

Relazione Generale tecnico-illustrativa ed economica del servizio

CONCESSIONE PER LA GESTIONE DEL "COMPLESSO IMPIANTI SPORTIVI" SITO IN VAL DI CHY (ALICE SUPERIORE), REGIONE CANAPRE SUPERIORE 4.

La presente relazione ha per oggetto l'affidamento della concessione della gestione del Complesso Impianti Sportivi sito in Val di Chy (Alice Superiore), Regione Canapre Superiore n°4.

Gli impianti sportivi sono destinati allo svolgimento di attività sportive ricreative e agonistiche per tutte le discipline sportive compatibili con le strutture (Calcio, calcetto, tennis, bocce, mini golf, ecc.) oltre che attività correlate al benessere psicofisico della persona (Bar – Pizzeria con capacità di accoglienza di 45 coperti), il tutto nel rispetto delle normative vigenti. Il concessionario dovrà gestire gli impianti secondo quanto previsto nel Disciplinare di gara, nello Schema di convenzione-Capitolato speciale d'appalto e nel progetto presentato in sede di offerta, con la finalità di renderli luoghi di aggregazione ed integrazione per la cittadinanza attraverso l'attività sportiva per i giovani, per le scuole, disabili e anziani, l'attività ricreativa e sociale per la cittadinanza, nonché per lo sviluppo turistico del paese.

La gestione degli impianti deve essere improntata a criteri di efficacia ed efficienza, economicità, trasparenza, correttezza amministrativa e rispetto delle leggi e delle regole e deve tendere alla integrazione di tutti i cittadini e per gli ospiti, alla coesione sociale ed allo sviluppo della cultura sportiva, del rispetto per l'ambiente e per la cosa pubblica.

L'impianto sportivo sito in Val di Chy (Alice Superiore) Regione Canapre Superiore n°4 è costituito da:

- 1 campo polivalente in erba sintetica per il gioco del calcio a 5 e tennis;
- 1 campo da bocce in sabbia;
- 1 parco giochi;
- 1 Edificio prefabbricato in legno, a servizio del gestore, aree adiacenti;
- 1 Campo da calcio a 7;
- 2 spogliatoi con relativi servizi;
- 1 bar ristoro e ristorante composto da area coperta destinata alla somministrazione, cucina, deposito e servizi;
- vie di accesso ai vari campi ed alla tribuna pavimentati con autobloccanti;
- area verde.

La durata della concessione è fissata in anni 12 (Dodici).

Il Concessionario dovrà provvedere, a propria cura e spesa, alla ristrutturazione della sala ristorante, della cucina e degli impianti sportivi, secondo le modalità e le prescrizioni di seguito riportate.

L'esecuzione di tali lavori dovrà avvenire nel corso degli anni solari 2020 e 2021, pena la rescissione del Contratto e l'applicazione delle penali previste.

La ristrutturazione della sala ristorante, per l'accoglienza e la refezione per un minimo di 45 coperti, dovrà essere eseguita sulla base di criteri progettuali finalizzati ad ottenere la migliore funzionalità e sicurezza, con idoneo inserimento ambientale del corpo di fabbrica.

All'uopo dovranno essere previste strutture portanti verticali leggere in acciaio o legno lamellare, tetto a falde con orditura in legno lamellare, coibentazione e manto di copertura in tegole colore grigio scuro, lattoneria in lamiera preverniciata colore testa di moro, ampie vetrate provviste di telai, fissi e apribili, in legno lamellare o alluminio colore testa di moro, vetri stratificati di sicurezza antisfondamento, pavimento in gres ceramico porcellanato.

La ristrutturazione del locale cucina, con ampliamento ed adeguamento, dovrà essere improntata a criteri atti a conseguire la massima funzionalità e sicurezza, nel rispetto di tutte le norme vigenti.

Il progetto deve inoltre prevedere per l'esistente fabbricato (cucina, servizi igienici, ecc.) tutti gli interventi ritenuti necessari per migliorare e ottimizzare le caratteristiche energetiche del medesimo (solare termico, energie alternative, coibentazioni, ecc.).

Relativamente al parco giochi dovranno essere previsti e proposti gli interventi necessari per migliorare le condizioni di sicurezza, illuminazione ed adeguamento delle attrezzature per il gioco dei bambini.

Per i quattro campi per il gioco delle bocce dovranno essere previsti i necessari interventi di recupero ed efficientamento, finalizzati al rilancio della attività sportiva.

Oltre a quanto prima indicato, ogni Concorrente può formulare proposte di interventi migliorativi (strutturali, impiantistici, attrezzature, ecc.) ritenuti dal medesimo necessari per il migliore funzionamento degli impianti sportivi.

In sede di offerta presentata per il presente bando di gara, dovrà essere allegata la seguente documentazione progettuale a firma di Professionista abilitato e sottoscritta dal Concorrente o dal suo Legale Rappresentante:

- Relazione tecnica illustrativa dei criteri, delle finalità e delle caratteristiche progettuali e costruttive degli interventi proposti;
- Progetto preliminare con piante, sezioni, prospetti, fotoinserti e quanto altro ritenuto necessario per documentare la proposta progettuale;
- Disciplinare con le caratteristiche costruttive e prestazionali delle opere previste e proposte;
- Stima di massima delle opere, con quadro economico riportante tutti i costi accessori (spese tecniche, contributi, IVA, ecc.);
- Dichiarazione di fattibilità strutturale.

A seguito dell'espletamento delle procedure di Gara verrà individuato il Concessionario per l'affidamento della gestione degli impianti sportivi ed il medesimo dovrà far pervenire all'Ufficio Tecnico Comunale, entro 60 giorni dal ricevimento della formale comunicazione, la seguente documentazione progettuale a firma di Professionista abilitato e sottoscritta dal Concorrente o dal suo Legale Rappresentante:

- Progetto architettonico esecutivo;
- Progetto strutturale esecutivo;
- Relazione tecnica;
- Computo metrico estimativo dettagliato, con quadro economico;
- Capitolato con dettagliate caratteristiche costruttive e prestazionali delle opere.

Il Concessionario dovrà provvedere ad organizzare e svolgere tutte le attività necessarie a garantire al pubblico le seguenti prestazioni primarie minime:

- a) gioco libero del tennis;
- b) corsi di avviamento al gioco del tennis;
- c) pratica sportiva dilettantistica ed agonistica del tennis;

d) altre attività ludico-sportive consentite negli impianti sportivi.

Le attività minime previste per l'esercizio della concessione, finalizzate a garantire le prestazioni di cui sopra, sono le seguenti:

- a) organizzazione e gestione delle richieste di utilizzo dei campi da parte dell'utenza;
- b) garantire l'utilizzo all'utenza pubblica di tutti i servizi e locali attrezzati, anche attraverso una gestione telematica delle prenotazioni
- c) apertura, chiusura e presidio degli impianti;
- d) assistenza e informazione agli utenti relativamente ai servizi;
- e) interventi di pulizia dell'area esterna di pertinenza degli impianti;
- f) interventi di manutenzione ordinaria;
- g) interventi di pulizia delle strutture a disposizione.

Il Concessionario dovrà applicare le tariffe proposte in sede di gara.

Le prestazioni dovranno essere erogate direttamente dal Concessionario con proprio personale o, nei casi consentiti dalla legge, con il ricorso a contratti d'opera, d'appalto o alle prestazioni di propri soci.

Il Concessionario è autorizzato a gestire, in proprio o mediante altro soggetto in possesso dei requisiti prescritti dal capitolato, il **servizio di bar ristorante**, esistente all'interno dell'impianto sportivo sito in Val di Chy (Alice Superiore) Regione Canapre Superiore n°4, indicato nell'allegata planimetria. L'acquisto degli arredi è a carico del Concessionario.

Il Concessionario risponderà del puntuale adempimento di tutti gli obblighi ed oneri connessi al suddetto esercizio.

Le autorizzazioni amministrative e sanitarie relative a tale attività dovranno essere intestate al soggetto gestore, il quale è tenuto ad espletare in proprio tutte le incombenze amministrative richieste.

Dette autorizzazioni sono operanti limitatamente al periodo di concessione. Sono a carico del soggetto gestore tutti gli oneri fiscali relativi al suddetto esercizio.

Nelle manifestazioni organizzate e/o patrocinate dal Comune, quest'ultimo potrà chiedere al Concessionario l'apertura dei punti ristoro, con oneri e ricavi a carico e a favore del Concessionario.

Ogni onere ed ogni provento è a carico del Concessionario.

E' fatto divieto di installare in tutto l'impianto "slot machines" o qualunque apparecchiatura che consenta il gioco d'azzardo.

Nel rispetto della destinazione d'uso degli impianti ed in coerenza con le finalità del servizio affidato, il Concessionario potrà organizzare e svolgere all'interno degli impianti in dotazione attività volte allo utilizzo commerciale purché non impediscano l'erogazione delle prestazioni primarie e contribuiscano a migliorare l'equilibrio economico-finanziario della gestione.

Rimane in capo al Concessionario ogni "rischio operativo", "rischio di domanda" e "rischio di disponibilità" per la gestione degli impianti sportivi e di tutte le strutture annesse compreso il servizio di "bar ristorante".

Il Concessionario si impegna a:

- a) consentire per non più di 10 (dieci) giorni complessivi in ciascun anno solare, l'utilizzo gratuito di ciascun impianto da parte dell'Amministrazione Comunale concedente, per tenervi qualsiasi pubblica manifestazione organizzata direttamente dall'Amministrazione o in collaborazione con un

soggetto terzo, il tutto in armonia con le esigenze e gli impegni del Concessionario e con preavviso di dieci giorni;

b) fornire la necessaria assistenza gratuita al Comune nelle occasioni di sua diretta utilizzazione degli impianti.

I campi da tennis, i servizi e i locali attrezzati sono da intendersi ad uso pubblico e non riservati esclusivamente ai soci.

Il Sindaco di Val di Chy

Allegato A: Relazione economica relativa all'impianto sportivo in Val di Chy (Alice Superiore), Regione Canapre Superiore n°4.

COSTI al netto di IVA	
COSTI PER MATERIE PRIME, BENI DI CONSUMO	
Materiali di consumo e beni vari	1.000
UTENZE	
Sevizi diversi (gas-energia elettrica-acqua-rifiuti)	6.000
COSTI PER SERVIZI	
Manutenzioni campo da tennis	1.000
Manutenzione campo calcio	2.000
Manutenzione campo bocce	500
Assicurazioni (gestione e strutture)	2.000
COSTI DEL PERSONALE	
Costo del personale dipendente	38.000
SPESE DIVERSE DI GESTIONE	
Materie prime e materiale di consumo per bar e pizzeria	47.000
Spese amministrative, cancelleria e contabilità	1.000
Imprevisti	1.000
Totale parziale costi	99.500
UTILE DI IMPRESA (20%)	
Remunerazione Soci	10.000
Finanziamento interventi di ristrutturazione e adeguamento impianti sportivi	10.000
CANONE DI CONCESSIONE MEDIO ANNUO	3.500
<i>COSTI TOTALI</i>	123.000

RICAVI al netto di IVA	
Corrispettivi commerciali pizzeria	78.000
Corrispettivi commerciali bar	33.000
Accoglienza	10.000
Campo Calcio	1.000
Campo Tennis	1.000
<i>RICAVI TOTALI</i>	123.000

RICAVI TOTALI - COSTI TOTALI	0
-------------------------------------	----------