggetti affidatari*”, precisando che al comma 3 viene evidenziato che “*gli affidamenti di cui al comma 2 sono disposti nel rispetto delle disposizioni del Codice dei contratti pubblici di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, e della normativa euro-unitaria vigente*”;

Considerato che il Comune di Ragusa è proprietario del complesso sportivo polivalente ubicato a Marina di Ragusa in via delle Sirene, di nuova costruzione, la cui gestione, nelle more dell'affidamento in concessione di che trattasi, è attualmente svolta in house, dopo un breve periodo di affidamento a terzi mediante manifestazione d'interesse, durato mesi 4 (dal 20 agosto al 20 dicembre 2022);

Considerato che la gestione in forma diretta da parte del Comune di Ragusa non è sostenibile per carenza di risorse umane e specifiche professionalità;

Rilevato, quindi, che questa Amministrazione Comunale, nell'ottica di una razionalizzazione della spesa pubblica e di una ottimizzazione della funzionalità del Centro sportivo polivalente di via delle Sirene, intende affidare all'esterno la gestione dello stesso attraverso la formula della concessione mista di servizi e lavori, con prevalenza funzionale dei servizi di gestione impianti sportivi, considerato che insiste nell'impianto di che trattasi un corpo costituito da reception e servizi igienici e da una porzione ancora da ultimare di circa 369 mq;

Preso atto della necessità di procedere alla qualificazione giuridica dell'impianto ai fini dell'adozione della procedura da adottare ai fini dell'affidamento a terzi e che, in tale contesto, il responsabile del servizio – sulla base del Piano Economico Finanziario (all. 1) – ha qualificato l'impianto sportivo di via delle Sirene come “impianto di rilevanza economica”;

Riconosciuta la necessità di provvedere all'indizione della procedura per l'individuazione dell'operatore economico affidatario della concessione mista di servizi e lavori con prevalenza funzionale dei servizi di gestione impianti sportivi, tenendo conto di quanto previsto dal codice degli appalti e dal regolamento comunale in materia di gestione e uso degli impianti sportivi;

Richiamato l'art. 164 comma 2 del D. Lgs. n. 50 del 18/04/2016 smi, in base al quale alle procedure di aggiudicazione di contratti di concessione di lavori pubblici o di servizi si applicano, per quanto compatibili, le disposizioni contenute nella parte I e nella parte II del codice dei contratti pubblici, relativamente ai principi generali, alle esclusioni, alle modalità e alle procedure di affidamento, alle modalità di pubblicazione e redazione dei bandi e degli avvisi, ai requisiti generali e speciali e ai motivi di esclusione, ai criteri di aggiudicazione, alle modalità di comunicazione ai candidati e agli offerenti, ai requisiti di qualificazione degli operatori economici, ai termini di ricezione delle domande di partecipazione alla concessione e delle offerte, alle modalità di esecuzione;

Richiamato, altresì, l'art. 5 comma 6 del regolamento comunale vigente in materia secondo cui, “*per gli impianti aventi rilevanza economica sono possibili le seguenti forme di gestione: a) Concessione d'uso e gestione (gli impianti vengono affidati totalmente in gestione a Società o Associazioni Sportive dilettantistiche affiliate alle Federazioni o Enti sportivi riconosciuti dal CONI mediante apposite convenzioni. L'affidamento rientra nella parte III relativa ai contratti di concessione del D.Lgs 50/2016 – Affidamento a società di servizi iscritte ad apposito albo della Camera di Commercio o a cooperative iscritte all'albo, individuate mediante procedure di evidenza pubblica in osservanza della disciplina vigente. Tali società o cooperative dovranno, inoltre, essere*

affiliate a una o più federazioni sportive nazionali o enti di promozione sportiva riconosciuti dal Coni); b) Concessione di costruzione e gestione (si fa riferimento a quanto previsto dalla legge 109/1994 e s.m.i.

Vista la seguente documentazione di gara, che si allega al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale:

- 1) Piano Economico Finanziario e qualificazione giuridica impianto (all. 1)
- 2) Valore della concessione e base asta (all. 2)
- 3) Capitolato di gara (all. 3) (fa parte integrante del capitolato la deliberazione di Giunta Municipale n. 643 del 20/12/2022;
- 4) Schema contratto/convenzione servizio (all. 4)
- 5) Scheda tabellare personale (allegato a)
- 6) Relazione dell'ufficio tecnico lavori di completamento con planimetrie allegate (allegato b)

Riconosciuto che:

- il valore stimato complessivo della concessione per anni 10 (dieci), in base al progetto redatto dalla stazione appaltante ed allegato al presente provvedimento, è pari a € 1.366,664,00 al netto IVA, il cui importo è inferiore (<) ad euro 5.382.000,00 che è la soglia comunitaria 2022 per le procedure di affidamento di concessioni. art. 35 D. Lgs. 50/2016smi;

- il Comune ha stabilito il valore complessivo della base di asta in € 60.000, oltre Iva, così determinato: € 500 X 12 mesi X 10 anni;

Dato atto che:

- il codice identificativo gara (CIG) attribuito dall'ANAC è il seguente: **9623768895**
- ai sensi dell'art. 37 del D. Lgs. 33/2013 e dell'art. 29 del D. Lgs. 50/2016 s.m.i., la presente determinazione sarà pubblicata nella sezione "Amministrazione trasparente" del sito internet del Comune

PROPONE DI DETERMINARE

1) Approvare, nei termini indicati in narrativa, la determinazione a contrarre ai sensi dell'art. 192 del D. Lgs. 267/2000 e dell'art. 32 comma 2 del D. Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e s.m.i., per l'affidamento in concessione mista di servizi e lavori con prevalenza funzionale dei servizi di gestione degli impianti sportivi e che trova applicazione nell'art. 164 del D.Lgs n. 50/2016 del Centro Sportivo comunale ubicato in via delle Sirene a Marina di Ragusa, per il decennio 2023/2033;

2) Dare atto che, sulla base del piano economico – finanziario (all. 1), l'impianto sportivo di via delle Sirene va qualificata come "impianto sportivo di rilevanza economica";

3) Procedere - per le motivazioni espresse in premessa e che qui si intendono integralmente riportate ed approvate - ad avviare procedimento di evidenza pubblica ex art. 60 del Codice dei contratti (cd. procedura aperta) finalizzato al rilascio della concessione, per la durata di anni 10 (dieci), della gestione dell'impianto sportivo di che trattasi, da assegnare con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, di cui all'art. 95 comma 3 del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i.;

4) Dare atto che sulla base dell'importo complessivo del valore della concessione pari ad € 1.366.664,00 al netto IVA (quindi inferiore €. 5.382.000,00), ad ai sensi dell'art. 35 comma 2 Codice dei contratti, il presente procedimento non rientra tra gli appalti di lavoro e concessione di rilevanza comunitaria;

5) Precisare che la base di asta oggetto di offerta al rialzo, per tutta la durata della concessione, risulta pari ad €. 60.000,00;

6) Approvare i seguenti documenti di gara, che formano parte integrante e sostanziale del presente atto:

1. Piano Economico Finanziario e qualificazione giuridica impianto (all. 1)
2. Valore della concessione e base asta (all. 2)
3. Capitolato di gara (all. 3) (fa parte integrante del capitolato la deliberazione di Giunta Municipale n. 643 del 20/12/2022;
4. Schema contratto/convenzione servizio (all. 4)
5. Scheda tabellare personale (allegato a)
6. Relazione dell'ufficio tecnico lavori completamento con planimetrie allegate (allegato b)

7) Dare mandato al Settore XI "Appalti, Contratti e Patrimonio" (Servizio I) di predisporre gli atti di gara conseguenziali alla presente determinazione per l'indizione e l'espletamento della procedura di che trattasi in modalità telematica mediante il portale appalti E-Procurement del Comune di Ragusa;

8) Dare atto che:

- il codice CIG (codice identificativo di gara) è **9623768895**
- ai sensi dell'art 37 del D. Lgs. 33/2013 e dell'art. 29 del D. Lgs. 50/2016, la presente determinazione sarà pubblicata nella sezione "Amministrazione trasparente" del sito internet del Comune;

9) Impegnare la somma complessiva di euro **4.300,00** per il pagamento ANAC, pubblicazione bando sulla Gazzetta Ufficiale Europea, SULLA GURS E QUOTIDIANI, e per la Commissione di gara da imputare per € 2500,00 al cap. 1674.1, Bilancio 2023, cod. bil. 06.01-1.03.02.99.999 - Peg 2022, scadenza 2023 e per € 1800,00 al cap. 1240, Bilancio 2023, cod. bil. 01.11-1.03.02.99.999 - Peg 2022, scadenza 2023, dando atto che trattasi di spesa non frazionabile ed obbligatoria connessa alla urgente necessità di predisporre gli atti di gara;

10) Dare atto che con successivo e separato atto, sulla base delle risultanze di gara, si procederà ad accertare in entrata gli importi relativi al canone di concessione;

11) Individuare quale responsabile unico del procedimento, ai sensi dell'art. 31 del D. Lgs. 50/2016, la responsabile del servizio dott.ssa Morgante Faustina ed il geom. Giovanni Nicita in qualità di REC;

12) Precisare che, al termine di scadenza delle domande, si procederà alla nomina della Commissione secondo i termini e le modalità previste dalla normativa di settore;

13) Avverso il presente atto è ammesso ricorso avanti TAR di Catania e/o Presidente della Regione Siciliana nei termini rispettivamente di 60 e 120 gg.

Il Responsabile del Procedimento: f.to Morgante Faustina

IL DIRIGENTE

Esaminato il documento istruttorio che precede predisposto dal Responsabile del procedimento;

Attestata l'insussistenza a proprio carico di situazioni di conflitto di interesse, nemmeno potenziale, né di situazioni che determinano l'obbligo di astensione in base al vigente codice di comportamento integrativo;

Richiamata la normativa vigente in materia;

Attestata la completezza e regolarità dell'istruttoria e la conformità dello schema di provvedimento alla legge, allo statuto comunale e ai regolamenti vigenti, nonché il rispetto delle misure di prevenzione della corruzione;

Dato atto dell'esito della verifica positiva preventiva di regolarità amministrativa effettuata dal sottoscritto;

Ritenuto che il presente atto rientra nella propria competenza gestionale, ai sensi dell'art. 2 della legge regionale n. 23/1998;

DETERMINA

- di approvare la superiore proposta di provvedimento, facendone propri motivazione e dispositivo, che qui si intendono integralmente riportati e trascritti;
- la pubblicazione del presente provvedimento all'albo pretorio online, dopo l'esecutività dello stesso, per un periodo di 15 giorni consecutivi.

Ragusa, 26/01/2023

Dirigente
PUGLISI GIUSEPPE / InfoCamere S.C.p.A.

L'originale del presente documento è stato sottoscritto con firma digitale



CITTÀ DI RAGUSA

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE E ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA

allegato alla Determinazione n° 65 del 26/01/2023
Settore 12 Cultura, Turismo, Sport, Spettacolo

OGGETTO: PROCEDURA DI CONCESSIONE MISTA DI SERVIZI E LAVORI CON PREVALENZA FUNZIONALE DEI SERVIZI DI GESTIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI E CHE TROVA APPLICAZIONE NELL'ART. 164 DEL D.LGS. N. 50/2016 DEL CENTRO SPORTIVO COMUNALE UBICATO IN VIA DELLE SIRENE A MARINA DI RAGUSA. INDIZIONE GARA E APPROVAZIONE RELATIVI ATTI. CIG: 9623768895

Si attesta la regolare copertura finanziaria nel Bilancio Comunale della spesa di cui al provvedimento in oggetto, risultante nel sottoscritto prospetto:

Accertamenti di Entrata

Acc - Sub	Anno	Capitolo	Cod. Bilancio	Importo

Impegni di Spesa

Imp - Sub	Anno	Capitolo	Cod. Bilancio	Importo
	2023	1674.1	06.01-1.03.02.99.999	2500,00
	2023	1240	01.11-1.03.02.99.999	1800,00

Liquidazioni

Imp - Sub	Data	Liquidazioni	Importo

Ai sensi degli artt. 147 – bis, 151, comma 4 e 153, comma 5, del D.lgs.267/2000, e per quanto previsto dall'art. 17 del Regolamento di Contabilità, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile in merito al provvedimento in oggetto.

Ragusa, 27/01/2023

Il Dirigente del Servizio Finanziario

L'originale del presente documento è stato sottoscritto con firma digitale

SULSENTI GIUSEPPE / InfoCamere S.C.p.A.

L'originale del presente documento è stato sottoscritto con firma digitale



CITTÀ DI RAGUSA

Certificato di Pubblicazione
Determinazione Registro Generale n° 578 del 27/01/2023
Determinazione n° 65 del 26/01/2023
Settore 12 Cultura, Turismo, Sport, Spettacolo

OGGETTO: PROCEDURA DI CONCESSIONE MISTA DI SERVIZI E LAVORI CON PREVALENZA FUNZIONALE DEI SERVIZI DI GESTIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI E CHE TROVA APPLICAZIONE NELL'ART. 164 DEL D.LGS. N. 50/2016 DEL CENTRO SPORTIVO COMUNALE UBICATO IN VIA DELLE SIRENE A MARINA DI RAGUSA. INDIZIONE GARA E APPROVAZIONE RELATIVI ATTI. CIG: 9623768895

che la suddetta determinazione è stata pubblicata dal 27/01/2023 e vi resterà per 15 gg consecutivi

Ragusa, 30/01/2023

l'Addetto alla Pubblicazione
CAMILLIERI GIOVANNA / ArubaPEC
S.p.A.

Allegato “1”

PIANO DI FATTIBILITA' ECONOMICO-FINANZIARIO

IMPIANTO SPORTIVO COMUNALE UBICATO IN VIA DELLE SIRENE

MARINA DI RAGUSA

Sommario

- 1. PREMESSA**
- 2. GENESI DELL'INVESTIMENTO**
- 3. MODELLO CONCESSORIO E MATRICE DEI RISCHI**
- 4. GESTIONE DELL'INVESTIMENTO**
- 5. ANALISI STATISTICA DEL CONTESTO DEMOGRAFICO E DEGLI IMPIANTI SPORTIVI SU MARINA DI RAGUSA**
- 6. LA STRUTTURA IMPIANTO SPORTIVO DI VIA DELLE SIRENE A MARINA DI RAGUSA. DURATA DELLA CONCESSIONE**
- 7. I COSTI**
- 8. I RICAVI**
- 9. CONCLUSIONI**

1. Premessa

Il piano di fattibilità economico-finanziario che verrà definito con il presente documento, è finalizzato ad analizzare la fattibilità gestionale dell'impianto sportivo, situato in via Sirene in località di Marina di Ragusa, del Comune di Ragusa.

Rimandando al Capitolato ed agli atti di gara per quanto attiene gli aspetti tecnici del presente progetto, in questa sede, si ritiene necessario effettuare una precisazione metodologica.

Il presente documento (di seguito il "Documento") è stato redatto al solo scopo di fornire una stima economica relativamente alla gestione del centro sportivo di via Delle Sirene a Marina di Ragusa. Per tale ragione l'arco di piano si limita al periodo della concessione ed è sviluppato in un'ottica "*as is*" che per definizione non prevede particolari strategie gestionali, lasciate allo spirito imprenditoriale dei concorrenti.

La ratio sottostante tale scelta è legata alla volontà dell'ente di non imporre politiche gestionali predefinite, ma lasciare ai concorrenti la possibilità di formulare liberamente la propria strategia e indirizzare la gestione in maniera totalmente indipendente.

Pertanto, il Piano Economico Finanziario (di seguito "PEF") riporta una stima di Flussi di cassa che comprende una serie di investimenti considerati necessari ai fini dell'efficientamento degli impianti sportivi, lasciando ai concorrenti la definizione degli aspetti finanziari e gestionali determinabili soltanto in base alle strategie del singolo concorrente. Dunque, il PEF ipotizza una situazione di sostenibilità finanziaria che dovrà essere necessariamente migliorata dalle scelte gestionali dei concorrenti, specialmente considerando le potenzialità del centro non espresse dal piano. Tali potenzialità verranno espresse a titolo meramente esemplificativo ma non esaustivo nel seguito del documento. In conclusione, si ritiene che lo scopo del PEF sia quello di fornire una proxy di indirizzo sportivo senza alcun carattere vincolante.

In tale contesto, va evidenziato che come rappresentato da recente giurisprudenza (**Cfr., *tra tante, Consiglio di Stato sez. V 1/12/2022 n. 10567***) in materia di concessione di servizi, il rischio imprenditoriale di cui il concessionario è portatore discende non solo dal flusso di accesso degli utenti al servizio e dalle variazioni di mercato, ma anche da scelte dell'imprenditore in merito all'organizzazione dei propri mezzi e delle modalità di offerta del servizio, in quanto capaci di orientare la domanda e di condizionare, almeno in una certa misura, i fattori esogeni sopra indicati; pertanto, la previa stima approssimativa del fatturato compiuta dalla stazione appaltante non è neanche astrattamente idonea a neutralizzare tale area imprenditoriale. In tale contesto, colui che partecipa a una gara per una concessione di servizi può formulare un'offerta ipotizzando che la gestione del servizio gli consenta di realizzare ricavi maggiori rispetto a quelli stimati dall'amministrazione concedente e da questa indicati nella legge di gara, assumendosi però il rischio delle proprie valutazioni.

2. Genesi dell'investimento

Il Centro Sportivo è ubicato in via Delle Sirene in località di Marina di Ragusa, nota località balneare, ed è stato inaugurato a fine luglio 2022. L'impianto comunale risulta essere composto dalle strutture sotto indicate:

- spazi di connessione e camminamenti esterni che si sviluppano per una superficie pari a circa 4.250,00 mq;
- un corpo destinato a magazzino, spogliatoi e servizi igienici per atleti della superficie lorda pari a circa 185,00 mq ed altezza utile netta pari a 2,70 m.;

- un pergolato con struttura portante in acciaio e sovrastanti teli in tessuto, della superficie pari a circa 135,00 mq, posto accanto al corpo spogliatoi;
- n. 2 campi da tennis di superficie complessiva pari a circa 1.,280,00 mq;
- n. 2 campi da padel di superficie complessiva pari a circa 448 mq ;
- n. 1 campo polivalente, fruibile per il calcetto e la pallacanestro, avente superficie pari a circa 703,00 mq;
- un corpo costituito da reception e servizi igienici e da una porzione ancora da ultimare della superficie lorda totale pari a circa 369 mq ed altezza utile netta pari a 2,80 mt.

Con apposito atto gestionale, sulla base di delibera di Giunta Municipale, si è proceduto ad un affidamento in regime di concessione della durata di mesi 4 (quattro) per il periodo agosto-novembre 2022.

Risulta dunque necessario indire nuova gara per la gestione del Centro sportivo in regime di concessione di servizi in una prospettiva di più efficace valorizzazione del Centro nella sua interezza.

L'impianto sportivo richiede un processo di riqualificazione da attuare necessariamente in una logica di sostenibilità gestionale volta al duplice scopo di sfruttare opportunità gestionali economicamente più remunerative e migliorare l'efficienza della struttura attraverso interventi tecnici non procrastinabili.

In ottica gestionale, come anticipato nella premessa, il centro presenta una serie di potenzialità che ragionevolmente potrebbero condurre ad una sostenibilità finanziaria migliore rispetto a quella ipotizzata sulla base del PEF "as is".

A titolo esemplificativo, verranno elencate alcune potenzialità del Centro che alla data odierna risultano non sfruttate affatto o soltanto parzialmente. In primis la struttura gode di una posizione molto vantaggiosa in quanto situata in una particolare località turistica facilmente raggiungibile dai Comuni limitrofi.

Adiacentemente al Centro è altresì presente una porzione ancora da ultimare che può essere adibita ad attività di somministrazione di alimenti e bevande, attività di gadget e/o a qualunque altra iniziativa e/o attività liberamente scelta ed individuata dal concessionario.

Insita nella posizione, dunque, la possibilità di convergenza di corsi scolastici all'interno della struttura, di proporre partnership remunerative con altri centri sportivi, di incrementare la base clienti rendendo il Centro più attrattivo.

Esistono, inoltre, all'interno dell'impianto sportivo, spazi non sfruttati che potrebbero essere adibiti ad altre attività ludiche/sportive, tali attività incrementalmente potrebbero senz'altro rappresentare un'ulteriore fonte di reddito (a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, campo di ping pong, biliardini etc.) Allo stesso modo, occorre tenere in considerazione una serie di iniziative potenzialmente remunerative, non considerate ai fini della stesura del PEF. Ad esempio, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, si fa riferimento:

- partner commerciali volte alla vendita di gadget e articoli sportivi;
- organizzazione di Centri Ricreativi e corsi per pensionati;
- possibilità di calendarizzare discipline sportive diverse dal tennis/padel nel campo polifunzionale;
- possibilità di prevedere e calendarizzare pratica del padel e tennis a fini agonistici;

- utilizzo degli spazi interni per l'esercizio della pubblicità cartellonistica e di sponsorizzazione;

- realizzare un punto ristoro nello spazio, oggetto di interventi di completamento.

In aggiunta a quanto sinora considerato non bisogna tralasciare le opportunità derivanti dagli interventi generali ed impiantistici richiesti dal Concedente per consentire la frequentazione del centro alle persone diversamente abili.

La struttura una volta riqualificata dovrà essere in grado da un lato di offrire ai cittadini una serie di servizi di carattere sportivo sociale e aggregativo e dall'altro, all'operatore privato che avrà in carico la gestione del centro, di ottenere un equilibrio economico finanziario in grado di assicurare quindi una gestione ottimale e servizi all'altezza delle aspettative e delle necessità degli utenti.

3. Modello concessorio e matrice dei rischi.

Il modello concessorio si basa sulla capacità del concessionario di generare flussi monetari sufficienti a garantire il rimborso dei finanziamenti attivati, compatibilmente con una adeguata remunerazione degli investitori privati coinvolti nella gestione dell'iniziativa.

L'iniziativa deve dunque consentire il recupero dei costi di investimento nell'arco di vita della concessione generando un'adeguata remunerazione per il concessionario. Ma la corretta valutazione della sostenibilità economico-finanziaria della singola iniziativa non può basarsi esclusivamente su una stima ragionevole dei flussi di cassa derivanti dal progetto e deve considerare necessariamente l'allocazione dei rischi in capo all'imprenditore. Essa è strettamente dipendente dal profilo del singolo imprenditore che deve saper allocare solo i rischi che è in grado di gestire, sia in un'ottica gestionale che economico-finanziaria. Una valutazione superficiale di questo aspetto potrebbe comportare il fallimento dell'iniziativa e la conseguenza perdita di lucro ed esborso di denaro proprio per l'imprenditore.

Al fine di guidare gli operatori nella citata analisi, di seguito vengono elencate le fasi principali del processo valutativo:

1. identificazione delle principali categorie di rischio;
2. valutazione dell'impatto economico-finanziario degli stessi;
3. valutazione del rischio trasferibile e di quello non trasferibile.

Ai fini di identificare correttamente le principali categorie di rischio (punto1) occorre considerare le diverse fasi progettuali nelle quali essi si manifestano, di seguito elencate:

- fase "pre-completamento", i rischi sono connessi alla fase iniziale dell'iniziativa con le conseguenti implicazioni amministrative in termini di permessi e autorizzazioni, tecniche (avviamento lavori, ivi incluso la realizzazione dei lavori della porzione non completata) e, soprattutto, economiche, in quanto il progetto non produce ancora utili;

- fase "post-completamento", i rischi sono relativi alle fasi di avviamento e mantenimento della gestione su livelli tali da consentire utili sufficienti alla remunerazione degli investimenti, al rimborso dei finanziamenti e all'autosufficienza finanziaria;

- entrambe le fasi sono accumulate dai rischi tecnologici, politici, commerciali, finanziari.

L'art. 3 del Nuovo CODICE degli appalti - decreto legislativo 18 aprile 2016 n. 50 smi riporta una serie di definizioni tra cui quella relativa alla concessione di servizi e all'allocazione del rischio come segue:

vv) ««concessione di servizi», un contratto a titolo oneroso stipulato per iscritto in virtù del quale una o più stazioni appaltanti affidano a uno o più operatori economici la fornitura e la gestione di servizi diversi dall'esecuzione di lavori di cui alla lettera ll) riconoscendo a titolo di corrispettivo unicamente il diritto di gestire i servizi oggetto del contratto o tale diritto accompagnato da un prezzo, con assunzione in capo al concessionario del rischio operativo legato alla gestione dei servizi

zz) «rischio operativo», il rischio legato alla gestione dei lavori o dei servizi sul lato della domanda o sul lato dell'offerta o di entrambi, trasferito all'operatore economico.

Si considera che l'operatore economico assuma il rischio operativo nel caso in cui, in condizioni operative normali, per tali intendendosi l'insussistenza di eventi non prevedibili non sia garantito il recupero degli investimenti effettuati o dei costi sostenuti per la gestione dei lavori o dei servizi oggetto della concessione. La parte del rischio trasferita all'operatore economico deve comportare una reale esposizione alle fluttuazioni del mercato tale per cui ogni potenziale perdita stimata subito dall'operatore economico non sia puramente nominale o trascurabile:

aaa) «rischio di costruzione», il rischio legato al ritardo nei tempi di consegna, al non rispetto degli standard di progetto, all'aumento dei costi, a inconvenienti di tipo tecnico nell'opera e al mancato completamento dell'opera”;

bbb) «rischio di disponibilità», il rischio legato alla capacità da parte del concessionario di erogare le prestazioni contrattuali pattuite, sia per volume che per standard di qualità previsti”;

ccc) «rischio di domanda», il rischio legato ai diversi volumi di domanda del servizio che il concessionario deve soddisfare, ovvero il rischio legato alla mancanza di utenza e quindi di flussi di cassa”.

Dunque, il rischio operativo ha natura economica e comporta la possibilità di non riuscire a recuperare gli investimenti effettuati e i costi sostenuti per realizzare i lavori nella gestione dei lavori o dei servizi in condizioni operative normali.

Ma può accadere che tale rischio venga espressamente limitato, come succede nei settori con tariffe regolamentate in cui l'ente, come una sorta di compensazione della seguente restrizione, garantisce una parziale copertura sottoforma di canone operativo.

Al fine di riassumere i principali rischi del progetto è stata elaborata una specifica matrice che individua le principali classi di rischio, evidenziandone gli effetti economico-finanziari e l'allocazione tra concedente/ concessionario.

RISCHI OPERATIVI			
Tipologia del rischio	Descrizione	Effetti	Allocazione rischio
Rischio operativo	Rischio economico tout court (art. 3 comma 1 lett. Zz del D Lgs. 50/2016)	Recupero parziale investimenti effettuati e/o costi sostenuti nel corso della gestione del servizio	concessionario
Rischio economico	Errori di identificazione del costo di realizzazione del progetto / errori di	Aumento costi	concessionario

	valutazione dei costi manutentivi		
Rischio tecnologico	Errori di scelta del processo così da renderlo inadeguato ad erogare i servizi nei tempi e nelle modalità richieste	Diminuzione Ricavi	concessionario
Rischio amministrativo	Rischio connesso al considerevole ritardo o al diniego nel rilascio di autorizzazioni o qualsiasi atto di assenso necessario allo svolgimento dell'attività oggetto di concessione	Ritardi nell'erogazione del servizio	concessionario
Rischio manutenzione ordinaria	Rischio di una manutenzione inadeguata con il conseguente aumento dei costi, rischio di un'errata stima di tali costi e/o insorgenza di eventi imprevedibili che comportino costi superiori a quelli preventivati	Aumento costi	concessionario

RISCHIO DOMANDA

Rischio legato alla variabilità della domanda del servizio erogato dal Concessionario (art 3 comma 1 lett. Ccc del D. Lgs. 50/2016)

Tipologia del rischio	Descrizione	Effetti	Allocazione rischio
Rischio di diminuzione della domanda specifica	Rischio di una contrazione della domanda del servizio non derivante da una riduzione generalizzata del mercato	Diminuzione Ricavi	concessionario
Rischio di diminuzione della domanda di mercato	Rischio di una contrazione della domanda del servizio derivante da una riduzione generalizzata del mercato	Diminuzione Ricavi	concessionario

RISCHIO DISPONIBILITA'

(Rischio connesso alla possibilità che quantità e qualità del servizio erogato risulti inferiore rispetto agli standard contrattuali (Art. 3 c.1 lett. Bbb del D.Lgs. 50/2016)

Tipologia del rischio	Descrizione	Effetti	Allocazione rischio
Rischio disponibilità	Rischio legato alla capacità del concessionario di erogare le prestazioni contrattuali pattuite, sia per volume che per standard di qualità previsti	Aumento dei costi, possibile riconoscimento di penali, risoluzione del contratto	concessionario

RISCHI NORMATIVI			
Tipologia del rischio	Descrizione	Effetti	Allocazione rischio
Rischio normativo - regolamentare	Rischio di modifiche non prevedibili del quadro normativo regolamentare che determinano un aumento degli investimenti e/o dei costi legati all'erogazione del servizio	Maggiori costi legati all'adattamento al quadro normativo regolamentare	Se le modifiche normative richiedono interventi straordinari: concedente. Per il resto: concessionario
Rischio politico	Rischio di variazioni del trattamento fiscale del servizio oggetto di concessione	Variazione degli oneri tributari	concessionario
RISCHI DI MERCATO			
Tipologia del rischio	Descrizione	Effetti	Allocazione rischio
Rischio di inflazione	Rischio di un aumento dell'inflazione maggiore delle previsioni	Aumento Costi	concessionario
Rischio di offerta/competizione	Rischio di offerte competitive da parte di altri operatori	Diminuzione Ricavi	concessionario
Variazioni delle modalità di erogazioni del servizio richieste dall' Amministrazione	Rischio che il Comune richieda variazioni rispetto a quanto stabilito in merito all'erogazione dei servizi che comportino un aggravio economico per il Concessionario	Aumento Costi	concedente
RISCHI FINANZIARI			
Tipologia del rischio	Descrizione	Effetti	Allocazione rischio
Rischio finanziario (aumento tassi d'interesse)	Rischio di un aumento dei tassi rispetto alle previsioni	Maggiori costi / impossibilità di proseguire nella gestione del servizio	concessionario
Rischio finanziario (indisponibilità coperture finanziarie)	Rischio che il capitale proprio o di debito non siano capienti a coprire gli investimenti	Maggiori costi / impossibilità di proseguire nella gestione del servizio	concessionario
ALTRI RISCHI			
Tipologia del rischio	Descrizione	Effetti	Allocazione rischio
Rischio di forza maggiore	Rischio che eventi imprevedibili e incontrollabili comportino un aumento dei costi o l'impossibilità di erogare il servizio	Aumento costi / impossibilità di erogare il servizio	Rischio condiviso da entrambi

Rischio di temporanea sospensione del servizio	Rischio connesso alla possibilità di sospensione del servizio a seguito di circostanze speciali non prevedibili al momento della stipula del contratto o per cause imprevedibili sorte successivamente	Diminuzione Ricavi	concessionario
Rischio di relazioni con altri soggetti (incluse le parti sociali)	Rischio che relazioni con altri soggetti influenzino negativamente costi/tempi della gestione dei servizi e della realizzazione degli investimenti	Aumento costi e/o ritardi nell'erogazione dei servizi	concessionario
Rischio fallimento Concessionario	Rischio del fallimento del Concessionario	Blocco del servizio	concessionario

Dalla tabella si evince come oltre al rischio di disponibilità (che indirettamente riguarda il mantenimento dell'efficienza dell'immobile volta all'erogazione delle prestazioni contrattuali pattuite), anche il rischio di manutenzione ordinaria sia in capo al gestore.

Il mantenimento dell'efficienza dell'immobile è dunque un aspetto delicato da tenere in considerazione nel processo decisionale.

Difatti, soltanto attraverso le attività manutentive svolte dal privato in maniera programmata, si potrà scongiurare il deterioramento ed il conseguenziale deprezzamento degli impianti concessi in gestione. In linea con le indicazioni fornite nella determinazione Avcp n. 5/2013, si ritiene che l'attività di programmazione sia una proxy fondamentale per una buona gestione del servizio e per la stessa conservazione degli immobili a cui la concessione è finalizzata.

4. Gestione dell'investimento

È intendimento del comune di Ragusa che il Concessionario sostenga i costi derivanti dallo svolgimento delle attività di gestione del Centro, ricevendo come corrispettivo i connessi ricavi. Il programma di gestione di seguito presentato è da considerarsi ipotetico ed è stato implementato in ottica "as is", come dettagliatamente esposto nel paragrafo 2.

Tuttavia, rappresenta una base gestionale di partenza su cui i concorrenti dovranno presentare la propria offerta.

La gestione del Centro implica un accorpamento delle attività sportive con attività connesse ritenute fondamentali. In particolare, i moderni centri sportivi, specie di padel, ritengono efficace realizzare cinque attività collaterali all'impianto, nello specifico:

1. **Punto ristoro:** Sappiamo tutti quanto siano importanti all'interno di un club il bar e il ristorante: luoghi di incontro, di ritrovo e punto di riferimento per socializzare. Ma queste strutture sono anche servizi fondamentali per accompagnare e organizzare la pratica sportiva

all'interno della vita di tutti i giorni. Un circolo da padel, tennis o altra disciplina sportiva sa coniugare due tipologie di offerte culinarie: da una parte lo spuntino veloce, arricchito da una selezione di bevande idonee all'attività sportiva, dall'altra pranzi, aperitivi e cene da consumare al tavolo con amici e parenti. Sarà un ottimo modo per commentare a caldo la partita di padel appena conclusa e organizzarne presto un'altra. Varietà diviene allora la parola d'ordine: il cliente dovrebbe avere la possibilità di scegliere tra un menu veloce e dietetico oppure uno più completo da gustare in totale relax, fosse anche per un incontro di lavoro. Da non trascurare alcun dettaglio nell'arredamento, affidandosi sempre a persone affidabili da impiegare come staff.

2. **Proshop di articoli da padel e/o tennis:** Arricchire il circolo creando un proshop, ovvero un negozio interno alla struttura di padel e/o tennis, è un servizio migliorativo richiesto sempre più dai giocatori di padel. A parte la continua richiesta di palline da padel nuove da utilizzare per una partita, accade sempre più spesso che il padelista abbia bisogno di overgrip o di abbigliamento specificamente pensato per lo sport del padel o ancora di racchette da padel. Da tenere presente che un giocatore assiduo cambia due-tre racchette l'anno, pertanto vendere racchette da padel e abbigliamento sportivo renderà il circolo punto di riferimento per il padel a 360 gradi, affezionerà la clientela e garantirà un buon margine di guadagno e stima. Allestire una vetrina, bella e invitante, darà un tocco di classe in più.
3. **Utilizzo App:** da novembre è possibile per i circoli di padel, ad esempio, richiedere la nuova innovativa app Play Padel, pensata apposta per facilitare l'incontro tra giocatori di padel e campi, attraverso le prenotazioni delle partite via smartphone. I circoli di padel che usano l'app ricevono prenotazioni dirette e possono creare "partite aperte" a cui tutti i giocatori che hanno scaricato Play Padel, o altra applicazione simile, possono unirsi. Inoltre, grazie alla geolocalizzazione, possono farsi conoscere dai giocatori della loro zona e creare una community di padelisti intorno al loro circolo. Grazie al programma di gestione del back office collegato all'app, i circoli possono usufruire di una vera e propria agenda elettronica per visualizzare e gestire le prenotazioni direttamente dal pc o dal loro telefono, senza più ricorrere a giri di telefonate e chat. Una semplificazione totale del lavoro di tutti i giorni che in più fa crescere le prenotazioni e i guadagni del circolo da padel.
4. **Spogliatoi confortevoli:** A parte la perfetta manutenzione dei suoi campi e l'attenzione del gestore a creare un clima familiare e socializzante, anche gli spogliatoi giocano la loro parte. Costringere i giocatori a cambiarsi e lavarsi in ambienti non del tutto puliti e poco salubri, con docce dall'acqua magari fredda e cattiva illuminazione non è assolutamente raccomandabile, soprattutto di inverno con il freddo. Poter godere di una bella doccia calda al termine della lezione o della partita e di ambienti confortevoli e accoglienti (come fosse il bagno di casa nostra) sarà un plus che spingerà il cliente a tornare volentieri.
5. **Area relax:** Sfruttare eventuali spazi verdi, allestendoli con giochi per bambini, divanetti, tavolini e, più in generale, con comode sedute è il perfetto completamento dell'offerta servizi in un complesso sportivo. È sempre gradito il connubio tra relax e punti ristoro, come anche lo svolgimento di eventi collaterali, come pranzi, cene all'aria aperta, tornei sociali.

Ciò premesso, si rappresenta che l'impianto sportivo di via Delle Sirene si trova in località di Marina di Ragusa, punto nevralgico di collegamento con altre località marittime del territorio ibleo e di rilevanza turistica che, a decorrere dall'anno 2023, avrà un ulteriore incremento a seguito del collegamento tra il porto turistico di Marina di Ragusa e Malta.

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.

Nel presente documento l'analisi avrà riguardo al ritorno (cioè al recupero), in termini economico-finanziari, dell'investimento iniziale e, pertanto, alla capacità di rimborsare il capitale iniziale (proprio e/o finanziamenti di terzi) necessario per l'avvio dell'investimento.

L'investimento iniziale, determinato dai costi di completamento dei lavori del corpo non completato (secondo quanto rappresentato dalla relazione dei costi redatta dall'UTC) e dai costi della dotazione di attrezzature e mobili, potrà essere revisionato, anche in diminuzione, qualora il proponente abbia già a disposizione, nella sua attività, attrezzature similari, ovvero abbia una capacità contrattuale tale per cui riesca a fare acquisti e opere di ristrutturazione con costi più contenuti.

Lo studio di massima terrà conto delle analisi dei costi e ricavi gestionali, della capacità potenziale di raggiungere il pareggio tra costi totali e ricavi totali e della copertura finanziaria dell'investimento.

L'impianto verrà analizzato nel seguente modo: si considerano i due campi di padel ed i due campi da tennis come il punto di riferimento per l'intera struttura.

Considerata la tipologia di attività che dovrà essere gestita, si ritiene che la stessa possa essere esercitata da una associazione sportiva senza scopo di lucro al fine del contenimento dei costi di gestione ed affinché anche i prezzi siano concorrenziali con il mercato circostante.

A tal proposito l'analisi verrà fatta considerando quale costo anche l'iva, in quanto tali soggetti non esercitando un'attività in iva non potranno recuperare tale imposta.

5. Analisi statistica del contesto demografico e degli impianti sportivi insistenti su Marina di Ragusa.

In via preliminare, è doveroso analizzare il contesto demografico nel quale è inserita la struttura, al fine di capire quali possano essere le potenzialità di sviluppo delle attività oggetto del presente piano.

Si procede, pertanto, con l'analisi della struttura demografica del Comune di Ragusa e di quella di altri Comuni limitrofi che, potenzialmente, potrebbero rappresentare il bacino d'utenza dell'attività, tenendo conto del numero di turisti che visitano Marina di Ragusa.

Il numero di abitanti residenti a Ragusa, alla data del 31.08.2022, è pari a 72.914. Nella frazione o località di **Marina di Ragusa, per l'intero anno**, risiedono 3.468 abitanti, dei quali 1746 sono maschi e i restanti 1722 femmine.

In quanto segue una tabella con la distribuzione per classi di età.

età	0-4	5-9	10-14	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	>74
Tot.	156	167	157	156	238	236	291	331	297	264	219	199	180	146	143	288

A Marina di Ragusa risiedono 198 cittadini stranieri o apolidi, 99 dei quali sono maschi e **99** sono femmine. Sul totale di centonovantotto stranieri, 113 provengono dall' Europa, 73 dall'Africa, 6 dall'America, 6 dall'Asia e 0 dall'Oceania. In quanto segue una tabella con la distribuzione per classi di età .

ETA'	MASCHI	FEMMINE
0-29	55	55
30-54	39	42
>54	5	2

Vi sono a Marina di Ragusa 3242 individui in età scolare: 1650 dei quali maschi e 1632 femmine. In tale contesto, si rappresenta che a Marina di Ragusa, vi sono 1643 residenti di età pari a 15 anni o più. Di questi, 1460 risultano occupati e 126 precedentemente occupati ma adesso disoccupati e in cerca di nuova occupazione. Il totale dei maschi residenti di età pari a 15 anni o più è di 962 individui, dei quali 873 occupati e 58 precedentemente occupati ma adesso disoccupati e in cerca di nuova occupazione. Il totale delle femmine residenti di età pari a 15 anni o più è di 681 unità delle quali 587 sono occupate e 68 sono state precedentemente occupate ma adesso sono disoccupate e in cerca di nuova occupazione. Vi sono a Marina di Ragusa complessivamente 1696 famiglie residenti, per un numero complessivo di 3463 componenti.

I superiori dati, devono tener conto che Marina di Ragusa è una località balneare caratterizzata dal fatto che molti cittadini, residenti a Ragusa, hanno una “doppia” casa che viene utilizzata durante la stagione estiva. Infatti, durante il periodo estivo, a causa dell'afflusso di turisti e della villeggiatura degli abitanti delle zone limitrofe, la popolazione aumenta notevolmente, raggiungendo in alta stagione le **60.000 unità**.

In relazione alla presenza di impianti sportivi nella località di Marina di Ragusa, si riportano di seguito le informazioni sulla numerosità di strutture similari con campi all'aperto. Nella località dei Gesuiti è presente un campo da tennis ed un campo sportivo.

6. La struttura sportiva di via delle Sirene di Marina di Ragusa. Durata della concessione.

Sul punto si rinvia alla relazione dell'UTC prot. n. 129455 del 13.10.2022 (lett. b). Si rappresenta che la durata della concessione è pari a 10 (dieci) anni, decorrenti dalla sottoscrizione della convenzione.

7. I costi

7.1) Costi presunti per investimenti

Si procede con l'analisi dell'investimento iniziale necessario per rendere utilizzabile la struttura, ivi incluso i costi dei lavori di rifinitura del completamento del blocco dell'impianto da destinare a punto ristoro.

La prima tipologia di costi da sostenere è quella di manutenzione straordinaria degli immobili e dei campi al fine di renderli agibili per l'esercizio dell'attività. Come evidenziato dalla relazione tecnica non vi sono costi per attività di manutenzione straordinaria essendo l'impianto sportivo inaugurato nel mese di luglio 2022.

Una volta definito il costo della manutenzione straordinaria, è necessario procedere con la quantificazione dei costi per il completamento dei lavori ed l'allestimento del punto ristoro e degli impianti sportivi. Il valore complessivo dei costi (come rappresentato nella tabella sottostante).

Il valore complessivo dei costi (come rappresentato nella relazione dell'UTC prot. n. 129455 del 13.10.2022) ammonta ad **euro 177.000,00., iva esclusa.**

Si è proceduto ad individuare anche i costi per l'avvio dell'attività e della pubblicità iniziale, ammontanti ad un totale di **euro 2.000,00, iva esclusa**, costituita dai costi di start-up iniziale e pubblicità.

L'investimento totale iniziale viene ipotizzato, pertanto, in un costo di euro 179.000,00, oltre iva, da ammortizzare nei dieci anni della concessione.

Nel prosieguo dello studio, i predetti costi verranno ammortizzati applicando delle aliquote di ammortamento previste dalla normativa fiscale ma che, comunque, sono rappresentative del ritorno economico e finanziario dell'investimento.

7.2) Costi fissi di gestione

Di seguito si procede con l'analisi dei costi fissi di gestione al fine di determinare i costi fissi totali annui minimi, indipendenti dal volume di ricavi che si realizzerà, al fine di capire, successivamente, se la gestione sarà in grado di produrre ricavi a copertura di tali costi.

a) Locazione/canone di concessione

Relativamente a tale componente di costo si ipotizza un costo mensile per l'intera struttura di euro 500,01 da pagare al Comune di Ragusa. Quindi, il canone annuale da versare all'Ente ammonta ad euro 6.000,12.

b) Personale dipendente

Di seguito tabella riportante la stima del costo del personale (3 unità) e costi di gestione, Iva compresa al 22% se dovuta, applicando il CCNL Impianti Sportivi ed Attività Sportive 2015-2018, con inquadramento giuridico al livello IV della classificazione del personale del suddetto CCNL, con una previsione di un part-time a 30 ore settimanali (131 ore mensili), con un costo orario di 13,35 euro compresi gli oneri a carico dell'impresa. Questo il calcolo per ogni unità ogni mese: $(13,35 \times 131 = 1748,85)$

Costo personale e costi di gestione	Costo mensile	Costo annuale
--	----------------------	----------------------

Costo personale 3 unità per mesi 1: -stipendio -13° - TFR -Oneri sociali	Euro 5.246,57 Costo orario Euro 13,35	Euro 84.490,764
Costo totale mensile	Euro 5.246,57	
Costo di gestione 10%	Euro 524,657	
Totale costo iva esclusa	Euro 5.771,227	
Iva al 22%	Euro 1.269,67	
Totale mensile complessivo	Euro 7.040,897	

Non sono computati i costi per il personale necessario durante gli eventi da parte di società che resta a carico delle società stesse.

La parte amministrativa e di gestione dei campi potrà essere ben gestita da figure polivalenti che si occupino sia del bar, che del front-office e della manutenzione del verde senza prevedere ulteriori costi.

Di seguito, si riporta il costo di personale sostenuto dalla prima gestione dell'impianto sportivo per il periodo agosto-novembre 2022:

- agosto 2022: euro 3.289,00
- settembre 2022: euro 1.467,00
- ottobre 2022: euro 1.183,00
- novembre 2022: euro 568,00.

c) Altri costi fissi di gestione¹

Di seguito vengono riportate le ipotesi sui costi fissi di gestione per spese telefoniche e internet, polizza assicurativa per la responsabilità civile e spese generali ed amministrative minime.

Manutenzione campi	Euro 500,00
Spese energia	Euro 7.000,00
Utenza Internet, Cellulare e POS. Software gestionale	Euro 3.500,00
Assicurazione	Euro 1.400,00
Spese Pulizie e materiali pulizia	Euro 4.000,00
Pubblicità e comunicazioni	Euro 2.200,00
Materiale vario	Euro 2.000,00
Spese contabilità	Euro 3.000,00

¹ Tali dati sono desunti dalla concessione relativa al periodo agosto-novembre 2022

Totale costi annuale di gestione	Euro 23.600,00
---	-----------------------

d) Ammortamenti e costi di manutenzione

La ripartizione dei costi per gli investimenti iniziali e per la loro manutenzione ordinaria annuale, sono rappresentati nel prospetto di seguito riportato. Si evidenzia che le aliquote di ammortamento sono state ipotizzate con riferimento a quelle definite per legge, ma anche tenendo conto della durata minima del finanziamento, circa 10 anni, che si prevede di utilizzare per la copertura dello stesso.

Tra gli accantonamenti, si prevede la costituzione del “Fondo interventi Urgenza” di euro 1.000,00 all’anno, il quale sarà necessario a garanzia della durata della concessione e renderà autonomo il gestore in caso di interventi d’urgenza sugli impianti.

e) Interessi presunti sul finanziamento

Tra i costi fissi, si considerano anche gli interessi sul finanziamento nella misura di euro 177.000,00 dell’investimento connesso al completamento dei lavori (come di consueto concesso dagli istituti di credito), ad un tasso fisso pari al 5% (mediamente applicato alle imprese). La durata del finanziamento si ipotizza in 10 anni (che si ritiene potenzialmente ottenibile dagli istituti di credito). Si consideri in merito che per le associazioni sportive dilettantistiche esiste la possibilità di accedere al credito sportivo con finanziamenti prossimi al tasso zero e conseguente risparmio dei costi per gli interessi.

	anno	Anno n+1	anno n+2	Anno n+3	Anno n+4	Anno n+5	Anno n+6	Anno n+7	Anno n+8	Anno n+9
Interessi su finanziamento	Euro 885,00	Euro 885,00	Euro 885,00	Euro 885,00	Euro 885,00	Euro 885,00	Euro 885,00	Euro 885,00	Euro 885,00	Euro 885,00

f) Imposte e tasse varie

Si ipotizzano delle tasse ed imposte di varia natura e genere, tra le quali vi sono anche quelle comunali sui rifiuti per un importo presunto di euro 2.000,00.

8. Ricavi

Definiti i costi fissi di gestione, si procede con l’analisi di fattibilità individuando la potenzialità economica che l’attività è in grado di sviluppare in relazione alle sue caratteristiche tecniche e strutturali e, pertanto, se sia in grado di realizzare i ricavi minimi per non chiudere in disavanzo.

8.1) Entrate da ticket

L’analisi della potenzialità di realizzo di ricavi dall’affitto dei campi è stata fatta considerando le disposizioni del Regolamento Comunale Impianti Sportivi del Comune di Ragusa e le tariffe d’uso determinate dalla deliberazione della Giunta Comunale n. 643 del 20.12.2022, il cui contenuto fa parte integrante del presente piano, con cui l’A.C. ha fissato le tariffe e gli orari di apertura per l’anno 2023.

Dalla lettura della predetta delibera, si desume quanto segue:

Periodo	Campi	Turni per ogni campo	tariffe
Da giugno a settembre (stagione estiva)	Nr. 2 padel	8,30-10,00 10,00-11,30 16,30-18,00 18,00-19,30 19,30- 21,00 21,00 – 22,30 Totale turni nr. 6 di 1,5 ora cadauno	Euro 34,00 per ogni turno
	Nr. 2 tennis	9,00-10,00 10,00-11,00 11,00-12,00 16,30-17,30 17,30-18,30 18,30-19,30 20,30-21,30 21,30-22,30 Totale turni nr. 8 di 1 ora cadauno	Euro 15,00 per singolo ed euro 20,00 per doppio
	Nr. 1 polivalente	9,00-10,00 10,00-11,00 11,00-12,00 16,30-17,30 17,30-18,30 18,30-19,30 20,30-21,30 21,30-22,30 Totale turni nr. 8 di 1 ora cadauno	Euro 40,00

Per il **periodo estivo**, si ipotizza quanto segue:

- per i mesi di maggio, giugno e settembre: giornalmente (90 gg) il pieno utilizzo di uno solo dei due campi di padel ed un solo campo di tennis (applicando tariffa prevista per doppio), nonché un utilizzo nella misura del 50% dei turni del campo polivalente, è possibile un introito annuale pari ad **euro 47.160,00**;
- per i mesi di luglio ed agosto: giornalmente (60 gg) il pieno utilizzo di tutti i campi nella misura massima consentita. Ergo, si può ipotizzare un introito pari ad **euro 53.280,00**.

Periodo	Campi	Turni per ogni campo	tariffe
Da ottobre a maggio	Nr. 2 padel	8,30-10,00 10,00-11,30 16,30-18,00 18,00-19,30 19,30- 21,00 21,00 – 22,30	Euro 28,00 per ogni turno

		Totale turni nr. 6 di 1,5 ora cadauno	
	Nr. 2 tennis	9,00-10,00 10,00-11,00 11,00-12,00 16,30-17,30 17,30-18,30 18,30-19,30 20,30-21,30 21,30-22,30 Totale turni nr. 8 di 1 ora cadauno	Euro 10,00 per singolo ed euro 16,00 per doppio
	Nr. 1 polivalente	9,00-10,00 10,00-11,00 11,00-12,00 16,30-17,30 17,30-18,30 18,30-19,30 20,30-21,30 21,30-22,30 Totale turni nr. 8 di 1 ora cadauno	Euro 30,00

Per il restante **periodo dell'anno**, ipotizzando giornalmente (per 150 gg) il pieno utilizzo di uno solo dei due campi di padel ed un solo campo di tennis (applicando tariffa prevista per singolo), nonché un utilizzo nella misura del 50% dei turni del campo polivalente, è possibile un introito annuale pari ad euro 55.200,00.

Alla luce di quanto sopra, è possibile prevedere una entrata annuale pari a complessivi euro 155.640,00. Su tale importo, trattandosi di una gestione correlata ad un nuovo impianto, appare corretto procedere ad una riduzione del 30%.

Ergo: importo presunto annuale può essere determinato in euro 108.948,00.

Per completezza, si riportano i dati delle entrate, comunicate dal primo concessionario, riferita al periodo agosto-novembre 2022:

- agosto 2022: euro 10.910,30
- settembre 2022: euro 3.265,00
- ottobre 2022: euro 1.214,00
- novembre 2022: euro 634,00.

8.2) Lo snack-bar

Considerato che la gestione dello snack-bar vedrà come costo prevalente quello variabile degli alimenti e bevande, questo perché si prevede una gestione molto semplice finalizzata a garantire, quantomeno, un punto di ristoro a chi usufruisce degli impianti sportivi (magari con impianti self-service o piccole attrezzature di basso costo) si è cercato di ipotizzare quali possano essere le potenzialità di vendita (in termini di tipologie di prodotti/servizi e di quantità), andando a determinare

un ricavo potenziale che abbia una redditività del 70% (come mediamente riscontrabile da analisi statistiche di settore).

Si individuano tre tipologie di prodotti alimentari da servire:

- **caffè e pasta, panino, bevanda.** Ipotesi caffè e pasta: si ipotizza che in media 10 persone al giorno, consumino almeno 1,80 euro a testa per 6 giorni alla settimana, per 24 giorni al mese e per 11 mesi all'anno, realizzando un ricavo annuo di euro 4.752,00
- **Ipotesi panino:** si ipotizza che in media 10 persone al giorno, consumino almeno 2,50 euro a testa per 6 giorni alla settimana, per 24 giorni al mese e per 11 mesi all'anno, realizzando un ricavo annuo di euro 6.600,00.
- **Ipotesi bevanda:** si ipotizza che in media 10 persone al giorno, consumino almeno 1,50 euro a testa per 6 giorni alla settimana, per 24 giorni al mese e per 11 mesi all'anno, realizzando un ricavo annuo di euro 3.960,00.

L'ammontare dei ricavi minimo che si prevede di realizzare è di **euro 15.312,00**. Se si considerano costi variabili in misura pari al 30%, precisamente euro 4.593,60, si avranno dei ricavi netti pari ad euro 10.718,40 che potranno essere considerati per la copertura degli altri costi di gestione fissi.

Tab. –Ricavi attesi snack-bar

Snack-bar	Nr. clienti giornalieri	Ricavo minimo medio	gg al mese	Mesi anno	Ricavo mensile	Ricavo annuale
Caffè e pasta	10	€ 1,80	24	11	€ 432,00	€ 4752,00
Panini	10	€ 2,50	24	11	€ 600,00	€ 6.600,00
bevande	10	€ 1,50	24	11	€ 360,00	€ 3.960,00
totale					€ 1.392,00	€ 15.312,00
Costi variabili				30%		€ 4.593,60
Ricavi totali netti						€ 10.718,40

8.2) Altre entrate

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 nella località di Marina di Ragusa nel corso del 2022.

Tenuto conto di quanto sopra, ne deriva quanto segue:

Voci altre entrate	Importo annuale
Ricavi derivanti da sponsorizzazioni – pubblicità	Euro 5.000,00
Ricariche da phon e asciugamani	Euro 2.000,00
Ricavi da vendita gadget, materiale vario e manifestazioni varie	Euro 3.000,00
Ricavi da eventi- tornei e/o manifestazioni	Euro 7.000,00
Totale altri ricavi	Euro 17.000,00

9. Analisi della fattibilità finanziaria

L'analisi della fattibilità finanziaria dell'investimento inerisce due aspetti fondamentali: il grado di copertura finanziaria dell'investimento iniziale e la capacità di gestire i flussi finanziari dell'attività. Relativamente al primo aspetto, nella tabella di seguito riportata, si ipotizza, in coerenza con l'analisi economica, che la copertura potrà avvenire con l'ottenimento di un finanziamento bancario nella misura, generalmente concessa dell'intero investimento con un tasso di interesse che si aggira intorno al 5 %.

E' chiaro che maggiore sarà il capitale apportato dal soggetto gestore e minore sarà il costo per gli interessi di finanziamento con corrispondente maggior margine economico positivo. Come già anticipato nell'analisi dei costi, si consideri comunque che esiste la possibilità di poter accedere al credito sportivo, tramite le federazioni e/o associazioni nazionali e ottenere finanziamenti a tassi decisamente vantaggiosi e prossimi allo zero, con piani di ammortamento di almeno 10 anni.

Relativamente alla capacità di gestire i flussi finanziari dell'attività, si ritiene che, incassando quasi in tempo reale i corrispettivi delle vendite dal bar e dalle prestazioni di servizi, tale attività non avrà sicuramente problemi di liquidità.

COSTI COMPLESSIVI PRESUNTI (durata concessione)	
Costo investimento	Euro 179.000,00
Interessi costo investimento	Euro 8.850,00
Canone a base asta	Euro 60.001,20
Personale dipendente	Euro 844.907,64
Altri costi fissi di gestione	Euro 236.000,00
Imposte e tasse	Euro 20.000,00
Totale costi	Euro 1.348.758,84

RICAVI COMPLESSIVI PRESUNTI (durata concessione)	
Entrate ticket campi	Euro 1.089.480,00
Entrata da punto ristoro	Euro 107.184,00
Altre entrate	Euro 170.000,00
Totale ricavi	Euro 1.366.664,00

10. Conclusioni

La presente analisi economico-finanziaria ha analizzato le potenzialità della struttura sportiva di via delle Sirene in località Marina di Ragusa.

Si ritiene però che, come in ogni buon progetto, sia necessaria e doverosa una gestione attenta e con grande spirito d'iniziativa. Saranno decisivi la capacità di riuscire ad aumentare il proprio giro d'affari, capacità organizzativa delle attività, pubblicità, serietà e lungimiranza gestionale.

Il Responsabile del servizio

Allegato 2)

Stima del valore della concessione e della base d'asta dell'impianto sportivo comunale ubicato in via delle Sirene a Marina di Ragusa

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 dell'impianto sportivo di via delle Sirene a Marina di Ragusa.

La struttura, oggetto di concessione, è stata edificata con lo specifico intento di dotare il Comune di un impianto nella località di Marina di Ragusa in cui si pratica la nuova disciplina sportiva del Padel, associata a quella del tennis, per i cittadini e le località marinare ed i Comuni limitrofi.

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.

2) 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:

- ♣ completamento della porzione ancora da ultimare della superficie lorda totale pari a circa 369 mq ed altezza utile netta pari a 2,80 mt. da destinare a bar/ristorante, area gioco per bambini e vendita di articoli sportivi.
- ♣ 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;
- ♣ 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 dell'impianto, 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 personale, abilitati a norma di legge, in numero sufficiente a garantire l'incolumità degli utenti;
- ♣ il mantenimento delle strutture in perfetto stato di conservazione ed efficienza.

3) 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.

4) 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 s.m.i., utilizzando gli elementi di calcolo applicabili alla concessione in oggetto.

L'articolo 167, comma 1, del d.lgs. 50/2016 s.m.i. 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 derivanti dal pagamento dei ticket, del punto ristoro (bar), eventuali attività di gestione da sponsorizzazioni/pubblicità ed eventi vari, nonché del contributo dell'Amministrazione Comunale, così come individuati nel PEF (all. 1).

Tenuto conto di quanto sopra, ne deriva quanto segue:

Voci calcolo per determinare valore concessione	Importo annuale
Corrispettivi derivanti da introiti ticket dei campi dell'impianto sportivo	Euro 108.948,00.
Ricavi gestione punto ristoro/bar	Euro 10.718,40
Ricavi derivanti da sponsorizzazioni – pubblicità	Euro 5.000,00
Ricariche da phon e asciugamani	Euro 2.000,00
Ricavi da vendita gadget e materiale vario	Euro 3.000,00
Ricavi da eventi e/o manifestazioni	Euro 7.000,00
VALORE STIMATO DELLA CONCESSIONE (al netto dell'Iva) Calcolato secondo quanto stabilito dall'art. 167 del D.Lgs. 50/2016 smi	Euro 136.666,40
VALORE ANNUALE STIMATO DELLA CONCESSIONE (al netto dell'Iva) con arrotondamento	Euro 136.666,40
VALORE DECENNALE STIMATO DELLA CONCESSIONE (al netto dell'Iva) con arrotondamento	Euro 1.366.664,00

Valore della concessione € 136.666,40 x 10 = € 1.366.664,00 inferiore < euro 5.382.000,00 (soglia comunitaria 2022 per le procedure di affidamento di concessioni. art. 35 D. Lgs. 50/2016).

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)

Allegato “3”

CAPITOLATO DI GARA

Procedura di concessione mista di servizi e lavori con prevalenza funzionale dei servizi di gestione degli impianti sportivi e che trova applicazione nell’art. 164 del D. Lgs. 50/2016 del Centro Sportivo comunale ubicato in via delle Sirene a Marina di Ragusa.

Il Comune di Ragusa intende affidare la concessione del Centro Sportivo di Marina di Ragusa di proprietà comunale ubicato in via delle Sirene come individuato e meglio specificato nel presente capitolato. In considerazione di ciò, i soggetti interessati devono formulare la propria offerta, alle condizioni, termini e modalità descritti.

PARTE PRIMA: REGOLE CONCESSIONE

Articolo 1 - Norme di riferimento

La presente procedura riguarda l’affidamento in concessione del Centro Sportivo in oggetto come regolato dalle disposizioni contenute nel presente avviso di gara e relativi allegati, ed al Regolamento comunale per la gestione degli impianti sportivi comunali approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.12/2021 e modificato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 05/07/2022. L’impianto deve essere utilizzato secondo le indicazioni e prescrizioni del presente avviso e nel rispetto delle norme in materia.

Articolo 2 – Finalità della procedura

L’affidamento viene fatto allo scopo di:

- a) favorire la diffusione e la pratica dell’attività sportiva agonistica in genere nonché dell’attività ludico-motoria quale momento imprescindibile per lo sviluppo della persona e per l’affermazione della cultura del benessere e della qualità della vita;
- b) valorizzazione della rilevanza turistica della struttura;
- c) buona gestione dell’impianto che ne salvaguardi la funzione sociale e contestualmente miri alla valorizzazione del medesimo, senza oneri finanziari a carico del Comune.

L’impianto viene dato in concessione nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova e deve essere utilizzato secondo le indicazioni e prescrizioni del presente avviso e nel rispetto delle norme in materia.

Articolo 3 – Oggetto della procedura

Il presente avviso ha ad oggetto la concessione del Centro Sportivo ubicato in via delle Sirene in Marina di Ragusa.

La concessione è effettuata dal Comune ed accettata dal Concessionario, con oneri a proprio carico, alle condizioni indicate nel presente capitolato e negli altri documenti di gara. La gestione prevede l’esecuzione di quanto sarà indicato nell’offerta qualitativo- tecnico della ditta aggiudicataria ed, in ogni caso, dovrà assicurare i seguenti servizi base:

- apertura, chiusura, sorveglianza e custodia del Centro Sportivo;

- conduzione, manutenzione e mantenimento in efficienza dell'impiantistica ed erogazione d'acqua calda;
- conduzione, manutenzione e mantenimento in efficienza degli impianti tecnologici;
- pulizia dell'intero complesso sportivo dato in gestione;
- manutenzione riferita alle strutture ed agli impianti;
- verifiche periodiche degli impianti elettrici, di sicurezza e assimilabili secondo la normativa vigente;
- installazione e mantenimento in efficienza di presidi antincendio, defibrillatore e cartellonistica di sicurezza;
- cura e manutenzione degli spazi circostanti;
- organizzazione attività didattica promozionale non agonistica;
- direzione amministrativa, tecnica e organizzativa;
- attività di segreteria con personale all'uopo destinato;
- realizzazione dei lavori di completamento della struttura da adibire alle attività esplicitate nell'offerta in sede di gara.

E', inoltre, a carico del gestore la voltura di tutte le utenze necessarie al funzionamento del Centro Sportivo. L'utilizzo del complesso sportivo deve essere garantito per la pratica delle discipline a cui è dedicato, così come previsto dal successivo articolo secondo il piano tariffario definito successivamente indicato, pena la revoca dell'affidamento.

Per la conoscenza del Centro Sportivo, degli impianti, delle caratteristiche dimensionali e qualitativo-tipologiche degli spazi da gestire e mantenere, con riferimento anche alle attività con loro compatibili, è obbligatorio effettuare un sopralluogo nei tempi e nei modi indicati dal Bando, cui si rimanda. Di detto sopralluogo il Comune rilascerà apposita attestazione.

Articolo 4 – Consistenza dell'impianto

Il Centro Sportivo comunale risulta essere composto dalle strutture sotto indicate:

- spazi di connessione e camminamenti esterni che si sviluppano per una superficie pari a circa 4.250,00 mq;
- un corpo destinato a magazzino, spogliatoi e servizi igienici per atleti della superficie lorda pari a circa 185,00 mq ed altezza utile netta pari a 2,70 m.;
- un pergolato con struttura portante in acciaio e sovrastanti teli in tessuto, della superficie pari a circa 135,00 mq, posto accanto al corpo spogliatoi;
- n. 2 campi da tennis di superficie complessiva pari a circa 1.280,00 mq;
- n. 2 campi da padel di superficie complessiva pari a circa 448 mq ;
- n. 1 campo polivalente, fruibile per il calcetto e la pallacanestro, avente superficie pari a circa 703,00 mq;

- un corpo costituito da reception e servizi igienici e da una porzione ancora da ultimare della superficie lorda totale pari a circa 369 mq ed altezza utile netta pari a 2,80 mt. da destinare a bar/ristorante, area gioco per bambini e vendita di articoli sportivi.

Il Centro Sportivo in questione si trova tra via delle Sirene (a sud) e via Vulcano (a nord), confina ad ovest con un parcheggio pubblico ed una proprietà privata e ad est con un'altra proprietà privata. L'accesso principale si trova in corrispondenza di via delle Sirene ed un ulteriore accesso è in corrispondenza di via Vulcano. L'area su cui sorge il Centro Sportivo ha forma pressoché ad L ed ha una superficie complessiva di circa mq. 7.380, comprensiva del fabbricato all'ingresso ancora da ultimare.

Al fine di potere rendere fruibile la porzione incompleta dell'edificio all'ingresso del Centro Sportivo sarà necessario realizzare opere edili di finitura (massetti di sottofondo, pavimentazioni, rivestimenti, tramezzi, intonaci, strato di finitura in gesso, tinteggiatura e controsoffitti) ed opere impiantistiche (idrico, fognario, elettrico e di climatizzazione, fornitura e posa pezzi per i servizi igienici sanitari e n. 2 serbatoi idrici), serramenti esterni ed interni e sistemazione area esterna per una spesa presunta, quantificata dall'UTC, di € 177.000,00.

Articolo 5 – Durata della concessione

La durata della concessione è di 10 (dieci) anni dalla data di sottoscrizione della convenzione. I concorrenti devono dichiarare di conoscere ed accettare integralmente il presente avviso.

Il Concessionario si obbliga, altresì, all'esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto sportivo durante tutto il periodo di durata della Concessione.

Articolo 6 – Principi generali del servizio

Il Centro Sportivo è destinato allo svolgimento di attività sportive agonistiche, non agonistiche, amatoriali, ricreative e con attività correlate al benessere psicofisico della persona, il tutto nel rispetto delle normative vigenti.

Finalità della concessione è la valorizzazione del complesso sportivo come luogo di diffusione della pratica sportiva e di aggregazione sociale. A tale scopo l'utilizzazione degli impianti dovrà essere opportunamente incentivata, anche promuovendo attività e manifestazioni complementari ricreative e per il tempo libero.

La gestione non potrà essere effettuata per altro scopo, salvo casi eccezionali, formalmente autorizzati dal Comune proprietario, con idoneo provvedimento scritto.

Il concessionario, nell'espletamento del servizio, dovrà assicurare l'impiego di personale qualificato, competente e preparato, curando in modo particolare la componente relazionale nei confronti degli utenti, realizzando un ambiente confortevole che permetta di vivere l'attività sportiva come momento piacevole della giornata. Il personale che sarà impegnato nel servizio dovrà garantire il rispetto degli utenti, della loro personalità, dei loro diritti, nonché della loro riservatezza.

Dovrà inoltre essere garantita una costante flessibilità operativa, perseguendo, nelle strutture e nell'organizzazione, la qualità del servizio. Inoltre il concessionario ha l'obbligo di agire secondo criteri di obiettività, trasparenza ed equità.

PARTE SECONDA: DESCRIZIONE DELLE PRESTAZIONI

Art. 7 – Realizzazione dei lavori

Il concessionario è tenuto a realizzare i lavori di completamento dell'edificio all'ingresso meglio esplicitati, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, nella relazione prot. n. 129455 del 13.10.2022 dell'UTC del Comune di Ragusa. Resta inteso che il concessionario è tenuto a destinare la parte, oggetto di lavori, all'attività esplicitata nell'idea progettuale – relazione tecnica presentata in sede di gara.

A tale fine, il concessionario, in sede di esecuzione, può affidare a terzi la realizzazione dei lavori nel rispetto di quanto previsto dal codice dei contratti. .

Art. 8 – Avvio dei lavori

Il Concessionario è tenuto all'applicazione del Codice dei Contratti Pubblici (ex art. 1. comma 2 lett. d e art. 164 del D.Lgs. n. 50/2016).

Le opere dovranno essere realizzate entro i termini indicati nel cronoprogramma presentato in sede di offerta e, comunque, entro 6 mesi dall'approvazione del Progetto Esecutivo.

L'Aggiudicatario è tenuto a redigere i progetti nel rispetto della normativa, anche urbanistico-edilizia vigente. L'Amministrazione comunale verificherà l'andamento dei lavori allo scopo di accertare la corrispondenza delle opere eseguite a quelle di cui al progetto autorizzato.

Le opere e gli impianti, al momento della loro realizzazione diverranno automaticamente di proprietà esclusiva dell'Amministrazione comunale, con esclusione, a qualunque titolo, di qualsiasi forma di indennizzo o di corrispettivo a carico del Comune di Ragusa.

I lavori dovranno essere eseguiti nel rispetto della normativa vigente in materia di opere pubbliche. Il Concessionario è responsabile dei lavori e del rispetto della normativa vigente in materia di opere pubbliche e di sicurezza in cantiere.

Il Concessionario dovrà acquisire, alla fine dei lavori, relativo collaudo, certificato di agibilità di cui al "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" (D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.) e le altre certificazioni necessarie per i locali aperti al pubblico (agibilità ex art. 80 TULPS con parere C.C.V., parere VV.F. e parere ASL). Costituisce, quindi, altresì, obbligo dell'Aggiudicatario la redazione della documentazione tecnica necessaria.

Il Concessionario dovrà, inoltre, acquisire tutte le certificazioni necessarie attinenti all'agibilità e messa in esercizio dell'impianto.

L'esecuzione dei lavori è sempre e comunque effettuata secondo le regole dell'arte e con la massima diligenza da parte dell'Appaltatore.

Art. 9 – Descrizione delle prestazioni gestionali del servizio – Manutenzione straordinaria ed ordinaria

Sono a carico del Concessionario, intendendosi remunerati con gli introiti derivanti dall'attività gestionale dell'impianto sportivo, tutti gli oneri e i rischi relativi alle attività e agli adempimenti occorrenti all'integrale espletamento dell'oggetto contrattuale.

Il Concessionario si obbliga ad eseguire le prestazioni oggetto del presente Capitolato a perfetta regola d'arte e nel rispetto di tutte le norme e le prescrizioni tecniche e di sicurezza in vigore e di quelle che dovessero essere emanate nel corso di durata del contratto, nonché secondo le condizioni, le modalità, i termini e le prescrizioni contenute nel presente Capitolato e negli allegati. Gli eventuali maggiori oneri derivanti dalla osservanza delle predette norme e prescrizioni resteranno ad esclusivo carico del Concessionario, intendendosi in ogni caso remunerati dalla gestione dell'attività. Il Concessionario non potrà, pertanto, avanzare pretese a tale titolo nei confronti dell'Amministrazione comunale.

L'impianto sportivo viene consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e dovrà essere adibito ad impianto sportivo, con eventuale attività di ristoro e commerciale durante lo svolgimento delle attività sportive e servizi per il complesso sportivo. Le attività sono da eseguirsi esclusivamente entro il perimetro del complesso immobiliare dato in gestione.

L'immobile e tutti i beni strumentali e impiantistici dati in esercizio sono e rimangono di piena ed esclusiva proprietà del Comune di Ragusa.

È a carico del Concessionario ogni responsabilità connessa e dipendente dall'uso e dalla gestione dell'impianto sportivo, nonché dallo svolgimento delle attività ad esso inerenti. Il Comune di Ragusa dovrà essere manlevato e tenuto indenne da ogni responsabilità verso terzi, per danni a persone e/o a cose che si dovessero verificare per tutto il periodo di durata della Concessione.

Il Concessionario ha l'obbligo di controllare il corretto uso dell'impianto in relazione agli aspetti assicurativi, antinfortunistici, antincendio, agibilità, o quanto necessario per l'utilizzo dell'impianto, in relazione alla sua destinazione d'uso.

Sono a carico del Concessionario tutte le spese necessarie alla gestione dell'impianto sportivo, gli interventi ed i relativi oneri di vigilanza, di controllo, di guardiania e di custodia delle strutture interne, esterne e degli impianti ed aree pertinenti, nonché delle strutture mobili e delle attrezzature.

Il Concessionario ha l'obbligo di volturare le utenze entro massimo 20 giorni dalla sottoscrizione del contratto di Concessione.

Il Concessionario dovrà assolvere al pagamento di tutte le forniture energetiche (e delle altre utenze) e delle imposte/tasse previste dalla normativa vigente, con particolare riferimento alla tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani.

Il Concessionario dovrà realizzare gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, in conformità al "Piano di gestione dell'impianto sportivo e degli investimenti in attrezzature da realizzare, inserito nell'Offerta Tecnica", presentato in sede di gara e/o qualsiasi ulteriore intervento/opera che si rendesse necessario al fine di assicurare costantemente l'agibilità, il mantenimento in stato di perfetta efficienza, oltre l'idoneità all'uso, anche sotto il profilo igienico- sanitario, della struttura, delle sue pertinenze e degli impianti in essa presenti.

Il Concessionario ha l'obbligo di acquisire le certificazioni degli impianti esistenti e realizzati nel corso della durata del contratto (impianti elettrici, termici, etc.).

Il programma delle manutenzioni dovrà prevedere lo stesso livello di investimenti previsto nel P.E.F., offerto in sede di gara per l'intera durata della Concessione.

Il Concessionario dovrà assicurare la funzionalità e l'adeguatezza dell'impiantistica necessaria a garantire le attività sportive praticabili nell'impianto in questione.

Il Concessionario dovrà provvedere all'ottenimento di tutte le autorizzazioni, nulla osta e licenze necessarie alla realizzazione delle attività proposte per lo svolgimento delle attività aperte al pubblico. Il Concessionario dovrà dare comunicazione di ogni sospensione dell'attività o chiusura della struttura sportiva in Concessione o di alcune sue parti.

È fatto obbligo al Concessionario di produrre precipua proposta per l'uso pubblico e sociale dell'impianto sportivo, riportato nel "Progetto di gestione", comprensivo del programma delle attività sportive, inserito nella busta dell'Offerta Tecnica presentata in sede di gara. La proposta di uso pubblico e sociale dovrà avere il seguente contenuto minimo:

- a) Il Concessionario dovrà stipulare accordi con i dirigenti scolastici degli istituti pubblici di istruzione, ricadenti nel territorio di Marina di Ragusa, aventi ad oggetto l'utilizzo della struttura sportiva e dei servizi annessi, negli orari didattici tradizionali, a titolo gratuito, nei limiti della disponibilità di turni liberi di utilizzo dell'impianto, a favore di ragazzi iscritti e frequentanti gli istituti scolastici di Marina di Ragusa per lo svolgimento delle attività scolastiche sportive.
- b) Il concessionario dovrà garantire l'utilizzo della struttura sportiva a titolo gratuito per un numero max di 5 eventi e/o manifestazioni sportive compatibili con la struttura, che l'Amministrazione comunale eventualmente organizzerà nel corso dell'anno solare. L'eventuale svolgimento dell'evento e/o della manifestazione sportiva sarà comunicato dall'Amministrazione comunale con congruo anticipo al concessionario, al fine di verificare la compatibilità con le attività già in corso.
- c) La mancata osservanza degli obblighi di uso pubblico assunti con la presente convenzione comporterà la revoca della Concessione. L'immobile e tutti i beni strumentali e impiantistici dati in esercizio sono e rimangono di piena ed esclusiva proprietà del Comune di Ragusa.

Per favorire la promozione sportiva, le attività riconducibili a corsi svolte a qualsiasi livello potranno essere organizzate direttamente dal concessionario, qualora soggetto riconosciuto dall'ordinamento sportivo del CONI ed iscritto al registro nazionale di cui all'art. 90 Legge 289/2002 o attraverso forme di collaborazione con soggetti sportivi aventi le medesime caratteristiche, oppure in concessione ad Associazioni, Enti o Federazioni riconosciute dal CONI, alle tariffe di cui all'art. 18. Il programma potrà comprendere corsi diversificati per fasce di età e capacità fisico- sportiva degli utenti.

Art. 10 – Attività accessorie promozionali, commerciali e sponsorizzazioni

Il Concessionario potrà utilizzare gli spazi interni all' Impianto sportivo per l'esercizio della pubblicità cartellonistica, previo assenso e secondo un piano dettagliato approvato dal Comune di Ragusa, fermo restando l'obbligo di acquisire l'autorizzazione prescritta dal Regolamento sulla pubblicità e di corrispondere la relativa imposta. Ogni onere e ogni provento derivanti da tale attività sono a carico e a favore del Concessionario.

Il Concessionario dovrà concedere idonei spazi pubblicitari in forma gratuita al Comune di Ragusa per l'affissione di materiale relativo a manifestazioni promosse dall'Amministrazione comunale o relativo ad altre attività istituzionali.

Sono in ogni caso vietate le sponsorizzazioni/pubblicità riguardanti:

✓ la propaganda di natura politica, sindacale e/o religiosa e di dubbia moralità;

✓ i messaggi offensivi, incluse le espressioni di fanatismo, razzismo, odio o minaccia, o, comunque, lesive della dignità umana;

✓ la pubblicità diretta o collegata alla produzione e/o distribuzione di tabacco, alcolici, materiale pornografico, a sfondo sessuale o inerente alle armi.

Il Concessionario potrà svolgere all'interno dell'Impianto attività commerciali nel rispetto delle leggi e dei regolamenti.

Almeno l'80% delle attività svolte nel centro sportivo dovranno essere attività attinenti alla pratica sportiva. In particolare, la struttura dovrà essere utilizzata per la promozione della pratica sportiva, per lo svolgimento di manifestazioni sportive, ludico ricreative, attività agonistica, convegni e iniziative sociali. È vietata, pena la risoluzione della Concessione, ogni destinazione diversa della struttura, non autorizzata dall'Amministrazione comunale.

Il Concessionario potrà svolgere all'interno dell'Impianto sportivo attività commerciali nel rispetto delle leggi e dei regolamenti.

Il Concessionario avrà diritto ad esercitare alcuni servizi connessi all'attività sportiva, se compatibili con le strutture concesse, quali la gestione dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, della rivendita di articoli sportivi e della pubblicità, previa autorizzazione da parte dell'Amministrazione comunale, secondo le seguenti modalità:

a) pubblicità: pubblicità visiva e/o fonica all'interno dell'impianto assegnato e anche rivolta verso l'esterno, previo rilascio di autorizzazione da parte dei Servizi comunali competenti, nel rispetto dell'apposito regolamento sulla pubblicità ed il cui contenuto non sia in contrasto, o di nocumento, con l'immagine della città di Ragusa e dei servizi dell'Amministrazione comunale, con l'obbligo di ottemperare al pagamento del relativo canone comunale di pubblicità;

b) somministrazione di alimenti e bevande: tale attività dovrà essere svolta in ottemperanza della normativa di settore vigente;

c) attività commerciali di vicinato: tali attività, da svolgersi esclusivamente al dettaglio, possono riguardare la rivendita di articoli sportivi, sportelli bancari, rivendita di articoli non in contrasto con il decoro dell'impianto sportivo.

Il Concessionario è obbligato a comunicare al Comune di Ragusa il nominativo del soggetto affidatario dei servizi sopra menzionati per il necessario gradimento. Se entro 30 (trenta) giorni l'Amministrazione comunale non avrà manifestato una volontà contraria, si riterrà come tacitamente espresso tale gradimento.

Qualunque violazione delle suddette pattuizioni costituirà causa di risoluzione del contratto di Concessione, senza che l'Affidatario abbia nulla a pretendere, a qualunque titolo, dal Comune di Ragusa.

È vietata, pena la risoluzione della Concessione, ogni destinazione diversa della struttura, non autorizzata dall'Amministrazione comunale.

Art. 11 – Corrispettivo della concessione e valore della concessione

A titolo di corrispettivo della presente Concessione, al Concessionario è riconosciuto il diritto di gestire funzionalmente e sfruttare economicamente i servizi oggetto del contratto (conformemente alle condizioni stabilite nel presente Capitolato e a quelle offerte in sede di gara e risultanti dall'aggiudicazione), con assunzione a proprio carico del rischio operativo legato alla gestione dei servizi medesimi.

Non sono previste compensazioni economiche.

Il valore stimato della Concessione (ex art. 167, co. 1 del Codice) risulta essere pari ad € 1.366.664,00 per l'intera durata. Si precisa che tale valore, dal carattere puramente indicativo, stimato dall'Amministrazione comunale con apposito P.E.F., non impegna in alcun modo l'Amministrazione comunale e, pertanto, non è garantita la realizzazione di alcun volume minimo di affari al Concessionario, che assume interamente a proprio carico il rischio di impresa inerente alla gestione dei servizi in Concessione.

Il valore della Concessione sarà, altresì, adeguato a quello del P.E.F. presentato in sede di gara dal Concessionario se di importo superiore rispetto a quello stimato dall'Amministrazione comunale.

Art. 12 – Canone mensile di concessione

Il canone mensile da corrispondere all'Amministrazione comunale per la Concessione in oggetto, a partire dall'avvio della Concessione, è pari a € 500,00 (euro cinquecento/00) oltre IVA, aumentato del rialzo percentuale offerto in sede di gara.

Si specifica che l'offerta minima al rialzo dovrà essere pari allo 0,1 rispetto al canone mensile previsto.

Il canone mensile da corrispondere all'Amministrazione comunale da parte del Concessionario sarà soggetto alla rivalutazione annuale, a partire dal secondo anno, nella misura del 100% della variazione, accertata

dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) (o in base a diverso indice che l'ISTAT dovesse adottare in esecuzione di Direttive Comunitarie).

Il pagamento del canone dovrà essere effettuato in rate annuali da versare entro il primo semestre dell'anno di riferimento. Tutti i dati riguardanti le coordinate per il pagamento saranno comunicati dal Concedente al Concessionario.

In seguito al pagamento, il Comune di Ragusa – Servizio Sport - provvederà ad emettere attestazione di pagamento. Nel caso di A.T.I. il pagamento sarà effettuato dalla capogruppo.

In caso di ritardato pagamento, si applicano gli interessi di legge.

Il Concessionario dovrà rispettare le disposizioni di cui all'art. 3 della Legge n. 136/2010 e assumere gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla citata Legge.

Art. 13 – Rischi della concessione

Oltre a quanto previsto nel PEF, si specifica che in riferimento alla realizzazione degli investimenti, sia nella fase iniziale che in quella di esecuzione della Concessione, sono allocati in capo al Concessionario i seguenti rischi:

- a) il rischio di costruzione/realizzazione degli investimenti, di cui all'art. 3, comma 1 lett. aaa) del Codice e il rischio connesso alla necessità di interventi di modifica del progetto, derivante da errori o omissioni di progettazione;
- b) il rischio di Collaudo;
- c) il rischio di obsolescenza delle tecnologie adottate;
- d) il rischio ambientale se non derivante da cause di forza maggiore.

Art. 14 - Varianti in corso di concessione

Il Contratto potrà essere modificato attraverso la stipula di atti aggiuntivi, in assenza di una nuova procedura di aggiudicazione, nei seguenti casi consentiti dall'art. 175 commi 1 e 4, del Codice:

- a) modifiche previste nei Documenti di Gara iniziali mediante clausole chiare, precise e inequivocabili, di cui al comma 1 dell'art. 175 del Codice;
- b) lavori e servizi supplementari resisi necessari e non inclusi nella Concessione iniziale, ove risulti impraticabile un cambiamento di Concessionario per motivi tecnici ed economici;
- c) modifiche imposte da circostanze non prevedibili, usando l'ordinaria diligenza e inidonee ad alterare la natura generale della concessione;
- d) sostituzione del Concessionario originario a causa delle circostanze di cui all'art. 175, comma 1, lettera d);
- e) modifiche non sostanziali inidonee ad alterare considerevolmente gli elementi essenziali del Contratto ai sensi dell'art. 175 comma 7 del Codice;
- f) modifiche di valore inferiore alla soglia di cui all'art. 35, comma 1, lettera a), del Codice e al di sotto del 10% (dieci per cento) del valore della Concessione.

L'esecuzione dei lavori di cui al comma precedente è subordinata all'approvazione da parte del Concedente del relativo progetto in conformità a quanto previsto dal decreto del Ministro delle Infrastrutture e Trasporti 7 marzo 2018, n. 49. L'erogazione dei servizi di cui al comma 1 è subordinata all'approvazione da parte del Concedente del relativo progetto.

L'eventuale aumento del valore determinato da una o più modifiche di cui al comma 1, non può in ogni caso eccedere complessivamente il 50% (cinquanta per cento) del valore della Concessione iniziale. Il superamento di tale limite di valore determina l'obbligo di una nuova procedura di aggiudicazione.

Il Concessionario sarà, in ogni caso, responsabile degli errori od omissioni nella progettazione, relativa alle modifiche di cui al comma 1. In tali casi, il Concessionario sarà tenuto a sostenere tutti i costi connessi e/o conseguenti al manifestarsi di tali errori o omissioni, nonché a risarcire il Concedente di qualsiasi danno.

Le modifiche di cui al presente articolo, fatta eccezione per quelle di cui al comma 1, lettera d), comporteranno l'aggiornamento del P.E.F., ma non costituiranno condizioni per l'avvio della procedura di riequilibrio.

Le modifiche di cui al presente articolo non potranno determinare in alcun caso una maggiore redditività per il Concessionario, ai sensi dell'articolo 175, comma 7, lettera b), del Codice né alterare l'allocazione dei rischi.

Art. 15 – Cause forza maggiore

Sono cause di forza maggiore i seguenti eventi, imprevedibili e imprevedibili al momento della sottoscrizione del Contratto, idonei a rendere oggettivamente impossibile, in tutto o in parte, in via temporanea o definitiva, l'adempimento delle obbligazioni contrattuali:

- a) guerre, guerre civili, conflitti armati, attentati terroristici, sommosse, manifestazioni collettive di protesta;

- b) esplosioni nucleari, contaminazioni chimiche, biologiche e/o radioattive;
- c) onde di pressione causate da aeroplani che viaggiano a velocità supersonica;
- d) incidenti aerei;
- e) eventi calamitosi di origine naturale che configurino disastri o catastrofi.

Al verificarsi di uno degli eventi di cui al comma 1, la parte che non può adempiere ai propri obblighi contrattuali, in quanto la prestazione è divenuta impossibile, anche solo temporaneamente, ne dà immediata comunicazione all'altra parte, descrivendo le cause che hanno determinato l'evento, gli effetti prodotti e i rimedi che intende adottare.

In caso di effettiva manifestazione di eventi o circostanze di forza maggiore può effettuarsi il riequilibrio economico-finanziario della Concessione, nei limiti e alle condizioni di cui al presente Capitolo.

Art. 16 – Procedure di consegna impianto sportivo

A seguito dell'aggiudicazione e subordinatamente alla stipulazione del contratto di Concessione, fatto salvo quanto previsto per i lavori di completamento, si procederà alla consegna al Concessionario dell'impianto sportivo.

La consegna dell'impianto avverrà con apposito verbale, sottoscritto dall'Amministrazione comunale e dal Concessionario.

Il Concessionario dichiara di accettare il complesso immobiliare, in relazione al canone concessorio mensile stabilito, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, stato perfettamente noto all'Aggiudicatario che si impegna ad utilizzarlo solo dopo avervi effettuato, a sua cura e spese e sotto la propria responsabilità, tutti i lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, necessari per rendere praticabile e sicuro il complesso medesimo.

Il Concessionario è espressamente autorizzato ad eseguire le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, finalizzate al mantenimento della funzionalità e dell'efficiente conservazione delle strutture e degli impianti. La realizzazione di ulteriori opere di manutenzione straordinaria, così come definite dall'art. 3, comma 1, lettera b), del Testo Unico Edilizia, D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.i., deve essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione comunale.

Saranno a carico del Concessionario, senza possibilità di azione di rivalsa nei confronti del Comune, tutti gli interventi sul complesso immobiliare per la messa a norma degli impianti, che dovranno garantire il rispetto delle normative vigenti in materia di sicurezza, igiene, ecc. e/o necessari per lo svolgimento delle gare e per l'utilizzo del impianto sportivo nel rispetto di eventuali prescrizioni poste dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco, dalla ASL, dall'Amministrazione comunale e da tutti gli enti preposti al rilascio di certificazioni, autorizzazioni, ecc.

Art. 17 – Riconsegna impianto sportivo

Alla naturale scadenza della Concessione, ovvero entro i 30 (trenta) giorni successivi alla notificazione della revoca o della risoluzione o della decadenza, disposte per qualsiasi titolo ai sensi del presente Capitolo, il Concessionario sarà obbligato a riconsegnare all'Amministrazione comunale l'impianto sportivo, comprese le addizioni e le migliorie, in soddisfacente stato di manutenzione e conservazione, libero da persone e/o cose, unitamente alla relativa documentazione tecnica aggiornata, con espressa esclusione, a qualunque titolo, di qualsiasi forma di indennizzo o di corrispettivo a carico dell'Amministrazione comunale. Ciò anche per eventuali investimenti effettuati dal Concessionario e non interamente ammortizzati.

Nel caso di inottemperanza, l'Amministrazione comunale procederà allo sgombero d'ufficio a spese del Concessionario, rivalendosi sulla cauzione e senza alcun pregiudizio di ogni altra azione che possa competere all'Amministrazione comunale stessa.

All'atto della riconsegna dell'impianto sportivo verrà redatto, in contraddittorio tra le parti, un verbale di riconsegna attestante la consistenza e lo stato di manutenzione dell'Impianto. Ogni danno accertato comporterà per il Concessionario, oltre al pagamento dei costi necessari per ripristinare il corretto stato di manutenzione e di efficienza, l'obbligo del risarcimento.

L'immobile dovrà essere restituito in un soddisfacente stato di manutenzione all'Amministrazione comunale di Ragusa.

Art. 18 — Tariffe

Il concessionario è obbligato ad applicare le tariffe e le esenzioni definite dal Concedente e approvate dalla Giunta Comunale, giusta Deliberazione G.M. n. 543 del 20.12.2022. All'interno di tali valori il gestore può autonomamente praticare riduzioni e promozioni tariffarie, preventivamente comunicate all'Amministrazione,

tese ad incentivare l'utilizzo del complesso sportivo. La tariffa comprende l'accesso e la fruizione degli impianti o delle aree d'attività assegnate, i servizi di supporto (spogliatoio, servizi igienici) e l'eventuale assistenza da parte del personale incaricato, qualora prevista.

E' prerogativa della Giunta comunale l'approvazione e l'aggiornamento delle tariffe su proposta del Concessionario.

Gli aggiornamenti tariffari dovranno essere applicati dal gestore nella stagione decorrente dal 1° settembre, sempre dell'anno di competenza del bilancio cui afferiscono.

Le tariffe relative ad altri servizi o attività promosse dal gestore dovranno essere preventivamente comunicate all'Ufficio Sport del Comune. La tariffa costituisce il corrispettivo del servizio gestito e spetta al gestore riscuoterla. Al gestore spettano altresì tutti i proventi derivanti dalla pubblicità e da altre attività indicate nell'offerta o preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale dallo stesso svolti all'interno della struttura in gestione, rimanendo a suo carico ogni adempimento e onere connesso.

Art. 19 - Proventi di gestione

Per tutte le prestazioni a suo carico, il concessionario ha diritto ad incassare tutti i proventi derivanti dalla vendita dei biglietti d'ingresso e, in generale, dallo sfruttamento economico-funzionale del complesso sportivo. Spettano pertanto al concessionario, a titolo meramente esemplificativo, i proventi connessi a manifestazioni, corsi, servizi e attività collaterali dallo stesso concessionario organizzati o comunque resi possibili all'interno della struttura.

Spettano, altresì, al gestore i proventi dall'eventuale attività commerciale e/o attività di somministrazione ed in generale da attività ludico-ricreativo e vendita articoli sportivi.

I proventi dovranno essere riscossi nel rispetto delle normative vigenti.

Spettano inoltre al gestore i proventi derivanti dalla pubblicità di cui all'articolo 21 del presente capitolato.

Art. 20 – Oneri del concedente

Sarà a carico dell'Amministrazione comunale l'onere della messa a disposizione dell'impianto, relativi accessori e pertinenze. Nessun altro onere sarà a carico dell'Amministrazione comunale.

Il Concedente si impegna a:

- a) esaminare e approvare il Progetto Definitivo ed Esecutivo, presentato dal Concessionario nei termini di cui al presente capitolato e completare le attività di validazione o formulare le eventuali osservazioni e prescrizioni;
- b) in caso di osservazioni e prescrizioni, completare l'esame del progetto esecutivo, come modificato dal Concessionario su richiesta del Concedente, entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla relativa consegna;
- c) effettuare le operazioni di consegna dell'impianto sportivo libero da persone e/o cose, vincoli amministrativi e diritti di terzi, nel rispetto dei tempi previsti dal crono-programma, mettendo a disposizione del Concessionario tutte le aree e gli spazi indicati nei documenti di Progettazione necessari alla realizzazione dei lavori;
- d) compiere nel più breve tempo possibile e, comunque, nel rispetto dei tempi previsti dal crono - programma, tutte le attività amministrative di sua competenza necessarie all'intervento, in relazione alla realizzazione dei lavori ed all'erogazione dei servizi;
- e) prestare al Concessionario ogni ragionevole assistenza e ogni autorizzazione di sua competenza in relazione ad attività e provvedimenti amministrativi o regolamentari di competenza di enti o amministrazioni diverse dal Concedente, attivandosi nel più breve tempo possibile e, comunque, entro 15 giorni dalla richiesta scritta del Concessionario;
- f) effettuare le attività di competenza del Concedente relative al Collaudo, nei termini e nei modi stabiliti dal Codice e dal Regolamento, dalla normativa applicabile;
- g) cooperare con il Concessionario per dar luogo all'avviamento dei servizi e svolgere ogni altra attività di sua competenza necessaria ad assicurare l'avvio dell'erogazione di tutti i servizi;
- h) trasmettere al Concessionario le informazioni e i documenti relativi a provvedimenti che concernono l'utilizzo delle aree limitrofe a quelle interessate dal progetto.

Il Concedente si impegna a trasmettere prontamente al Concessionario nel più breve tempo possibile e, comunque, entro 15 (quindici) giorni dalla relativa adozione, pubblicazione, comunicazione o trasmissione al Concedente, le seguenti informazioni e documenti:

- a) ogni documento rilevante in relazione a eventuali progetti o proposte di modifica della forma giuridica o natura del Concedente;

- b) l'insorgere di motivi di pubblico interesse o di vizi di legittimità che possano rispettivamente determinare la revoca e/o l'annullamento della Concessione;
 - c) la comunicazione di risoluzione della Concessione per inadempimento del Concessionario, per inadempimento del Concedente e di recesso per motivi di pubblico interesse;
 - d) ogni altro evento, circostanza o provvedimento che possa avere un effetto pregiudizievole sulla Concessione, sull'intervento ovvero sulla capacità del Concedente di adempiere alle obbligazioni poste a suo carico dalla presente Convenzione;
 - e) ogni altra comunicazione rilevante che il Concedente invierà e/o riceverà da qualsiasi altro organo competente relativamente alla Concessione.
- Salvo quanto previsto dai successivi articoli "Risoluzione per inadempimento del Concedente" e "Recesso della Convenzione", ove la violazione da parte del Concedente degli impegni assunti ai sensi del presente articolo comporti un'alterazione dell'equilibrio, il Concessionario avrà diritto al riequilibrio.

Art. 21 - Piano economico finanziario

I presupposti e le condizioni di base che determinano l'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione, da richiamare nelle premesse del contratto, ne costituiscono parte integrante. Le variazioni apportate dall'Amministrazione a detti presupposti o condizioni di base, nonché le norme legislative e regolamentari che stabiliscano nuovi meccanismi tariffari o nuove condizioni per l'esercizio delle attività previste nella concessione, quando determinano una modifica dell'equilibrio del piano, comportano la sua necessaria revisione, da attuare mediante rideterminazione delle nuove condizioni di equilibrio, anche tramite la proroga del termine di scadenza della concessione. In mancanza della predetta revisione il concessionario può recedere dal contratto.

A tale fine, nella medesima scheda per la presentazione dell'offerta il partecipante dovrà compilare le voci di costo e di ricavo che costituiscono il piano economico-finanziario per consentire alla Commissione di valutare l'equilibrio economico complessivo della concessione e necessarie, altresì, per valutare la congruità dell'offerta.

L'importo relativo alla parte "ricavi" del piano economico finanziario dovrà essere determinato dai valori presunti degli incassi riferiti alla fase sperimentale di funzionamento del complesso sportivo.

Il piano economico-finanziario dovrà essere riferito all'intera durata della concessione, in quanto è entro tale arco temporale che il Concessionario deve dimostrare di raggiungere l'equilibrio economico-finanziario.

Le voci di costo dovranno essere dettagliate almeno come di seguito specificato:

1. Costo del personale. Il costo orario di norma non potrà essere inferiore al costo orario risultante dalle tabelle costo manodopera valide per la tipologia di CCNL indicata dal partecipante. Si precisa che qualora l'impresa indichi costi orari inferiori a quelli ufficiali, desunti come sopra indicato, gli stessi dovranno essere adeguatamente documentati, qualora la Stazione Appaltante richieda ulteriori giustificazioni;
1. Costo realizzazione lavori completamento struttura;
2. Costo materiali, attrezzature e manutenzioni;
3. Oneri aziendali della sicurezza;
4. Spese generali.

Tenuto conto del fatto che le spese generali si riferiscono anche a costi fissi che le imprese comunque sostengono, qualora l'offerente indichi quote di spese generali palesemente irrilevanti si dovrà puntualmente giustificare – indicandole in modo analitico e verificabile dal punto vista contabile – le altre commesse sulle quali si sono "caricate" le spese generali.

Le voci da ricavo, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo ed ai soli fini del calcolo del valore di concessione, riguardano:

1. Tariffe riscosse dagli utilizzatori dell'impianto;
2. Biglietti venduti in occasione di manifestazioni;
3. Introiti derivante da attività commerciale e/o attività di somministrazione ed in generale da attività ludico-ricreativo di ristoro e vendita articoli sportivi;
4. Introiti derivante da pubblicità e sponsorizzazioni;
5. Ogni altro introito derivante dalla gestione del complesso sportivo.

Per differenza verrà individuato l'utile al lordo delle imposte e la relativa incidenza percentuale sui ricavi. Ai sensi della giurisprudenza prevalente si precisa che l'utile non può essere pari a zero. Il tutto al fine di evitare che l'esecuzione della Concessione avvenga in perdita, situazione che non può essere ammessa dalla Pubblica Amministrazione in quanto indice della non affidabilità dell'offerta.

Art. 22 - Cauzione definitiva

Al momento della stipula del contratto, il concessionario presenterà, a favore del Comune, garanzia definitiva ai sensi dell'art. 103 del D.Lgs 50/2016 s.m.i.. La fideiussione bancaria, la polizza assicurativa, o rilasciata da soggetti di cui all'ex art. 116 TUB come previsto dal D.Lgs 169/2012, deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante. Tale cauzione resta vincolata per l'intera durata del contratto a garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi derivanti dal presente Capitolato, dell'eventuale risarcimento di danni, nonché del rimborso delle spese che il Comune dovesse eventualmente sostenere durante la gestione a causa di inadempimento dell'obbligazione o di cattiva esecuzione del servizio da parte dell'impresa concessionaria, ivi compreso il maggior prezzo che il Comune dovesse pagare qualora dovesse provvedere a diversa assegnazione dei servizi aggiudicati all'impresa concessionaria, in caso di risoluzione del contratto per inadempienze dell'impresa stessa. Il concedente ha il diritto di valersi della cauzione per l'eventuale maggiore spesa sostenuta per il completamento del servizio nel caso di risoluzione del contratto disposta in danno del concessionario. Sempre il concedente ha inoltre il diritto di valersi della cauzione per provvedere al pagamento di quanto dovuto dal concessionario per le inadempienze derivanti dalla inosservanza di norme e prescrizioni dei contratti collettivi, delle leggi e dei regolamenti sulla tutela, protezione, assicurazione, assistenza e oneri sociali dovuti, nonché sicurezza fisica dei lavoratori comunque presenti nel luogo di esecuzione del contratto. In caso di incameramento totale o parziale, l'ammontare della cauzione deve essere reintegrato, pena la risoluzione del contratto nei modi e nelle forme previste dalla legge, entro il termine di quindici giorni dalla richiesta.

Art. 23- Attività di somministrazione di alimenti e bevande e merchandising

Il concessionario ha facoltà di attivare la gestione del servizio di somministrazione alimenti e bevande e vendita al dettaglio, anche affidandola a terzi.

La ditta aggiudicataria dovrà essere in possesso dei requisiti morali e professionali previsti dalla Legge Regionale in materia. Per tale fattispecie è ammesso il sub appalto.

Le autorizzazioni sono operanti limitatamente al periodo del contratto, essendo strettamente vincolate e strumentali all'attività del complesso sportivo affidato in gestione.

Art. 24 - Domicilio e responsabilità

Il concessionario sarà sempre considerato come unico ed esclusivo responsabile verso l'Amministrazione Comunale e verso i terzi per qualunque danno arrecato alle proprietà e alle persone, siano o no addette al servizio, in dipendenza degli obblighi derivanti dal presente contratto. Il concessionario dovrà eleggere domicilio in Ragusa. Presso tale domicilio l'amministrazione comunale potrà effettuare tutte le comunicazioni e le notificazioni relative al presente capitolato. A tale proposito dovrà, inoltre, comunicare per iscritto, prima dell'inizio del servizio e con la massima celerità, il numero di recapito telefonico (telefonia fissa, mobile e telefax) al quale l'Amministrazione comunale possa comunicare sollecitamente, in caso di emergenza, con un responsabile della ditta stessa. Il nominativo di tale responsabile dovrà essere comunicato entro e non oltre 10 giorni lavorativi dall'inizio dell'affidamento in concessione.

Art. 25 –Divieto di cessione del contratto, individuazione delle attività da poter cedere a terzi in subappalto o eseguire in RTI

E' espressamente vietata la cessione del contratto.

E' espressamente ammesso il subappalto o la esecuzione in capo alla mandante del raggruppamento temporaneo di tipo verticale delle seguenti attività accessorie e complementari:

- servizio bar per il quale si potrà stipulare idoneo contratto vincolato alla validità e durata del contratto di concessione tra Comune e concessionario e decadrà con lo scadere dello stesso. Il Concessionario dovrà comunicare al Comune con dovuto anticipo rispetto all'inizio dell'attività il nominativo del soggetto cui intende affidare la gestione del bar. In caso di dissenso motivato da parte del Comune, che dovrà pervenire al concessionario entro 20 giorni dall'invio della comunicazione, non potrà essere stipulato alcun contratto. Copia del contratto stipulato con il sub-concessionario dovrà essere trasmesso al Comune, il quale potrà richiedere che siano apportate le necessarie modifiche per renderlo conforme alla normativa vigente e alle disposizioni contenute nel presente capitolato. E' prevista anche la possibilità di installare distributori automatici;
- pulizie e minuto mantenimento;
- manutenzioni civili e degli impianti tecnologici;

- spazi sponsorizzazioni;
- spazi vendita gadget;
- realizzazione lavori completamento impianto.

Nel caso le manutenzioni rientrino nell'ambito dei lavori pubblici i soggetti esecutori dovranno possedere la qualificazione prevista dalla normativa vigente in base all'importo dei lavori medesimi. Il Comune riconoscerà solamente il concessionario come responsabile della conduzione del servizio di gestione, quindi il concessionario risponderà in proprio anche di eventuali inadempimenti da parte dei subappaltatori/contraenti.

Art. 26 - Penalità

Ove siano accertati fatti, comportamenti od omissioni che costituiscano violazione del presente capitolato e del bando di gara, ovvero violazione di norme o di regolamenti che possano condurre a disservizio, il Comune contesterà formalmente gli addebiti indicando il termine ritenuto congruo, non inferiore a cinque giorni consecutivi, per eventuali giustificazioni. Qualora il concessionario non provveda a fornire le predette giustificazioni, ovvero le stesse non risultassero sufficientemente valide, il Comune, valutate la natura e la gravità dell'inadempimento, le circostanze di fatto e le controdeduzioni presentate dal gestore, potrà irrogare, con atto motivato, una penalità, fatto salvo quanto previsto dal successivo articolo 27. Le penalità per le infrazioni agli obblighi contrattuali, derivanti dal presente capitolato e dall'offerta presentata in sede di gara, sono irrogate in misura variabile tra € 500,00 e € 5.000,00 a seconda della gravità di ciascuna inadempienza, fatto salvo il risarcimento degli eventuali maggiori danni. In caso di recidiva nell'arco di novanta giorni la penalità già applicata potrà essere aumentata fino al doppio. Per ingiustificata interruzione del servizio, potrà essere applicata una penale variabile tra € 1.000,00 e € 5.000,00 a seconda della gravità dell'interruzione. In caso di abituale deficienza o negligenza nella conduzione del servizio, il Comune potrà procedere alla risoluzione del contratto, così come precisato nel successivo articolo 27. Il termine di pagamento della penalità da parte del gestore è indicato nel provvedimento di sanzione. Qualora non sia rispettato, l'ammontare della penalità sarà prelevato dal deposito cauzionale.

Art. 27 - Risoluzione del contratto

L'amministrazione comunale ha facoltà di risolvere il contratto, ai sensi dell'articolo 1456 c.c., e fatto salvo l'eventuale risarcimento dei danni, nei seguenti casi:

- ingiustificata sospensione o interruzione del servizio, per qualsiasi causa, esclusa la forza maggiore, per oltre 3 giorni consecutivi;
- abituale deficienza e negligenza nell'espletamento del servizio, accertate dalla amministrazione comunale, allorché la gravità e la frequenza delle infrazioni commesse, debitamente accertate e notificate, compromettano il funzionamento del servizio medesimo o di una qualsiasi delle sue parti;
- applicazione di almeno quattro penalità riferite ad altrettante infrazioni commesse in un trimestre;
- eventi di frode, accertati dalla competente autorità giudiziaria;
- quando la ditta concessionaria subappalti o ceda i servizi oggetto del presente capitolato senza l'osservanza delle disposizioni di cui all'articolo 27;
- messa in liquidazione o altri casi di cessazione di attività del soggetto aggiudicatario.

Il contratto sarà invece risolto ex art 1454 c.c. nei seguenti casi:

- qualsiasi variazione rispetto alle specifiche di gestione definite dal contratto di concessione non preventivamente concordata con l'Amministrazione comunale e da questa non autorizzata;
- violazione del divieto di utilizzare, anche parzialmente o temporaneamente, le strutture oggetto della concessione per usi o finalità diverse da quelle convenute;
- violazione dell'obbligo di curare la manutenzione ordinaria dell'impianto, nonché di tutte le parti oggetto della gestione;
- violazione dell'obbligo di curare la manutenzione dell'area adibita a verde pubblico;
- mancato rispetto delle norme riguardanti la tutela del lavoro ed il versamento dei contributi.

La facoltà di risoluzione ipso jure è esercitata dall'Amministrazione con il semplice preavviso scritto di trenta giorni. Con la risoluzione del contratto sorge per l'Amministrazione il diritto di affidare il servizio al secondo classificato nella procedura di gara. La risoluzione per inadempimento e l'esecuzione in danno non pregiudicano il diritto dell'amministrazione al risarcimento dei maggiori danni subiti e non esimono il concessionario dalle responsabilità civili e penali in cui lo stesso sia eventualmente incorso, a norma di legge, per i fatti che hanno determinato la risoluzione.

Art. 28 - Fallimento, successione e cessione della ditta

In caso di fallimento si applica l'art. 110 D.lgs 50/2016 s.m.i.. Nei raggruppamenti di imprese, nel caso di fallimento dell'impresa mandataria o, se trattasi di impresa individuale, in caso di morte, di interdizione o inabilitazione del titolare, l'Amministrazione ha facoltà di recedere dal contratto o di proseguirlo con altra impresa del gruppo o altra ditta, in possesso dei prescritti requisiti di qualificazione adeguati al servizio ancora da eseguire, alla quale sia stato conferito con unico atto mandato speciale con rappresentanza da parte delle singole imprese facenti parte del gruppo risultato aggiudicatario della gara e designata quale capogruppo. Tale mandato deve risultare da scrittura privata autenticata; la procura è conferita al legale rappresentante dell'impresa capogruppo.

Art. 29 – Assicurazioni

La gestione del servizio si intende esercitata a completo rischio e pericolo della società e sotto la sua piena ed esclusiva responsabilità. Il concessionario è tenuto a sottoscrivere, presso una compagnia di primaria importanza, oltre alla copertura assicurativa obbligatoria stabilita da disposizioni di legge in favore del proprio personale, una polizza di assicurazione per la responsabilità civile verso terzi (R.C.T.) e verso prestatori di lavoro (R.C.O.) che dovranno essere mantenute per l'intera durata della concessione. Il contratto assicurativo dovrà prevedere:

- a) condizioni aggiuntive per i rischi derivanti dall'esercizio dell'impianto e tutte le attrezzature necessarie per lo svolgimento delle discipline sportive nella struttura in gestione;
- b) l'inclusione della responsabilità civile "personale" dei prestatori di lavoro del gestore, compresi gli addetti appartenenti a tutte le figure professionali previste, ai sensi delle vigenti norme che regolano il mercato del lavoro, soci lavoratori di cooperative, tirocinanti, stagisti e compresi altresì altri soggetti al servizio, anche temporaneo, del gestore nell'esercizio delle attività svolte per conto della ditta appaltatrice;
- c) la copertura dei danni provocati alle strutture e alle cose mobili di proprietà comunale, che il gestore ha in consegna e/o custodia;
- d) l'estensione ai danni derivanti al Comune o a terzi da incendio di cose del concessionario o dallo stesso detenute.

Nella garanzia di R.C.O. si dovranno comprendere tutte le figure di prestatori di lavoro, previste dalle vigenti norme che regolano il mercato del lavoro, che svolgono la propria attività al servizio del gestore. Il testo da adottare dovrà comprendere il «danno biologico». La garanzia dovrà comprendere anche l'estensione alle malattie professionali. Il massimale della R.C.T./R.C.O. non potrà essere inferiore a € 3.500.000,00 con il limite di € 3.500.000,00 per ogni persona fisica e di € 3.500.000,00 per danni a cose.

Il concessionario deve altresì provvedere con propria polizza assicurativa alla copertura dei:

- a) danni da incendio, garanzie complementari e accessorie, eventi speciali e altri danni;
- b) danni da furto e rapina per le attrezzature di qualsiasi genere e tutte le cose mobili di proprietà del gestore o di terzi che si trovano nell'ambito della struttura comunale in gestione.

Nella polizza "Incendio e altri eventi" deve essere inclusa la clausola di "rinuncia" da parte dell'assicuratore alla rivalsa nei confronti del Comune di Ragusa. Entrambe le polizze di cui sopra devono altresì contenere una specifica clausola di salvaguardia con mantenimento della responsabilità dell'assicuratore nei casi di omesso o ritardato pagamento delle somme dovute a titolo di premio assicurativo da parte del gestore contraente. In sostituzione di detta specifica clausola si richiede l'impegno dell'Assicurazione a comunicare l'eventuale mancato o ritardato pagamento del premio. Il testo delle polizze, riportante le garanzie sopra richieste, deve acquisire il preventivo assenso del Comune prima della loro sottoscrizione. La stipula del contratto d'affidamento del servizio di gestione è subordinata alla consegna al Comune di copia delle polizze di cui sopra.

Art. 30- Responsabilità

Il concessionario sarà comunque responsabile degli eventuali danni arrecati agli impianti e ai beni esistenti nonché d'ogni altro danno arrecato a persone o cose a causa della realizzazione degli interventi e delle attività oggetto della concessione.

Il concedente non assume responsabilità conseguenti ai rapporti del concessionario con i suoi appaltatori, fornitori e terzi in genere, dovendosi intendere tali rapporti esclusivamente intercorsi tra il concessionario e detti soggetti, senza che mai si possa da chiunque assumere una responsabilità diretta o indiretta del concedente.

E' espressamente fatto divieto al Concessionario (ed ad ogni altro soggetto a lui collegato) per qualsiasi motivazione o finalità, concedere in garanzia, pegno o ipoteca tutte o parte delle strutture, infrastrutture e degli arredi ed attrezzature, rientranti nell'oggetto della concessione e comunque realizzate in forza

dell'aggiudicazione della concessione. Il concessionario sarà responsabile, civilmente e penalmente, dell'incolumità e sicurezza del proprio personale, di quello dell'Amministrazione comunale e di terzi eventualmente presenti nei luoghi di lavoro, tenendo sollevato il Comune da ogni responsabilità e conseguenza derivante da infortuni avvenuti in dipendenza dell'esecuzione del servizio oggetto del presente contratto; a tal fine dovrà adottare, nell'esecuzione dei lavori, tutti gli accorgimenti, cautele e provvidenze necessari allo scopo.

Art. 31 - Esecuzione d'ufficio

In caso d'interruzione totale o parziale del servizio di cui al presente capitolato, qualsiasi ne sia la causa, anche di forza maggiore, il Comune ha facoltà di provvedere alla gestione del servizio medesimo, sino a quando siano cessate le cause che hanno determinato la circostanza, sia direttamente sia indirettamente, a rischio e spese del concessionario, avvalendosi, eventualmente, anche dell'organizzazione dell'impresa e ferme restando a carico della stessa tutte le responsabilità derivanti dall'avvenuta interruzione.

Art. 32 – Personale

Il concessionario dovrà assicurare il servizio con proprio personale. Tutto il personale impiegato per il servizio deve possedere adeguata professionalità riconosciuta da specifiche attestazioni rilasciate dagli organi competenti e conoscere le fondamentali norme di sicurezza e prevenzione degli infortuni sul lavoro. A tal fine, la società deve effettuare costante attività di formazione del personale dipendente e degli eventuali collaboratori. L'amministrazione comunale si riserva il diritto di chiedere per iscritto al gestore la sostituzione del personale impiegato qualora ritenuto non idoneo al servizio o inadatto anche sotto il profilo del corretto rapporto con gli utenti del complesso sportivo. In tal caso il concessionario provvederà a quanto richiesto, entro il termine massimo di quindici giorni, senza che ciò possa costituire un maggior onere. All'Amministrazione comunale dovranno obbligatoriamente essere comunicati per iscritto, prima dell'inizio del servizio e con la massima celerità:

- a) il nominativo dell'incaricato responsabile della buona esecuzione del servizio, al quale l'Amministrazione comunale potrà rivolgersi per eventuali osservazioni e proposte (referente della concessione);
- b) l'elenco del personale impiegato nel servizio, specificando la qualifica e le mansioni svolte.

Il concessionario dovrà limitare al massimo l'avvicendamento del personale nei vari ambiti di lavoro e dovrà in ogni caso comunicare al Comune ogni variazione relativa a quanto richiesto nel presente articolo. Il concessionario è tenuto all'osservanza del segreto sul contenuto degli atti e dei documenti, sui fatti e sulle notizie riguardanti l'attività dell'amministrazione di cui sia venuto a conoscenza per ragioni di servizio.

Art. 33 – Obblighi relativi al trattamento dati dell'utenza

Il Concessionario consegna al Comune, contestualmente all'avvio del servizio, i dati anagrafici e le funzioni del responsabile della privacy, indicando la sede presso la quale tali dati verranno conservati. Il concessionario si impegna, inoltre, a gestire i dati relativi all'utenza acquisiti in occasione dello svolgimento del servizio ai sensi del D.Lgs. 196/2003.

Art. 34 – Obblighi di comportamento

I collaboratori a qualsiasi titolo del concessionario sono tenuti al rispetto, in quanto compatibili, degli obblighi di condotta previsti dal codice di comportamento dei pubblici dipendenti approvato con D.P.R. 62/2013. La violazione dei suddetti obblighi comporterà per l'Amministrazione la facoltà di risolvere il contratto, qualora in ragione della gravità o della reiterazione della violazione la stessa sia ritenuta grave.

PARTE TERZA: MODALITA' DI AFFIDAMENTO

Art. 35 - Valore presunto della concessione, oneri rischi interferenza e costi manodopera

Il valore annuale della concessione risulta pari ad € **136.666,40**. Quindi, il valore complessivo per tutta la durata della concessione pari ad anni 10 (dieci) è pari ad € **1.366.664,00**. Trattasi di importo inferiore ad euro 5.382.000,00, quale soglia comunitaria 2022 per le procedure di affidamento di concessioni. art. 35 D. Lgs. 50/2016 smi..

Con riguardo alla redazione del DUVRI, si dà atto che non si riscontrano rischi da interferenze per i quali intraprendere misure di prevenzione e protezione atte a eliminare e/o ridurre i rischi e che di conseguenza non sono da evidenziarsi gli oneri relativi con la precisazione che il concessionario dovrà adempiere agli obblighi derivanti dal D. Lgs. n. 81/2008 e s.m..

Si precisa che i costi stimati della manodopera, sono quantificati annualmente in € 84.490,76 (oneri previdenziali e fiscali compresi), determinato facendo riferimento al CCNL Impianti Sportivi ed attività sportive 2015-2018, inquadramento giuridico al livello IV della classificazione del personale del predetto contratto con una previsione di un part time a 30 ore settimanali (131 ore mensili), con un costo orario di euro 13,35 euro oneri inclusi.

Art. 36 – Base di asta

Il canone verrà definito in sede di aggiudicazione dell'asta con il metodo a rialzo rispetto il prezzo a base di asta stabilito in euro 500,00 mensili.

Il valore complessivo della base di asta ammonta ad euro 60.000,00 oltre IVA, così determinato: euro 500,00x12 mesi x 10 anni.

Art. 37 - Soggetti ammessi a partecipare alla gara

Ai sensi di quanto disposto dall' art. 6, comma 2 Dlgs 28 febbraio 2021 n. 38 secondo cui *“nei casi in cui l'ente pubblico territoriale non intenda gestire direttamente gli impianti sportivi, la gestione è affidata in via preferenziale a società e associazioni sportive dilettantistiche, enti di promozione sportiva, discipline sportive associate e federazioni sportive nazionali, sulla base di convenzioni che ne stabiliscono i criteri d'uso e previa determinazione di criteri generali e obiettivi per l'individuazione dei soggetti affidatari”*, potranno partecipare i soggetti citati nella predetta norma.

I partecipanti devono possedere i requisiti generali di cui all'art. 80 del Dlgs 50/2016 smi, per quanto compatibili con il presente bando. Inoltre, i partecipanti:

- non devono avere posizioni debitorie aperte nei confronti dell'ente affidatario;
- non devono avere controversie in corso davanti a qualsiasi autorità giudiziaria contro il Comune di Ragusa alla data di pubblicazione del presente bando.

Tutti i requisiti per partecipare alla selezione devono essere posseduti alla data di scadenza del termine per la presentazione della domanda stabilita nel bando dal soggetto singolo o da ciascun soggetto facente parte di un raggruppamento e permanere fino alla stipula della convenzione e per tutta la durata del contratto.

Art. 38 – Requisiti per partecipare alla gara

Alla data di scadenza del termine per presentare offerta, tutti i concorrenti dovranno essere in possesso, pena esclusione, dei seguenti requisiti:

A) REQUISITI GENERALI - ASSENZA DEI MOTIVI DI ESCLUSIONE:

Assenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. 50/2016 smi. Se trattasi di associazione/ente/società sportiva, assenza di condanne e/o sanzioni disciplinari per violazione dei principi dell'ordinamento giuridico, e in particolare dello statuto, nonché delle norme federali.

B) REQUISITI DI IDONEITÀ PROFESSIONALE:

I partecipanti alla procedura devono essere in possesso dei requisiti previsti dal Regolamento Comunale vigente avente ad oggetto la *“gestione e uso degli impianti sportivi comunali”* di cui all'

art. 33. Si deve trattare di “*Società o Associazioni Sportive Dilettantistiche affiliate alle Federazioni o Enti Sportivi riconosciuti dal CONI*”. E’, altresì, ammesso affidamento a società di servizi iscritte ad apposito albo della Camera di Commercio o a cooperative iscritte all’albo, individuate mediante procedure di evidenza pubblica in osservanza della disciplina vigente. Tali società o cooperative dovranno, inoltre, essere affiliate a una o più federazioni sportive nazionali o enti di promozione sportiva riconosciuti dal CONI.

A tale fine, ai sensi dell’art. 2. comma 1 lett. a), Dlgs n. 38/2021, si intende per “*associazione o Società sportiva Dilettantistica: il soggetto giuridico affiliato ad una Federazione Sportiva Nazionale, ad una Disciplina Sportiva Associata o ad un Ente di promozione sportiva che svolge, senza scopo di lucro, attività sportiva, nonché la formazione, la didattica, la preparazione e l’assistenza all’attività sportiva dilettantistica.*”

Raggruppamenti temporanei di concorrenti.

Si precisa che i suddetti soggetti possono presentare offerta congiunta anche se non ancora costituiti, con le modalità di cui all’art. 48 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. In tal caso:

- ciascun soggetto dovrà essere in possesso dei requisiti richiesti (atto costitutivo, statuto, curriculum, bilanci), e nel suo complesso il raggruppamento dovrà dimostrare la capacità tecnico-professionale;
- ciascun soggetto dovrà presentare la deliberazione di intento a gestire l’impianto in forma aggregata.

Il Raggruppamento temporaneo di concorrenti è tenuto a:

- presentare istanza di partecipazione alla gara in forma congiunta e sottoscritta da tutti i legali rappresentanti dei concorrenti che costituiranno il raggruppamento temporaneo;
- dichiarare nell’istanza di partecipazione alla gara l’impegno di conformarsi alla disciplina prevista per il raggruppamento temporaneo di prestatori di servizi;
- specificare nell’istanza di partecipazione alla gara il concorrente capogruppo quale responsabile dello svolgimento dell’attività e anche le parti del servizio che saranno eseguite da ciascun soggetto aderente al raggruppamento.

Il raggruppamento dovrà essere formalizzato entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione dell’aggiudicazione.

C) REQUISITI DI CAPACITÀ TECNICHE E PROFESSIONALI:

Ai sensi dell’art. 83 comma 1 lett. c) e comma 6) del codice dei contratti, i partecipanti alla presente procedura devono essere in possesso dei seguenti requisiti:

- a. esperienza maturata e professionalità acquisita, di almeno 3 (tre) anni, per l’espletamento dello stesso servizio o servizi analoghi, per conto di Enti Pubblici e/o Privati;
- b. disporre di figure professionali in possesso del titolo e dei requisiti previsti dalla normativa vigente, nel servizio oggetto dell’appalto.

D) REQUISITI DI CAPACITÀ FINANZIARIA ED ECONOMICA:

Il predetto requisito è riscontrabile attraverso la produzione di:

- ◆ copia dei bilanci preventivi e consuntivi approvati negli ultimi tre anni antecedenti la data di pubblicazione del disciplinare di gara o per periodi inferiori, in caso di minor periodo dell’attività dalla costituzione, dai quali si evinca un risultato di esercizio non negativo;

- ◆ essere in possesso di almeno una idonea referenza bancaria con la quale l'Istituto di Credito attesti di intrattenere regolari ed idonei rapporti economici con l'impresa concorrente e la solidità dell'operatore economico concorrente nonché la capacità economico-finanziaria dello stesso ad assumere l'impegno di gestire il complesso sportivo in caso di affidamento della concessione.

Ai sensi dell'art. 89 del Codice, il concorrente singolo, consorziato, raggruppato o aggregato in rete può dimostrare il possesso dei requisiti di carattere economico, finanziario, tecnico e organizzativo avvalendosi dei requisiti di un altro soggetto. Il concorrente e l'impresa ausiliaria sono responsabili in solido nei confronti della stazione appaltante in relazione alle prestazioni oggetto del contratto.

Non è consentito, a pena di esclusione, che della stessa impresa ausiliaria si avvalga più di un concorrente, e che partecipino alla gara sia l'impresa ausiliaria che quella che si avvale dei requisiti.

Art. 39 – Modalità e termini di presentazione della domanda e dell'offerta. Nomina Commissione

La gara verrà svolta in modalità telematica sul portale appalti e-procurement del Comune di Ragusa. La Commissione di gara verrà nominata, dopo la scadenza del termine di presentazione delle domande, secondo i termini e le modalità previste dalla normativa di settore.

Art. 40 – Offerte vincolanti

I concorrenti, per il solo fatto di partecipare alla gara, accettano esplicitamente ed incondizionatamente le condizioni, i vincoli, gli obblighi e le clausole stabilite dal presente avviso e dallo schema di convenzione.

L'offerta vincola il concorrente fin dal momento della sua presentazione ma non vincola, invece, l'Amministrazione all'aggiudicazione della concessione, né è costitutiva dei diritti dei concorrenti all'espletamento della procedura di aggiudicazione che l'amministrazione concedente si riserva di sospendere o annullare in qualsiasi momento, in base a valutazioni di propria esclusiva convenienza.

Agli offerenti, in caso di sospensione o annullamento delle procedure, non spetterà alcun risarcimento o indennizzo.

L'aggiudicazione non equivale ad accettazione dell'offerta. L'Amministrazione rimane, pertanto, impegnata solo con la stipula del contratto. L'Amministrazione ha, in ogni caso, la facoltà di annullare o revocare la gara e non procedere alla stipula del contratto, senza che l'aggiudicatario possa avanzare alcuna pretesa o diritto di sorta.

Art. 41 – Criteri di scelta del concessionario – Punteggio e modalità aggiudicazione

L'affidamento avverrà mediante procedura aperta ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 164, comma 2, e all'art. 60 del D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 s.m.i, con il criterio di aggiudicazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa ed in funzione dei criteri e dei fattori ponderali indicati nell'elaborato "Parametri e criteri di valutazione delle offerte", con PRESENTAZIONE TELEMATICA SU SISTEMA E-PROCUREMENT DELLA DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA, della DOCUMENTAZIONE COSTITUENTE L'OFFERTA TECNICA E DELL'OFFERTA ECONOMICA, con le modalità di seguito indicate:

Modalità di valutazione dell'offerta tecnica (punteggio massimo 90 punti): il punteggio verrà attribuito sulla base di una relazione tecnica che dovrà esplicitare lo svolgimento dell'attività di organizzazione e gestione del complesso sportivo.

Modalità di valutazione dell'offerta economica (punteggio massimo 10 punti): il punteggio verrà attribuito sulla base del maggiore rialzo offerto sull'importo del canone mensile offerto al Comune di Ragusa.

Non si procederà all'apertura dell'offerta economica, se il partecipante nella valutazione della proposta tecnica ha riportato un punteggio inferiore a 45 punti. All'offerta tecnica, dovrà essere allegato il piano economico-finanziario.

Le offerte saranno esaminate e valutate da un'apposita Commissione giudicatrice, da nominarsi dopo la scadenza del termine assegnato per la presentazione delle offerte stesse, secondo quanto previsto dalla normativa regionale vigente in materia.

A parità di punteggio, il servizio è aggiudicato al concorrente che ha riportato il punteggio più alto con riferimento all'offerta tecnica. In caso di ulteriore parità, si procederà mediante sorteggio. Si procede all'aggiudicazione anche in caso di presentazione di una sola offerta valida, purché ritenuta conveniente e idonea in relazione all'oggetto della seguente procedura. La Commissione, che verrà nominata – secondo quanto previsto dalla normativa della Regione Siciliana - dopo il termine di scadenza di presentazione delle offerte, valuterà le stesse sulla base dei criteri sopraindicati.

I commissari attribuiranno i punteggi, applicando i criteri indicati nelle tabelle sottostanti (A, B,C).

TABELLA A

VALUTAZIONE PROGETTO GESTIONALE				Punti complessivi 70
Criterio di valutazione	Dettaglio dei criteri	Modalità di attribuzione dei punteggi	Punteggio per voci	Punteggio complessivo
Relazione contenente: 1. le caratteristiche dell'organico proposto 2. il dettaglio di tutte le attività che si svolgono nell'impianto 3. orari di apertura al pubblico 4. attività di custodia, pulizia, igienizzazione e sanificazione (nel rispetto dei Criteri Ambientali Minimi stabiliti dalla normativa vigente) ed anche secondo i protocolli Covid quando previsti, attraverso un programma dettagliato degli interventi localizzati in tutti gli ambienti e con particolare riferimento ai locali igienici, spogliatoi. 5. qualità e differenziazione dei corsi proposti	Organico	La Commissione nell'attribuzione del punteggio valuterà il numero di personale impiegato. Dovranno essere indicate: 1. nr. di unità, ivi incluso modalità di impiego, nella gestione impianto	Fino a punti 5	70
	Apertura al pubblico	La Commissione nell'attribuzione del punteggio valuterà il numero di ore totali giornaliere di apertura del complesso sportivo nell'anno solare. Dovranno essere indicate: 1. nr. di ore di apertura giornaliere per tutti i mesi dell'anno in ogni stagione	Fino a punti 5	
	Attività di custodia e pulizia	La Commissione nell'attribuzione del punteggio valuterà le modalità e la periodicità di svolgimento del servizio di custodia e pulizia del complesso sportivo e dell'area esterna a verde. Inserire programma delle: 1. pulizie ordinarie con cadenza giornaliera con indicazione nella	Fino a punti 10	

6. il piano programma annuale degli interventi di manutenzione ordinaria		<p>planimetria allegata delle aree interne ed esterne da pulire</p> <p>2. pulizie ordinarie con cadenza mensile con indicazione nella planimetria allegata delle aree interne ed esterne da pulire.</p> <p>3. pulizie straordinarie con indicazione nella planimetria allegata delle aree interne ed esterne da pulire</p>		
	Qualità e differenziazione dei corsi proposti	<p>La Commissione nell'attribuzione del punteggio valuterà quanti e quali spazi orari antimeridiani possono essere concessi agli istituti scolastici comunali ubicati a Marina di Ragusa per lo svolgimento delle attività sportive. Indicare:</p> <p>1. numero ore concesse</p> <p>2. calendarizzazione delle ore concesse</p> <p>La Commissione nell'attribuzione del punteggio valuterà la differenziazione ed il numero di ore dei corsi proposti a bambini, disabili, anziani ecc.</p> <p>1. Indicare numero ore dedicate</p>	Fino a punti 10	
	Proposte migliorative	<p>La Commissione nell'attribuzione del punteggio valuterà eventuali proposte migliorative relative allo svolgimento della gestione del complesso sportivo rispetto ai criteri sopra indicati (a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo: gestione punto ristoro, iniziative varie, utilizzo spazi esterni, etc.)</p> <p>1. Indicare nel dettaglio quali proposte e le modalità attuative</p>	Fino a punti 15	
Destinazione dell'edificio di ingresso oggetto dei lavori di completamento	Viene valutata l'idea progettuale – relazione tecnica riguardante la destinazione dell'edificio di ingresso oggetto dei lavori di completamento	<p>La Commissione nell'attribuzione del punteggio valuterà le proposte con particolare riguardo:</p> <p>1. Cronoprogramma, quantificazione degli interventi e i costi previsti relativi alla destinazione d'uso</p>	Fino a punti 5	
Piano delle Manutenzioni ordinarie e straordinarie	Migliorie tecniche proposte oltre il piano ordinario e straordinario delle manutenzioni	<p>La Commissione nell'attribuzione del punteggio valuterà eventuali proposte migliorative rispetto alla tipologia degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria proposti e quelli obbligatori indicati.</p>	Fino a punti 5	

		1. Quantificare gli interventi e i costi previsti		
Piano Economico Finanziario	Valutazione del Piano Economico Finanziario relativo all'intero periodo di concessione (10 anni)	<p>La Commissione nell'attribuzione del punteggio valuterà il PEF con le voci di costi/ricavi. In dettaglio:</p> <p>Voci di spesa:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Costo del personale; 2. Costo materiali, attrezzature e manutenzioni; 3. Oneri aziendali della sicurezza; 4. Spese generali. <p>Voci di ricavo :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tariffe riscosse dagli utilizzatori dell'impianto; 2. Biglietti venduti in occasione delle manifestazioni; 3. Introiti pubblicitari; 4. Ogni altro introito derivante dalla gestione dell'impianto. 	Fino a punti 15	

TABELLA B

VALUTAZIONE REQUISITI SOGGETTIVI				Punti complessivi 20
Criterio di valutazione	Dettaglio dei criteri	Modalità di attribuzione dei punteggi	Punteggio per voci	Punteggio complessivo
Esperienza nella promozione delle discipline sportive a cui è destinato il complesso sportivo specie in relazione al mondo giovanile, della scuola, agli anziani e diversamente abili. Nel caso di raggruppamento di associazioni/società potrà essere descritta l'esperienza risultante dalle singole attività, con attribuzione del punteggio indicato per ciascuna esperienza dichiarata, sommabile con le altre	La Commissione nell'attribuzione del punteggio valuterà l'esperienza di ogni partecipante	Esperienza attività sportiva giovanile	2	Fino a punti 6
		Esperienza attività indirizzate al mondo della scuola e dell'infanzia:	2	
		Esperienza attività indirizzate agli anziani ed ai diversamente abili:	2	
Storicità (anno di costituzione dell'Associazione). Nel caso di raggruppamento di associazioni/società verrà considerata la storicità dell'Associazione più "anziana", con attribuzione del punteggio indicato e relativo al proprio periodo di storicità. Nel caso di raggruppamento di associazioni/società l'attribuzione del punteggio	La Commissione nell'attribuzione del punteggio valuterà l'esperienza di ogni partecipante, tenendo conto della data di formula costituzione dell'associazione.	sino a 5 anni	1	Fino a punti 3
		sino a 10 anni	2	
		oltre a 15 anni	3	

<p>indicato riguarda l'associazione con più anzianità e non è cumulabile con le altre.</p> <p>Il dato della storicità verrà valutato solo per i partecipanti riguardante la disciplina del tennis e/o padel.</p>				
<p>Numero di tesserati.</p> <p>Nel caso di raggruppamento di associazioni/società dovrà essere dichiarato il valore relativo alla sommatoria dei tesserati di ciascuna Associazione.</p> <p>Tale dato deve essere comprovato da certificazione rilasciata dalla Federazione competente.</p>	<p>La Commissione nell'attribuzione del punteggio terrà conto dell'elenco nominativo dei tesserati per discipline sportive di ogni associazione relativi all'ultimo anno sociale/sportivo.</p>	sino a 150 tesserati	1	<p>Fino a punti</p> <p>4</p>
		sino a 300 tesserati	2	
		Sino a 400 tesserati	3	
		oltre a 400 tesserati	4	
<p>Radicamento sul territorio comunale.</p> <p>Tale dato deve essere comprovato da certificazione rilasciata dalla Federazione competente.</p>	<p>La Commissione nell'attribuzione del punteggio terrà conto della presenza pari al 50% tra i propri tesserati del numero di residenti nel Comune di Ragusa</p>	Numero di tesserati pari al 50% dei residenti nel Comune di Ragusa	1	<p>Fino a punti</p> <p>2</p>
		Numero di tesserati con più del 50% dei residenti nel Comune di Ragusa	2	
<p>Periodo complessivo in termini di anni, interi e non parziali, di gestione di impianti sportivi attinenti alle discipline sportive a cui è destinato il complesso sportivo. Attribuzione del punteggio relativo al proprio periodo di tempo complessivo.</p> <p>Nel caso di raggruppamento di associazioni/società dovrà essere dichiarato il valore relativo alla sommatoria dei rispettivi periodi di tempo, anche se contemporanei tra loro.</p>	<p>La Commissione nell'attribuzione del punteggio terrà conto degli anni di gestione di impianti sportivi attinenti alle discipline sportive a cui è destinato il centro sportivo.</p> <p>Non verranno presi in considerazione, per ogni anno, i periodi inferiori a mesi 6 (sei).</p>	fino ad anni 3	0	<p>Fino a punti</p> <p>3</p>
		sino a 6 anni	1	
		sino a 9 nove	2	
		Oltre a 9 nove	3	
<p>Presenza abilitati/certificati utilizzo DAE.</p>	<p>Personale DAE</p>	sino a 2 unità	1	<p>Fino a punti</p> <p>2</p>
		oltre a 2 unità	2	

TABELLA C

OFFERTA ECONOMICA	Punti complessivi 10
Da attribuire in relazione al prezzo totale offerto dal concorrente (rialzo sul canone	

mensile) Ogni partecipante è tenuto a presentare un rialzo (anche pari a 0,1%) su canone mensile	10
---	-----------

Descrizione dei criteri motivazionali e delle ponderazioni di punteggio dell'offerta tecnica

FATTORI TABELLA A)

I punteggi saranno attribuiti in base agli elementi contenuti nella relazione del concorrente tesa a descrivere, più dettagliatamente possibile, il fattore e/o sub-fattori richiesti.

La Commissione di gara assegnerà alla relazione presentata dal concorrente un punteggio corrispondente al relativo giudizio espresso nell'ambito del punteggio massimo previsto per il parametro.

A – ORGANICO

Punteggio massimo attribuibile: 5

La Commissione di gara assegnerà alla relazione presentata dal concorrente, comprendente non solo il numero di unità impiegato, ma anche le modalità del loro utilizzo, un punteggio corrispondente al relativo giudizio espresso nell'ambito del punteggio massimo previsto per il parametro.

I giudizi ed i corrispondenti punteggi da assegnare sono:

ECCELLENTE	punteggio corrispondente pari a 5 punti;
OTTIMO	punteggio corrispondente pari a 3,5 punti;
ADEGUATO	punteggio corrispondente pari a 2,5 punti;
INADEGUATO	punteggio corrispondente pari a 0 punti.

B – APERTURA AL PUBBLICO

Punteggio massimo attribuibile: 5

Il punteggio sarà attribuito in base agli elementi contenuti in una relazione del concorrente tesa a descrivere, più dettagliatamente possibile, tipologia e modalità di apertura da parte del pubblico.

I giudizi ed i corrispondenti punteggi da assegnare sono:

ECCELLENTE	punteggio corrispondente pari a 5 punti;
OTTIMO	punteggio corrispondente pari a 3,5 punti;
ADEGUATO	punteggio corrispondente pari a 2,5 punti;
INADEGUATO	punteggio corrispondente pari a 0 punti.

C – ATTIVITA' DI CUSTODIA E PULIZIA

Punteggio massimo attribuibile: 10

Il punteggio sarà attribuito in base agli elementi contenuti in una relazione del concorrente tesa a descrivere, più dettagliatamente possibile, le modalità di pulizia e di custodia del complesso sportivo.

La Commissione di gara assegnerà alla relazione presentata dal concorrente un punteggio corrispondente al relativo giudizio espresso nell'ambito del punteggio massimo previsto per il parametro.

I giudizi ed i corrispondenti punteggi da assegnare sono:

ECCELLENTE	punteggio corrispondente pari a 10 punti;
OTTIMO	punteggio corrispondente pari a 7,5 punti;
ADEGUATO	punteggio corrispondente pari a 5 punti;
INADEGUATO	punteggio corrispondente pari a 0 punti.

D- QUALITA' E DIFFERENZIAZIONE DEI CORSI

Punteggio massimo attribuibile: 10

Il punteggio sarà attribuito in base agli elementi contenuti in una relazione del concorrente tesa a descrivere, più dettagliatamente possibile, il numero delle ore concesse e differenziazione dei corsi proposti.

La Commissione di gara assegnerà alla relazione presentata dal concorrente un punteggio corrispondente al relativo giudizio espresso nell'ambito del punteggio massimo previsto per il parametro.

I giudizi ed i corrispondenti punteggi da assegnare sono:

ECCELLENTE	punteggio corrispondente pari a 10 punti;
------------	---

OTTIMO	punteggio corrispondente pari a 7,5 punti;
ADEGUATO	punteggio corrispondente pari a 5 punti;
INADEGUATO	punteggio corrispondente pari a 0 punti.

E – PROPOSTE MIGLIORATIVE

Punteggio massimo attribuibile: 15

Il punteggio sarà attribuito in base alla qualità e all'entità complessiva delle varianti migliorative ai servizi oggetto di affidamento proposte, ivi incluso eventuali servizi aggiuntivi.

In una relazione il concorrente dovrà descrivere più dettagliatamente possibile, tipologia, caratteristiche, modalità di realizzazione, modalità di fruizione da parte del pubblico e destinatari delle forme di implementazione e/o miglioramento dei servizi oggetto della concessione rispetto a quanto previsto dal Capitolato.

I giudizi ed i corrispondenti punteggi da assegnare sono:

ECCELLENTE	punteggio corrispondente pari a 15 punti;
OTTIMO	punteggio corrispondente pari a 10 punti;
ADEGUATO	punteggio corrispondente pari a 7,5 punti;
INADEGUATO	punteggio corrispondente pari a 0 punti.

F- DESTINAZIONE EDIFICIO DI INGRESSO OGGETTO DEI LAVORI DI COMPLETAMENTO

Punteggio massimo attribuibile: 5

Il punteggio sarà attribuito in base alla qualità dell'idea progettuale-relazione tecnica presentata per il completamento dell'edificio di che trattasi, con particolare riguardo alla destinazione d'uso proposta.

La Commissione di gara assegnerà allo studio di fattibilità presentato dal concorrente un punteggio corrispondente al relativo giudizio espresso nell'ambito del punteggio massimo previsto per il parametro.

I giudizi ed i corrispondenti punteggi da assegnare sono:

ECCELLENTE	punteggio corrispondente pari a 5 punti;
OTTIMO	punteggio corrispondente pari a 3,5 punti;
ADEGUATO	punteggio corrispondente pari a 2,5 punti;
INADEGUATO	punteggio corrispondente pari a 0 punti.

G- MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

Punteggio massimo attribuibile: 5

Il punteggio sarà attribuito in base agli elementi contenuti in una relazione del concorrente tesa a descrivere, più dettagliatamente possibile, le modalità di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto.

La Commissione di gara assegnerà alla relazione presentata dal concorrente un punteggio corrispondente al relativo giudizio espresso nell'ambito del punteggio massimo previsto per il parametro.

I giudizi ed i corrispondenti punteggi da assegnare sono:

ECCELLENTE	punteggio corrispondente pari a 5 punti;
OTTIMO	punteggio corrispondente pari a 3,5 punti;
ADEGUATO	punteggio corrispondente pari a 2,5 punti;
INADEGUATO	punteggio corrispondente pari a 0 punti.

H - PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Punteggio massimo attribuibile: 5

Il punteggio sarà attribuito in base agli elementi contenuti in una relazione del concorrente tesa a descrivere, più dettagliatamente possibile le voci spese/ricavi del piano finanziario per anni 10.

La Commissione di gara assegnerà alla relazione presentata dal concorrente un punteggio corrispondente al relativo giudizio espresso nell'ambito del punteggio massimo previsto per il parametro.

I giudizi ed i corrispondenti punteggi da assegnare sono:

ECCELLENTE	punteggio corrispondente pari a 5 punti;
OTTIMO	punteggio corrispondente pari a 3,5 punti;
ADEGUATO	punteggio corrispondente pari a 2,5 punti;
INADEGUATO	punteggio corrispondente pari a 0 punti.

FATTORI TABELLA B)

A - ESPERIENZA PROMOZIONE DISCIPLINE SPORTIVE

Punteggio massimo attribuibile: fino a 6

La Commissione di gara assegnerà alla relazione il punteggio previsto tenendo conto dei dati indicati riportanti tipologia di promozione sportiva svolta (giovani, bambini, anziani e disabili), durata, numero partecipanti e luogo di svolgimento.

In particolare, si procederà – nei limiti del punteggio massimo previsto - ad assegnare 0,10 punti per ogni attività promozionale svolta nell'ultimo quinquennio.

B - STORICITA' ASSOCIAZIONE

Punteggio massimo attribuibile: fino a 3

La Commissione di gara assegnerà alla relazione il punteggio previsto, tenendo conto dei dati indicati riportanti la data di costituzione dell'associazione.

C - NUMERO TESSERATI

Punteggio massimo attribuibile: fino a 4

La Commissione di gara assegnerà alla relazione il punteggio previsto, tenendo conto dei dati indicati riportanti, con riferimento alla media dell'ultimo quinquennio, il numero di tesserati iscritti, evidenziando anche la partecipazione a gare in cui i propri iscritti hanno acquisito titoli, allegando apposito elenco nominativo.

D - RADICAMENTO TERRITORIO COMUNALE

Punteggio massimo attribuibile: punti 2

La Commissione di gara assegnerà alla relazione il punteggio previsto, tenendo conto della presenza tra gli iscritti all'associazione, nell'ultimo anno sportivo, di un numero di tesserati pari o superiore al 50% di residenti nel Comune di Ragusa. I dati riportati saranno verificati per il tramite Federazione di settore.

E - GESTIONE IMPIANTI SPORTIVI

Punteggio massimo attribuibile: fino a 3

La Commissione di gara assegnerà alla relazione il punteggio previsto, tenendo conto dei dati indicati riportanti la gestione di precedenti impianti attinenti alle discipline sportive a cui è destinato il complesso sportivo, pubblici e privati, precisando che non verranno presi in considerazione i periodi inferiori a mesi 6 (sei).

F - PRESENZA ABILITATI/CERTIFICATI UTILIZZO DAE.

Punteggio massimo attribuibile: fino a 2

La Commissione di gara assegnerà alla relazione il punteggio previsto, tenendo conto dei dati indicati riportanti il numero di addetti utilizzo DAE.

Art. 42 – Responsabile Unico del procedimento.

Il Concedente svolge le funzioni di sorveglianza e controllo sulle attività del Concessionario attraverso il Responsabile Unico del Procedimento e i relativi uffici di supporto.

Con riguardo alla realizzazione dei lavori, il concessionario è tenuto a munirsi di tutti i titoli abilitativi necessari per la realizzazione degli stessi dall'UTC del Comune di Ragusa.

Articolo 43 – Risoluzione controversie

Le controversie che insorgessero in relazione all'interpretazione della convenzione tra il Concedente ed il soggetto Concessionario, non risolubili in via bonaria, saranno devolute al Foro di Ragusa, fermo restando l'obbligo per il Concessionario di non sospendere la gestione del servizio.

Articolo 44 – Spese relative alla convenzione e durata

Le spese relative a tasse, imposte, tributi in genere sono a carico del soggetto Concessionario.

Articolo 45 – Trattamento dei dati personali

Il Concessionario è tenuto a osservare le prestazioni oggetto della concessione, nonché di quelle eventualmente aggiuntive realizzabili ai sensi del presente capitolato speciale o della legge, il d.lgs 196/2003 “codice in materia di protezione dei dati personali”(d’ora in avanti Codice), nonché tutte le altre disposizioni connesse emanate anche dall’Autorità Garante per la privacy. Ai sensi dell’art. 29 del “Codice”, il Concedente (d’ora in poi Titolare) designa il Concessionario quale Responsabile del trattamento dei dati personali (d’ora in poi Responsabile). Il Responsabile tratta esclusivamente i dati necessari all’espletamento del servizio in concessione e si obbliga ad osservare gli adempimenti derivanti da tale funzione. Mantiene riservati i dati e le informazioni, ivi comprese quelle che transitano per le apparecchiature di elaborazione dati, di cui venga in possesso e comunque a conoscenza, e si obbliga altresì a non divulgarli in alcun modo e in qualsiasi forma e di non farne oggetto di utilizzazione a qualsiasi titolo per scopi diversi da quelli strettamente necessari all’esecuzione delle prestazioni oggetto della concessione. Il Responsabile fornisce al Titolare le informazioni e i documenti richiesti, eventuali certificazioni di sicurezza, nonché relazioni sullo stato di attuazione della normativa e sul modello organizzativo adottato.

Articolo 46 – Tracciabilità flussi finanziari

Ai sensi dell’art. 3 della legge 13 agosto 2010 n. 136 e s.m.i. il Concessionario si assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi documentali di cui alla medesima legge pena nullità del contratto.

Articolo 47 – Rinvio

Per quanto non precisato nelle disposizioni della presente concessione si applica quanto disposto: a) dalla normativa vigente in materia di impianti sportivi, b) dai regolamenti comunali, in ordine alle modalità di gestione; c) dal codice civile, per quanto riguarda i profili pattizi.

Articolo 48 - Spese e registrazione. Imposta di bollo

Sono a carico del Concessionario tutte le spese di bollo, della copia della concessione, nonché i diritti di segreteria nelle misure di legge.

La concessione di che trattasi è soggetta ad I.V.A. e sarà registrata in caso d'uso e a tassa fissa, ai sensi del D.P.R. 26.4.1986 n. 131, art. 5 e 40, e successive modificazioni.

L'imposta di bollo viene assolta mediante l'apposizione delle marche da bollo sulla copia cartacea della scrittura privata.

Allegati:

- 1) PEF e analisi rischi**
- 2) Valore Concessione**
- 3) Delibera G.M. n. 643 del 20.12.2022**
- 4) Relazione UTC**

Il Responsabile Servizio

All. 4)

**SCHEMA DI CONTRATTO/CONVENZIONE PER LA GESTIONE DEI SERVIZI
NELL'IMPIANTO SPORTIVO COMUNALE UBICATO IN VIA DELLE SIRENE**

A MARINA DI RAGUSA

CIG :9623768895

Contratto di concessione mista di servizi e lavori con prevalenza funzionale dei servizi di gestione di impianti sportivi e che trova applicazione nell'art. 164 del D.Lgs. del Centro Sportivo comunale di via delle Sirene a Marina di Ragusa

Il giorno _____ del mese di _____ dell'anno _____, in Ragusa e nella residenza comunale con sede in C.so Italia, tra i signori:

1. Sig. _____, nato a _____ il _____, dirigente - responsabile del Settore _____, come da decreto sindacale n. ____ del _____, domiciliato per la carica presso la sede comunale, il quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione Comunale che rappresenta, C.F. e P.I. _____.

2. Sig. _____, nato a _____ il _____, cod. fiscale n. _____, il quale interviene nel presente atto in qualità di Legale rappresentante della Associazione/società....., cod fiscale n., con sede in, vian. .. ,

PREMESSO CHE

il presente contratto è stipulato nel rispetto di quanto previsto dall'art. 32, comma 14, del D.Lgs. 50/2016, e successive modificazioni ed integrazioni.

- il Legale rappresentante della associazione/società ha dichiarato la non sussistenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 D.Lgs. 50/2016;
- con determinazione a contrarre del Responsabile del Settore XII n. ____ del _____ è stata approvata la procedura negoziata di gara e relativi allegati, previa pubblicazione di un capitolato, ai sensi del D.Lgs 50/2016 e s.m.i. per l'affidamento in concessione dell'impianto sportivo individuato nel preambolo;
- la Stazione appaltante ha indetto la procedura di gara negoziata con aggiudicazione all'offerta economicamente più vantaggiosa, approvato il verbale di gara e provveduto alla aggiudicazione provvisoria;
- con determinazione del Responsabile del Settore XII n. ____ del _____ sono stati approvati gli esiti della selezione pubblica ed è stata aggiudicata la gara, finalizzata all'affidamento in concessione di cui trattasi, ed in conformità delle valutazioni della commissione giudicatrice è stato disposto il conferimento del corrispondente incarico alla associazione/società _____;

RILEVATO CHE

l'Amministrazione comunale intende garantire ai cittadini la possibilità di accedere ai servizi dell'impianto sportivo di via delle Sirene a Marina di Ragusa. A tale scopo il Comune affida la gestione in concessione dell'impianto sportivo di via delle Sirene a Marina di Ragusa.

Il Concessionario è stato individuato a seguito di procedura negoziata nel rispetto delle modalità previste dall'art. 36 del D.Lgs 50/2016 e s.m.i. mediante la procedura dell'offerta economicamente più vantaggiosa la cui offerta tecnica presentata fa parte integrante e sostanziale del presente atto anche ai fini motivazionali;

Si rende necessario formalizzare l'affidamento della presente concessione mediante contratto in forma di scrittura privata, tutto quanto sopra premesso tra i contraenti si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1 - Norme di riferimento

La presente procedura riguarda l'affidamento in concessione dell'impianto sportivo in oggetto come regolato dalle disposizioni contenute nel presente avviso di gara e relativi allegati, ed al Regolamento comunale per la gestione degli impianti sportivi comunali approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.12/2021 e modificato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 05/07/2022.

Articolo 2 – Finalità della procedura

L'affidamento viene fatto allo scopo di:

- a) favorire la diffusione e la pratica dell'attività sportiva agonistica e non agonistica in genere nonché dell'attività ludico-motoria quale momento imprescindibile per lo sviluppo della persona e per l'affermazione della cultura del benessere e della qualità della vita;
- b) garantire una gestione sociale dell'impianto con massima apertura alle esigenze dell'utenza;
- c) assicurare la massima integrazione potenziale tra i soggetti che operano nel sistema sportivo locale ed il quadro delle strutture a supporto dello stesso sistema;
- d) garantire una migliore gestione della struttura sportiva relativamente alle esigenze dell'utenza e della città assicurando la massima integrazione potenziale tra i soggetti che operano nel sistema sportivo locale.

L'impianto viene dato in concessione, nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova e deve essere utilizzato secondo le indicazioni e prescrizioni contenute nel capitolato e nel rispetto delle norme in materia.

Articolo 3 – Oggetto della procedura

Il presente avviso ha ad oggetto la concessione dell'impianto sportivo di via delle Sirene a Marina di Ragusa.

La concessione è effettuata dal Comune ed accettata dal Concessionario, con oneri a proprio carico, alle condizioni indicate nel presente capitolato e negli altri documenti di gara. La gestione prevede l'esecuzione di quanto sarà indicato nell'offerta qualitativo-tecnico del soggetto aggiudicatario ed, in ogni caso, dovrà assicurare i seguenti servizi base:

- apertura, chiusura, sorveglianza e custodia dell'impianto;
- conduzione, manutenzione e mantenimento in efficienza impianto;
- verifiche periodiche degli impianti elettrici, di sicurezza e assimilabili secondo la normativa vigente;
- installazione e mantenimento in efficienza di presidi antincendio, defibrillatore e cartellonistica di sicurezza;
- cura e manutenzione degli spazi circostanti, ivi compresi la zona esterna;

- organizzazione attività didattica promozionale;
- direzione amministrativa, tecnica e organizzativa;
- attività di segreteria con personale all'uopo destinato.

E', inoltre, a carico del gestore la voltura di tutte le utenze necessarie al funzionamento dell'impianto sportivo.

Articolo 4 – Consistenza dell'impianto

Il Centro Sportivo è ubicato in via delle Sirene in località di Marina di Ragusa, nota località balneare, ed è stato inaugurato a fine luglio 2022. L'impianto comunale risulta essere composto dalle strutture sotto indicate:

- spazi di connessione e camminamenti esterni che si sviluppano per una superficie pari a circa 4.250,00 mq;
- un corpo destinato a magazzino, spogliatoi e servizi igienici per atleti della superficie lorda pari a circa 185,00 mq ed altezza utile netta pari a 2,70 m.;
- un pergolato con struttura portante in acciaio e sovrastanti teli in tessuto, della superficie pari a circa 135,00 mq, posto accanto al corpo spogliatoi;
- n. 2 campi da tennis di superficie complessiva pari a circa 1.,280,00 mq;
- n. 2 campi da padel di superficie complessiva pari a circa 448 mq ;
- n. 1 campo polivalente, fruibile per il calcetto e la pallacanestro, avente superficie pari a circa 703,00 mq;
- un corpo costituito da reception e servizi igienici e da una porzione ancora da ultimare della superficie lorda totale pari a circa 369 mq ed altezza utile netta pari a 2,80 mt..

Articolo 5 – Durata della concessione

La durata della concessione è di 10 (dieci) anni dalla data di sottoscrizione della convenzione. I concorrenti devono dichiarare di conoscere ed accettare integralmente il presente avviso.

Articolo 6 – Principi generali del servizio

L'impianto polivalente è destinato allo svolgimento di attività sportive agonistiche, non agonistiche, amatoriali, ricreative e con attività correlate al benessere psicofisico della persona, il tutto nel rispetto delle normative vigenti.

Finalità della concessione è la valorizzazione dell'impianto come luogo di diffusione della pratica sportiva e di aggregazione sociale. A tale scopo l'utilizzazione dell'impianto dovrà essere opportunamente incentivata, anche promuovendo attività e manifestazioni complementari ricreative e per il tempo libero.

Tutte le attività sportive e del tempo libero organizzate all'interno dell'impianto sportivo devono essere conformi alla normativa regionale in materia di parità e contro le discriminazioni di Genere, artt. 12 e 34 della Legge 27/06/2014 nr.6.

La gestione non potrà essere effettuata per altro scopo, salvo casi eccezionali, formalmente autorizzati dal Comune proprietario, con idoneo provvedimento scritto.

Il concessionario, nell'espletamento del servizio, dovrà assicurare l'impiego di personale qualificato, competente e preparato, curando in modo particolare la componente relazionale nei confronti degli utenti, realizzando un ambiente confortevole che permetta di vivere l'attività sportiva come momento

piacevole della giornata. Il personale che sarà impegnato nel servizio dovrà garantire il rispetto degli utenti, della loro personalità, dei loro diritti, nonché della loro riservatezza.

Dovrà inoltre essere garantita una costante flessibilità operativa, perseguendo, nelle strutture e nell'organizzazione, la qualità del servizio. Inoltre il concessionario ha l'obbligo di agire secondo criteri di obiettività, trasparenza ed equità.

Articolo 7 - Caratteristiche del servizio

Il servizio oggetto della concessione è da considerarsi, a tutti gli effetti, «servizio pubblico» e quindi per nessuna ragione può essere sospeso o abbandonato, se non per cause di forza maggiore.

E' comunque fatto obbligo al concessionario di comunicare tempestivamente i casi fortuiti o di forza maggiore che rendono incomplete o impossibili le prestazioni. L'Amministrazione si riserva di valutare l'effettiva sussistenza di tali cause e di richiedere l'eventuale risarcimento di tutti i danni conseguenti all'immotivata interruzione del servizio.

Articolo 8 - Modalità di svolgimento del servizio

Il servizio dovrà essere svolto dal concessionario con i propri mezzi tecnici, con proprio personale, attrezzi e macchine, mediante la propria organizzazione. Il concessionario dovrà dotarsi di tutte le necessarie autorizzazioni, licenze e permessi che il servizio oggetto del presente capitolato contempla. Il concessionario è obbligato a servirsi degli impianti, attrezzature e arredi, esclusivamente per l'uso al quale sono destinati e in conformità alle prescrizioni del capitolato.

Articolo 9 - Oneri a carico del concessionario

Il concessionario deve provvedere ad applicare tutte le norme vigenti in ambito igienico-sanitario all'interno di tutti gli impianti e sarà totalmente responsabile in caso di mancato rispetto delle stesse. In particolare, il concessionario dovrà eseguire, a propria cura e spese, quanto di seguito descritto:

- a) la gestione dell'immobile, la custodia, la sorveglianza, la perfetta funzionalità, la sicurezza dell'impianto e dei servizi relativi, nel rispetto di tutte le normative vigenti e in particolare in materia di sicurezza degli impianti sportivi;
- b) la pulizia giornaliera di tutti gli impianti e delle aree verdi con l'impiego di ogni mezzo utile a garantire i più elevati livelli d'igiene, assicurando il rispetto della normativa vigente in materia con particolare attenzione alla disinfezione generale di tutte le superfici con appositi disinfettanti e come previsto dalla normativa sanitaria relativa al numero degli interventi e al tipo di materiali. In particolare la pulizia delle docce e dei servizi igienici dovrà essere effettuata più volte al giorno, in relazione e in proporzione diretta alla frequenza d'utilizzo degli stessi;
- c) la conduzione e la manutenzione ordinaria degli immobili, delle strutture, delle attrezzature e degli impianti tecnologici;
- d) interventi sulle aree verdi di pertinenza del centro;
- e) pagamento delle spese per la fornitura d'energia elettrica, gas, acqua e telefono di pertinenza dell'impianto, previa volturazione dei relativi contratti a proprio carico e di tutti gli oneri riferiti alla gestione, nonché le spese relative alla tassa rifiuti secondo quanto previsto dal regolamento comunale;
- f) l'attivazione, a proprie cure e spese, di un servizio di medicazione e primo soccorso presso la struttura, mantenendo a disposizione degli utenti i necessari materiali di primo intervento e soccorso previsti dalla normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti;
- g) l'acquisizione a proprie cure e spese di tutte le autorizzazioni prescritte dalle vigenti disposizioni sia per la gestione degli impianti che dell'attività;
- h) un'ininterrotta vigilanza sulle attività e gli utenti durante il periodo di permanenza all'interno degli impianti;
- i) garantire la presenza di defibrillatore all'interno della struttura, perfettamente funzionante e mantenuto, nonché di personale abilitato all'utilizzo dello strumento;

- l) operare nel rispetto delle normative in materia sicurezza e in rispondenza alle norme di tutela del lavoro, di non violare, e non aver violato in passato, norme in materia contributiva etc, sollevando l'Amministrazione Comunale concedente da ogni qualsivoglia responsabilità in materia;
- m) l'intervento tempestivo di personale tecnico responsabile del funzionamento dell'impianto per qualsiasi deterioramento, incidente o anomalia che si verifichi, al fine di eliminare gli inconvenienti ed eventuali cause di pericolo per gli utenti;
- n) una costante attività d'informazione e promozione dell'impianto, dell'attività sportiva programmata e delle iniziative organizzate all'interno della struttura;
- o) polizza assicurativa sull'immobile, in quanto proprietario.

Tutti i materiali e le apparecchiature introdotti per la realizzazione di tali migliorie diverranno di proprietà comunale e al termine dovranno essere consegnati in condizione d'efficienza senza pretesa d'alcun compenso, neppure a titolo d'indennità o risarcimento. Resta a carico del concessionario l'alea economica finanziaria della gestione del servizio nel suo complesso nel rispetto delle clausole contrattuali della concessione.

Articolo 10 — Tariffe

Il concessionario è obbligato ad applicare le tariffe definite dal Concedente e approvate dalla Giunta Comunale. All'interno di tali valori il gestore può autonomamente praticare riduzioni e promozioni tariffarie, preventivamente comunicate all'Amministrazione, tese ad incentivare l'utilizzo dell'impianto. La tariffa comprende l'accesso e la fruizione dell'impianto o area d'attività assegnata, i servizi di supporto (spogliatoio, servizi igienici) e l'eventuale assistenza da parte del personale incaricato, qualora prevista.

E' prerogativa della Giunta comunale l'approvazione e l'aggiornamento delle tariffe su proposta del Concessionario.

Gli aggiornamenti tariffari dovranno essere applicati dal gestore nella stagione decorrente dal 1° settembre, sempre dell'anno di competenza del bilancio cui afferiscono.

Le tariffe relative ad altri servizi o attività promosse dal gestore dovranno essere preventivamente comunicate all'Ufficio Sport del Comune. La tariffa costituisce il corrispettivo del servizio gestito e spetta al gestore riscuoterla. Al gestore spettano, altresì, tutti i proventi derivanti dalla pubblicità e da altre attività indicate nell'offerta o preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale dallo stesso svolti all'interno della struttura in gestione, rimanendo a suo carico ogni adempimento e onere connesso.

Articolo 11 - Utilizzo dell' impianto sportivo

Il concessionario deve garantire apposito e idoneo servizio d'informazione e prenotazione delle attività durante il periodo d'apertura dell'impianto.

Il concessionario può utilizzare il complesso medesimo per la realizzazione, a propria completa e totale responsabilità, di iniziative sportive e non sportive, gratuite o a pagamento, purché compatibili con la destinazione e il normale stato di conservazione delle strutture e degli impianti e senza pregiudizio alcuno per gli stessi.

Per la realizzazione di tali iniziative il gestore deve preventivamente inoltrare richiesta scritta al competente servizio comunale ed acquisire l'autorizzazione scritta dell'Amministrazione nonché, ove richiesto dalla normativa vigente, di volta in volta, il rilascio da parte dei competenti uffici comunali dell'apposita licenza e/o delle autorizzazioni previste dalle vigenti leggi e in particolari dal Testo Unico Legge Pubblica Sicurezza (T.U.L.P.S.).

Il richiedente dovrà quindi farsi carico di ogni onere connesso per la predisposizione della documentazione tecnica ed amministrativa necessaria per l'acquisizione del parere degli organi di controllo.

Gli spazi di attività sportiva e la densità di affollamento devono intendersi quelli definiti all'art. 14 del D.M. 18 marzo 1996, modificato e integrato dall'art.19 del D.M. 6 giugno 2005.

Il Comune è sollevato da ogni responsabilità od onere eventualmente derivante dalla mancata idoneità della struttura all'attività che il concessionario o il suo avente causa intenda svolgere.

Articolo 12- Modalità gestionali e di utilizzo dell'impianto polivalente

La gestione dell'impianto, oltre a quanto disposto dal capitolato, è regolata da quanto proposto nell'offerta qualitativo-tecnica in sede di gara.

Ogni variazione o integrazione deve essere concordata tra le parti e approvata formalmente dal Comune che ne determina anche la decorrenza. Il Comune, attraverso l' Ufficio Sport, si riserva il diritto incondizionato di poter utilizzare gratuitamente, con avviso anticipato di 30 giorni, l'impianto sportivo, compatibilmente con l'attività programmata, qualora ne abbia necessità, o per ragioni di pubblico interesse, per manifestazioni sportive o ricreative e comunque per servizi di interesse collettivo, per un massimo di 5 giornate all'anno complessive.

Articolo 13 - Locali e attrezzature

I locali e gli impianti messi a disposizione dovranno essere gestiti e utilizzati con la cura del buon padre di famiglia e restituiti, al termine della gestione, nelle medesime condizioni iniziali, fatta salva la naturale vetustà. Il rischio di eventuali furti o sottrazioni, perdite o danneggiamenti, resta a totale carico del concessionario, al quale compete la responsabilità della conservazione e della custodia dei beni per tutta la durata del contratto.

Le attrezzature e gli arredi degli impianti dovranno essere conformi a tutte le norme in materia di prevenzione degli infortuni e tenuti in perfetto stato di pulizia.

Articolo 14 - Custodia di cose mobili di proprietà del concessionario

L'Amministrazione non intende costituirsi in alcun modo depositaria di cose mobili, oggetti, attrezzature di proprietà del concessionario detenuti dallo stesso negli immobili dell'impianto, rimanendo tale custodia e la conservazione a totale di lui carico, rischio e pericolo, senza responsabilità dell'Amministrazione Comunale né per mancanze, sottrazioni, né per danni provenienti per qualsiasi altra causa. La consistenza dei beni verrà verificata attraverso la consegna di un inventario ad inizio e fine gestione.

Articolo 15 - Manutenzione ordinaria

Il concessionario dovrà provvedere all'effettuazione di tutte le opere di manutenzione ordinaria, secondo l'apposito piano presentato in sede di gara, che saranno necessarie per mantenere e/o ripristinare il buono stato di conservazione della struttura sportiva, dei beni, impianti e delle attrezzature esistenti nell'impianto affidato in concessione, anche in ottemperanza a norme sopravvenute, nonché ad assicurare l'ottimale funzionamento delle attrezzature e degli arredi, provvedendo anche alla sostituzione degli stessi, ove necessario, secondo le modalità e i tempi indicati nel programma di manutenzione formulato dal concessionario in sede di gara.

Per interventi di manutenzione ordinaria si intendono anche gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture e degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. In caso di malfunzionamento delle attrezzature e degli impianti il concessionario dovrà provvedere a ripristinarne la funzionalità immediatamente e comunque nei tempi tecnici necessari.

In caso di inadempimento circa gli obblighi sopra citati il Comune avrà la facoltà di provvedere direttamente, con rimborso di tutte le spese sostenute, purché ne dia contemporaneamente avviso al concessionario e fatta salva l'applicazione delle eventuali sanzioni e penali.

Per la conduzione dell'impianto termico il concessionario dovrà servirsi di ditta abilitata ai sensi del D.P.R. n. 412/93 e ss.mm.ii.; gli interventi di manutenzione dell'impianto di riscaldamento e degli impianti elettrici dovranno essere eseguiti da ditta abilitata che garantisca la certificazione ai sensi del D.M. 37 del 22 gennaio 2008. Il concessionario può apportare, a proprie spese, modifiche

migliorative all'impianto polivalente. Esse dovranno essere preventivamente concordate con l'Amministrazione Comunale e subordinate all'approvazione della stessa.

Articolo 16 – Manutenzione straordinaria

Ai fini degli interventi ed alla tipologia di manutenzione straordinaria a carico del concessionario, si rinvia al **Testo Unico dell'Edilizia T.U.E. (D.P.R. 380/2001**, aggiornato dal Decreto Semplificazioni D.L. 76/2020) ed al piano di interventi di manutenzione straordinaria presentato in sede di gara.

Saranno a carico del Comune le spese di ristrutturazione, definibili come rilevanti interventi sulla parte strutturale dell'impianto, purché non derivanti da una mancata o inadeguata attuazione dei suddetti interventi di adeguamento e/o manutentivi da parte del soggetto convenzionato.

Articolo 17 - Relazione sullo stato e sull'utilizzo degli impianti

Il concessionario ha l'obbligo di presentare entro 90 giorni dal termine della concessione, all'Ufficio Sport e all'Ufficio Tecnico del Comune, una specifica relazione sullo stato di manutenzione e conservazione dell'impianto sportivo, nonché copia dei rapporti delle verifiche di legge. La relazione tecnica dovrà riportare lo stato di manutenzione generale, indicare le date e i risultati delle ispezioni periodiche alle strutture, così come previsto dalle norme vigenti. Alla relazione dovrà inoltre essere allegata copia del registro delle verifiche periodiche e dei controlli relativi all'efficienza dell'impiantistica, dei presidi di sicurezza ed antincendio. Dovranno anche essere presentate entro il 31 marzo di ogni anno una relazione indicante l'assegnazione e l'utilizzo degli spazi da parte degli utenti ed una rendicontazione delle presenze suddivise per tipologia di utenza relativa all'anno precedente.

Articolo 18 - Proventi di gestione

Per tutte le prestazioni a suo carico, il concessionario ha diritto ad incassare tutti i proventi derivanti dalla vendita dei biglietti d'ingresso e, in generale, dallo sfruttamento economico-funzionale dell'impianto polivalente.

Spettano pertanto al concessionario, a titolo meramente esemplificativo, i proventi connessi a manifestazioni, corsi, servizi e attività collaterali dallo stesso concessionario organizzati o comunque resi possibili all'interno della struttura.

Spettano, altresì, al gestore i proventi dall'eventuale attività commerciale e/o attività di somministrazione ed in generale da attività ludico-ricreativo e vendita articoli sportivi, nonché quelli derivanti da pubblicità.

I proventi dovranno essere riscossi nel rispetto delle normative vigenti.

Articolo 19 - Piano economico-finanziario

I presupposti e le condizioni di base che determinano l'equilibrio economico - finanziario degli investimenti e della connessa gestione, da richiamare nelle premesse del contratto, ne costituiscono parte integrante. Le variazioni apportate dall'Amministrazione a detti presupposti o condizioni di base, nonché le norme legislative e regolamentari che stabiliscano nuovi meccanismi tariffari o nuove condizioni per l'esercizio delle attività previste nella concessione, quando determinano una modifica dell'equilibrio del piano, comportano la sua necessaria revisione, da attuare mediante rideterminazione delle nuove condizioni di equilibrio, anche tramite la proroga del termine di scadenza della concessione. In mancanza della predetta revisione il concessionario può recedere dal contratto.

L'importo relativo alla parte "ricavi" del piano economico-finanziario dovrà essere determinato dai valori presunti degli incassi storici.

Il piano economico-finanziario è riferito all'intera durata della concessione, in quanto è entro tale arco temporale che il Concessionario deve dimostrare di raggiungere l'equilibrio economico-finanziario.

Le voci di costo sono dettagliate come di seguito specificato:

1. Costo del personale. Il costo orario di norma non potrà essere inferiore al costo orario risultante dalle tabelle costo manodopera valide per la tipologia di CCNL indicata dal partecipante. Si precisa che qualora l'impresa indichi costi orari inferiori a quelli ufficiali, desunti come sopra indicato, gli stessi dovranno essere adeguatamente documentati, qualora la Stazione Appaltante richieda ulteriori giustificazioni;

2. Costo materiali, attrezzature e manutenzioni;

3. Oneri aziendali della sicurezza;

4. Spese generali. Tenuto conto del fatto che le spese generali si riferiscono anche a costi fissi che le imprese comunque sostengono, qualora l'offerente indichi quote di spese generali palesemente irrilevanti si dovrà puntualmente giustificare – indicandole in modo analitico e verificabile dal punto vista contabile – le altre commesse sulle quali si sono "caricate" le spese generali.

Le voci di ricavo riguardano:

1. Tariffe riscosse dagli utilizzatori dell'impianto;

2. Biglietti venduti in occasione delle manifestazioni;

3. Introiti pubblicitari;

4. Ogni altro introito derivante dalla gestione dell'impianto.

Per differenza verrà individuato l'utile al lordo delle imposte e la relativa incidenza percentuale sui ricavi. Ai sensi della giurisprudenza prevalente si precisa che l'utile non può essere pari a zero. Il tutto al fine di evitare che l'esecuzione della Concessione avvenga in perdita, situazione che non può essere ammessa dalla Pubblica Amministrazione in quanto indice della non affidabilità dell'offerta.

Articolo 20 - Cauzione definitiva

Al momento della stipula del contratto, il concessionario presenta, a favore del Comune, garanzia definitiva ai sensi dell'art. 103 del D.Lgs 50/2016 s.m.i.. La fideiussione bancaria, la polizza assicurativa, o rilasciata da soggetti di cui all'ex art. 116 TUB come previsto dal D.Lgs 169/2012, deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante. Tale cauzione resta vincolata per l'intera durata del contratto a garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi derivanti dal Capitolato, dell'eventuale risarcimento di danni, nonché del rimborso delle spese che il Comune dovesse eventualmente sostenere durante la gestione a causa di inadempimento dell'obbligazione o di cattiva esecuzione del servizio da parte dell'impresa concessionaria, ivi compreso il maggior prezzo che il Comune dovesse pagare qualora dovesse provvedere a diversa assegnazione dei servizi aggiudicati all'impresa concessionaria, in caso di risoluzione del contratto per inadempienze dell'impresa stessa. Il concedente ha il diritto di valersi della cauzione per l'eventuale maggiore spesa sostenuta per il completamento del servizio nel caso di risoluzione del contratto disposta in danno del concessionario. Sempre il concedente ha inoltre il diritto di valersi della cauzione per provvedere al pagamento di quanto dovuto dal concessionario per le inadempienze derivanti dalla inosservanza di norme e prescrizioni dei contratti collettivi, delle leggi e dei regolamenti sulla tutela, protezione, assicurazione, assistenza e oneri sociali dovuti, nonché sicurezza fisica dei lavoratori comunque presenti nel luogo di esecuzione del contratto. In caso di incameramento totale o parziale, l'ammontare della cauzione deve essere reintegrato, pena la risoluzione del contratto nei modi e nelle forme previste dalla legge, entro il termine di quindici giorni dalla richiesta.

Articolo 21 – Pubblicità

Il gestore ha il diritto di esporre targhe, scritte e insegne pubblicitarie e di effettuare pubblicità sonora, radiofonica e televisiva entro il perimetro dell'impianto polivalente, secondo quanto previsto dalla vigente normativa in materia.

E' esclusa qualsiasi forma di propaganda a favore di associazioni, partiti, movimenti politici in genere, portatori di interessi particolari (non diffusi) e fatto salvo quanto disposto dalla normativa vigente.

Tutta la pubblicità visiva e sonora effettuata all'interno del complesso sportivo comunale dovrà essere conforme alla normativa regionale in materia di parità e contro le discriminazioni di Genere, art. 34 Legge 27 giugno 2014 nr. 6.

E' fatto obbligo al concessionario di osservare le disposizioni che saranno impartite dai competenti uffici comunali, in ordine all'ubicazione e alle modalità di collocazione e di esecuzione della pubblicità.

Articolo 22- Attività di somministrazione di alimenti e bevande e merchandising

Il concessionario ha facoltà di attivare la gestione del servizio di somministrazione alimenti e bevande e vendita al dettaglio, anche affidandola a terzi.

La ditta aggiudicataria dovrà essere in possesso dei requisiti morali e professionali previsti dalla Legge Regionale in materia. Per tale fattispecie è ammesso il sub appalto.

Le autorizzazioni sono operanti limitatamente al periodo del contratto, essendo strettamente vincolate e strumentali all'attività dell'impianto sportivo affidato in gestione.

Articolo 23 - Domicilio e responsabilità

Il concessionario sarà sempre considerato come unico ed esclusivo responsabile verso l'Amministrazione Comunale e verso i terzi per qualunque danno arrecato alle proprietà e alle persone, siano o no addette al servizio, in dipendenza degli obblighi derivanti dal presente contratto. Il concessionario dovrà eleggere domicilio in Ragusa. Presso tale domicilio l'amministrazione comunale potrà effettuare tutte le comunicazioni e le notificazioni relative al capitolato. A tale proposito dovrà, inoltre, comunicare per iscritto, prima dell'inizio del servizio e con la massima celerità, il numero di recapito telefonico (telefonia fissa, mobile e telefax) al quale l'Amministrazione comunale possa comunicare sollecitamente, in caso di emergenza, con un responsabile della ditta stessa. Il nominativo di tale responsabile dovrà essere comunicato entro e non oltre 10 giorni lavorativi dall'inizio dell'affidamento in concessione.

Articolo 24 – Osservanza delle leggi e dei regolamenti

E' fatto obbligo al concessionario di osservare e far osservare, costantemente, tutte le leggi, i regolamenti, le ordinanze emanate e vigenti, che abbiano attinenza con il servizio assunto.

Articolo 25 – Divieto di cessione del contratto e individuazione delle attività da poter cedere a terzi

E' espressamente vietata la cessione del contratto.

Il subappalto è ammesso nei limiti stabiliti dalla normativa applicabile ai contratti pubblici.

E' espressamente ammessa la cessione a terzi delle attività accessorie e complementari per le quali si potrà stipulare idoneo contratto vincolato alla validità e durata del contratto di concessione tra Comune e concessionario e decadrà con lo scadere dello stesso. Il Concessionario dovrà comunicare al Comune con dovuto anticipo rispetto all'inizio dell'attività il nominativo del soggetto cui intende affidare la gestione delle attività accessorie e complementari. In caso di dissenso motivato da parte del Comune, che dovrà pervenire al concessionario entro 20 giorni dall'invio della comunicazione, non potrà essere stipulato alcun contratto. Copia del contratto stipulato con il sub-concessionario dovrà essere trasmesso al Comune, il quale potrà richiedere che siano apportate le necessarie modifiche per renderlo conforme alla normativa vigente e alle disposizioni contenute nel capitolato. E' prevista anche la possibilità di installare distributori automatici.

Nel caso le manutenzioni rientrino nell'ambito dei lavori pubblici i soggetti esecutori dovranno possedere la qualificazione prevista dalla normativa vigente in base all'importo dei lavori medesimi. Il Comune riconoscerà solamente il concessionario come responsabile della conduzione del servizio

di gestione, quindi il concessionario risponderà in proprio anche di eventuali inadempimenti da parte dei subappaltatori/contraenti.

Articolo 26 - Denominazione

Il concessionario è tenuto ad esercitare il servizio sotto la denominazione dell'impianto che verrà individuato dall'A.C., di concerto con il concessionario, dopo l'affidamento in concessione.

E' fatto divieto di modificare tale denominazione, salvo autorizzazione dell'Amministrazione Comunale di Ragusa pena l'immediata risoluzione del rapporto.

Articolo 27 – Controllo

In ordine al rigoroso rispetto, da parte del concessionario, degli obblighi derivanti dal capitolato, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di procedere, senza limiti e obbligo di preavviso direttamente o a mezzo di propri delegati, ad ogni forma di controllo ritenuta necessaria, idonea e opportuna. Il concessionario è tenuto a fornire agli incaricati dell'Ufficio Sport del Comune la propria incondizionata collaborazione, consentendo, in ogni momento, il libero accesso alle strutture e disponendo altresì che il personale, comunque preposto al servizio, fornisca ogni chiarimento, notizia o documentazione che gli fosse richiesta in merito al servizio o ai prodotti impiegati.

Il Concessionario è, inoltre, tenuto a trasmettere all'inizio di ogni anno solare un rendiconto della gestione effettuata nell'anno precedente evidenziando eventuali scostamenti rispetto alle previsioni del piano economico-finanziario proposto in sede gara.

Articolo 28 - Penalità

Ove siano accertati fatti, comportamenti od omissioni che costituiscano violazione del capitolato, ovvero violazione di norme o di regolamenti che possano condurre a disservizio, il Comune contesterà formalmente gli addebiti indicando il termine ritenuto congruo, non inferiore a cinque giorni consecutivi, per eventuali giustificazioni. Qualora il concessionario non provveda a fornire le predette giustificazioni, ovvero le stesse non risultassero sufficientemente valide, il Comune, valutate la natura e la gravità dell'inadempimento, le circostanze di fatto e le controdeduzioni presentate dal gestore, potrà irrogare, con atto motivato, una penalità, fatto salvo quanto previsto dal successivo articolo 29. Le penalità per le infrazioni agli obblighi contrattuali, derivanti dal capitolato e dall'offerta presentata in sede di gara, sono irrogate in misura variabile tra € 500,00 e € 5.000,00 a seconda della gravità di ciascuna inadempienza, fatto salvo il risarcimento degli eventuali maggiori danni. In caso di recidiva nell'arco di novanta giorni la penalità già applicata potrà essere aumentata fino al doppio. Per ingiustificata interruzione del servizio, potrà essere applicata una penale variabile tra € 1.000,00 e € 5.000,00 a seconda della gravità dell'interruzione. In caso di abituale deficienza o negligenza nella conduzione del servizio, il Comune potrà procedere alla risoluzione del contratto, così come precisato nel successivo articolo 29. Il termine di pagamento della penalità da parte del gestore è indicato nel provvedimento di sanzione. Qualora non sia rispettato, l'ammontare della penalità sarà prelevato dal deposito cauzionale.

Articolo 29 - Risoluzione del contratto

L'amministrazione comunale ha facoltà di risolvere il contratto, ai sensi dell'articolo 1456 c.c., e fatto salvo l'eventuale risarcimento dei danni, nei seguenti casi:

- ingiustificata sospensione o interruzione del servizio, per qualsiasi causa, esclusa la forza maggiore, per oltre 3 giorni consecutivi;
- abituale deficienza e negligenza nell'espletamento del servizio, accertate dalla amministrazione comunale, allorché la gravità e la frequenza delle infrazioni commesse, debitamente accertate e notificate, compromettano il funzionamento del servizio medesimo o di una qualsiasi delle sue parti;
- applicazione di almeno quattro penalità riferite ad altrettante infrazioni commesse in un trimestre;
- eventi di frode, accertati dalla competente autorità giudiziaria;

- quando la ditta concessionaria subappalti o ceda i servizi oggetto del capitolato senza l'osservanza delle disposizioni di cui all'articolo 25;
- messa in liquidazione o altri casi di cessazione di attività del soggetto aggiudicatario.

Il contratto sarà invece risolto ex art 1454 c.c. nei seguenti casi:

- qualsiasi variazione rispetto alle specifiche di gestione definite dal contratto di concessione non preventivamente concordata con l'Amministrazione comunale e da questa non autorizzata;
- violazione del divieto di utilizzare, anche parzialmente o temporaneamente, le strutture oggetto della concessione per usi o finalità diverse da quelle convenute;
- violazione dell'obbligo di curare la manutenzione ordinaria dell'impianto, nonché di tutte le parti oggetto della gestione;
- violazione dell'obbligo di curare la manutenzione dell'area adibita a verde pubblico;
- mancato rispetto delle norme riguardanti la tutela del lavoro ed il versamento dei contributi.

La facoltà di risoluzione ipso jure è esercitata dall'Amministrazione con il semplice preavviso scritto di trenta giorni. Con la risoluzione del contratto sorge per l'Amministrazione il diritto di affidare il servizio al secondo classificato nella procedura di gara. La risoluzione per inadempimento e l'esecuzione in danno non pregiudicano il diritto dell'amministrazione al risarcimento dei maggiori danni subiti e non esimono il concessionario dalle responsabilità civili e penali in cui lo stesso sia eventualmente incorso, a norma di legge, per i fatti che hanno determinato la risoluzione.

Articolo 30 - Fallimento, successione e cessione della ditta

In caso di fallimento si applica l'art. 110 D.lgs 50/2016 s.m.i.. Nei raggruppamenti di imprese, nel caso di fallimento dell'impresa mandataria o, se trattasi di impresa individuale, in caso di morte, di interdizione o inabilitazione del titolare, l'Amministrazione ha facoltà di recedere dal contratto o di proseguirlo con altra impresa del gruppo o altra ditta, in possesso dei prescritti requisiti di qualificazione adeguati al servizio ancora da eseguire, alla quale sia stato conferito con unico atto mandato speciale con rappresentanza da parte delle singole imprese facenti parte del gruppo risultato aggiudicatario della gara e designata quale capogruppo. Tale mandato deve risultare da scrittura privata autenticata; la procura è conferita al legale rappresentante dell'impresa capogruppo.

Articolo 31 – Assicurazioni

La gestione del servizio si intende esercitata a completo rischio e pericolo della società e sotto la sua piena ed esclusiva responsabilità. Il concessionario è tenuto a sottoscrivere, presso una compagnia di primaria importanza, oltre alla copertura assicurativa obbligatoria stabilita da disposizioni di legge in favore del proprio personale, una polizza di assicurazione per la responsabilità civile verso terzi (R.C.T.) e verso prestatori di lavoro (R.C.O.) che dovranno essere mantenute per l'intera durata della concessione. Il contratto assicurativo dovrà prevedere:

- a) condizioni aggiuntive per i rischi derivanti dall'esercizio dell'impianto e tutte le attrezzature necessarie per lo svolgimento delle discipline sportive nella struttura in gestione;
- b) l'inclusione della responsabilità civile "personale" dei prestatori di lavoro del gestore, compresi gli addetti appartenenti a tutte le figure professionali previste, ai sensi delle vigenti norme che regolano il mercato del lavoro, soci lavoratori di cooperative, tirocinanti, stagisti e compresi, altresì, altri soggetti al servizio, anche temporaneo, del gestore nell'esercizio delle attività svolte per conto della ditta appaltatrice;
- c) la copertura dei danni provocati alle strutture e alle cose mobili di proprietà comunale che il gestore ha in consegna e/o custodia;
- d) l'estensione ai danni derivanti al Comune o a terzi da incendio di cose del concessionario o dallo stesso detenute.

Nella garanzia di R.C.O. si dovranno comprendere tutte le figure di prestatori di lavoro, previste dalle vigenti norme che regolano il mercato del lavoro, che svolgono la propria attività al servizio del gestore. Il testo da adottare dovrà comprendere il «danno biologico». La garanzia dovrà comprendere anche l'estensione alle malattie professionali. Il massimale della R.C.T./R.C.O. non potrà essere

inferiore a € 3.500.000,00 con il limite di € 3.500.000,00 per ogni persona fisica e di € 3.500.000,00 per danni a cose.

Il concessionario deve altresì provvedere con propria polizza assicurativa alla copertura dei:

- a) danni da incendio, garanzie complementari e accessorie, eventi speciali e altri danni;
- b) danni da furto e rapina per le attrezzature di qualsiasi genere e tutte le cose mobili di proprietà del gestore o di terzi che si trovano nell'ambito della struttura comunale in gestione.

Nella polizza "Incendio e altri eventi" deve essere inclusa la clausola di "rinuncia" da parte dell'assicuratore alla rivalsa nei confronti del Comune di Ragusa. Entrambe le polizze di cui sopra devono altresì contenere una specifica clausola di salvaguardia con mantenimento della responsabilità dell'assicuratore nei casi di omesso o ritardato pagamento delle somme dovute a titolo di premio assicurativo da parte del gestore contraente. In sostituzione di detta specifica clausola si richiede l'impegno dell'Assicurazione a comunicare l'eventuale mancato o ritardato pagamento del premio. Il testo delle polizze, riportante le garanzie sopra richieste, deve acquisire il preventivo assenso del Comune prima della loro sottoscrizione. La stipula del contratto d'affidamento del servizio di gestione è subordinata alla consegna al Comune di copia delle polizze di cui sopra.

Articolo 32- Responsabilità

Il concessionario sarà comunque responsabile degli eventuali danni arrecati alle strutture ed ai beni esistenti nonché d'ogni altro danno arrecato a persone o cose a causa della realizzazione degli interventi e delle attività oggetto della concessione.

Il concedente non assume responsabilità conseguenti ai rapporti del concessionario con i suoi appaltatori, fornitori e terzi in genere, dovendosi intendere tali rapporti esclusivamente intercorsi tra il concessionario e detti soggetti, senza che mai si possa da chiunque assumere una responsabilità diretta o indiretta del concedente.

E' espressamente fatto divieto al Concessionario (ed ad ogni altro soggetto a lui collegato) per qualsiasi motivazione o finalità, concedere in garanzia, pegno o ipoteca tutte o parte delle strutture, infrastrutture e degli arredi ed attrezzature, rientranti nell'oggetto della concessione e comunque realizzate in forza dell'aggiudicazione della concessione. Il concessionario sarà responsabile, civilmente e penalmente, dell'incolumità e sicurezza del proprio personale, di quello dell'Amministrazione comunale e di terzi eventualmente presenti nei luoghi di lavoro, tenendo sollevato il Comune da ogni responsabilità e conseguenza derivante da infortuni avvenuti in dipendenza dell'esecuzione del servizio oggetto del presente contratto; a tal fine dovrà adottare, nell'esecuzione dei lavori, tutti gli accorgimenti, cautele e provvidenze necessari allo scopo.

Articolo 33 - Esecuzione d'ufficio

In caso d'interruzione totale o parziale del servizio di cui al capitolato, qualsiasi ne sia la causa, anche di forza maggiore, il Comune ha facoltà di provvedere alla gestione del servizio medesimo, sino a quando siano cessate le cause che hanno determinato la circostanza, sia direttamente sia indirettamente, a rischio e spese del concessionario, avvalendosi, eventualmente, anche dell'organizzazione dell'impresa e ferme restando a carico della stessa tutte le responsabilità derivanti dall'avvenuta interruzione.

Articolo 34 - Direzione del servizio

La direzione del servizio deve essere affidata ad un responsabile con qualifica professionale idonea a svolgere tale funzione. L'ufficio di direzione deve essere localizzato all'interno dell'impianto. Il direttore del servizio deve mantenere un costante contatto con i responsabili dell'Ufficio Sport dell'Amministrazione comunale per il controllo dell'andamento del servizio. In caso d'assenza o impedimento del direttore, il gestore deve provvedere alla sua sostituzione con un altro direttore di adeguata professionalità, dandone immediata comunicazione al Comune.

Articolo 35 - Organico del personale

L'organico del personale, per tutta la durata del contratto, deve essere quello dichiarato in sede di gara dall'impresa in termini di consistenza numerica, mansioni, livello professionale, fatte salve eventuali variazioni conseguenti ad una diversa organizzazione del servizio, richiesta o approvata dall'amministrazione comunale. Il concessionario garantirà la più idonea flessibilità organizzativa in dipendenza delle necessità d'adeguamento del servizio tempestivamente richieste dall'Amministrazione comunale.

Articolo 36 – Personale

Il concessionario dovrà assicurare il servizio con proprio personale. Tutto il personale impiegato per il servizio deve possedere adeguata professionalità e conoscere le fondamentali norme di sicurezza e prevenzione degli infortuni sul lavoro. A tal fine, la società deve effettuare costante attività di formazione del personale dipendente e degli eventuali collaboratori. L'amministrazione comunale si riserva il diritto di chiedere per iscritto al gestore la sostituzione del personale impiegato qualora ritenuto non idoneo al servizio o inadatto anche sotto il profilo del corretto rapporto con gli utenti dell'impianto polivalente. In tal caso il concessionario provvederà a quanto richiesto, entro il termine massimo di quindici giorni, senza che ciò possa costituire un maggior onere. All'Amministrazione comunale dovranno obbligatoriamente essere comunicati per iscritto, prima dell'inizio del servizio e con la massima celerità:

- a) il nominativo dell'incaricato responsabile della buona esecuzione del servizio, al quale l'Amministrazione comunale potrà rivolgersi per eventuali osservazioni e proposte (referente della concessione);
- b) l'elenco del personale impiegato nel servizio, specificando la qualifica e le mansioni svolte.

Il concessionario dovrà limitare al massimo l'avvicinamento del personale nei vari ambiti di lavoro e dovrà in ogni caso comunicare al Comune ogni variazione relativa a quanto richiesto nel presente articolo. Il concessionario è tenuto all'osservanza del segreto sul contenuto degli atti e dei documenti, sui fatti e sulle notizie riguardanti l'attività dell'amministrazione di cui sia venuto a conoscenza per ragioni di servizio.

Articolo 37 – Obblighi relativi al trattamento dati dell'utenza

Il concessionario consegna al Comune contestualmente all'avvio del servizio, i dati anagrafici e le funzioni del responsabile della privacy, indicando la sede presso la quale tali dati verranno conservati. Il concessionario si impegna, inoltre, a gestire i dati relativi all'utenza acquisiti in occasione dello svolgimento del servizio ai sensi del D.Lgs. 196/2003.

Articolo 38 – Obblighi di comportamento

I collaboratori a qualsiasi titolo del concessionario sono tenuti al rispetto, in quanto compatibili, degli obblighi di condotta previsti dal codice di comportamento dei pubblici dipendenti approvato con D.P.R. 62/2013. La violazione dei suddetti obblighi comporterà per l'Amministrazione la facoltà di risolvere il contratto, qualora in ragione della gravità o della reiterazione della violazione, la stessa sia ritenuta grave.

Articolo 39 – Risoluzione controversie

Le controversie che insorgessero in relazione all'interpretazione della presente convenzione tra il Comune e il soggetto Concessionario, non risolubili in via bonaria, saranno devolute al Foro di Ragusa, fermo restando l'obbligo per il Concessionario di non sospendere la gestione del servizio.

Articolo 40 – Spese relative alla convenzione e durata

Le spese relative a tasse, imposte, tributi in genere sono a carico del soggetto Concessionario.

Articolo 41 – Trattamento dei dati personali

Il Concessionario è tenuto a osservare le prestazioni oggetto del presente contratto, nonché di quelle eventualmente aggiuntive realizzabili ai sensi del capitolato speciale o della legge, il d.lgs 196/2003 “codice in materia di protezione dei dati personali”(d’ora in avanti Codice), nonché tutte le altre disposizioni connesse emanate anche dall’Autorità Garante per la privacy. Ai sensi dell’art. 29 del “Codice”, il Concedente (d’ora in poi Titolare) designa il Concessionario quale Responsabile del trattamento dei dati personali (d’ora in poi Responsabile). Il Responsabile tratta esclusivamente i dati necessari all’espletamento del servizio in concessione e si obbliga ad osservare gli adempimenti derivanti da tale funzione. Mantiene riservati i dati e le informazioni, ivi comprese quelle che transitano per le apparecchiature di elaborazione dati, di cui venga in possesso e comunque a conoscenza, e si obbliga altresì a non divulgarli in alcun modo e in qualsiasi forma e di non farne oggetto di utilizzazione a qualsiasi titolo per scopi diversi da quelli strettamente necessari all’esecuzione delle prestazioni oggetto del presente contratto. Il Responsabile fornisce al Titolare le informazioni e i documenti richiesti, eventuali certificazioni di sicurezza, nonché relazioni sullo stato di attuazione della normativa e sul modello organizzativo adottato.

Articolo 42 – Tracciabilità flussi finanziari

Ai sensi dell’art. 3 della legge 13 agosto 2010 n. 136 e s.m.i. il Concessionario si assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi documentali di cui alla medesima legge pena nullità del contratto.

Articolo 43 – Rinvio

Per quanto non precisato nelle disposizioni della presente concessione si applica quanto disposto:

- a) dalla normativa vigente in materia di impianti sportivi;
- b) dai regolamenti comunali, in ordine alle modalità di gestione;
- c) dal codice civile, per quanto riguarda i profili pattizi.

Articolo 44 - Spese e registrazione. Imposta di bollo

Sono a carico del Concessionario tutte le spese di bollo della copia della concessione, nonché i diritti di segreteria nelle misure di legge.

La presente concessione è soggetta ad I.V.A. e sarà registrata in caso d'uso e a tassa fissa, ai sensi del D.P.R. 26.4.1986 n. 131, art. 5 e 40, e successive modificazioni.

L'imposta di bollo della presente concessione viene assolta mediante l'apposizione delle marche da bollo con i seguenti numeri seriali sulla copia cartacea della presente scrittura privata, depositata agli atti dell'ufficio contratti. La presente concessione viene letta alla parte contraente che dichiara di riconoscerla conforme alla sua volontà. Le parti sottoscrivono la presente concessione con firma digitale, ai sensi dell’art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 (Codice dell’amministrazione Digitale), e successive modificazioni ed integrazioni. I certificati di firma utilizzati dalle parti sono validi e conformi al disposto dell’art. 1, comma 1, lettera f) del D.Lgs. n. 82/2005 (Codice dell’Amministrazione Digitale), e successive modificazioni ed integrazioni, oltre che all’art. 14 del D.P.C.M. 22.2.2013.

Letto, confermato e sottoscritto

P. IL COMUNE - IL DIRIGENTE DEL SETTORE XII

P. IL CONCESSIONARIO - IL LEGALE RAPPRESENTANTE

Allegato A) - Capitolato Speciale d'appalto

PROGETTO AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE IMPIANTO SPORTIVO COMUNALE UBICATO IN VIA DELLE SIRENE A MARINA DI RAGUSA di proprietà del Comune di Ragusa

SCHEDA STIMA COSTI MENSILI PERSONALE E COSTI GESTIONE

Di seguito tabella riportante la stima del costo mensile del personale e costi di gestione fissato in € 7.040,89, Iva compresa al 22% se dovuta, applicando il CCNL Impianti Sportivi ed Attività Sportive 2015-2018, con inquadramento giuridico al livello IV della classificazione del personale del suddetto CCNL, con una previsione di un part-time a 30 ore settimanali (131 ore mensili), con un costo orario di 13,35 euro compresi gli oneri a carico dell'impresa. Questo il calcolo per ogni unità ogni mese: (13,35 x 131= 1748,85)

Costo personale e costi gestione	
Costo personale 3 unità per mesi 1: • Stipendio • 13^ • TFR Oneri sociali	€ 5.246,57 Costo orario 13,35 €
Costo totale	€ 5.246,57
Costi di gestione 10%	€ 524,657
Totale costo Iva esclusa	€ 5.771,227
Iva 22%	€ 1.269,67
<i>Totale complessivo</i>	€ 7.040,897



CITTÀ DI RAGUSA

www.comune.ragusa.it

SETTORE IV

GESTIONE DEL TERRITORIO -INFRASTRUTTURE

P.zza San Giovanni - Tel. 3487352418 - mail f.civello@comune.ragusa.it

OGGETTO: "CENTRO SPORTIVO MARINA DI RAGUSA", UBICATO IN VIA DELLE SIRENE -MARINA DI RAGUSA"

STATO DI CONSISTENZA

UBICAZIONE, ACCESSI E RECINZIONI:

Il complesso sportivo denominato "**CENTRO SPORTIVO MARINA DI RAGUSA**" è ubicato in Marina di Ragusa ed è attualmente identificato al Catasto Terreni del Comune di Ragusa al foglio 262, porzione delle particelle 1080, 1081 e 435 e particelle 436, 1291.

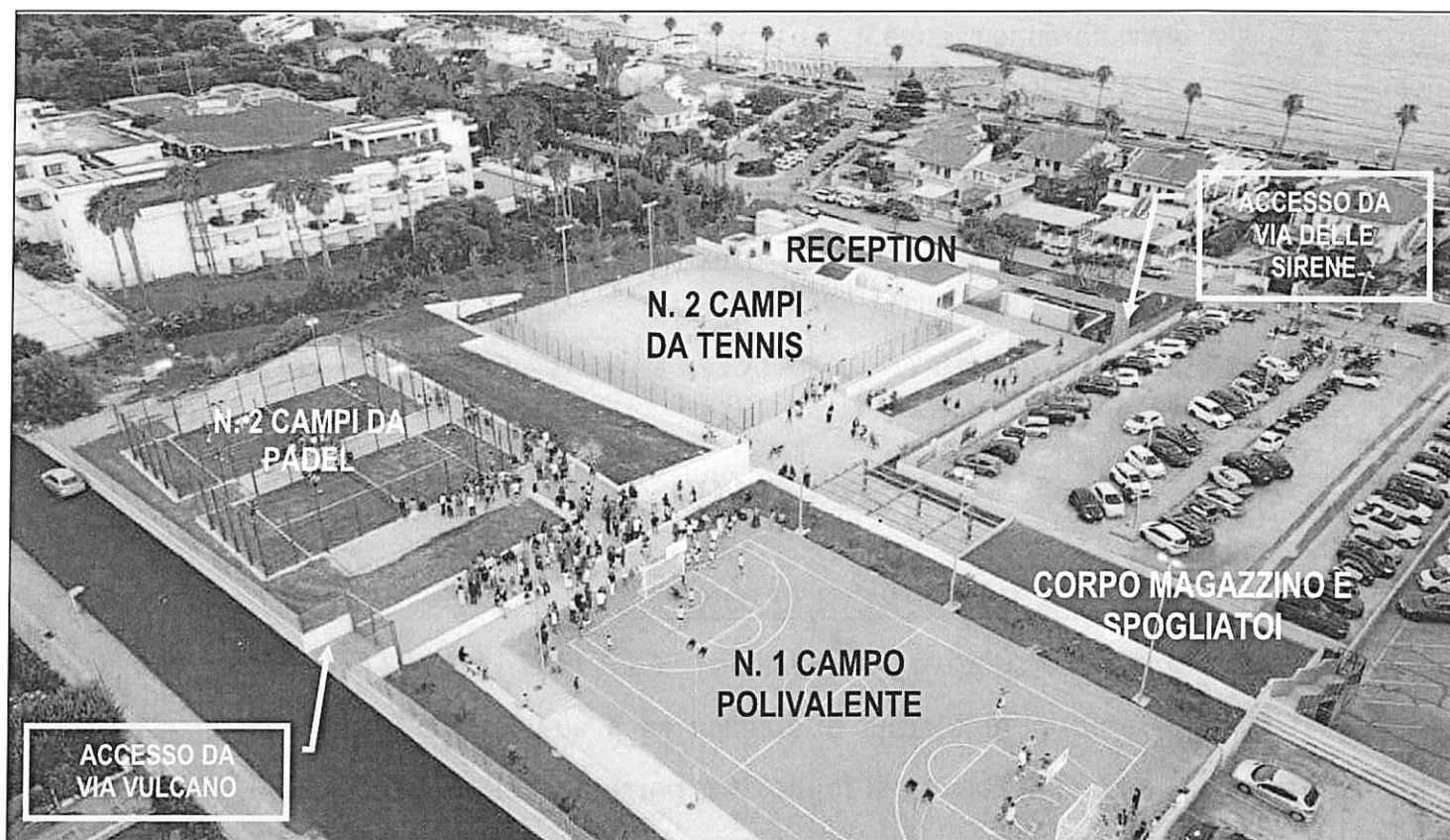
Il centro sportivo in esame si trova tra Via Delle Sirene (a sud) e Via Vulcano (a nord), confina, a ovest con un parcheggio pubblico e una proprietà privata e a est con un'altra proprietà privata, attualmente occupata dall'hotel "Acacia".

L'accesso principale si trova in corrispondenza di Via Delle Sirene ed un ulteriore accesso è in corrispondenza di Via Vulcano.



Comune di Ragusa
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0129455/2022 del 13/10/2022
Firmatario: GIUSEPPE CORALLO

DESCRIZIONE E CONSISTENZA CENTRO SPORTIVO:



L'area su cui sorge il centro ha forma pressoché a L ed ha una superficie complessiva di circa **mq. 7.380,00**, comprensiva del fabbricato all'ingresso ancora da ultimare.

Il centro sportivo è costituito da:

- **spazi di connessione e camminamenti esterni** che si sviluppano per una superficie pari a circa 4.250,00 mq. In particolare, gli spazi di connessione e i camminamenti sono per lo più realizzati in manto drenante ed in parte in riempimento con ghiaia. Sono presenti delle zone sistemate con terra vegetale. Tutta l'area è dotata di illuminazione artificiale per la fruizione serale realizzata con apparecchi illuminanti di vario tipo, quali strip sotto gradino, segnapassi, spot e biemissioni.
- **un corpo destinato a magazzino, spogliatoi e servizi igienici per atleti** della superficie lorda pari a circa 185,00 mq ed altezza utile netta pari a 2,70 m.

- In particolare, il magazzino/locale tecnico ha una superficie netta pari a circa 57,65 mq ed è dotato di un accesso, con saracinesca a rullo, di larghezza pari a 2,50 m. La restante parte del corpo in esame è suddiviso in due parti uguali dotate di accesso indipendente, ciascuna composta da spogliatoio, antiwc, tre wc di cui uno per i disabili e zona docce. I servizi igienici sono completi dei relativi pezzi sanitari e della rubinetteria necessaria e il corpo di fabbrica è dotato dell'impianto d'illuminazione.
- **un pergolato** con struttura portante in acciaio e sovrastanti teli in tessuto, della superficie pari a circa 135,00 mq, posto accanto al corpo spogliatoi;
- **un corpo costituito da reception e servizi igienici e da una porzione ancora da ultimare** della superficie lorda totale pari a circa 369,00 mq ed altezza utile netta pari a 2,80 m. In particolare, la parte attualmente completa e fruibile è composta da una reception di superficie pari a circa 19,68 mq con adiacente wc. I servizi igienici sono completi dei relativi pezzi sanitari e della rubinetteria necessaria e il corpo di fabbrica è dotato dell'impianto d'illuminazione.
- un'area rettangolare di superficie pari a circa 1.280,00 mq (36,75 m x 34,85 m), delimitata da recinzione metallica con paletti metallici a T e rete a maglia romboidale, che ospita **n. 2 campi da tennis** con superficie da gioco in duro. I campi sono fra di loro separati da recinzione metallica, presentano ciascuno un proprio accesso in corrispondenza della recinzione perimetrale e sono dotati di impianto di illuminazione costituito da pali con proiettori per la fruizione serale. Ciascun campo è dotato di rete fruibile per i singoli e i doppi, di fasce perimetrali superiori ad 1,50 m e di idonee segnature del terreno da gioco.
- **n. 2 campi da padel**, ciascuno di superficie pari a circa 224,00 mq, completi di reti centrali, di idonee segnature del terreno da gioco, di struttura perimetrale con rete metallica, vetrate e di impianto di illuminazione per la fruizione serale.

- **n. 1 campo polivalente, fruibile per il calcetto e per la pallacanestro**, avente superficie pari a circa 703,00 mq, delimitato da idonea recinzione metallica ed in alcuni tratti di sovrastante rete di protezione. Il campo è dotato di idonee segnature del terreno da gioco per il calcetto e per la pallacanestro e di n. 2 canestri e n. 2 porte per il calcetto. Sia i canestri, sia le porte sono amovibili, in modo da garantire la fruizione del campo di volta in volta per una disciplina differente. Il campo è dotato di impianto di illuminazione costituito da pali con proiettori per la fruizione serale,

Il centro sportivo in esame è caratterizzato da recinzione perimetrale per lo più costituita da muretti in cls che in alcuni tratti sono dotati di sovrastante ringhiera metallica. L'accesso principale da Via Delle Sirene è dotato di cancello metallico scorrevole di larghezza pari a circa 4,50 m. L'accesso da Via Vulcano è dotato di cancello metallico con due ante a battente della larghezza totale pari a circa 4,35 m.

L'area su cui si sviluppa il centro sportivo presenta un discreto dislivello tra Via Vulcano, a monte, e Via delle Sirene, a valle. Tuttavia i camminamenti e i percorsi realizzati nell'area del centro sportivo garantiscono l'accessibilità e la fruibilità anche ai disabili. Gli spazi di connessione e i camminamenti esterni sono dotati di idonea illuminazione artificiale per la fruizione serale del centro.

Sono diffuse anche zone sistemate con terreno vegetale verde con aiuole e idoneo sistema di irrigazione.

AGIBILITA'

Il centro sportivo in esame è stato realizzato a seguito di lavori di riqualificazione dell'ex area sportiva dismessa esistente in Via delle Sirene. Tali interventi sono stati ultimati in data 21/07/2022.

In data 25/07/2022 il presente "Centro Sportivo Marina di Ragusa", composto da n. 2 campi di padel, n. 2 campi di tennis; n. 1 campo polivalente, spogliatoi, spazi di

connessione e camminamenti interni e locale reception con bagno, è stato dichiarato agibile dall'Ing. Giuseppe Corallo, Dirigente del Settore IV.

Tale agibilità riguarda tutto il complesso ad eccezione del corpo di fabbrica ubicato all'ingresso che sarà oggetto di futuro completamento.

CONI E FEDERAZIONI DI COMPETENZA:

Il "Centro sportivo Marina di Ragusa" è conforme alla normativa CONI ed è approvato dallo stesso come impianto di esercizio. I campi per le attività di giuoco non sono omologati dalle società di competenza.

STATO DI MANUTENZIONE:

Lo stato di conservazione e di mantenimento dell'intero centro sportivo risulta essere ottimo, data anche la recente ultimazione dello stesso.

GESTIONE DELLA SICUREZZA:

Per quanto concerne la gestione della sicurezza sarà a carico del gestore della struttura per tutta la durata della concessione.

VALUTAZIONE - GIUDIZIO E CRITERI DI STIMA:

Alla luce di quanto esposto nei punti precedenti, può essere eseguita la presente analisi tecnico-estimativa per quanto riguarda la determinazione del valore della proprietà alla data odierna.

Trattandosi di valutazione di un bene unico e a destinazione particolare per il quale non esiste un mercato attivo, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'impianto sportivo si è ricorsi, al metodo di stima del valore di trasformazione.

Il metodo del valore di trasformazione consente di determinare con la seguente formula:

$$V_f = V_a + C_r K_d$$

dove:

V_f = Valore del fabbricato area compresa

V_a = Valore dell'area

C_r = Costo di riproduzione del fabbricato

K_d = Coefficiente di deprezzamento

Nel caso in esame: • il valore dell'area si ottiene per stima sintetico comparativa; • i costi di costruzione sono quelli adoperati per la realizzazione. • il coefficiente di deprezzamento è uguale a zero, in quanto il complesso è di nuova realizzazione.

Pertanto, il valore dell'area sarà pari a:

- Il **costo di riproduzione C_r** è dato dal costo effettuato per realizzare il centro in esame, ovvero pari a: **$C_r = 1.380.000,00 \text{ €}$**
- il **coefficiente di deprezzamento K_d** non si considera nel caso in esame, in quanto il complesso è di nuova realizzazione.
- La valutazione dell'area è stata fatta con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni, aventi simili caratteristiche tecnico-economiche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nel medesimo segmento di mercato. Ciò premesso, tenendo conto dell'ubicazione e della potenzialità dell'area in esame, si determina il valore unitario a mq (€/mq), che sarà pari a: **$150,00 \text{ €/mq}$**

Pertanto, il **valore di mercato attuale** dell'area sarà pari a:

$$= 150,00 \text{ €/mq} \times 7.380 \text{ mq} = 1.107.000,00 \text{ €}$$

Pertanto, il valore del complesso in esame ricavato con il metodo del costo di ricostruzione, è pari a:

$$V_f = V_a + C_r K_d$$

$$V_f = 1.380.000,00 \text{ €} + 1.107.000,00 \text{ €} = 2.487.000,00 \text{ €}$$

OPERE DI COMPLETAMENTO DELL'EDIFICIO ALL'INGRESSO:

Al fine di poter rendere fruibile la porzione incompleta dell'edificio all'ingresso del centro sportivo, individuato negli allegati, sarà necessario realizzare opere edili di finitura ed opere impiantistiche. Nell'ipotesi di finiture base, le opere si possono riassumere sinteticamente come segue:

OPERE EDILI INTERNE: Massetti di sottofondo, pavimentazioni, rivestimenti, tramezzi, intonaci, strato di finitura in gesso, tinteggiatura e controsoffitti;	58.000,00 €
IMPIANTI TECNOLOGICI: Idrico, fognario, elettrico e di climatizzazione, fornitura e posa pezzi per i servizi igienici sanitari e n. 2 serbatoi idrici;	43.000,00 €
SERRAMENTI ESTERNI ED INTERNI: Serramenti esterni, saracinesca e porte interne.	68.000,00 €
SISTEMAZIONE AREA ESTERNA:	8.000,00 €
TOTALE	177.000,00 €

Pertanto, le opere di completamento dell'edificio in esame possono essere quantizzate in **177.000,00 € esclusa I.V.A.**

Ragusa

ALLEGATI:

- Allegato **A** – Documentazione fotografica;
- Allegato **B** – planimetria generale.

IL FUNZIONARIO TECNICO

Geom. Franco Civello



IL DIRIGENTE SETTORE IV

Ing. Giuseppe Corallo



Firmato digitalmente da:

CORALLO GIUSEPPE

Firmato il 13/10/2022 09:39

Seriale Certificato: 599149

Valido dal 13/07/2021 al 13/07/2024

InfoCamere Qualified Electronic
Signature CA

Allegato A – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto n. 1 – Vista dall'alto



Foto n. 2 – Vista dall'alto

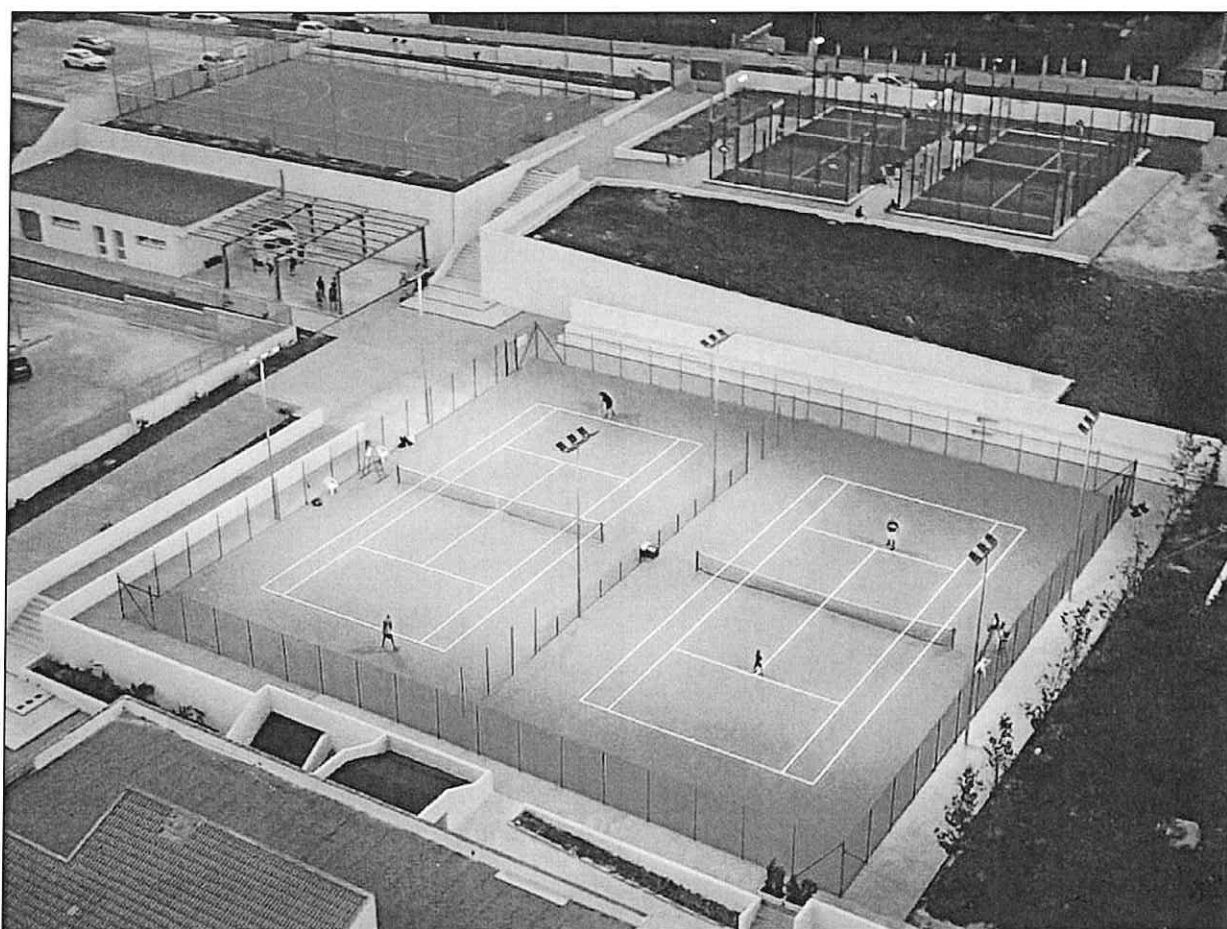


Foto n. 3 – Vista dall'alto

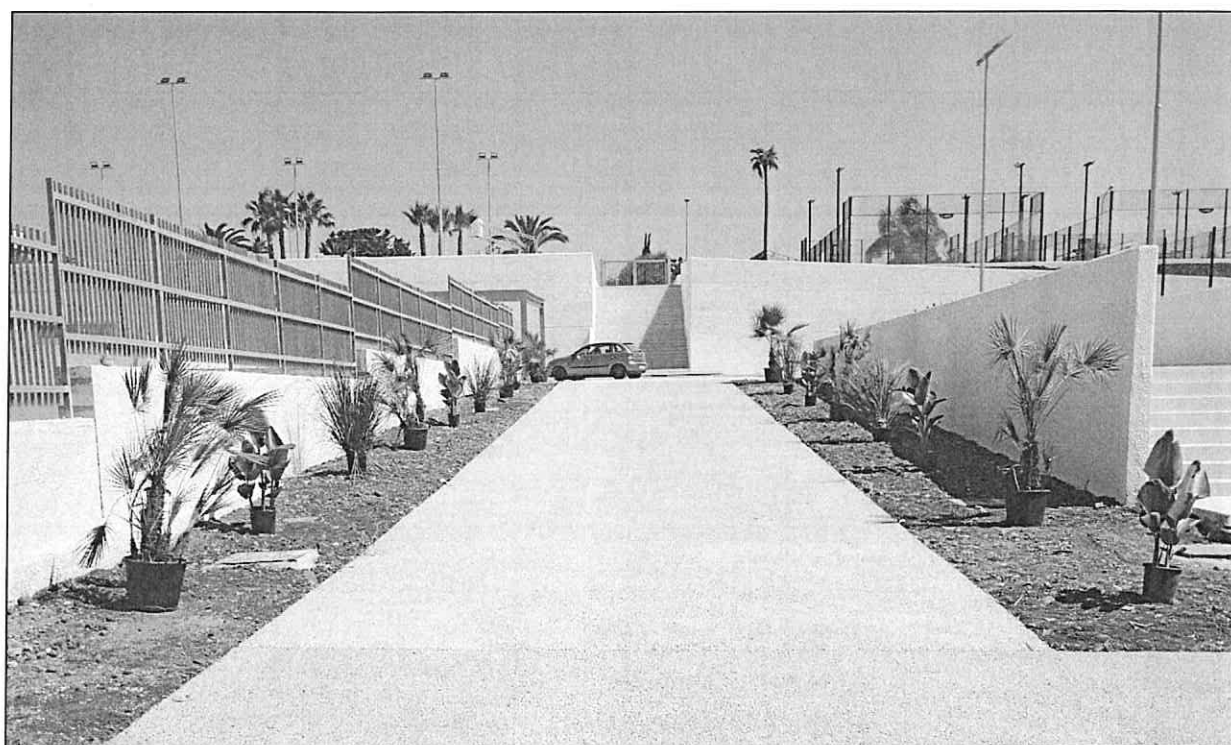


Foto n. 4 – Ingresso e percorsi

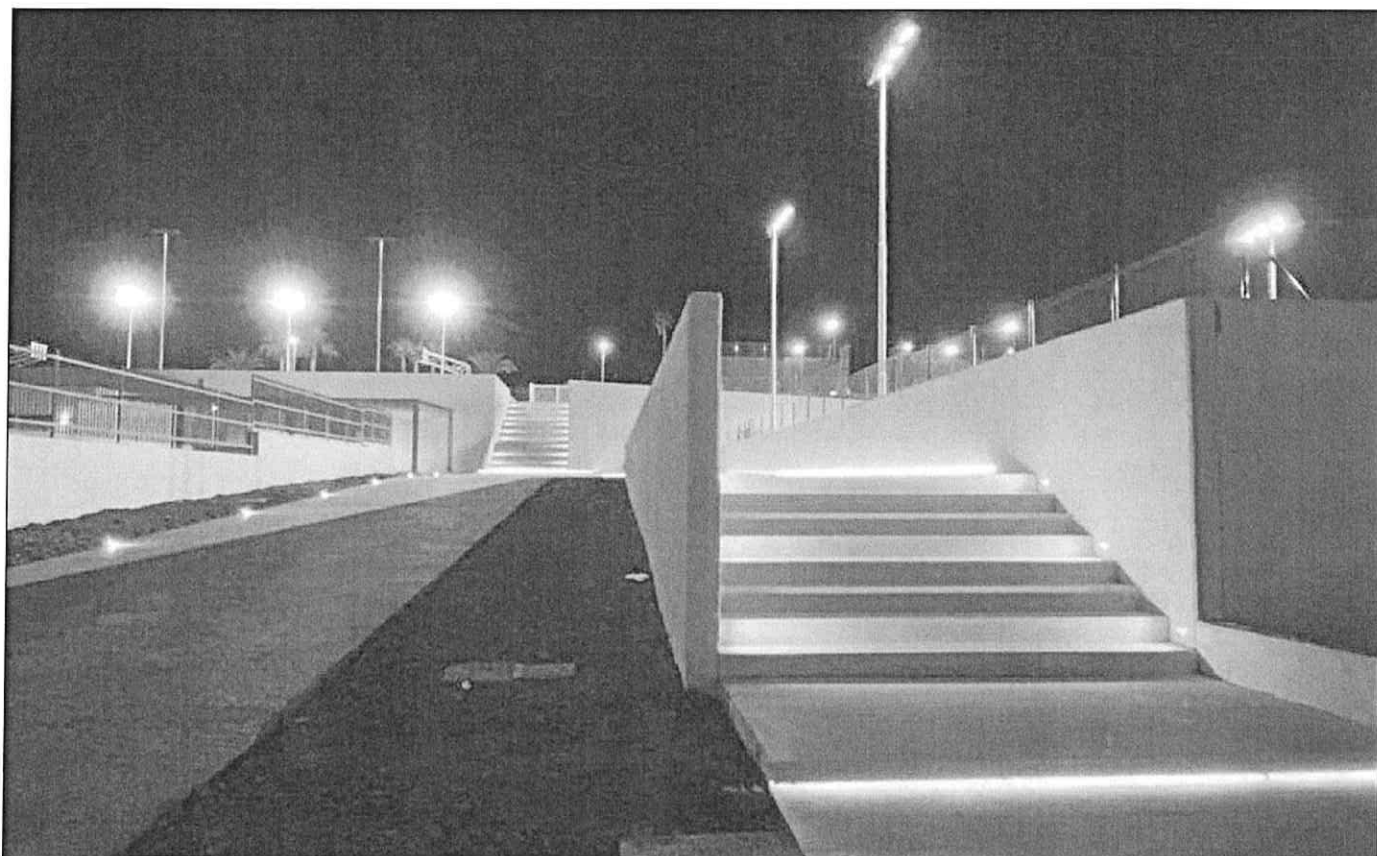


Foto n. 5 – Ingresso e percorsi con illuminazione notturna

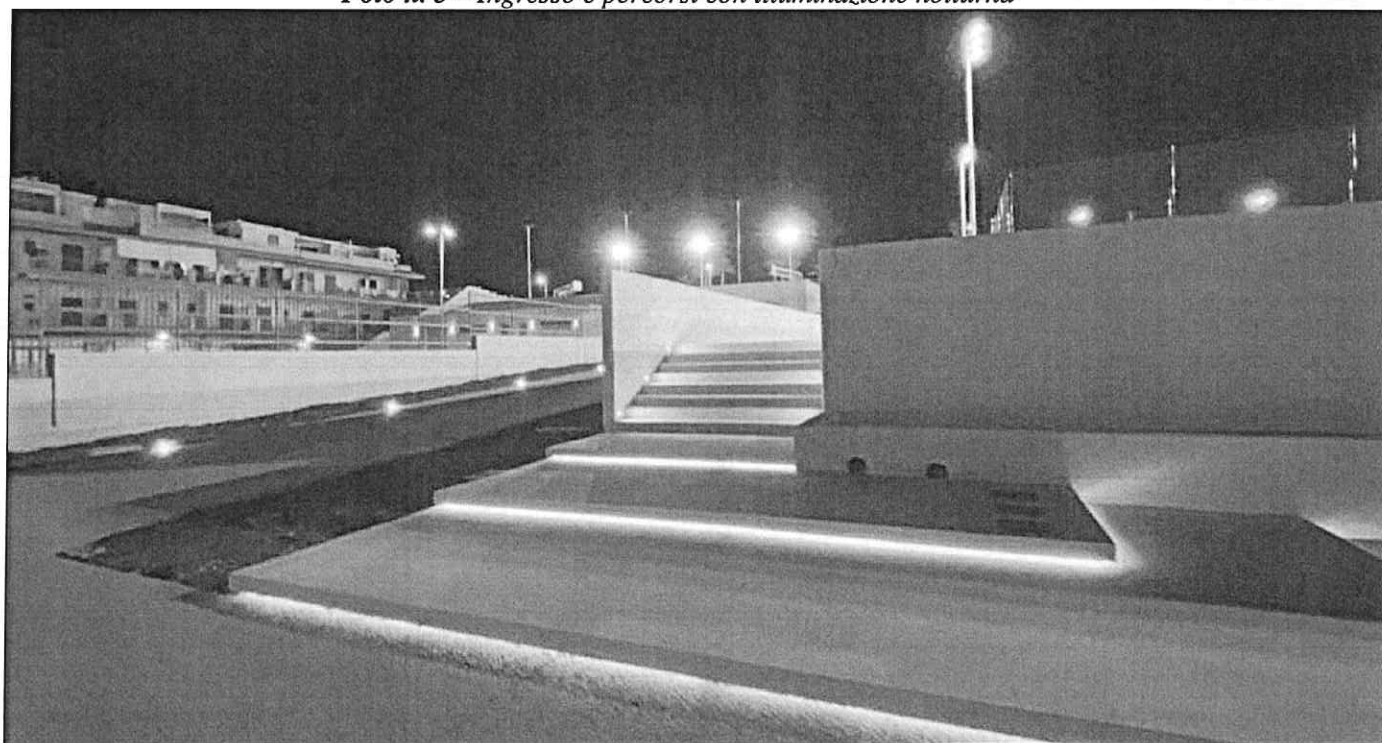


Foto n. 6 – Ingresso e percorsi con illuminazione notturna

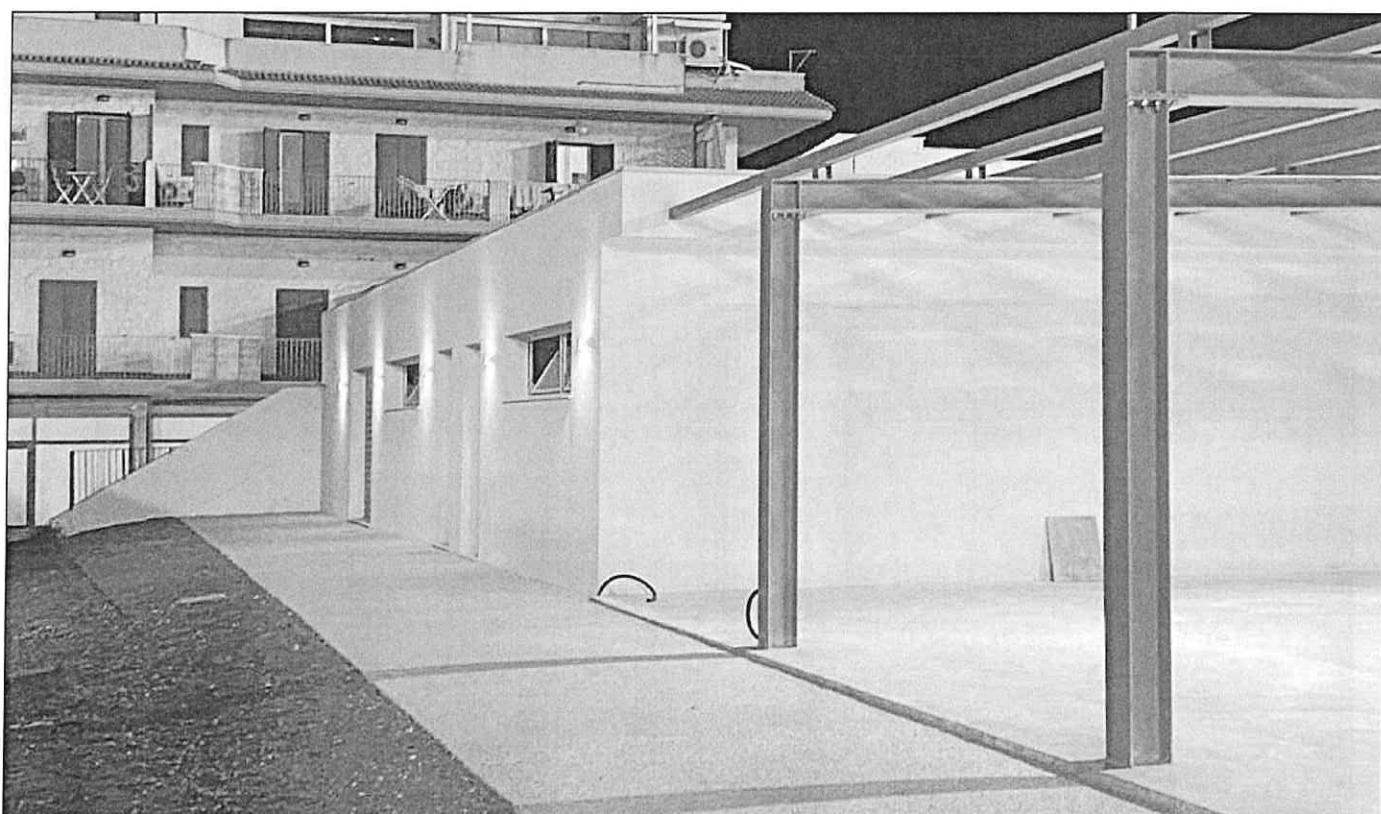


Foto n. 7 – Corpo spogliatoi e pergolato



Foto n. 8 –pergolato



Foto n. 9 – Vista n. 2 Campi da tennis

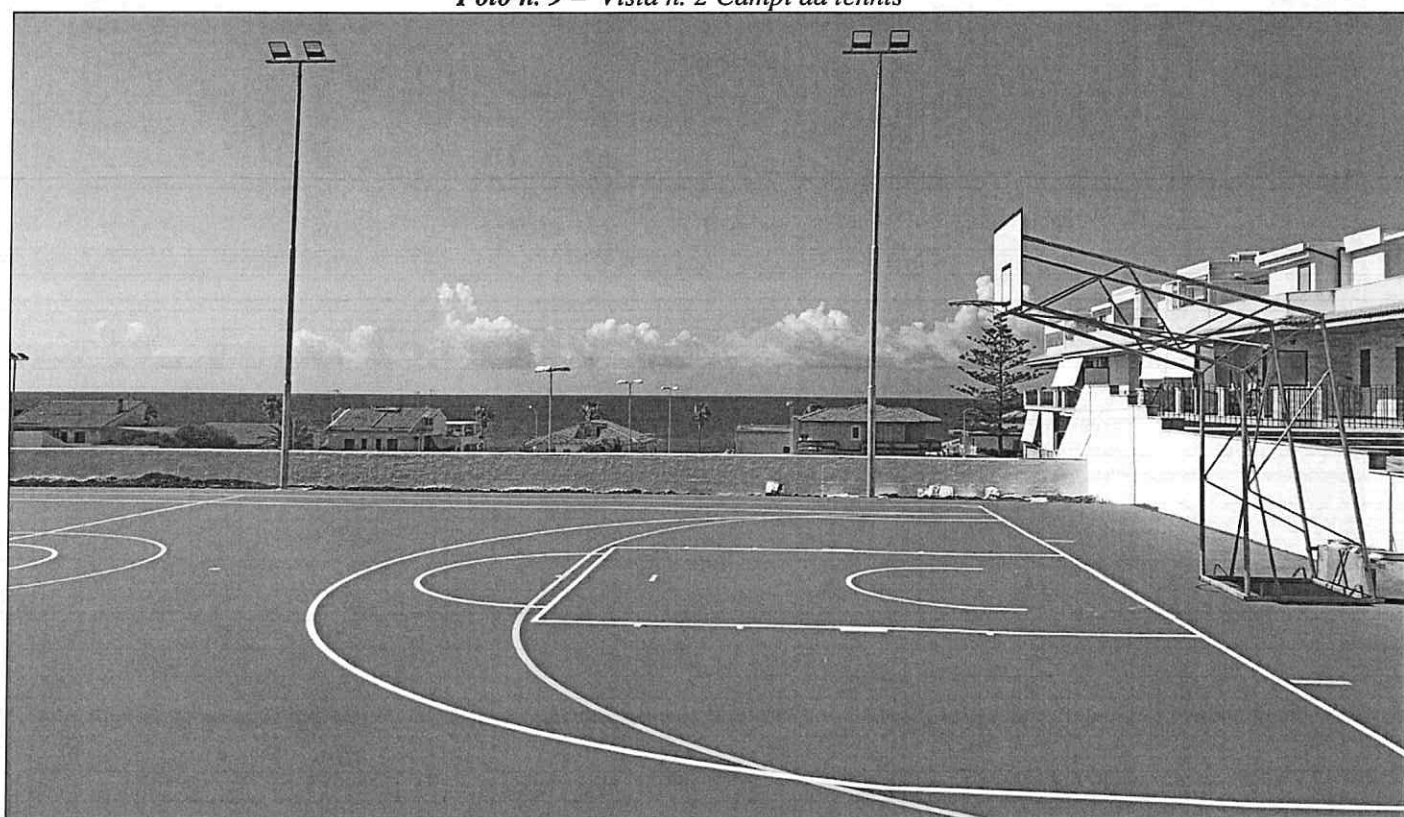


Foto n. 10 – Campo polivalente

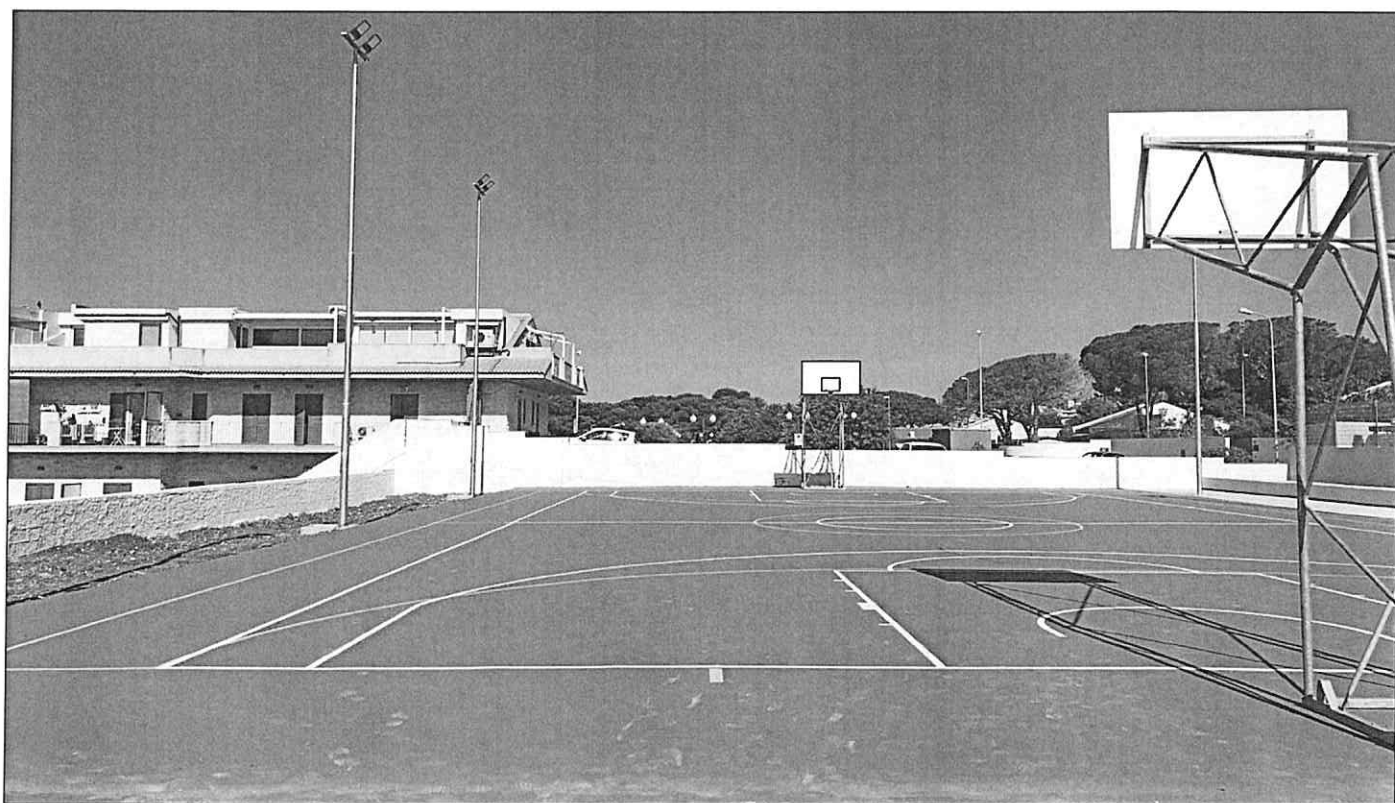


Foto n. 11 – Campo polivalente

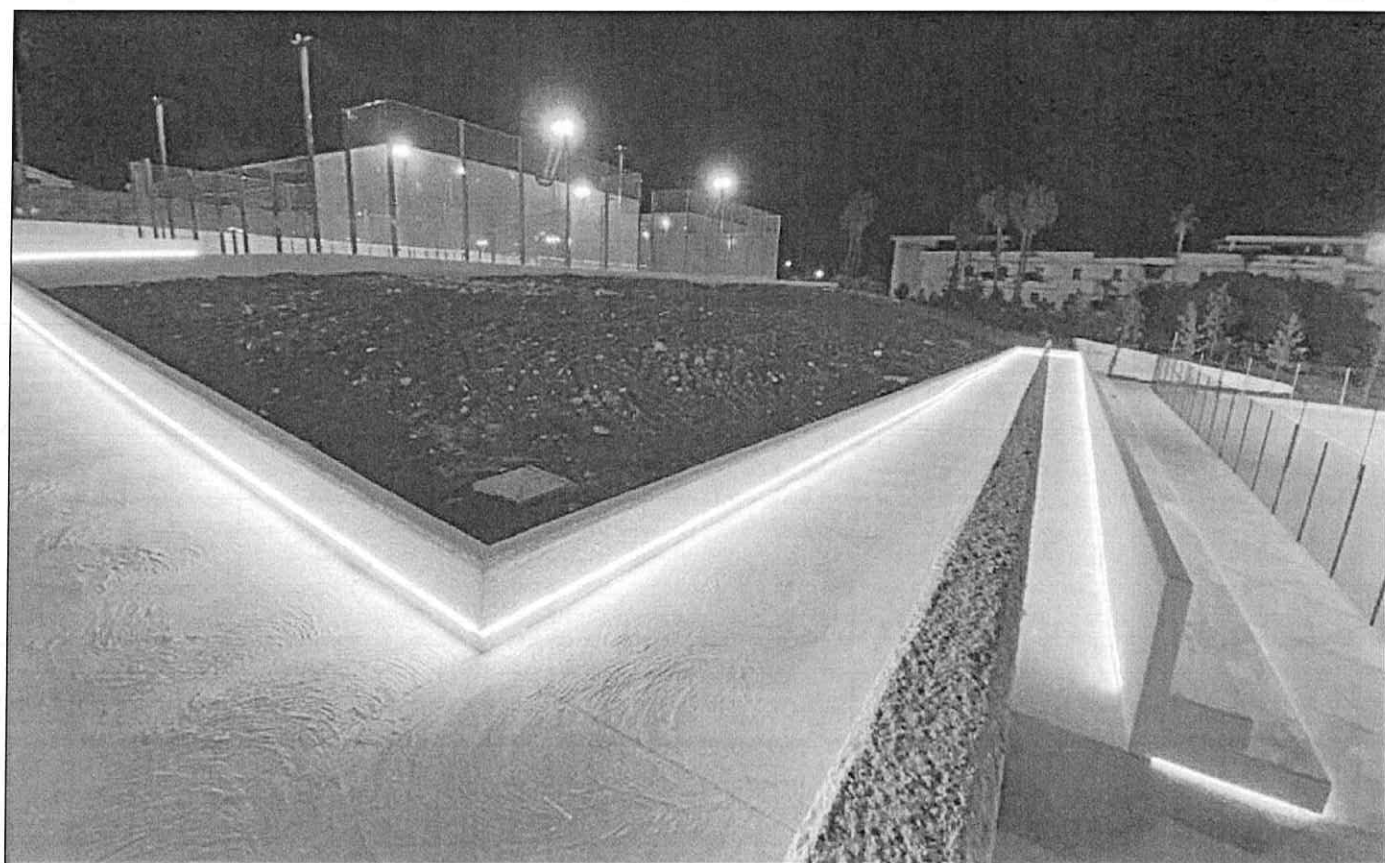


Foto n. 12 – Vista n. 2 Campi da padel e percorsi illuminati



Foto n. 13 – Vista complesso illuminato

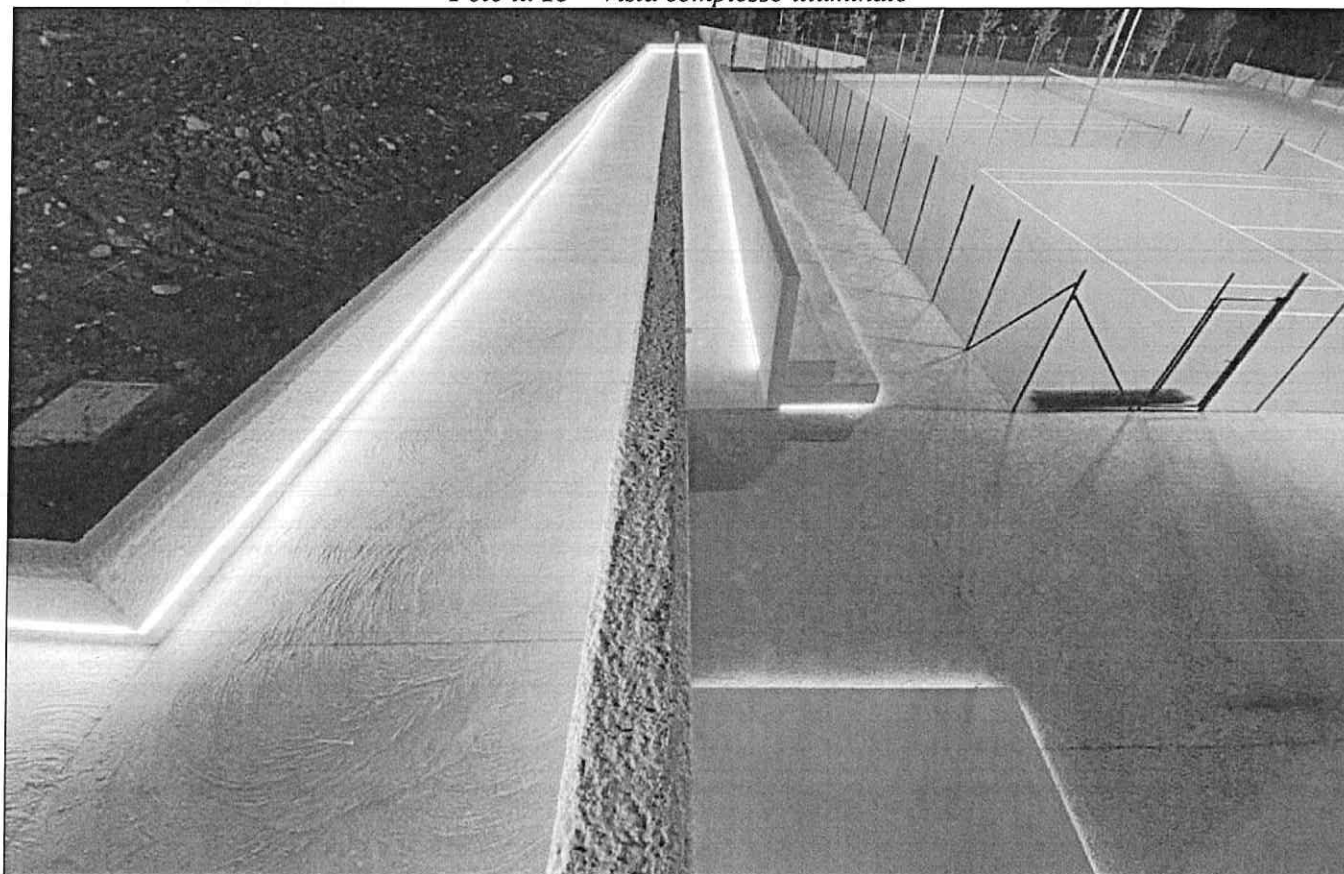


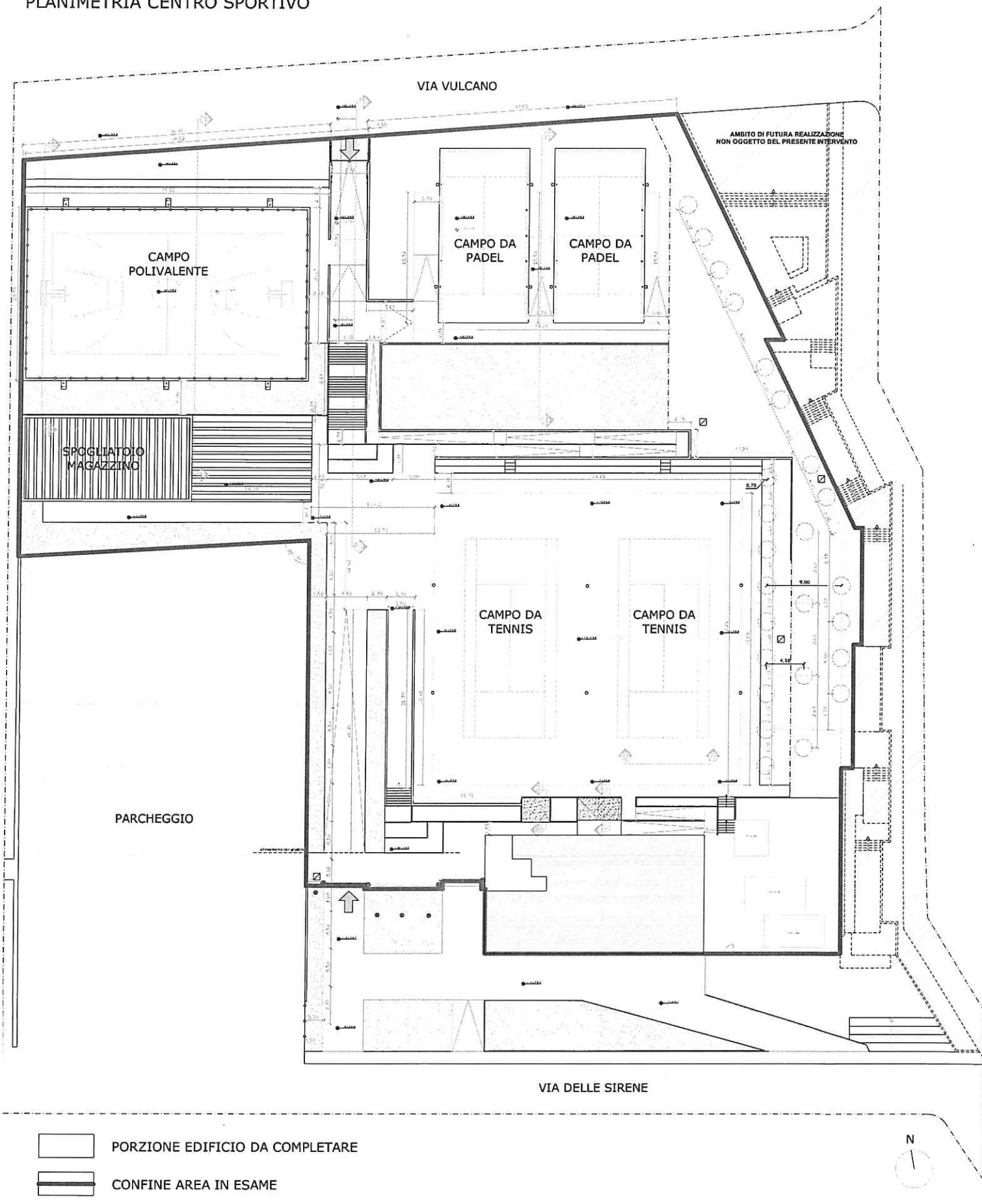
Foto n. 14 – Vista percorsi e campi da tennis illuminati



Foto n. 15 – Camminamenti interni

Allegato *B* – STRALCI ELABORATI GRAFICI

PLANIMETRIA CENTRO SPORTIVO





CITTÀ DI RAGUSA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 593 DEL 20/12/2022

OGGETTO: SERVIZI A DOMANDA INDIVIDUALE, TARIFFE ANNUALITÀ 2023, PER CAMPI DA PADEL, TENNIS E PER IL CAMPO FUNZIONALE DI VIA DELLE SIRENE A MARINA DI RAGUSA. DETERMINAZIONI.

L'anno duemilaventidue, addì venti del mese di Dicembre alle ore 16:55 e ss, nella Sede Municipale si è riunita la Giunta Comunale.

Presiede la seduta il Sindaco, Avv. Giuseppe Cassi,

Eseguito l'appello risultano:

		Pres.	Ass.
CASSI' GIUSEPPE	Sindaco	Presente	
LICITRA GIOVANNA	Vice Sindaco		Assente
RABITO LUIGI	Assessore		Assente
IACONO GIOVANNI	Assessore		Assente
SPATA EUGENIA	Assessore	Presente	
GIUFFRIDA GIOVANNI	Assessore	Presente	
AREZZO CLORINDA	Assessore	Presente	

TOTALE

4 3

Partecipa alla seduta ed è incaricato della redazione del presente verbale il Segretario Generale , Dott. Valentino Pepe.

il Sindaco, in prosecuzione di seduta, riconosciuta legale l'adunanza, per il numero dei presenti, invita la Giunta Comunale a trattare il seguente argomento:

Settore 12 Cultura, Turismo, Sport, Spettacolo

OGGETTO: Servizi a domanda individuale, tariffe annualità 2023, per campi da padel, tennis e per il campo funzionale di via delle Sirene a Marina di Ragusa. Determinazioni.

Il sottoscritto Dr. Giuseppe Puglisi dirigente del Settore XII Cultura, Turismo, Sport e Spettacolo, su proposta del Geom. Giovanni Nicita, Istruttore Amministrativo, sottopone alla Giunta la seguente proposta di deliberazione, predisposta su iniziativa dell'Amministrazione Comunale, attestando di non trovarsi in situazioni di conflitto di interessi nemmeno potenziali né in ipotesi che comportano l'obbligo di astensione ai sensi dell'art. 7 del D.pr 62/ 2013.

Visto l'articolo 6 del D.L. 55 del 28.02.1983, come convertito nella Legge 131 del 26.04.1983, che dispone l'obbligo per i Comuni di definire, la misura percentuale dei costi complessivi di tutti i servizi a domanda individuale e determinare, ove necessario, le tariffe e le contribuzioni;

Atteso che il Ministero dell'Interno, di concerto con quello del Tesoro e delle Finanze, ha emanato in data 31 Dicembre 1983 il decreto interministeriale, pubblicato nel supplemento ordinario alla Gazzetta ufficiale n. 16 del 17 gennaio 1984, con il quale sono stati individuati tassativamente i servizi pubblici a domanda individuale, in attuazione del disposto del terzo comma dell'articolo 6 del DL 55/83;

Dato atto che, ai sensi dell'art. 243, comma 2 lett. a) del Decreto Legislativo 267/2000, i comuni non deficitari non hanno l'obbligo della copertura in misura non inferiore al 36% dei costi dei servizi a domanda individuale;

Dato atto, altresì, che questo Ente non versa in situazione strutturalmente deficitaria, per cui non è tenuto del precipitato parametro di copertura minimo dei costi;

Considerato che detto D.M. 31/12/83 individua quali servizi a domanda individuale quelli relativi ad impianti sportivi gestiti direttamente dal Comune, specificando tra questi, che rientrano nella categoria (Vedi punto 8 del DM 31/12/83) piscine, campi di tennis, di pattinaggio, impianti di risalita e simili;

Rilevato che per quanto riguarda il Centro Sportivo, ubicato in via delle Sirene in località di Marina di Ragusa, inaugurato a luglio del c.a. ed a seguito del quale si è proceduto ad affidare, con procedura di evidenza pubblica, in regime di concessione una fase sperimentale che ha compreso sia i mesi estivi (agosto e settembre) che quelli autunnali (ottobre, novembre e metà dicembre);

Preso atto delle risultanze della predetta gestione in cui si è evidenziata la necessità di determinare le tariffe tenendo conto della stagionalità della struttura sportiva, differenziando anche la fascia oraria dell'utilizzo dell'impianto;

Ritenuto, quindi, necessario determinare le tariffe e gli orari per il padel e per il tennis, l'anno 2023, tenendo conto di quanto segue:

Dal mese di giugno al mese di settembre (stagione estiva):

a) **campo A di padel** € 34 euro ogni ora e mezza con questi orari: 8.30, 10.00, 11.30, 16.30, 18.00; 19.30, 21.00 e 22.30;

b) **campo B di padel** € 34 euro ogni ora e mezza con questi orari: 8.30, 10.00, 11.30, 16.30, 18.00; 19.30, 21.00 e 22.30;

c) **campo A da tennis** € 15 euro l'ora per il singolo ed € 20,00 per il doppio con questi orari: 9.00, 10.00, 11.00, 12.00, 16.30, 17.30, 18.30; 19.30; 20.30; 21.30; 22.30;

d) **campo B da tennis** € 15 euro l'ora per il singolo ed € 20,00 per il doppio con questi orari: 9.00, 10.00, 11.00, 12.00, 16.30, 17.30, 18.30; 19.30; 20.30; 21.30; 22.30;

c) **campo polivalente** € 40 euro l'ora con questi orari: 9.00, 10.00, 11.00, 12.00, 16.30, 17.30, 18.30; 19.30, 20.30, 21.30, 22.30;

Dal mese di ottobre al mese di maggio (stagione autunno, inverno e primavera):

a) **campo A di padel** € 28 euro ogni ora e mezza con questi orari: 8.30, 10.00, 11.30, 16.30, 18.00; 19.30, 21.00 e 22.30;

b) **campo B di padel** € 28 euro ogni ora e mezza con questi orari: 8.30, 10.00, 11.30, 16.30, 18.00; 19.30, 21.00 e 22.30;

c) **campo A da tennis** € 10 euro l'ora per il singolo ed € 16,00 per il doppio con questi orari: 9.00, 10.00, 11.00, 12.00, 16.30, 17.30, 18.30; 19.30; 20.30; 21.30; 22.30;

d) **campo B da tennis** € 10 euro l'ora per il singolo ed € 16,00 per il doppio con questi orari: 9.00, 10.00, 11.00, 12.00, 16.30, 17.30, 18.30; 19.30; 20.30; 21.30; 22.30;

c) **campo polivalente** € 30 euro l'ora con questi orari: 9,00, 10,00, 11,00, 12,00, 16,30, 17,30, 18,30; 19,30, 20,30, 21,30, 22,30;

Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 24.03.2017 con la quale è stato approvato il nuovo Regolamento di Contabilità ai sensi dell'art. 152 del D.Lgs. 267/2000;

Vista la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 03/02/2022 con la quale è stata approvata la nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2022 - 2024 ed il Bilancio di previsione per il triennio 2022 - 2024;

Vista Deliberazione di Giunta Municipale n. 126 del 17/03/2022 con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) 2022 – 2024;

Dato atto che il provvedimento è coerente con la programmazione contenuta nel D.U.P. e nel P.E.G. sopra richiamati;

Ritenuto di dovere provvedere in merito;

Visto l'O.R.EE.LL.

PROPONE DI DELIBERARE

Per le motivazioni e considerazioni di cui alla parte espositiva del presente atto, e qui integralmente richiamate:

1) Di determinre, per i motivi descritti nella premessa del presente atto, per l'anno 2023 le tariffe dei servizi pubblici a domanda individuale relative ai campi da padel, tennis e del campo polivalente di via delle Sirene a Marina di Ragusa così specificati:

- Dal mese di giugno al mese di settembre (stagione estiva)

a) **campo A di padel** € 34 euro ogni ora e mezza con questi orari: 8.30, 10,00, 11.30, 16.30, 18,00; 19.30, 21.00 e 22.30;

b) **campo B di padel** € 34 euro ogni ora e mezza con questi orari: 8.30, 10,00, 11.30, 16.30, 18,00; 19.30, 21.00 e 22.30;

c) **campo A da tennis** € 15 euro l'ora per il singolo ed € 20,00 per il doppio con questi orari: 9,00, 10,00, 11,00, 12,00, 16,30, 17,30, 18,30; 19,30; 20,30; 21,30; 22,30;

d) **campo B da tennis** € 15 euro l'ora per il singolo ed € 20,00 per il doppio con questi orari: 9,00, 10,00, 11,00, 12,00, 16,30, 17,30, 18,30; 19,30; 20,30; 21,30; 22,30;

c) **campo polivalente** € 40 euro l'ora con questi orari: 9,00, 10,00, 11,00, 12,00, 16,30, 17,30, 18,30; 19,30, 20,30, 21,30, 22,30;

- Dal mese di ottobre al mese di maggio (stagione autunale, invernale e primaverile)

a) **campo A di padel** € 28 euro ogni ora e mezza con questi orari: 8.30, 10,00, 11.30, 16.30, 18,00; 19.30, 21.00 e 22.30;

b) **campo B di padel** € 28 euro ogni ora e mezza con questi orari: 8.30, 10,00, 11.30, 16.30, 18,00; 19.30, 21.00 e 22.30;

c) **campo A da tennis** € 10 euro l'ora per il singolo ed € 16,00 per il doppio con questi orari: 9,00, 10,00, 11,00, 12,00, 16,30, 17,30, 18,30; 19,30; 20,30; 21,30; 22,30;

d) **campo B da tennis** € 10 euro l'ora per il singolo ed € 16,00 per il doppio con questi orari: 9,00, 10,00, 11,00, 12,00, 16,30, 17,30, 18,30; 19,30; 20,30; 21,30; 22,30;

c) **campo polivalente** € 30 euro l'ora con questi orari: 9,00, 10,00, 11,00, 12,00, 16,30, 17,30, 18,30; 19,30, 20,30, 21,30, 22,30;

2) Precisare che, come esposto in premessa e sulla base della gestione sperimentale, i proventi complessivi dei servizi a domanda individuale degli impianti sportivi sopra descritti danno un introito presunto di euro 12.000,00 per l'anno 2023;

3) Dare atto che la gestione dell'impianto sportivo di via delle Sirene di Marina di Ragusa, a causa della carenza di personale dell'ente, dovrà essere affidato a terzi, in regime di concessione, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 6, comma 2 Dlgs 28 febbraio 2021 n. 38 secondo cui "nei casi in

L'originale del presente documento è stato sottoscritto con firma digitale

cui l'ente pubblico territoriale non intenda gestire direttamente gli impianti sportivi, la gestione è affidata in via preferenziale a società e associazioni sportive dilettantistiche, enti di promozione sportiva, discipline sportive associate e federazioni sportive nazionali, sulla base di convenzioni che ne stabiliscono i criteri d'uso e previa determinazione di criteri generali e obiettivi per l'individuazione dei soggetti affidatari", precisando che al comma 3 viene evidenziato che "gli affidamenti di cui al comma 2 sono disposti nel rispetto delle disposizioni del Codice dei contratti pubblici di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, e della normativa euro-unitaria vigente";

4) Rinviare a successivi provvedimenti gestionali del Dirigente del Settore XII l'assunzione dei dovuti accertamenti di entrata conseguenti agli effetti della presente Deliberazione;

5) DICHIARARE il presente provvedimento immediatamente esecutivo ai sensi dell'art.12 comma 2 della L.R. 44/91 e successive modifiche ed integrazioni ai fini dell'adozione di tutti gli atti conseguenziali.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la superiore proposta;

VISTI i pareri favorevoli resi dai Dirigenti competenti ai sensi della L.R. n. 48/1991 e della L.R. n. 30/2000;

RITENUTO dover provvedere in merito;

VISTO il vigente O.R.EE.LL.

con voti unanimi espressi in forma palese;

D E L I B E R A

DI APPROVARE, la su estesa proposta di deliberazione Reg. n° 643 del 20/12/2022, che qui si intende integralmente trascritta.

DI DICHIARARE, con separata ed unanime votazione espressa in forma palese, la superiore deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 12 della L.R. 44/1991 e smi.

Letto, confermato e sottoscritto

il Segretario Generale
Dott. Valentino Pepe

il Sindaco
Avv. Giuseppe Cassì



CITTA' DI RAGUSA

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

allegato alla proposta di Deliberazione della
Giunta Comunale n° 643 del 20/12/2022

OGGETTO: Servizi a domanda individuale, tariffe annualità 2023, per campi da padel, tennis e per il campo funzionale di via delle Sirene a Marina di Ragusa. Determinazioni.

Ai sensi dell'art. 49 e 147 – bis del D.Lgs. 267 del 18 Agosto 2000 e successive modificazioni ed integrazioni, si esprime parere favorevole con Riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente per quanto di competenza in ordine alla regolarità tecnica del provvedimento in oggetto.

Annotazioni:

Ragusa, 20/12/2022

Dirigente
PUGLISI GIUSEPPE / InfoCamere S.C.p.A.



CITTA' DI RAGUSA

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE E ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA

allegato alla proposta di Deliberazione della
Giunta Comunale n° 643 del 20/12/2022

OGGETTO: Servizi a domanda individuale, tariffe annualità 2023, per campi da padel, tennis e per il campo funzionale di via delle Sirene a Marina di Ragusa. Determinazioni.

Ai sensi degli artt. 49 e 147- bis del D.Lgs.267/2000, e per quanto previsto dall'art. 32 del Regolamento di Contabilità, si esprime parere favorevole di regolarità contabile sulla proposta di deliberazione in oggetto.

Entrata

Previdizione	Anno	Capitolo	Oggetto capitolo	Importo

Spesa

Previdizione	Anno	Capitolo	Oggetto capitolo	Importo

Annotazioni:

Ragusa 20/12/2022

Il Dirigente del Servizio Finanziario
LUMIERA FRANCESCO / InfoCamere
S.C.p.A.

L'originale del presente documento è stato sottoscritto con firma digitale



CITTÀ DI RAGUSA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 593 DEL 20/12/2022

OGGETTO: Servizi a domanda individuale, tariffe annualità 2023, per campi da padel, tennis e per il campo funzionale di via delle Sirene a Marina di Ragusa. Determinazioni.

ATTESTAZIONE DI INIZIO PUBBLICAZIONE
(art. 124, comma 1, del D.lgs. 18.8.2000 n. 267)

Si attesta che in data 22/12/2022 la Deliberazione in oggetto è stata pubblicata all'Albo Pretorio on-line, ove rimarrà per 15 giorni consecutivi, ai sensi e per gli effetti dell'art.124, comma 1, del D. Lgs. 18.08.2000, n° 267.

Ragusa, li 22/12/2022

Il Redattore
MEZZASALMA IGNAZIA MARIA /
ArubaPEC S.p.A.

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo
, 23/02/2023
il Segretario Generale
F.to Dott. Valentino Pepe