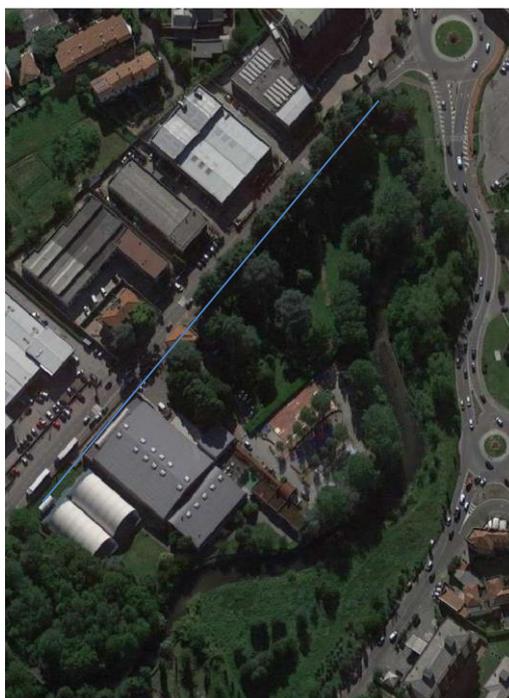




Città di Castellanza  
Settore Istruzione Cultura e  
Sport

# **Progetto di fattibilità tecnico economica per l'affidamento del Servizio di gestione dell'impianto sportivo PALABORSANI – Castellanza (VA)**



**DURATA CONCESSIONE: DAL 1/08/2024 AL 31/07/2032**

**INDICE**

<b>1. Premessa .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Oggetto e finalità.....</b>	<b>3</b>
<b>3. Relazione illustrativa .....</b>	<b>2</b>
<b>4. Definizione del valore della concessione .....</b>	<b>6</b>
<b>5. Conclusione</b>	<b>7</b>
<b>6. Appendice</b>	

## **1. Premessa**

Il presente Progetto illustra le caratteristiche e le modalità di gestione per affidare la concessione dell'impianto sportivo comunale "PalaBorsani" di Via per Legnano di Castellanza.

Il presente progetto (PFTE) è costituito dai seguenti paragrafi e/o documenti e allegati:

2. Oggetto e Finalità
3. Relazione illustrativa
4. Definizione del valore della concessione
5. Conclusione
6. appendice: 7. Allegati al PFTE: PEF, elaborati grafici

## **2. Oggetto e finalità**

### *2.1 Oggetto*

Il Comune di Castellanza ha optato per l'affidamento in concessione del servizio pubblico di gestione del centro sportivo "PalaBorsani" con una serie di atti richiamata nella Deliberazione della Giunta comunale n.12 del 21/02/2024 con oggetto: "Nuova approvazione relazione ex art.14, c.3 del D.Lgs 201/2022 per l'affidamento in concessione del servizio di gestione dell'impianto sportivo "PalaBorsani" dal 01/08/2024 al 31/07/2032. Presa d'atto schema Capitolato speciale per l'affidamento. Disposizioni varie."

Oggetto dell'affidamento è la gestione del Palaborsani con il compito di assicurare lo svolgimento di attività sportive, agonistiche, amatoriali, ricreative, aggregative e per lo svago e la socializzazione dei cittadini in linea con la destinazione d'uso dell'immobile e delle sue pertinenze e di contribuire al suo buon funzionamento e al mantenimento e adeguamento delle attrezzature necessarie.

### *2.2 Finalità*

Gli obiettivi finali, oltre il mantenimento in esercizio della struttura e del servizio, che si prevede di raggiungere con l'affidamento per otto anni sono: a) il mantenimento della funzione pubblica a tutti gli effetti del PalaBorsani che non dovrà caratterizzarsi per una sorta di uso esclusivo del gestore; b) il mantenimento di un target agonistico degli utilizzatori con la partecipazione ai campionati nazionali di Volley e Basket; la rivalorizzazione dell'impianto sportivo del Tennis a livello agonistico e sovraregionale allo scopo di mantenere la vocazione polisportiva del PalaBorsani. Inoltre è ritenuta prioritaria dall'Amministrazione comunale di Castellanza l'attività di manutenzione ordinaria, la pulizia e il decoro della struttura pubblica, che dovrà essere garantita con personale e mezzi adeguati.

Per quanto riguarda il mantenimento del servizio l'obiettivo che si prevede di raggiungere è il massimo impiego degli impianti sportivi in particolare da parte delle associazioni sportive dilettantistiche del territorio di Castellanza.

Il presente progetto, quindi, ha la finalità di descrivere le linee guida affinché l'affidamento in concessione possa tendere a conseguire, da un lato, la continuità della promozione dell'attività sportiva tramite la realizzazione di un progetto di qualità e di eccellenza sportiva, valorizzando l'impianto del Tennis e le società sportive locali e, dall'altro, risultati di efficacia, efficienza ed economicità, attraverso il monitoraggio dell'impiego dell'immobile e la mappatura dei servizi offerti.

## **3. Relazione illustrativa**

### *3.1 Descrizione dell'impianto sportivo PalaBorsani*

Il servizio pubblico oggetto di affidamento riguarda la gestione del Centro Sportivo "Palaborsani", ubicato in via per Legnano n.3, che, nell'assetto gestionale in essere, è così costituito:

- Palestra A (principale) in parquet per basket, volley ed eventi;
- Palestra B polifunzionale in parquet per basket e volley
- Palestra C in parquet per le discipline marziali
- Palestra D per arti marziali e ginnastica
- Palestra E per danza, sala video/riunioni
- Palestra F per judo e ginnastica
- Due Campi da Tennis in Tensostruttura
- Completano la struttura: i servizi igienici e spogliatoi interni al complesso, l'area Bar, il parco, il parcheggio dedicato, i garage, il locale caldaia.

Come si vede, il PalaBorsani è votato alla pratica di diverse discipline sportive e si presta anche a molteplici altre attività a carattere sportivo e ricreativo come corsi, campus estivo ed eventi/manifestazioni (feste, incontri formativi...) la cui organizzazione è demandata al Concessionario nelle modalità e frequenze che riterrà opportune e che dovrà esplicitare nel proprio "Progetto di fattibilità tecnico economica".

### 3.2 Tariffe massime

L'Amministrazione comunale ha approvato le tariffe massime che il futuro concessionario potrà applicare per l'utilizzo continuativo delle palestre del PalaBorsani; dette tariffe potranno essere oggetto di revisione sulla base dell'aggiornamento ISTAT (al mese di maggio di ogni anno).

TARIFFE (esclusa IVA):

UTILIZZO	TARIFFA DIURNA (DALLE 9.00 ALLE 14.00)	TARIFFA NOTTURNA (DALLE 14 ALLE 24)
Campo A	33,00	66,00
Campo B	16,50	33,00
Palestra C	12,00	24,00
Palestra D	11,00	22,00
Palestra E	9,00	18,00

Tutte le altre tariffe di attività a complemento della vocazione del centro (utilizzi occasionali, ricreativi, aggregativi e simili) nonché per il Tennis potranno essere liberamente definite dal gestore. Il candidato dovrà esplicitare nel proprio "Progetto di fattibilità tecnico economica" le attività che intende attuare nel centro sportivo e le tariffe che intende applicare (tramite la redazione del Piano Tariffario).

### 3.3 Gestione del PalaBorsani

Il concessionario potrà organizzare le attività dell'impianto sportivo valorizzando gli spazi a disposizione per tutte le attività che sono compatibili con le strutture esistenti nel centro stesso. Nel proprio progetto di fattibilità il candidato dovrà esplicitare con quali modalità intende mantenere il target agonistico a livello sovregionale e nazionale degli impianti di Basket e Volley e come intende procedere per la rivalorizzazione dell'impianto sportivo del Tennis a livello agonistico e sovregionale e infine quali altre attività intende avviare allo scopo di mantenere la vocazione polisportiva del PalaBorsani

Il Concessionario ha l'obbligo di mantenere l'impianto aperto per un monte ore giornaliero minimo di 10 ore nei giorni feriali; il Concessionario può tenere l'impianto aperto per il numero di ore superiori necessarie allo svolgimento delle attività programmate. Nei giorni festivi e durante il mese di agosto il Concessionario adegua l'apertura alla programmazione dell'attività sportiva con disponibilità dell'area ristoro e del servizio bar.

Il Concessionario sarà responsabile della corretta gestione e conduzione dell'impianto sportivo inteso nella sua complessità e costituzione. Sarà cura del Concessionario provvedere con particolare cura alle manutenzioni ordinarie secondo una programmazione che sarà oggetto di valutazione in sede di gara. Le specificità delle manutenzioni sono meglio esplicitate nel Capitolato Speciale di affidamento.

Gli obiettivi previsti per la concessione dell'impianto sono di seguito riassunti in modo non esaustivo e sono meglio esplicitati nel Capitolato Speciale di affidamento:

- a. Gestione tecnico amministrativa, custodia e sorveglianza degli impianti e delle attrezzature e di tutte e dotazioni afferenti, nonché interventi di manutenzione e riparazione, pulizia giornaliera degli impianti e dei servizi con oneri e spese a proprio carico, oltre che l'assunzione di tutte le spese relative alle utenze (luce, gas, acqua, telefonia..), canoni, nonché tasse e imposte di legge (es. rifiuti);
- b. Il completo funzionamento dell'impianto sportivo comunale e dell'annesso servizio bar;
- c. La conduzione e la perfetta funzionalità, la sicurezza, l'igienicità degli impianti e dei relativi servizi, nel rispetto di tutte le normative vigenti e in particolare in materia di impianti sportivi;
- d. La manutenzione ordinaria del parco con l'esecuzione delle operazioni di sfalcio, con raccolta e smaltimento dell'erba; la frequenza degli sfalci dovrà essere tale da garantire il decoro delle aree; la potatura delle siepi e dei cespugli all'interno del parco
- e. La gestione e conduzione della centrale termica con affidamento a ditta specializzata che provvederà alla conduzione secondo la vigente normativa in materia. Il gestore degli impianti termici provvederà alla corretta compilazione e tenuta del libretto di centrale;
- f. La garanzia di orari minimi di apertura della struttura e ampio calendario annuale;
- g. La promozione, l'avviamento e la diffusione delle attività sportive, ricreative e sociali di interesse pubblico con specifico riguardo sia alla funzione sportiva tipica sia alla funzione sociale, nel rispetto delle esigenze dei fruitori, quindi con riferimento allo sport dilettantistico, allo sport agonistico, all'attività motoria, all'attività formativa per preadolescenti e adolescenti, all'attività sportiva per le Scuole, al mantenimento del benessere degli anziani, all'attività ricreativa e sociale per la cittadinanza;
- h. La fruibilità in forma indifferenziata dei servizi erogati da parte dell'utenza che ne faccia richiesta e che si trovi in condizioni psico-fisiche idonee;
- i. La piena accessibilità ai servizi da parte di fasce sempre più ampie di popolazione;
- j. La salvaguardia dello svolgimento di attività sportiva giovanile agonistica e pre- agonistica con particolare riguardo alla popolazione residente e alle associazioni sportive dilettantistiche locali;
- k. Il mantenimento della funzione pubblica a tutti gli effetti del PalaBorsani che non dovrà caratterizzarsi per una sorta di uso esclusivo del gestore;
- l. La garanzia del mantenimento di un target agonistico degli utilizzatori con la partecipazione ai campionati nazionali di Volley e Basket;

m. La rivalorizzazione dell'impianto sportivo del Tennis a livello agonistico e sovraregionale allo scopo di mantenere la vocazione polisportiva del PalaBorsani.

L'offerta di attività sportive e ricreative alla cittadinanza è da considerarsi come la risposta ad un'esigenza sociale che richiede di prevedere e corrispondere un'adeguata organizzazione e dotazione dei servizi capaci, non solo di assecondare e soddisfare, ma anche di sviluppare la domanda e la pratica sportiva a tutti i livelli e in particolare giovanile.

Tale strutturazione dei servizi offerti nel PalaBorsani impongono la necessità di prendere in considerazione, insieme all'impianto ed ai suoi addetti, gli utenti che praticano l'attività, l'ambiente territoriale in cui è inserito l'impianto, le scuole di ogni ordine e grado e tutte le realtà associative presenti sul territorio, in particolare quelle dilettantistiche.

La corretta gestione dovrà, di conseguenza, sempre tenere conto dei seguenti fattori:

- bacino di utenza e, quindi domanda, alla quale l'impianto deve rispondere in termini di quantità e qualità;
- collocazione dell'impianto all'interno del sistema sportivo locale e sua concreta accessibilità spaziale, temporale e sociale;
- adeguatezza del servizio offerto dall'impianto rispetto alla domanda;
- continuità del servizio che, in quanto servizio pubblico ed universale, per nessuna ragione può essere sospeso o abbandonato, se non per cause di forza maggiore.

### 3.4 Carta dei Servizi

Al gestore è richiesta la redazione della "Carta dei servizi" del Palaborsani con l'esplicitazione di tutte le condizioni di accessibilità e di fruizione della struttura e degli impianti. Il primo anno della gestione la "Carta dei servizi" sarà sperimentale; a partire dal secondo anno il gestore si impegna a rendere disponibile la Carta dei Servizi in formato cartaceo e digitale sul proprio sito e/o sul sito comunale.

## 4. Definizione del valore stimato della concessione

In considerazione delle tariffe indicate al 3.2 il valore della concessione per l'intero periodo di 8 anni viene stimato nella complessiva somma di € 3.117.664,00 al netto dell'IVA.

Il valore della concessione è definito dal piano economico finanziario riportato in appendice. L'operatore economico deve presentare il proprio piano economico finanziario per la gestione degli otto anni nel quale, sulla base del piano tariffario, si evidenzia la sostenibilità della gestione.

### 4.1 Definizione Ricavi

I ricavi esposti in Appendice – PEF, sono stati calcolati considerando:

1. Il livello di utilizzo/saturazione del PalaBorsani elaborato sulla base dell'utilizzo di ore convenzionate consolidate durante la gestione *in house*. Esso comprende: 1) il minimo delle ore di apertura che saranno contrattualizzate e definite in 10 ore giornaliere che il gestore può aumentare in base alle proprie esigenze organizzative; 2) l'utilizzo di circa 6300 ore annue di impiego degli spazi sportivi, corrispondenti a un livello di saturazione dei campi pari al 67% per il Tennis al primo anno fino al 72% a partire dal terzo anno e all'82% delle Palestre. Sono esclusi dal conteggio gli utilizzi occasionali.
2. Per i campi da tennis sono state utilizzate per la redazione del piano economico le tariffe (esclusa IVA) di € 20 per il tennis estivo e di € 22 per il tennis invernale.
3. Conseguentemente, in considerazione del rischio operativo, l'operatore economico è posto in

condizione di definire in autonomia le tariffe per gli utilizzi occasionali, ricreativi, aggregativi e simili; per le palestre, invece, l'operatore economico non potrà superare le tariffe massime praticate dalla precedente gestione *in house*, approvate dall'Amministrazione comunale e allegate al Capitolato speciale di affidamento e riportate al precedente punto 3.2. Il candidato nel proprio Progetto di fattibilità dovrà definire il proprio piano tariffario tale da poter orientare la sua attività al massimo utilizzo degli impianti sportivi anche tenendo conto della importanza del coinvolgimento delle associazioni sportive dilettantistiche del territorio su cui insiste l'impianto senza nulla richiedere in compensazione al Concedente.

4. Per l'attività di ristoro sono stati considerati i fatturati medi degli ultimi due anni.

#### 4.2 Definizione Costi

1. Il canone per la concessione dell'immobile, tiene in considerazione le necessità di interventi di ammodernamento dell'impianto ed è pertanto contenuto nella misura di € 2.500,00 oltre IVA. Il candidato dovrà presentare la propria offerta in rialzo rispetto alla base d'asta di € 2.500,00. L'offerta economica è oggetto di punteggio in sede di gara.
2. Tutti i valori di cui al quadro economico della concessione sono considerati senza IVA. I costi della sicurezza di natura interferenziale sono considerati pari a zero, non essendoci interazioni con il personale comunale per le attività del centro.
3. La stima dei costi del personale per l'esecuzione del servizio ammonta a previsti € 888.000,00 complessivi per la durata di otto anni (pari a circa il 28,48% del valore della concessione). Nel Capitolato Speciale di Affidamento viene richiesto all'operatore economico di prevedere, nella propria autonomia imprenditoriale, sia del personale destinato alle attività di manutenzione ordinaria, ritenute prioritarie dall'Amministrazione, sia del personale destinato e alla pulizia e al decoro della struttura pubblica, formulando un adeguato piano di riassorbimento del personale. Il piano di riassorbimento del personale è un documento amministrativo di ammissione alla gara e non è oggetto di valutazione dell'offerta tecnica. Il piano di assorbimento costituisce già una proposta contrattuale. L'inquadramento degli attuali addetti è riportato in appendice.

#### 5. Conclusione

All'operatore economico che avrà manifestato interesse per l'affidamento in questione verrà richiesto:

- la redazione di un progetto di fattibilità tecnico economica a partire dal presente progetto e dalle specifiche contenute nel dettaglio del Capitolato Speciale di Affidamento;
- il proprio Piano Tariffario e il proprio Piano Economico Finanziario;
- la bozza della Carta dei Servizi del Palaborsani

Complessivamente il Progetto di fattibilità del candidato dovrà corrispondere ai criteri di valutazione che verranno utilizzati per la valutazione dello stesso e riportati in appendice.

#### 6. Appendice

6.1 prospetto personale attualmente impiegato

6.2 Griglia dei criteri di valutazione

6.3 PEF (piano economico finanziario)

*Il responsabile dell'Area Istruzione Cultura Sport*

*Dr.ssa Roberta Ramella*

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D. Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate

**APPENDICE 6.1****Prospetto del personale attualmente impiegato**

	CCNL APPLICATO : IMPIANTI SPORTIVI E PALESTRE					
	TIPOLOGIA DI CONTRATTO	QUALIFICA	LIVELLO	SCATTI MATURATI	ORARIO SETTIMANAL E	SEDE
1	INDETERMINATO	OPERAIA	5	1	(*)	CASTELLANZA VIA PER LEGNANO 3
2	INDETERMINATO	OPERAIA	5	1	(*)	CASTELLANZA VIA PER LEGNANO 3
3	INDETERMINATO	OPERAIO	5	1	(*)	CASTELLANZA VIA PER LEGNANO 3
4	INDETERMINATO	BARISTA	4	0	P.T. 20/40**	CASTELLANZA VIA PER LEGNANO 3

\*attualmente l'orario della prestazione lavorativa è suddiviso in 4 giorni di lavoro consecutivi e 2 giorni di riposo a rotazione, sabato e festivi compresi

\*\* per la barista il lavoro si svolge dal lunedì al venerdì dalle 9 alle 13

## APPENDICE 6.2

## Griglia dei criteri di valutazione

<b>OGGETTO DI VALUTAZIONE</b>
<b>1. PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO/GESTIONALE</b> Progetto di gestione dell'impianto con riferimento alle modalità che il soggetto intende adottare nell'ambito della conduzione organizzativa, tecnica e del funzionamento degli impianti, nonché dei servizi di custodia, pulizia e manutenzione degli stessi. Il progetto dovrà seguire i criteri di efficacia, efficienza ed economicità nella gestione dell'impianto. Devono essere indicate le tempistiche e l'organizzazione
<b>1.a Piano delle attività di conduzione</b> dell'impianto: prenotazioni, apertura al pubblico, servizio ristoro, offerta sportiva, offerta ricreativa, servizi di accoglienza
<b>1.b carta dei servizi:</b> elementi caratterizzanti e bozza di riferimento
<b>1.c Piano delle attività di pulizia</b> dell'impianto (palestre, tribune, spogliati ecc.) con relativa tempistica e tipologia delle attrezzature e dei prodotti messi a disposizione.
<b>1.d.Piano delle attività di custodia e di vigilanza</b> dell'impianto con indicazione delle modalità con cui verrà effettuata, il servizio di safety e security, la tempistica, gli eventuali strumenti informatici e tecnologici utilizzati
Per il piano delle attività di pulizia, di custodia e di vigilanza specificare inoltre: <ul style="list-style-type: none"> <li>• organigramma e risorse umane da impegnare nella concessione specificando dipendenti, collaboratori, soci e volontari coinvolti</li> <li>• mansione, qualifiche professionali ed esperienziali dei dipendenti e/o collaboratori</li> <li>• descrizione del piano organizzativo con indicazione degli orari di lavoro, dei turni che verranno assegnati al personale</li> </ul>

<b>OGGETTO DI VALUTAZIONE</b>
<b>2. PROPOSTA TARIFFARIA</b>
<b>2.a</b> Verrà valutata l'adeguatezza e sostenibilità del Piano Economico Finanziario
<b>2.b</b> Verrà valutata la proposta tariffaria a) riguardo alle tariffe indicate in capitolato per gli utilizzi continuativi delle palestre b) riguardo gli utilizzi occasionali e/o a privati
<b>2.c</b> verranno valutate le tariffe proposte per le società sportive del territorio di Castellanza

<b>OGGETTO DI VALUTAZIONE</b>
<b>3. PIANO DELLE MANUTENZIONI</b> Pianificazione nel biennio delle attività di manutenzione ordinaria in conformità alle prescrizioni del capitolato speciale d'appalto. Devono essere indicate le tempistiche e l'organizzazione (le cariche con responsabilità individuate) che presiede al corretto mantenimento in funzione della struttura
<b>3.a Piano area interna</b> del Palaborsani con indicazione del programma di manutenzione delle strutture e delle attrezzature
<b>3b Piano area verde esterna</b> dell'impianto con indicazione del programma di manutenzione delle alberature presenti e delle aree verdi

<b>OGGETTO DI VALUTAZIONE</b>
<b>4. MANTENIMENTO DELLA FUNZIONE PUBBLICA E POLISPORTIVA DEL PALABORSANI</b>
<b>4.a</b> piano di attuazione per la rivalorizzazione dell'impianto sportivo del Tennis a livello agonistico e sovraregionale
<b>4.b</b> piano di attuazione per il mantenimento del target agonistico di Volley e Basket

**Appendice 6.3****PEF (piano economico finanziario)**

CONTO ECONOMICO (operativo)	ANNUALITA'							
	2024/2025	2025/2026	2026/2027	2027/2028	2028/2029	2029/2030	2030/2031	2031/2032
	1	2	3	4	5	6	7	8
livello saturazione pianto sportivo	82% palestre 67% tennis	82% palestre 69% tennis	82% palestre 72% tennis	82% palestre 72% tennis	82% palestre 72% tennis	82% palestre 72% tennis	82% palestre 72% tennis	82% palestre 72% tennis
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>375.872,00 €</b>	<b>382.648,00 €</b>	<b>391.524,00 €</b>	<b>393.524,00 €</b>				
Ricavi CAMPI (palestre + tennis)	234.872,00 €	241.648,00 €	248.524,00 €	248.524,00 €	248.524,00 €	248.524,00 €	248.524,00 €	248.524,00 €
ricavi bar	111.000,00 €	111.000,00 €	113.000,00 €	115.000,00 €	115.000,00 €	115.000,00 €	115.000,00 €	115.000,00 €
Ricavi EVENTI	25.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €
Ricavi sponsor	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €
<b>TOTALE COSTI OPERATIVI</b>	<b>374.500,00 €</b>							
Costi materia prima (derrate)	72.000,00 €	72.000,00 €	72.000,00 €	72.000,00 €	72.000,00 €	72.000,00 €	72.000,00 €	72.000,00 €
costo energia	133.500,00 €	133.500,00 €	133.500,00 €	133.500,00 €	133.500,00 €	133.500,00 €	133.500,00 €	133.500,00 €
costi materiali/attrezzature	5.500,00 €	5.500,00 €	5.500,00 €	5.500,00 €	5.500,00 €	5.500,00 €	5.500,00 €	5.500,00 €
personale	111.000,00 €	111.000,00 €	111.000,00 €	111.000,00 €	111.000,00 €	111.000,00 €	111.000,00 €	111.000,00 €
costo manutenzione (verde e impianti sportivi, canoni assistenza)	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €
pulizie (prodotti e attrezzature)	7.000,00 €	7.000,00 €	7.000,00 €	7.000,00 €	7.000,00 €	7.000,00 €	7.000,00 €	7.000,00 €
costi generali di conduzione	13.000,00 €	13.000,00 €	13.000,00 €	13.000,00 €	13.000,00 €	13.000,00 €	13.000,00 €	13.000,00 €
CANONE COMUNE	2.500,00 €	2.500,00 €	2.500,00 €	2.500,00 €	2.500,00 €	2.500,00 €	2.500,00 €	2.500,00 €
<b>UTILE/PERDITA D'IMPRESA</b>	<b>1.372,00 €</b>	<b>8.148,00 €</b>	<b>17.024,00 €</b>	<b>19.024,00 €</b>				