

**STAZIONE UNICA APPALTANTE – CITTA' METROPOLITANA DI ROMA
CAPITALE**

COMUNE DI CIAMPINO

**GARA A PROCEDURA APERTA PER LA CONCESSIONE DELL'IMPIANTO
PISCINE COMUNALI ALL'APERTO CON ESECUZIONE DI OPERE DI
MANUTENZIONE STRAORDINARIA A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

Piano Economico – finanziario di massima

INDICE	
1	Introduzione
2	La normativa e gli atti di riferimento
3	Il contesto socio economico e territoriale di riferimento
4	Oggetto della concessione
5	Le ipotesi del modello economico e finanziario
6	Costo della manodopera
7	Il piano economico finanziario di massima (conto economico del soggetto gestore)
8	Elementi di gara
9	Il valore della concessione a base di gara
10	Conclusioni

Il Comune di Ciampino intende procedere alla concessione della gestione dell'impianto piscine all'aperto di proprietà comunale, sito in via Superga, con oneri di manutenzione straordinaria a carico del concessionario.

L'impianto natatorio è in funzione dall'anno 2007 a mezzo di affidamento in gestione a terzi.

L'ufficio tecnico comunale, a seguito di attenta valutazione, ha predisposto un progetto- stima di massima, con lavori di manutenzione straordinaria, necessari e urgenti per mantenere aperta al pubblico la piscina per i prossimi otto anni.

Per l'affidamento in concessione della gestione e per la realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria necessari a carico del concessionario, l'Amministrazione Comunale ha scelto di adottare la "concessione mista" di lavori e servizi, con prevalenza economica e funzionale dei servizi, con la formula del partenariato pubblico privato, ai sensi degli artt. 164 e ss. del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. (in particolare ex art. 180).

Il presente documento ha lo scopo di illustrare la fattibilità economico-finanziaria e gestionale di massima dell'affidamento in concessione della piscina del Comune di Ciampino con l'investimento a carico dell'operatore economico per i lavori di manutenzione straordinaria, e intende fornire ai concorrenti le informazioni utili per la predisposizione delle relative offerte.

Gli obiettivi specifici del presente documento sono i seguenti:

1. Illustrare il modello concessorio;
2. Indicare e quantificare gli elementi di carattere economico e finanziario che caratterizzano la gestione e l'investimento per la ristrutturazione.

2 - La normativa e gli atti di riferimento

Ai sensi dell'art. 169 del D.Lgs. 50/2016, l'affidamento per la gestione in concessione dell'impianto piscine, nonché la redazione del progetto esecutivo delle opere di manutenzione straordinaria (interventi essenziali) e la redazione del progetto preliminare delle opere di manutenzione straordinaria (opere di miglioria finalizzate all'aumento della capienza dell'impianto), la direzione lavori, il coordinamento per la sicurezza (in fase di progettazione ed esecuzione) e l'esecuzione dei lavori anzidetti, si configura quale "concessione mista" di lavori e servizi, con la formula del partenariato pubblico privato, con prevalenza economica e funzionale dei seguenti servizi ricompresi nell'allegato IX del Codice dei Contratti:

CPV: 92610000-0 servizi di gestione impianti

Accessori e secondari sono invece i lavori di manutenzione straordinaria, a totale carico e cura del concessionario quantificati, al netto di IVA e comprensivi delle spese tecniche, in:

- Lavori di manutenzione straordinaria – interventi essenziali - € 36.885,25.
- Lavori di manutenzione straordinaria – opere di miglioria - € 33.000,00.

L'esecuzione dei lavori dovrà avvenire secondo il progetto esecutivo dei lavori di manutenzione straordinaria – interventi essenziali – che il concorrente dovrà presentare in sede di offerta, nel rispetto del progetto – stima di massima, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 34 del 24/03/2017.

Il progetto, redatto ai sensi dell'art. 23, comma 8, del D.Lgs. 50/2016, dovrà essere composto almeno dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica generale
- Elenco prezzi
- Computo metrico e QTE
- Capitolato lavori
- Elaborato grafico unico con individuate le zone di intervento e gli impianti
- Documentazione fotografica

Nel caso in cui l'offerente presenti il progetto di fattibilità tecnico economica dei lavori di manutenzione straordinaria – opere di miglioria – e lo stesso sia approvato con atto deliberativo di Giunta Comunale, l'esecuzione dei lavori dovrà avvenire secondo il progetto esecutivo redatto, conformemente al progetto di fattibilità tecnico economica presentato in sede di offerta ed approvato dalla Giunta Comunale. Detto progetto dovrà essere composto almeno ai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica generale

- Schemi grafici con indicazioni delle zone di intervento, le caratteristiche dimensionali, funzionali e tecnologiche;
- Stima di massima dei lavori;

3 - Il contesto socio economico e territoriale di riferimento

La popolazione residente nel Comune di Ciampino ammonta, a marzo 2017, a 38.519 unità con incremento notevole da 36.133 residenti nel 2002 a 38.412 residenti nel 2015 per passare agli odierni 38.519.

Il Comune ha una estensione territoriale limitata a 1.100 ha e si colloca nell'area metropolitana di Roma a confine diretto con Roma, in particolare nella zona di Morena, dove l'abitato continua senza interruzioni tra il Comune di Roma e il Comune di Ciampino e le cittadine dei Castelli, Marino e Grottaferrata, confinanti con Ciampino, anch'esse densamente abitate.

In particolare il Comune di Ciampino si distingue per una elevata percentuale di presenza di bambini/giovani come riportato nella tabella seguente che si riferisce alla popolazione scolastica nell'anno scolastico 2015-2016:

materna	1.188
elementare	2.150
medie	1.344
superiori	1.767

L'impianto piscine all'aperto si colloca in una delle zone paesaggisticamente più belle dell'area ai piedi dei Castelli, con veduta sui Colli Albani a sud e a nord un'area a verde circoscritta da mura trecentesche, da cui il nome alla zona ed alla via che conduce nell'area stessa di "Mura dei Francesi".

L'impianto piscine è altresì limitrofo, condividendo l'ingresso principale con l'impianto sportivo polivalente di calcio comunale "Superga", già oggetto di altra concessione di gestione per attività sportiva calcistica.

La gestione dell'impianto piscine comunali all'aperto risponde alla esigenza di offrire la possibilità di praticare attività ludico-natatoria per tutte le età e categorie di utenti, dai bambini agli anziani e disabili, nel periodo estivo.

L'affidamento in concessione della gestione e manutenzione straordinaria delle piscine, per un periodo di cinque anni, elevabile a otto anni, nel caso in cui il concorrente presenti, nell'offerta tecnica, il progetto di fattibilità economico-finanziaria dei lavori di manutenzione straordinaria costituenti opere di miglioria finalizzate all'aumento di capienza dell'impianto, è funzionale all'Amministrazione Comunale in quanto ritenuto strumento valido per utilizzare al meglio la struttura sportiva, e la scelta di affidare la manutenzione straordinaria necessaria al concessionario, risponde all'obiettivo di una più efficace responsabilizzazione del gestore, il quale si trova impegnato a perseguire un equilibrio economico che consenta allo stesso anche il recupero delle risorse da investire nell'impianto.

4 - Oggetto della concessione

Il contratto ha per oggetto la concessione del servizio di gestione, conduzione, manutenzione ordinaria e straordinaria del suddetto impianto piscine comunali, per l'esclusivo esercizio di attività natatorie ginnico-sportive e ludico-motorio – ricreative, nonché l'esecuzione di opere idonee al suo funzionamento ottimale.

Trattasi di concessione mista di servizi e lavori con prevalenza funzionale dei servizi di gestione degli impianti sportivi. Alla presente concessione si applicano, pertanto, gli articoli 164 e ss. del D.Lgs. 50/2016 (in particolare l'art. 180).

Oggetto principale è la gestione della piscina, mentre accessori e secondari seppur indispensabili, sono l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria dell'impianto comprendente la redazione del progetto esecutivo dei lavori di manutenzione straordinaria (interventi essenziali) da produrre in sede di gara (offerta tecnica), la redazione del progetto di fattibilità tecnico economica dei lavori di manutenzione straordinaria (opere di miglioria) da presentare, eventualmente, in sede di gara (offerta tecnica), la conseguente progettazione esecutiva dei suddetti lavori di manutenzione, la direzione lavori, il coordinamento della sicurezza (in fase di progettazione ed esecuzione) e quant'altro necessario a dare compiute e collaudate le opere previste, con oneri a totale carico dell'aggiudicatario.

I documenti principali destinati a regolare la concessione sono costituiti da:

- Capitolato speciale descrittivo e prestazionale;
- Lo schema di contratto.

Il Capitolato suddetto, insieme al Disciplinare, sono i documenti sulla base dei quali i soggetti partecipanti alla gara devono predisporre gli elementi che costituiscono l'offerta, sia dal punto di vista qualitativo che quantitativo, comprendente:

- progetto esecutivo dei lavori di manutenzione straordinaria (interventi essenziali) conforme al progetto-stima di massima dei lavori approvato con deliberazione di GC n. 34 del 24/03/2017;
- progetto di fattibilità tecnico-economica dei lavori di manutenzione straordinaria (opere di miglioria) – offerta eventuale;
- piano di gestione comprendente le modalità di organizzazione dei servizi offerti all'utenza ed il piano delle attività di conduzione e manutenzione dell'impianto;
- ribasso temporale sul periodo di esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria (interventi essenziali);
- ribasso temporale sul periodo di esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria (opere di miglioria);
- rialzo sul canone di concessione annuale, dovuto all'Amministrazione per la gestione dell'impianto piscine, posto a base di gara.

Il Capitolato speciale descrittivo e prestazionale prescrive le attività minime che devono essere svolte nel complesso al fine di garantire la funzione di servizio pubblico dell'impianto natatorio ed individua le tariffe la cui determinazione compete al Comune.

Lo schema di contratto contiene la disciplina dei rapporti tra il Comune (Concedente) ed il Concessionario.

5 - Le ipotesi del modello economico e finanziario

Il presente piano economico – finanziario di massima è finalizzato ad individuare la dinamica finanziaria generata dalla gestione della piscina, tenendo conto anche delle opere di manutenzione straordinaria da realizzare a carico del concessionario.

Il soggetto concorrente dovrà presentare in gara un progetto esecutivo per i lavori di manutenzione straordinaria (interventi essenziali) che dettagli e specifichi le modalità di realizzazione degli interventi, redatto e formulato in conformità al progetto-stima di massima approvato con deliberazione di GC n. 34 del 24/03/2017, sottoscritto, a pena di esclusione, da un professionista abilitato, iscritto al proprio Ordine o collegio professionale oltre che dal gestore stesso.

Il progetto, redatto ai sensi dell'art. 23, comma 8, del D.Lgs. 50/2016, dovrà essere composto almeno dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica generale
- Elenco prezzi
- Computo metrico e QTE
- Capitolato lavori
- Elaborato grafico unico con individuate le zone di intervento e gli impianti
- Documentazione fotografica

Il soggetto concorrente potrà, inoltre, presentare un progetto di fattibilità tecnico economica, redatto ai sensi dell'art. 23, comma 5, del D.Lgs. 50/2016, per i lavori di manutenzione straordinaria (opere di miglioria finalizzate all'aumento della capienza dell'impianto), che dovrà essere composto almeno ai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica generale
- Schemi grafici con indicazioni delle zone di intervento, le caratteristiche dimensionali, funzionali e tecnologiche;
- Stima di massima dei lavori;

I costi per i lavori di manutenzione straordinaria (interventi essenziali) risultano i seguenti, secondo il Quadro Economico approvato con deliberazione di GC n. 34 del 24/03/2017:

lavori	34.250,00
spese tecniche e imprevisti	2.635,25
totale lavori e spese tec	36.885,25
IVA su lav. e spese tec.	8.114,75

spesa complessiva	45.000,00
-------------------	-----------

I costi per i lavori di manutenzione straordinaria (opere di miglioria finalizzate all'aumento della capienza dell'impianto) risultano i seguenti (di massima):

lavori	30.000,00
spese tecniche e imprevisti	3.000,00
totale lavori e spese tec	33.000,00
IVA su lav. E spese tec.	7.260,00
spesa complessiva	40.260,00

I lavori dovranno essere eseguiti nel pieno rispetto del progetto esecutivo, come approvato dall'Amministrazione comunale, **nel termine massimo di un anno dalla stipula dell'atto di concessione**, ovvero entro il termine più favorevole proposto nell'offerta presentata in sede di gara.

5.1 - Canone di concessione e forma di contribuzione da parte del Comune

Il canone di concessione dell'impianto rappresenta il prezzo posto a base di gara e viene fissato in € 9.500,00 oltre IVA di legge (novemilacinquecento/00 euro) annuali per il numero di anni (5) pari a complessivi € 47.500,00 (quarantasettemilacinquecento/00 euro), soggetto ad aumento da parte dei concorrenti.

Nel caso in cui il concessionario presenti, in sede di offerta, il progetto preliminare per le opere di miglioria dell'impianto piscine con contestuale impegno per la realizzazione delle stesse entro un anno dall'approvazione, da parte della Giunta, del progetto esecutivo, redatto dallo stesso offerente entro 60 giorni dalla consegna dell'impianto e quindi venga concessa una durata maggiore della gestione di ulteriori tre anni, l'importo complessivo a base di gara diventa di 9.500,00 €/anno x 8 anni = 76.000,00 € (euro settantaseimila/00), soggetto ad aumento da parte dei concorrenti.

Il concessionario dovrà corrispondere al Comune, e per tutta la durata della concessione il canone annuo come offerto in sede di gara, con scadenza il 5 di settembre di ogni anno.

La controprestazione a favore del concessionario consiste nel diritto di riscuotere ed incamerare le tariffe d'uso dell'impianto, lasciando invariate le vigenti tariffe per i servizi più diffusi per la piscina, adeguando eventualmente le tariffe stesse allorché queste vengano rideterminate dall'Amministrazione con specifico atto.

Il contributo, da parte dell'Amministrazione a favore del concessionario, per l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria consiste, ai sensi dell'art. 21, comma 5, secondo periodo nonché dell'art. 165, comma 2, del D.Lgs. 50/2016, nel mancato introito della quota parte del canone corrispondente all'attuale valore di mercato dello stesso pari a 16.800,00 €/anno, sottratta la parte del canone a carico del concessionario, come sopra determinata pari a 9.500,00 €/anno, per complessivi 7.300,00 €/anno.

E' altresì previsto, quale forma di contributo, il diritto di godimento dell'impianto piscine di proprietà comunale, in quanto strumentale e tecnicamente connesso all'opera da affidare in concessione (art. 180, comma 6, del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.).

Con tale forma di contributo il concessionario si intende compensato di qualsiasi suo avere o pretendere dal Comune in ordine alla concessione in parola, ivi compresi gli oneri finanziari necessari per la realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria dell'impianto, a totale carico dello stesso concessionario, senza alcun diritto a nuovi o maggiori compensi, essendo pienamente soddisfatto da tale forma di contributo e dallo sfruttamento economico della gestione dell'impianto nei limiti specificati dal Capitolato Speciale.

5.2 TARIFFE

Il concessionario dovrà applicare le tariffe approvate con deliberazione di Giunta Comunale n. 147 del 11/10/2013, come di seguito riportate integralmente:

ATTIVITA'	modalità	periodo	limite massimo tariffe al pubblico e per l'utilizzazione degli impianti (€)
balneazione	adulti residenti	ingresso giornaliero sabato, domenica e festivi	8,70
balneazione	adulti non residenti	ingresso giornaliero sabato, domenica e festivi	13,00
balneazione	adulti residenti	ingresso giornaliero - giorni feriali	7,60
balneazione	adulti non residenti	ingresso giornaliero - giorni feriali	11,00
balneazione	adulti residenti	ingresso giornata ridotta (9,00- 14,00 e 14,00 - 20,00) sabato, domenica e festivi	5,40
balneazione	adulti non residenti	ingresso giornata ridotta (9,00- 14,00 e 14,00 - 20,00) sabato, domenica e festivi	9,80
balneazione	adulti residenti	ingresso giornata ridotta (9,00- 14,00 e 14,00 - 20,00) giorni feriali	4,40
balneazione	adulti non residenti	ingresso giornata ridotta (9,00- 14,00 e 14,00 - 20,00) giorni feriali	8,70
balneazione	ragazzi 6 - 14 anni	ingresso giornaliero	5,40
balneazione	ragazzi 6 - 14 anni	ingresso giornaliero - giornata ridotta	3,30
balneazione	bambini 0 - 5 anni	ingresso giornaliero	gratuito
balneazione	ultrasessantacinquenni residenti o meno	ingresso giornaliero	5,40
balneazione	ultrasessantacinquenni residenti o meno	ingresso giornaliero - giornata ridotta	3,30
balneazione	abbonamento per residenti	settimanale	43,60
balneazione	abbonamento per non residenti	settimanale	65,00
balneazione	abbonamento per residenti	mensile	152,40
balneazione	abbonamento per non residenti	mensile	239,50

È previsto, inoltre:

	l'ingresso gratuito alla piscina per i portatori di handicap non deambulanti ed il loro accompagnatore
--	---

6 – COSTO DELLA MANODOPERA

Ai sensi dell'art. 23 comma 16 del D. Lgs. 50/2016 come integrato e modificato dal D. Lgs. 56/2017 (correttivo) : “per i contratti relativi a lavori, servizi e forniture, il costo del lavoro è determinato annualmente, in apposite tabelle, dal Ministero del lavoro e delle politiche sociali sulla base dei valori economici definiti dalla contrattazione collettiva nazionale tra le organizzazioni sindacali e le organizzazioni dei datori di lavoro comparativamente più rappresentativi, delle norme in materia previdenziale ed assistenziale, dei diversi settori merceologici e delle differenti aree territoriali. In mancanza di contratto collettivo applicabile, il costo del lavoro è determinato in relazione al contratto collettivo del settore merceologico più vicino a quello preso in considerazione.”

Nel caso in esame, riguardante l'attività di gestione della piscina, si è presa in considerazione la più recente tabella, approvata con Decreto del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali del 13/02/2014, per i servizi di pulizia, disinfestazione, servizi integrati/multiservizi, rilevando che tale definizione di attività è quella che maggiormente si avvicina all'attività oggetto di concessione.

Dalla rilevazione del costo orario per l'operatore e dal calcolo del numero di ore complessive per lo svolgimento del servizio, è stato desunto il costo del personale pari a come di seguito riportato:

previsione costo manodopera svolgimento servizio gestione piscina

riferimento:	Decreto Ministero del Lavoro e delle politiche sociali del 13/02/2014
	COSTO MEDIO ORARIO DEL PERSONALE DIPENDENTE DA IMPRESE ESERCENTI SERVIZI DI PULIZIA, DISIN

costo medio orario -	15,66	€/ora	
IRAP (4,82 %)	0,75	€/ora	
sommano	16,41	€/ora	
personale previsto -	3	persone/giorno	
n. ore lavoro giornaliera (3 p	24	ore/giorno	
n. ore lavoro periodo stagion	2.160	ore	
costo manodopera (2.160 x 16,41)	35.455,99	€	

previsione costo manodopera svolgimento servizio gestione piscina nel caso di aumento capie

riferimento:	Decreto Ministero del Lavoro e delle politiche sociali del 13/02/2014
	COSTO MEDIO ORARIO DEL PERSONALE DIPENDENTE DA IMPRESE ESERCENTI SERVIZI DI PULIZIA, DISIN

costo medio orario -	15,66	€/ora	
IRAP (4,82 %)	0,75	€/ora	
sommano	16,41	€/ora	
personale previsto -	6	persone/giorno	
n. ore lavoro giornaliera (6 p	48	ore/giorno	
n. ore lavoro periodo stagion	4.320	ore	
costo manodopera (4.320 x 16,41)	70.911,99	€	

Per quanto riguarda i lavori di manutenzione è stato stimato il tempo di massima necessario a realizzare i lavori previsti nel progetto-stima di massima approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 34 del 24/03/2017, nonché il tempo di massima necessario alla realizzazione dei lavori di miglioria, moltiplicato per il costo orario degli operai edili, valutando la presenza di una squadra minima composta da due operai, di cui uno 1° livello e l'altro 4° livello, come da tabelle approvate con decreto direttoriale n. 23 del 03/04/2017, e di seguito dettagliato:

previsione costo manodopera svolgimento lavori manutenzione di cui al progetto approvato con Delib. GC n. 34 del 24/03/2017

riferimento: Ministero del Lavoro e delle politiche sociali - decreto direttoriale del 03/04/2017

COSTO MEDIO ORARIO PER I DIPENDENTI DELLE IMPRESE EDILI ED AFFINI

costo medio orario - OPERAIO	23,96	€/ora	
costo medio orario - OPERAIO	30,19	€/ora	
tempi lavorazioni			
A -1)	7	gg	
A -2) + A -3) + A -4)	5	gg	
A -5) + A -6)	2	gg	
A -7)	2	gg	
A -8) + A -9)	4	gg	
B)	7	gg	
n. ore lavoro complessive (2 operai)	216	ore	
personale costituito da 2 operai			
1 operaio 1° liv (23,96 €/ora)	5.175,36	€	
1 operaio 4° liv. (30,19 €/ora)	6.521,04	€	
costo manodopera	11.696,40	€	

previsione costo manodopera svolgimento di lavori di manutenzione finalizzati all'aumento capienza

riferimento: Ministero del Lavoro e delle politiche sociali - decreto direttoriale del 03/04/2017

COSTO MEDIO ORARIO PER I DIPENDENTI DELLE IMPRESE EDILI ED AFFINI

costo medio orario - OPERAIO	23,96	€/ora	
costo medio orario - OPERAIO	30,19	€/ora	
tempi lavorazioni			
realizzazione uscita sicurezza	4	gg	
realizzazione vialetto pedonale	10	gg	
installazione segnaletica	1	gg	
opere complementari	4	gg	
n. ore lavoro complessive (1 operaio)	152	ore	
personale costituito da 2 operai			
1 operaio 1° liv (23,96 €/ora)	3.641,92	€	
1 operaio 4° liv. (30,19 €/ora)	4.588,88	€	
costo manodopera	8.230,80	€	

7 - Il piano economico finanziario di massima (conto economico del soggetto gestore)

Nella tabella che segue sono state elaborate le previsioni di massima relative al conto economico del soggetto gestore.

	conto economico previsionale della gestione IVA esclusa	2015	previsione dal 2017 (interventi essenziali)	previsione dal 2017 (nel caso di aumento capienza)
ricavi	attività balneazione e solarium	69.000,00	72.000,00	121.000,00
	vendita accessori, ricavi pubblicitari	3.000,00	3.600,00	5.000,00
	TOTALE RICAVI	72.000,00	75.600,00	126.000,00
costi	energia elettrica, acqua	16.250,00	16.000,00	30.000,00
	spese personale	35.455,99	35.455,99	70.911,99
	assicurazioni	3.000,00	3.000,00	5.000,00
	manutenzione ordinaria	1.500,00	1.000,00	1.500,00
	altri costi	5.000,00	5.000,00	6.000,00
	TOTALE COSTI	61.205,99	60.455,99	113.411,99

8 - Elementi di gara

Si fornisce di seguito, una descrizione dei principali elementi che caratterizzano la gara, ovvero degli elementi sui quali si concentra la competizione e la selezione dei soggetti interessati. Il Disciplinare di gara li individua in modo più esaustivo.

Ai sensi dell'art. 169 del D.Lgs. 50/2016, trattandosi di "concessione mista" di lavori e servizi, la prevalenza economica e funzionale è riferita ai servizi per la gestione in concessione dell'impianto natatorio, includendo anche obbligatoriamente la redazione del progetto esecutivo degli "interventi essenziali" conformemente al progetto- stima di massima approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 34 del 24/03/2017, la direzione, il coordinamento per la sicurezza (in fase di progettazione ed esecuzione) e l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria dell'impianto secondo il progetto approvato dall'Amministrazione Comunale. Sarà adottata la formula del partenariato pubblico privato, ai sensi dell'art. 180 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii..

È inoltre prevista l'eventuale presentazione, in sede di offerta, del progetto di fattibilità tecnico-economica dei lavori di manutenzione straordinaria (opere di miglioria). Nel caso in cui la stessa offerta sia risultata aggiudicataria, il concessionario dovrà predisporre il progetto esecutivo degli stessi lavori di manutenzione straordinaria (opere di miglioria finalizzate all'aumento di capienza dell'impianto), dovrà effettuare la direzione, il coordinamento per la sicurezza (in fase di progettazione ed esecuzione) e l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria dell'impianto secondo il progetto che verrà approvato dall'Amministrazione Comunale.

La gara sarà espletata con il criterio di aggiudicazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 95 del D.Lgs. 50/2016, da valutare secondo i criteri ed i punteggi definiti dal Disciplinare di gara.

9. Il valore della concessione a base di gara

Ai sensi dell'art. 35 del D.Lgs. 50/2016, l'importo complessivo presunto della concessione per il periodo di affidamento di cinque anni ammonta ad € 980.885,25 così desunto:

canone concessione annuale (valore di mercato)	16.800,00
(fonte finanziamento art. 21 comma 5 - 2° paragrafo D.Lgs. 50/2016 - canone concessione annuo a titolo di contributo - mancato introito)	7.300,00
durata prevista del contratto (anni)	5
importo lavori di manutenzione straordinaria (interventi essenziali)	34.250,00
importo spese tecniche sui lavori	2.635,25
giro d'affari stimato annuo (€)	72.000,00
valore presunto della concessione per l'intera durata - art. 35 del Codice (€)	$(16.800,00 \times 5) + (72.000,00 \times 5) + (36.885,25) = 980.885,25$
importo canone concessione a base di gara previsto a carico del concessionario (massimo rialzo)	$(9.500,00 \times 5) = 47.500,00$

Ai sensi dell'art. 35 del Codice, l'importo complessivo presunto della concessione per il periodo di affidamento di otto anni, nel caso in cui sia aggiudicata l'offerta comprensiva delle opere di miglioria, ammonta ad € 1.431.485,25 così desunto:

opere di miglioria come da eventuale offerta (lavori di manutenzione straordinaria che consentano un aumento della capienza dell'impianto piscine dagli attuali 99 persone a 200 persone) (IVA esclusa) (€)	30.000,00
spese tecniche su opere miglioria (IVA esclusa) (€)	3.000,00
importo lavori comprensivo di spese tecniche (IVA esclusa) (€)	33.000,00
aumento durata del contratto per ammortizzare l'investimento in	3
aumento giro d'affari annuo (€)	50.400,00
valore totale presunto della concessione (€)	$(980.885,25) + (33.000,00) + (72.000,00 \times 3) + (50.400 \times 3) + (16.800,00 \times 3) = 1.431.485,25$

10. Conclusioni

La concessione della gestione della piscina comunale legata alla realizzazione di lavori di manutenzione straordinaria unisce in un medesimo vincolo i rischi relativi all'investimento per i lavori con i rischi relativi alla gestione del servizio. Al concessionario viene chiesto di raggiungere congiuntamente tutti gli obiettivi posti a fondamento dell'offerta presentata in sede di gara.

Il trasferimento dei rischi a carico del concessionario, costituisce uno dei motivi principali per l'adozione del modello della "concessione mista", con la formula del partenariato pubblico privato, prevista dagli artt. 164 e ss. del D.Lgs. 50/2016 (in particolare ex art. 180), sottolineando il fatto che il Comune contribuisce solo parzialmente, ai sensi dell'art. 21, comma 5, secondo periodo nonché dell'art. 165, comma 2, del D.Lgs. 50/2016, nel mancato introito della quota parte del canone corrispondente all'attuale valore di mercato dello stesso pari a 16.800,00 €/anno, sottratta la parte del canone a carico del concessionario, come sopra determinata pari a 9.500,00 €/anno, per complessivi 7.300,00 €/anno.

Il piano economico – finanziario di massima elaborato dall'Amministrazione Comunale ha il solo scopo di dimostrare la "fattibilità" di base della concessione per la gestione della piscina con oneri di manutenzione straordinaria a carico del concessionario, anche al fine di contenere la spesa complessiva a carico del Comune concedente.

il Dirigente del V sett. –servizio patrimonio
F.TO Avv. Giovanni Giaquinto