



**COMUNE DI CORNAREDO**  
**AREA AFFARI GENERALI E POLITICHE CULTURALI**

**- SERVIZIO SPORT -**

**AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DEL “CENTRO SPORTIVO  
COMUNALE SANDRO PERTINI” SITO IN VIA DELLO SPORT, 70  
A CORNAREDO (MI) – PERIODO 01.09.2021/31.08.2036**

**PROGETTO EX ART. 23, COMMI 14 E 15 RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA**

**Il presente Progetto contiene i seguenti paragrafi:**

- a) Relazione illustrativa con riferimento al contesto in cui è inserito il servizio;
- b) Calcolo del valore stimato per la gestione del servizio;
- c) Indicazioni per la stesura dei documenti di cui al D.Lgs. n. 81/2008 per rischi da interferenza – DUVRI –
- d) Prospetto economico degli oneri complessivi necessari per la gestione del servizio;
- e) Criteri premiali da applicare alla valutazione delle offerte in sede di gara;
- f) Capitolato Speciale e relativi allegati:
  - 01: Programma manutenzioni ordinarie e straordinarie
  - 02: Cronoprogramma delle manutenzioni straordinarie
  - 03: PEF
  - 04: Tariffe
  - 05: Planimetria generale;
  - 06: Inventario beni mobili
  - 07: DUVRI
  - 08: Elenco personale operante nel Centro Sportivo Comunale

## **A)- Relazione illustrativa con riferimento al contesto in cui è inserito il servizio**

La presente procedura di gara verrà espletata dalla Centrale Unica di Committenza CUC ArCo BaSe per conto del Comune di Cornaredo P.zza Libertà, 24 - 20007 CORNAREDO (MI).

### **Categoria del servizio:**

Servizi ricreativi, culturali e sportivi - CPV 92610000-0 Servizi di gestione di impianti sportivi.

Normativa di riferimento: alla medesima risulta applicabile la disciplina delle concessioni relativa al tipo di concessione stessa che caratterizza l'oggetto principale del contratto (vedasi in particolare l'art. 30 "Principi per l'aggiudicazione e l'esecuzione di appalti e concessioni", e gli artt. da 164 e ss. relativi ai contratti di concessione, con applicazione delle parti I e II del Codice per quanto compatibili).

Nello specifico il Comune di Cornaredo è proprietario del Centro Sportivo comunale "Sandro Pertini" di Via Dello Sport 70 – Cornaredo, pari ad una superficie di mq. 109.478,00 e identificato catastalmente come segue: Foglio 5 mappali 395, 396, 396 in parte, 405, 406, 131, 402, 397, 401, 392, 392, sub 2, 387, 388, 389, 390, 391 Comune di Cornaredo:

- a) n. 1 campo da calcio centrale, in erba e illuminato – misure regolamentari per gare di calcio a livello nazionale – comprensivo di Tribuna coperta da n. 500 posti, locali di servizio presenti nel sotto tribuna
- b) n. 2 campi da calcio, in erba e illuminati – misure regolamentari per gare di calcio a livello giovanile
- c) n. 2 blocchi spogliati, nelle immediate vicinanze dei campi da gioco di cui al punto precedente
- d) n. 4 aree verdi presenti nelle immediate vicinanze dei campi da gioco e destinate agli allenamenti delle società sportive
- e) n. 1 campo da calcio a 7 in erba sintetica, illuminato, comprensivo del relativo blocco spogliatoi
- f) n. 3 campi coperti polivalenti (di cui uno riscaldato), illuminati e in erba sintetica, utilizzati sia per il calcio a 5 che per il gioco del tennis, con relativo blocco spogliatoi nelle immediate vicinanze
- g) n. 1 campo all'aperto attrezzato per la disciplina del beach volley, fondo in sabbia
- h) n. 1 locale di mq 738, sito al piano terra per servizio somministrazione di alimenti e bevande composto da bar, ingresso, cucina, deposito, nr. 1 wc, adibito a servizio di ristoro per gli utenti del centro sportivo
- i) n. 1 struttura coperta di mq 600 di recente costruzione denominata Palatenda, con tribuna mobile interna per accogliere n. 94 spettatori. La struttura, dotata di riscaldamento, risulta così composta: campo da gioco, n. 3 spogliatoi con annessi servizi igienici spazi adibiti a magazzino, locale primo soccorso, disimpegno, servizi igienici spettatori, locale tecnico
- j) n. 1 Palazzetto dello Sport di mq 960, con tribuna interna per accogliere c.a. 700 spettatori. La struttura è dotata di spogliatoi, spazi adibiti a magazzino, locale di custodia, locale infermeria, WC pubblici.

- k) area verde per complessivi mq. 80.000 con area giochi
- l) una struttura di mq 90 precedentemente assegnata come “abitazione di custodia”
- m) 1 locale pompe a servizio dell’irrigazione dei campi n. 2 e n. 3
- n) 1 locale guardiania
- o) e’ presente all’interno del Centro Sportivo, inoltre, n. 1 campo in erba, illuminato, con annesso blocco spogliatoi, il cui perimetro è comprensivo di una pista di atletica. Il campo potrà essere utilizzato oltre che per l’attività dell’atletica, anche per l’attività sportiva del rugby. La gestione di questi impianti è attualmente in capo al concessionario della piscina comunale con cui il Concessionario aggiudicatario del centro sportivo potrà convenzionarsi per gestire direttamente il campo e la pista di atletica e gli annessi spogliatoi. In tal caso, salvo diversi accordi, il Concessionario dovrà provvedere alla manutenzione degli spazi.

Attualmente:

- all'interno della struttura di cui al precedente punto i) si svolgono allenamenti di twirling, basket, calcio a 5 e ginnastica ritmica, ma la struttura si presta a molteplici attività.
- all'interno della struttura di cui al precedente punto j) si svolgono allenamenti e gare di basket, calcio a 5, arti marziali, danza artistica, ginnastica ritmica, twirling, spinning e manifestazioni occasionali di livello regionale, nazionale e internazionale.

Secondo la giurisprudenza più diffusa gli impianti sportivi rientrano tra i beni del patrimonio indisponibile degli Enti locali e, in particolare, giacchè finalizzati a soddisfare l’interesse della collettività alle discipline sportive, sono ascrivibili ai beni destinati al pubblico servizio (Consiglio di Stato V sez 6/12/2007, n. 6276).

Gli impianti sportivi rientrano, pertanto, nella previsione dell'ultimo capoverso dell'art. 826 c.c. i quali, ex art. 828 c.c., non possono essere sottratti alla loro destinazione. Su tali beni insiste, dunque, un vincolo funzionale, coerente con la loro vocazione naturale ad essere impiegati in favore della collettività, per attività di interesse generale e non vi è dubbio che la conduzione degli impianti sportivi sottenda a tale tipologia di attività (Consiglio di Stato n. 2385/2013); la gestione degli impianti sportivi può essere effettuata dall'Amministrazione comunale oltre che in forma diretta anche in forma indiretta, mediante affidamento a terzi, individuati in esito ad una procedura selettiva.

Il Centro Sportivo “Sandro Pertini” risulta essere correttamente allocato nell'inventario dei beni immobili del Comune di Cornaredo tra il patrimonio indisponibile dell'Ente e pertanto destinato al soddisfacimento dell'interesse della collettività allo svolgimento delle attività sportive. Costituisce elemento strumentale alla realizzazione del diritto fondamentale alla salute che si realizza anche attraverso la pratica dell'attività sportiva quale mezzo per la realizzazione dello sviluppo fisico e morale dell'individuo, per l'educazione dei ragazzi e la socializzazione di adulti e anziani.

Obiettivo prioritario del Comune di Cornaredo è quello di garantire alla collettività l'accesso e la fruizione di tutte le strutture sportive esistenti, assicurando nel contempo la conservazione delle medesime e la loro piena funzionalità, ritenendo che la gestione dello stesso debba tendere a conseguire, da un lato obiettivi di promozione dell'attività sportiva anche tramite la realizzazione di un progetto innovativo di qualità e di eccellenza sportiva, andando anche ad incrementare l'attuale vocazione polisportiva e valorizzando le attività sportive "minori" (meno frequentate) e, dall'altro, risultati di efficacia, efficienza ed economicità, ottimizzando il rapporto tra costi e benefici.

E', altresì, obiettivo dell'Amministrazione comunale, ottimizzare ulteriormente la dotazione di spazi e strutture per la pratica di attività sportive all'interno del Centro.

Inoltre, la gestione del Centro Sportivo è affidata nell'esclusivo fine e con l'obbligo da parte del Concessionario di adibire gli spazi indicati a sede dell'attività sportiva, ricreativa e per il tempo libero o comunque complementare con riferimento, in particolare, alla migliore fruizione da parte di giovani, persone diversamente abili, anziani, associazioni sportive cornaredesi e scuole del territorio.

Ciò premesso, il servizio di gestione del Centro Sportivo, affidato con determinazione n. 524 del 09/09/2020 a seguito di procedura negoziata indetta ai sensi dell'art. 36 del Codice dei Contratti Pubblici, espletata con il criterio del maggior rialzo sul canone di concessione posto a base d'asta, ex art. 95 comma 4 del Codice dei Contratti Pubblici, è in scadenza il 31 agosto 2021.

Si procederà, pertanto, ad indire nuova gara di appalto mediante affidamento a terzi individuati in esito ad una procedura selettiva. Tale forma indiretta, come specificato nella Delibera n. 1300 del 14 dicembre 2016 di ANAC, si sostanzia nell'istituto della concessione, regolamentato negli artt. 164 e ss., con applicazione delle parti I e II del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii. (per quanto compatibili).

La gestione in forma diretta non risulta percorribile in quanto l'organico del Comune non dispone di risorse umane da poter impiegare nel suddetto impianto sportivo.

Il tema della modalità di affidamento della gestione degli impianti sportivi, a seguito dell'entrata in vigore del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii., è stato affrontato dall'Autorità Nazionale Anticorruzione (ANAC), che con delibera n. 1300 del 14 dicembre 2016, ha chiarito preliminarmente la differenza tra **impianti sportivi con rilevanza economica**, che sono "*quelli la cui gestione è remunerativa e quindi in grado di produrre reddito*", e **impianti sportivi privi di rilevanza economica**, che sono "*quelli la cui gestione non ha tali caratteristiche e va quindi assistita dall'Ente*".

Più in particolare si osserva che *«Ai fini della definizione della rilevanza economica del servizio sportivo è necessario distinguere tra servizi che si ritiene debbano essere resi alla collettività anche al di fuori di una logica di profitto d'impresa, cioè quelli che il mercato privato non è in grado o non è interessato a fornire, da quelli che, pur essendo di pubblica utilità, rientrano in una situazione di mercato appetibile per gli imprenditori in quanto la loro gestione consente una remunerazione dei fattori di produzione e del*

capitale e permette all'impresa di trarre dalla gestione la fonte della remunerazione, con esclusione di interventi pubblici» (TAR Lazio, 22 marzo 2011 n. 2538); a tal fine la redditività di un impianto sportivo deve essere valutata caso per caso, con riferimento ad elementi quali i costi e le modalità di gestione, le tariffe per l'utenza e le attività praticate e nello specifico, il Centro Sportivo "Sandro Pertini" rientra nella definizione **di impianto sportivo con rilevanza economica**, rientrante pertanto nell'applicazione degli artt. 30 "Principi per l'aggiudicazione e l'esecuzione di appalti e concessioni", 164 e ss. relativi ai contratti di concessione, con applicazione delle parti I e II del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii. (per quanto compatibili).

L'istituto giuridico della concessione consente:

1. il permanere della garanzia della qualità del servizio e della capacità di controllo da parte del Comune, regolamentata nella documentazione contrattuale tra le parti, della flessibilità organizzativa e di offerta;
2. il trasferimento del rischio di impresa sul Concessionario individuato mediante gara ad evidenza pubblica; infatti attraverso lo strumento della concessione, l'operatore assume in concreto i rischi economici della gestione del servizio, rifacendosi essenzialmente sull'utenza per mezzo della riscossione di un qualsiasi tipo di canone o tariffa (in tal senso - ex plurimis -: Cons. Stato, VI, 4 settembre 2012, n. 4682; id., V, 9 settembre 2011, n. 5068; id, V, 6 giugno 2011, n. 3377);
3. il miglioramento e la riduzione dei costi, afferenti elementi non connessi all'offerta sportiva, bensì a costi indiretti, quali consumi, utenze e miglioramenti organizzativi, che la concessione incentiva ad attuare.

#### **B) - Calcolo del valore stimato per la concessione del servizio ex art. 167 del D.Lgs. n. 50/2016**

Il valore stimato della concessione, sulla base di quanto previsto dall'articolo 167 del Codice, risulta essere pari ad **€ 8.542.200,00** per l'intera durata di anni 15, pari ad annui **€ 569.480,00**.

Si precisa che tale valore è stato stimato nel PEF di massima (**Allegato 3**) e tale stima ha carattere puramente indicativo, non impegna in alcun modo il Concedente 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 la gestione del Centro Sportivo.

Con riferimento al PEF di massima (**Allegato 3**), è previsto un canone annuo di concessione a base d'asta pari ad **€ 1.000,00** (mille/00 Euro) oltre I.V.A. se dovuta.

L'operatore economico, in sede di offerta economica, è tenuto a presentare la propria miglior offerta al rialzo, al netto dell'I.V.A. Non sono ammesse offerte inferiori o pari all'importo annuo di € 1.000,00 (mille/00 Euro).

Al Concessionario è riconosciuto esclusivamente il diritto di gestire funzionalmente e sfruttare

economicamente i servizi oggetto del Capitolato Speciale con assunzione a proprio carico del rischio operativo legato alla gestione dei servizi medesimi e senza costi a carico del Concedente, ex articolo 165 del Codice. Non sono previste compensazioni economiche.

La concessione comporta, oltre alla gestione dei servizi, anche la realizzazione obbligatoria degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'**Allegato 1**, da eseguirsi all'interno del Centro Sportivo a cura del Concessionario senza costi a carico del Comune di Cornaredo in conformità al D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., compresa l'eventuale progettazione definitiva ed esecutiva, per un valore complessivo stimato in **€ 750.000,00 (indicativamente)** pari ad annui **€ 50.000,00** al netto di I.V.A. ).

La realizzazione degli interventi straordinari riportati nell'**Allegato 1** dovranno essere eseguiti nel corso della Concessione secondo la tempistica indicativa di cui all'**Allegato 2 Cronoprogramma**, migliorabile in sede di offerta.

A tale proposito gli interventi prioritari per l'Amministrazione Comunale sono quelli individuati nell'**Allegato 2 Cronoprogramma** identificati come segue:

- C3 Riqualificazione servizi igienici – D2 Coibentazione tubazioni riscaldamento Palatenda – D3 Rifacimento e adeguamento quadri elettrici di comando spogliatoio e tensostruttura tennis/calciotto
- C2 Manutenzione straordinaria del gruppo spogliatoi calcio/custode
- A2 Riqualificazione accesso Centro Sportivo – A1 Rifacimento recinzione in rete metallica (Lotto 1)  
- C6 Ristrutturazione e adeguamento struttura ex casa custode.

La realizzazione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, rientra nel disegno tracciato da tempo dall'Amministrazione Comunale e teso a:

- potenziare la ricettività turistico-sportiva del Comune di Cornaredo
- aumentare la competitività territoriale e l'attrattiva cittadina
- incrementare lo sviluppo del mercato inerente il benessere fisico
- fornire servizi alle scuole del territorio e dei Comuni limitrofi (non esiste in zona un impianto simile in grado di rispondere a tutte le richieste di attività sportive dell'area)
- valorizzare, senza alterarlo, il contesto in cui si colloca la struttura in progetto.

Ogni struttura sarà sottoposta esclusivamente a lavorazioni manutentive e di riqualificazioni specifiche differenziate in relazione alle esigenze del caso. Per rispondere pienamente alle esigenze di cui sopra, al termine dei lavori di manutenzione straordinaria e riqualificazione di alcune strutture, l'impianto sportivo racchiuderà in sé i seguenti requisiti:

- essere in grado di ospitare allenamenti e manifestazioni di elevato livello sportivo
- essere idoneo, in particolare, a soddisfare le esigenze sportive del CONI
- costituire attrattiva non solo sotto il profilo sportivo ma anche ludico
- essere in grado di captare e soddisfare un bacino d'utenza che travalichi quello territoriale
- presentare caratteristiche tecnico – funzionali che ne permettano il pieno godimento sia nel periodo invernale, sia in quello estivo
- presentare potenziali caratteristiche economico – gestionali che rendano l'investimento conveniente.

Lo scopo finale è, in sintesi, la creazione di una cittadella sportiva di moderna concezione e allo stesso tempo molto versatile al fine di creare delle alternative qualificanti per adulti e bambini senza differenze di sesso e di culture, per favorire l'aggregazione e l'integrazione delle generazioni.

### **C -DUVRI rischi da interferenza cui al D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i.**

Il DUVRI è redatto in forma separata, pur costituendo parte integrante di questo Progetto.

L'importo degli oneri per la sicurezza da interferenze è pari a 1.500,00 (millecinquecento/00).

Con riferimento al Concessionario, lo stesso risulta a tutti gli effetti "*datore di lavoro*" ai sensi dell'art. 2 D.Lgs. n. 81/2008 e ss.mm.ii.. In caso di affidamento di lavori, servizi e forniture ad imprese terze o a lavoratori autonomi nell'ambito della gestione del impianto natatorio, il Concessionario dovrà provvedere a redigere il Documento Unico di Valutazione dei Rischi da Interferenza – D.U.V.R.I., di cui all'art 26, comma 3 *ter* del D. Lgs. 81/08 e ss.mm.ii..

La mancata elaborazione e aggiornamento, quando necessario, del Documento Unico di Valutazione dei Rischi da Interferenza, comporta la risoluzione contrattuale ai sensi dell'allegato Capitolato Speciale.

### **D) - Prospetto economico degli oneri complessivi necessari per la gestione del servizio**

In via del tutto esemplificativa, e non esaustiva, i conteggi effettuati tengono in debita considerazione i costi dei servizi sportivi, della manodopera, della manutenzione ordinaria, della manutenzione straordinaria, della custodia, della pulizia, delle utenze, della fornitura dell'arredo mancante, degli oneri di progettazione, validazione e collaudo delle opere di manutenzione straordinaria, delle cauzioni ex artt. 93 e 103 del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii., degli oneri assicurativi, delle spese di registrazione del contratto, dei costi della pubblicità legale, del contributo ANAC, dell'ammortamento degli investimenti (dettagliato nel PEF di massima, **Allegato 3** al Capitolato Speciale, al quale si rinvia).

## **E) - Criteri premiali per la valutazione delle offerte in sede digara**

Il progetto presentato dal concorrente in sede d'offerta potrà comprendere varianti migliorative rispetto agli Standard organizzativi.

Le varianti migliorative potranno, tra l'altro, riguardare:

- a) la qualificazione del progetto e del piano delle attività comprensivo degli strumenti e delle risorse, migliorativi rispetto agli standard minimi, inserite nella proposta progettuale in coerenza con il progetto generale dell'appalto;
- b) il miglioramento funzionale ed organizzativo e l'ampliamento dell'offerta sportiva e di servizi anche complementari alla funzione principale del centro sportivo, in una logica di armonica integrazione con quanto già esistente;
- c) la riqualificazione dell'impianto sportivo con interventi finalizzati al miglioramento complessivo delle strutture e spazi esistenti;
- d) lo sviluppo di attività e interventi qualificanti di carattere sociale volti al coinvolgimento di soggetti fragili, di famiglie e associazioni su progetti di interesse sociale;
- e) le strategie aziendali per il personale impiegato nel servizio, finalizzate alla qualificazione della gestione del personale, attraverso un piano di formazione e di aggiornamento annuale migliorativo rispetto agli standard minimi;
- f) l'adozione di adeguati sistemi di controllo delle prestazioni erogate per la verifica degli obiettivi di efficacia, efficienza e soddisfazione degli utenti nonché l'utilizzo di sistemi di comunicazione elettronica dei flussi informativi verso la stazione appaltante e verso l'utenza anche attraverso la predisposizione di un sito web;
- g) un controllo di gestione teso a garantire la presenza pubblica all'interno del centro e il mantenimento, da parte dell'Amministrazione Comunale, di forme di controllo e confronto continue con il Concessionario sulle attività sportive e finanziarie;
- h) Piano delle manutenzioni ordinarie e straordinarie;
- i) Miglioramento dei tempi di realizzazione degli interventi indicati nell'**Allegato 2 Cronoprogramma**.

I costi delle varianti migliorative dovranno essere ricompresi nell'offerta economica e saranno oggetto di valutazione tramite specifici criteri premiali.

La concessione sarà affidata previo espletamento della procedura di aggiudicazione con procedura aperta per la scelta del contraente ai sensi dell'art. 60 del Codice e con il criterio di selezione dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 95, comma 2, del Codice, da valutare secondo i seguenti criteri con attribuzione del punteggio massimo di 100 di cui:

**OFFERTA TECNICA : punteggio massimo 70/100**

La gara sarà aggiudicata all'operatore economico che avrà ottenuto il maggior punteggio risultante dalla sommatoria della valutazione relativa all'offerta tecnica e all'offerta economica.

In caso di parità di punteggio complessivo, l'aggiudicazione avverrà a favore dell'operatore economico che avrà ottenuto il maggior punteggio nella valutazione dell'offerta relativa all'elemento tecnico. In caso di parità di punteggio sia nella valutazione tecnica che economica, si procederà a sorteggio in seduta pubblica, indipendentemente dalla circostanza che siano presenti i concorrenti che hanno ottenuto uguale punteggio.

### **OFFERTA ECONOMICA: punteggio massimo 30/100**

Con riferimento al PEF di massima (**Allegato 3** del Capitolato Speciale), è previsto un canone annuo di concessione a base d'asta pari ad € 1.000,00 (mille/00 Euro ) oltre IVA.

L'operatore economico, in sede di offerta economica, è tenuto a presentare la propria miglior offerta al rialzo, al netto dell'I.V.A., se dovuta. Non sono ammesse offerte pari o inferiori all'importo di € 1.000,00 (mille/00 Euro).

**PEF (Piano Economico e Finanziario):** l'operatore economico dovrà presentare, **a pena di esclusione, il Piano Economico Finanziario** redatto e sottoscritto digitalmente secondo lo schema messo a disposizione dal Concedente.

Il PEF non costituisce oggetto di valutazione e quindi non è prevista l'assegnazione di un punteggio, ma verrà esaminato da parte della Commissione giudicatrice ai fini della verifica della serietà e sostenibilità dell'offerta presentata.

## **F) - Capitolato**

Il documento Capitolato speciale descrittivo prestazionale è redatto in forma separata, pur costituendo parte integrante di questo Progetto. Il Capitolato recepisce le indicazioni contenute in questo Progetto.

Allegati al Capitolato:

- 01: Programma manutenzioni
- 02: Cronoprogramma manutenzioni straordinarie
- 03: PEF
- 04: Tariffe
- 05: Planimetria generale;
- 06: Inventario beni mobili
- 07: DUVRI
- 08: Elenco personale operante nel Centro Sportivo

Il Responsabile Unico del Procedimento

Dott. Giulio Notarianni