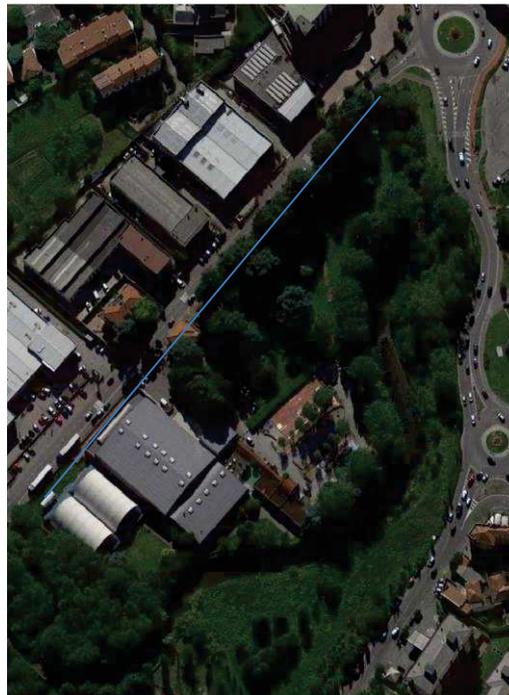




Città di Castellanza  
Settore Istruzione Cultura e  
Sport

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



**DURATA CONCESSIONE: DAL 1/08/24 AL 31/07/26**

**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>	<b>7</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
3. Finalità
4. Relazione illustrativa con riferimento al contesto in cui è inserito il servizio;
5. Definizione del valore stimato per la gestione del servizio;
6. Prospetto economico;
7. Allegati al PFTE: piano di manutenzione, 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 definitiva Deliberazione della Giunta comunale n. 3 del 17/01/2024 con oggetto: "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 31/07/2026. 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 biennale sono: 1. la mappatura delle attività sportive e aggregative praticate e praticabili, 2. la mappatura dello stato di adeguamento della struttura in relazione ai servizi richiesti e all'accessibilità. Compresa in tali obiettivi è l'individuazione dell'impiego più efficace della struttura nella prospettiva di un successivo affidamento di lungo periodo comprensivo di interventi strutturali significativi.

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 le società sportive locali "minori" e, dall'altro, risultati di efficacia, efficienza ed economicità, attraverso il monitoraggio dell'impiego dell'immobile e la mappatura dei servizi offerti e.

## 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 pallavolo

Palestra C in parquet per le discipline marziali e boxe  
 Palestra D per arti marziali  
 Palestra E per danza oltre che sala video/riunioni  
 Palestra F per judo e  
 Tensostrutture (due) polifunzionali per tennis, calcetto, ginnastica  
 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 (yoga, fitness, ginnastica dolce), 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 2025).

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/calcetto potranno essere liberamente definite dal gestore senza vincoli.

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 di cui al successivo).

### 3.3 Gestione del PalaBorsani

Il concessionario potrà organizzare le attività dell'impianto sportivo valorizzando gli spazi a disposizione - Palestre e Tennis - e per tutte le attività che sono compatibili con le strutture esistenti nel centro stesso.

Il Concessionario ha l'obbligo di mantenere l'impianto aperto per un monte ore giornaliero di 12 ore nei giorni feriali; 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 alle

manutenzioni ordinarie secondo una programmazione che sarà oggetto di valutazione in sede di gara e che 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 le 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 compresa l'area verde di pertinenza, 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.

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.

#### 4. Definizione del valore stimato per la gestione del servizio

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

##### 4.1 Definizione Ricavi

I ricavi esposti nell'Allegato 2 - Conto economico annuo sono stati calcolati considerando:

1. Il livello di utilizzo/saturazione del PalaBorsani sulla base dell'utilizzo di ore convenzionate consolidate durante la gestione *in house* e comprende: 1) il minimo delle ore di apertura che saranno contrattualizzate e definite in 12 ore giornaliere; 2) l'utilizzo di circa 6300 ore annue di impiego degli spazi sportivi corrispondenti a un livello di saturazione dei campi pari al 65% per il Tennis e all'82% delle Palestre. Sono esclusi dal conteggio gli utilizzi occasionali.
2. Il rischio operativo sul lato della domanda si colloca per il Concessionario in relazione ai ricavi delle palestre: infatti non potrà sempre essere applicata la tariffa massima in considerazione di un dovuto utilizzo da parte di società sportive locali di carattere amatoriale e con un limitato margine economico-operativo. E' stato stimato che potrebbe non essere incassato fino al valore del 30% delle tariffe applicate alle palestre. Per i campi da tennis /calcetto - utilizzati prioritariamente da privati – sono state utilizzate per la redazione del conto economico le tariffe di € 25 per il tennis estivo e di € 28 per il tennis invernale.
3. Per l'attività di ristoro sono stati considerati i fatturati medi degli ultimi due anni.

##### 4.2 Definizione Costi

I costi esposti nel conto economico annuo (in appendice) sono stati calcolati considerando:

1. Il costo dei vettori energetici e dell'acqua è stato valutato sulla base dei costi storici, in particolare il 2023, escludendo l'anno 2022, a causa dell'anomalia tariffaria derivante dal conflitto ucraino. Al concessionario è chiesto l'impegno congiunto con l'Amministrazione a promuovere una gestione ecologicamente razionale dell'impianto termico.
2. Il costo delle materie prime (principalmente da ascrivere alla gestione del punto ristoro) è riferita ai costi medi degli ultimi due anni.
3. Per il costo del personale sono stati considerati tre soggetti, già attualmente assunti, per i compiti di pulizia - custodia - guardiania *full time* per l'intero anno e un soggetto full time per il punto ristoro. Al Concessionario è richiesto di attuare la stabilità occupazionale del personale impiegato con l'applicazione dei contratti collettivi nazionali e territoriali di

settore. La stima dei costi del personale per l'esecuzione del servizio ammonta a previsti € 222.000,00 complessivi (pari a circa il 28,76% del valore della concessione)

4. Il valore del canone è contenuto in quanto tiene in considerazione le necessità di interventi di ammodernamento dell'impianto.
5. 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.

## 5. Conclusione

All'operatore economico che avrà manifestato interesse per l'affidamento in questione viene richiesta 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, nonché la predisposizione ed elaborazione degli allegati 1 e 2 del piano Tariffario.

## 6. Appendice

In considerazione delle tariffe indicate al 3.2 il valore della concessione per l'intero periodo di 2 anni viene stimato nella complessiva somma di € 771.728,00 al netto dell'IVA.

Si espone di seguito la tabella riepilogativa del conto economico annuale prevedibile per i due anni di gestione:

<b>CONTO ECONOMICO annuo</b>		<b>rischio operativo Palestre : ricavo potenziale € 185.368,00)</b>
<i>livello saturazione campi</i>	<i>82% palestre e 65% Tennis</i>	
<b>TOTALE RICAVI POTENZIALI</b>	385.864,00 €	
Ricavi CAMPI (Palestre + Tennis)	247.864,00 €	
ricavi bar	108.000,00 €	
Ricavi EVENTI	25.000,00 €	
Ricavi sponsor	5.000,00 €	
<b>TOTALE COSTI OPERATIVI prevedibili</b>	374.500,00 €	
servizi e imposte (safety, noleggi, consulenze ...)	18.500,00 €	
costo Utenze	133.500,00 €	
costi derrate/materiali/attrezzature	54.000,00 €	
personale (pulizia, custodia, bar)	111.000,00 €	
manutenzioni, canoni assistenza, verde	30.000,00 €	
costi generali di conduzione della struttura	25.000,00 €	
canone comune	2.500,00 €	
<b>differenza ricavi potenziali /costi operativi prevedibili</b>	11.364,00 €	
<b>totale concessione</b>	771.728,00 €	

Il responsabile dell'Area Istruzione Cultura Sport

Dr.ssa Roberta Ramella