



**DOCUMENTO DI FATTIBILITÀ DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI PER
L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL CENTRO SPORTIVO VIA DELLE
ROSE**

INDICE

- 1.1 Indirizzi ed obiettivi generali del progetto
- 1.2 Individuazione delle modalità di redazione della soluzione progettuale in relazione alle alternative
 - 2.1 Inquadramento territoriale
 - 2.2 Inquadramento urbanistico
 - 2.3 Conformità dell'intervento al vigente regime vincolistico ed autorizzativo
- 3.1 descrizione dei luoghi
- 3.2 le recenti iniziative per la riqualificazione e gestione de Centro
 - 4.1 Linee operative generali dell'intervento e individuazione della procedura amministrative
 - 4.2 Linee tecniche per lo sviluppo del progetto di riqualificazione del Centro Sportivo
 - 4.2.1 Interventi manutentivi e di adeguamento
 - 4.2.2 Interventi di riconfigurazione del Campo da gioco a 11 per l'insediamento di nuove attività' sportive
 - 4.3 Definizione dei costi di riqualificazione e gestione del Centro
 - 4.4 Modello di gestione dell'opera e clausola sociale

Settore Lavori Pubblici

Via Giordano 3, 20092 Cinisello Balsamo (MI)
Tel. 02 66023.1 fax 02 66056.759
PEC: comune.cinisellobalsamo@pec.regione.lombardia.it
C.F. 01971350150 – P.I. 00727780967



CiniselloBalsamo

Comune di Cinisello Balsamo
Settore Settore Lavori Pubblici, Viabilità ed Energia
Servizio Lavori Pubblici

Settore Lavori Pubblici

Via Giordano 3, 20092 Cinisello Balsamo (MI)
Tel. 02 66023.1 fax 02 66056.759
PEC: comune.cinisellobalsamo@pec.regione.lombardia.it
C.F. 01971350150 – P.I. 00727780967



1.1 Indirizzi e obiettivi generali del progetto

Il presente documento intende fissare una serie di indirizzi operativi per promuovere la procedura ad evidenza pubblica finalizzata al rilancio del Centro Sportivo "Via delle Rose".

Nelle "Linee programmatiche relative agli obiettivi, alle azioni e ai progetti da realizzare nel corso del mandato amministrativo 2018-2023" predisposte dall'Amministrazione Comunale viene indicato come importante obiettivo la promozione dello sport come strumento di aggregazione, educazione e formazione al fine di stimolare la nascita di una comunità unita che possa realizzare un progetto di sviluppo condiviso a sostegno delle generazioni future.

Va evidenziato, a tal proposito, che la stessa Regione Lombardia, nel proprio testo legislativo dedicato allo sport (L.R. 14.12.2006, n. 27) indica i servizi erogati dagli impianti sportivi come servizi pubblici locali.

In linea con i contenuti sopra indicati, che costituiscono linee di indirizzo vincolanti, si vuole perseguire questa prospettiva di sviluppo, in termini operativi, attraverso:

- la realizzazione presso il Centro Sportivo di Via delle Rose di una serie di opere di riqualificazione degli impianti e, nel contempo, migliorare l'offerta di servizi sportivi proposta all'utenza;
- la predisposizione di una procedura che, alla luce dell'esito negativo del Bando pubblicato recentemente, possa costituire una migliore opportunità imprenditoriale e possa così permettere l'acquisizione di offerte tecnicamente valide ed economicamente sostenibili da parte di operatori economici qualificati.

Si ritiene possibile, a fronte di tali condizioni, definire un quadro di condizioni tecniche ed economiche che possano garantire un adeguato grado di flessibilità nelle proposte al fine di permettere, in massima trasparenza ed in linea con gli strumenti procedurali previsti dal quadro normativo, l'acquisizione di soluzioni progettuali adeguate, sulle quali avviare una negoziazione in linea con gli obiettivi a seguito specificati.

Settore Lavori Pubblici

1.2 Individuazione delle modalità di redazione della soluzione progettuale in relazione delle alternative

Il presente quadro delle alternative progettuali intende fissare obiettivi ed indirizzi generali partendo dall'analisi dello stato di fatto e dalla successiva individuazione delle potenziali soluzioni di sviluppo delle fasi progettuali, così come indicate dall'art. 23 del D. Lgs. 50 /2016 e s. m. e i.

Il Centro sportivo "*delle Rose*" può essere incluso nella definizione corrente che caratterizza i contratti di concessione, quale "*opera calda*", ovvero una struttura pubblica dotata di un'intrinseca capacità di generare reddito attraverso ricavi da utenza in misura tale da ripagare i costi di investimento e remunerare adeguatamente il capitale coinvolto nell'arco della vita della concessione.

La gestione di impianti sportivi con rilevanza economica è qualificabile quale «concessione di servizi» ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. vv) del Codice e deve essere affidata nel rispetto delle previsioni di cui artt. 164 e s. m. e i. del Codice stesso.

Diverso il caso, invece, di servizi non economici di interesse generale che non rientrano nell'ambito di applicazione della presente parte del Codice. La gestione degli impianti sportivi privi di rilevanza economica, sottratta alla disciplina delle concessioni, deve essere ricondotta alla categoria degli «appalti di servizi», da aggiudicare secondo le previsioni del Titolo VI, sez.IV.

Le alternative possibile per cogliere gli obiettivi fissati si sostanziano nella possibilità, alternativa alla concessione, di intraprendere le opere di riqualificazione in via diretta. Il processo verrebbe organizzato in due fasi distinte: la prima costituita dall'esecuzione della opere di riqualificazione del Centro sportivo (appalto di lavori) per poi provvedere, successivamente, alla ricerca di un operatore per la gestione dei servizi offerti.

Tale soluzione, benché potenzialmente percorribile, risulta di fatto non confacente alle esigenze dell'Amministrazione per una serie di motivazioni:

- la tempistica per la redazione dei lavori e realizzazione degli investimenti diretti non permette, nel quadro generale delle risorse economiche previste dal Programma Triennale delle OO.PP., di impegnare adeguati importi per la riqualificazione del Centro, trovando maggiore priorità gli interventi di adeguamento normativo e di messa in sicurezza di strutture adibite a servizi essenziali (scuole, strade...) così come disposto del quadro normativo vigente;

- La tipologia del servizio offerto risulta del tutto in linea con le indicazioni regionali (Linee guida per la realizzazione di interventi di costruzione/riqualificazione di impianti sportivi in Partenariato Pubblico-Privato), e, pertanto, ben si presta ad una *partnership* pubblico-privato, anche in relazione alle corrette valutazioni, tipiche dell'iniziativa imprenditoriale, per lo sviluppo delle opere di riqualificazione del Centrob poste a carico dell'operatore economico.

Sotto questo profilo si ritiene, dunque, più idoneo ricorrere agli strumenti introdotti dal legislatore per dare impulso alle iniziative di Partenariato Pubblico Privato, ovvero *Project Financing*, ai sensi dell'art.183 del D. Lgs. n. 50 del 18.04.2016.

Si cercherà di concretizzare il rilancio del Centro Sportivo attraverso una procedura ad evidenza pubblica mediante la stipula di un contratto con il quale l'Amministrazione conferirà a uno o più operatori economici, per un periodo determinato in funzione della durata dell'ammortamento dell'investimento o delle modalità di finanziamento fissate, un complesso di attività consistenti nella riqualificazione del Centro Sportivo di Via delle Rose in cambio della sua disponibilità, con assunzione di rischio secondo modalità individuate nel contratto, da parte dell'operatore.

Si specifica che il contratto, rientrando nell'ambito della concessione, potrà riconoscere a titolo di corrispettivo unicamente il diritto di gestire i servizi oggetto del contratto.

Non si intende, infine, imporre all'operatore servizi "vincolati" da porre a disposizione dell'Amministrazione per offrire alla cittadinanza particolari attività a prezzi con tariffe calmierate per perseguire fini sociali o di forazione sportiva. Tale scelta, benché precluda la possibilità all'Amministrazione di disporre ed offrire servizi sportivi, trova le sue ragioni nella considerazione che la presenza di minori vincoli possibili nell'organizzazione dei servizi lascia sicuramente maggior agio all'iniziativa imprenditoriale dell'operatore economico che potrà, in questo modo, organizzare i piani economici e le modalità di ammortamento e utile in massima autonomia.

La decisione di non esercitare tale opzione da parte dell'Amministrazione nasce, inoltre, dall'analisi dell'utenza che attualmente si avvale e potenzialmente si avvarrà in futuro del Centro e dalla tipologia dei servizi sportivi offerti, considerata di non particolare interesse sotto il profilo educativo, didattico e/o riabilitativo.

obbiettivo: procedere mediante concessioni di servizi e lavori di manutenzione, adeguamento e riqualificazione ai sensi dell'art. del D.Lgs. 50/2016 e s.m. e i.

2.1 Inquadramento territoriale

L'area dell'intervento è inquadrata territorialmente nella zona centrale del territorio comunale, non lontana dal centro storico e da Villa Ghirlanda (presenza monumentale con un esteso parco storico pertinenziale), sede di numerose funzioni pubbliche.

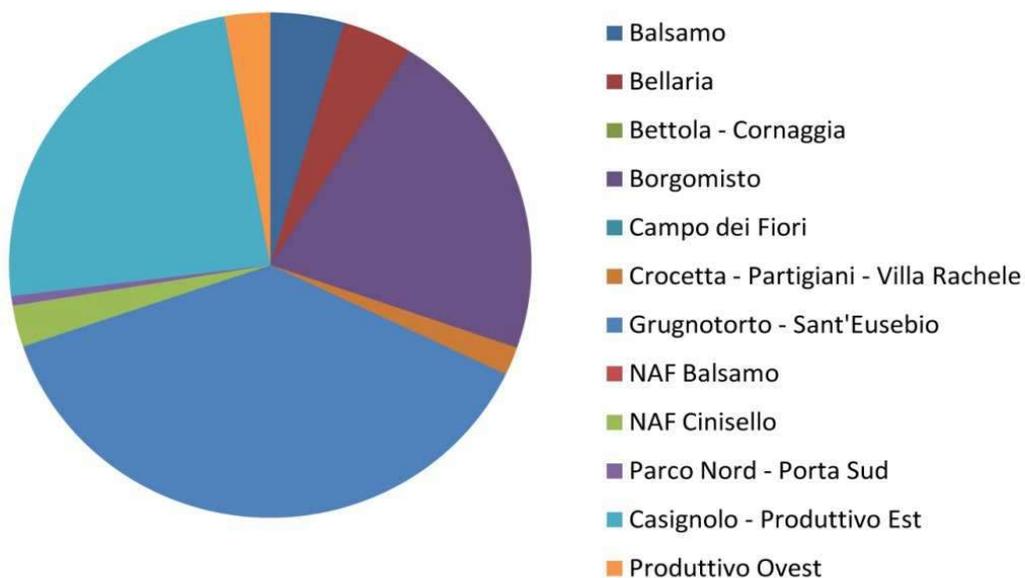
Il centro sportivo è, inoltre, inserito in un contesto territoriale caratterizzato da alte densità insediative ma anche contraddistinto da una ricca e articolata presenza di strutture sportive. Alcuni di queste hanno carattere prevalentemente locale o di quartiere, altre nascono come strutture che soddisfano la necessità di un'utenza comunale, altre ancora, infine, per la dotazione di impianti e le particolari caratteristiche, rappresentano veri e propri elementi di attrazione di carattere sovra comunale se non addirittura di area vasta.

Il bacino d'utenza di un centro sportivo con le caratteristiche di quello di via Delle Rose di Cinisello Balsamo viene generalmente individuato avendo riguardo alle aree che si trovano ad una distanza percorribile dall'impianto stesso nell'arco di circa 20 minuti.

Il Centro sportivo rientra tra le dotazioni di servizi per sport e tempo libero del Comune di Cinisello Balsamo.

A seguire si riporta un estratto dal P.d.S. Comunale che definisce la situazione dei servizi sportivi sul territorio comunale:

SPORT E TEMPO LIBERO



Complessivamente, la superficie destinata a sport e tempo libero sul territorio comunale è pari a 2,64 mq/ab.

La pratica sportiva ha grande diffusione di massa grazie all'attività delle Associazioni e Società della città, che in collaborazione con l'Amministrazione hanno sviluppato la politica di gestione degli impianti. Questa pratica positiva va ulteriormente coordinata ai processi di formazione ed educazione in ambito scolastico e sanitario.

Quanto detto non può prescindere da un'adeguata politica di sviluppo e ammodernamento degli impianti sportivi.



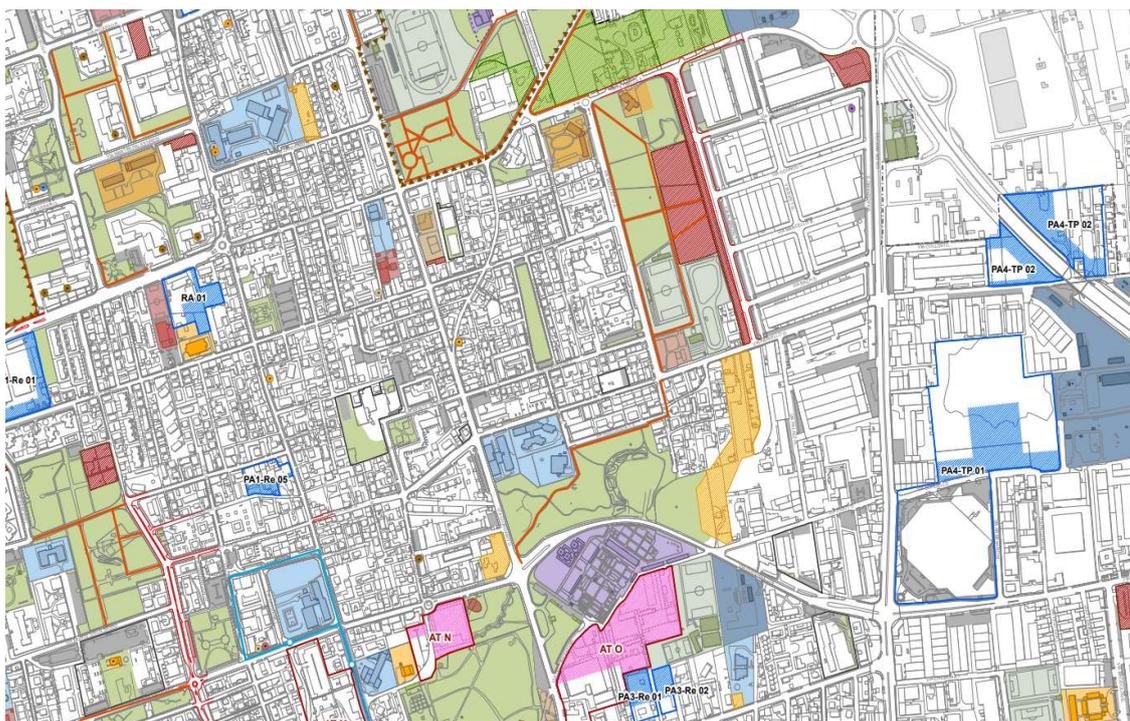
2.2 Inquadramento urbanistico

La pianificazione territoriale di riferimento per l'ambito oggetto d'intervento è disciplinata dal Piano di Governo del Territorio del Comune di Cinisello Balsamo, divenuto efficace con la pubblicazione della Delibera di approvazione al BURL n°10 del 05/03/2014.

L'intervento si colloca in area semi-centrale, in prossimità di aree verdi pubbliche e di una zona di rispetto cimiteriale, soggetta alla pianificazione urbanistica comunale (PGT).

Come è possibile riscontrare dall'estratto sotto indicato dell'elaborato (sotto indicato): "Piano dei Servizi - Elaborati prescrittivi - Tavola PdS 04 - La città dei servizi Previsioni di Piano" l'area risulta compresa nelle "Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale riconfermate - nell'ambito dei Servizi con area di pertinenza - Sport e tempo libero.

Gli interventi previsti nel presente documento di indirizzo, così come elencati al Capitolo 4, risultano in linea con le funzioni elencate e previste dal Piano dei Servizi.



Piano dei Servizi - Elaborati prescrittivi - Tavola PdS 04 "La città dei servizi Previsioni di Piano"

”

ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE RICONFERMATE

SERVIZI CON AREA DI PERTINENZA

	Istruzione
	Cultura
	Attrezzature religiose
	Edilizia residenziale pubblica
	Servizi socio-assistenziali
	Servizi amministrativi e sicurezza
	Attrezzature cimiteriali
	Attrezzature tecnologiche
	Sport e tempo libero
	Verde attrezzato e di arredo urbano

 Aree a parcheggio

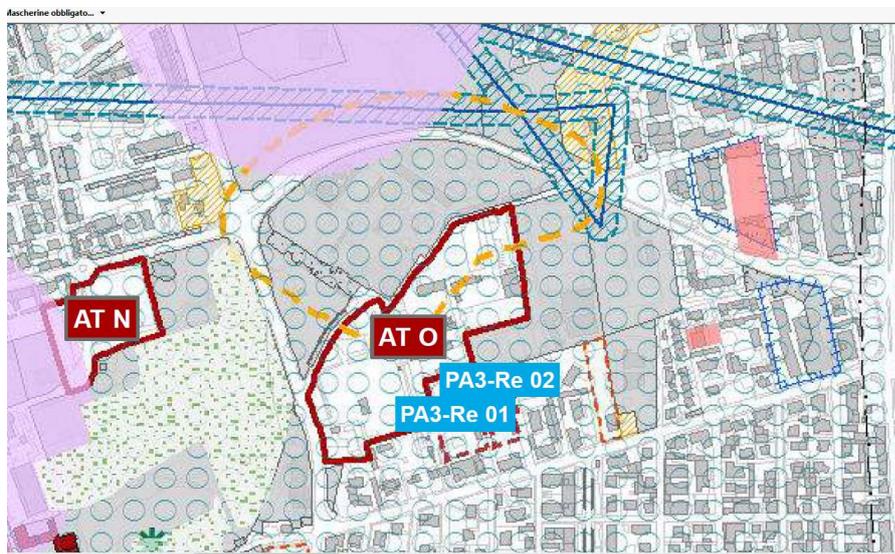
 Rete ciclabile esistente
 Rete ciclabile prevista
 Passerelle, ponti pedonali

SERVIZI SU AREE AD ALTRA DESTINAZIONE

	Istruzione
	Cultura
	Edilizia residenziale pubblica
	Servizi socio-assistenziali
	Servizi amministrativi e sicurezza
	Attrezzature cimiteriali
	Sport e tempo libero

2.3 Conformità dell'intervento al vigente regime vincolistico ed autorizzativo

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, previsti dagli indirizzi progettuali del presente documento, così definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/01 s.m. e i., risultano compatibili con il regime urbanistico generale alla luce della specifica destinazione del servizio pubblico previsto. L'intervento è inoltre previsto negli strumenti programmatici dell'Ente in materia di opere pubbliche essendo inserito nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche e nel relativo elenco annuale dei lavori.



Va sottolineata la presenza, in particolare, su una porzione limitata di area, situata a nord del compendio, dei seguenti vincoli:

vincolo cimiteriale derivante dal cimitero comunale di Via dei Cipressi, così come evidenziato dal tratteggio colore arancione della planimetria sopra indicata e collocata nella porzione collocata a nord ovest dell'area ai sensi dell'art. 338 t.u.l.p.s.. Tale vincolo vieta l'edificazione nelle aree ricadenti nella fascia di rispetto cimiteriale, prevedendo un vincolo assoluto di inedificabilità che non consente in alcun modo l'allocatione sia di edifici, che di opere incompatibili col vincolo medesimo, in considerazione dei molteplici interessi pubblici che tale fascia di rispetto intende tutelare e che possono enuclearsi nelle esigenze di natura igienico-sanitaria, nella salvaguardia della peculiare sacralità che connota i luoghi destinati all'inumazione e allasepoltura, nel mantenimento di un'area di possibile espansione della cinta cimiteriale.

vincolo derivante dalla presenza di un elettrodotto si precisa che in base al quadro normativo vigente tale vincolo si esplicita con due livelli di approfondimento: la **Distanza di Prima Approssimazione (DPA)** ed il calcolo esatto della fascia di rispetto. La normativa vigente, inoltre, distingue tra luoghi adibiti a permanenza prolungata superiore alle 4 ore giornaliere, oppure inferiore alle 4 ore giornaliere. Nel primo caso (abitazioni, scuole, uffici, ecc.) è **necessario** che tali nuovi edifici siano collocati al di fuori della fascia di rispetto dell'elettrodotto; nel secondo caso (rimesse, depositi, magazzini, locali tecnici, ecc.) tali edifici possono essere realizzati anche all'interno della fascia di rispetto. Sarà demandata al gestore delle linee elettriche presenti il rilascio, nel caso, dell'autorizzazione specifica.

Per la realizzazione dell'intervento sarà necessaria l'acquisizione di tutti i pareri dei diversi Enti coinvolti nel procedimento che dovessero essere necessari in relazione alle caratteristiche delle opere proposte nel presente quadro di indirizzo operativo.

3. AMBITO DI INTERVENTO

3.1 descrizione dei luoghi

Il Centro Sportivo di Via delle Rose risulta un impianto presente sul territorio comunale fin dai primi anni sessanta ed e' stato oggetto di diversi interventi di riqualificazione ed adeguamento. Nel corso degli anni furono variate ed implementate le pratiche sportive proposte, fino a giungere alla definizione dell'assetto attuale a seguito degli ultimi interventi intrapresi dall'attuale gestore dopo il 2001.

Il Centro è di proprietà del Comune di Cinisello Balsamo.

E' situato in via delle Rose 12 in Cinisello Balsamo, catastalmente identificato al foglio n° 21, mappali n°48, 128 e 212.

Il centro sportivo, realizzato alla fine degli anni 60, era inizialmente costituito dal campo da calcio a 11 e una piccola palazzina destinata a spogliatoio. E' stato successivamente riqualificato nel corso degli anni '80 con la definizione delle seguenti strutture sportive:

- campi da tennis;
- gradinata al servizio del campo di calcio a 11;
- impianto d'illuminazione dei campi da gioco.

Nel 2002 a seguito dell'affidamento del centro sportivo, viene rilasciata al Soggetto gestore, in forza del contratto stipulato con l'Amministrazione Comunale e registrato con n° di Rep. 132 del 03/08/2001, la concessione per l'esecuzione di lavori edili di cui alla pratica edilizia n° 748/01, per la realizzazione delle seguenti opere:

- n°2 campi da calcetto a 5 giocatori (mt. 18x30) in erba sintetica con pallone di copertura;
- campo da calcetto a 7 giocatori (mt. 30x47) in erba sintetica;
- palazzina spogliatoio e locali di servizio.

Per il dettaglio delle opere si rimanda alle relazioni e agli elaborati progettuali di cui alla pratica edilizia n° 748/01.

La concessione per l'esecuzione di lavori edili del 2002, negli anni seguenti veniva integrata e modificata a seguito della presentazione da parte del Soggetto gestore di progetti di varianti, ultima delle quali depositata nel 2005 contenente i seguenti interventi:

- modifica della suddivisione degli ambienti interni agli spogliatoi;
- modifica superfici finestrate del locale adibito a bar ;
- modifica impianto fognario.

Successivamente alla realizzazione delle opere previste nella concessione di cui alla pratica edilizia n° 748/01, venivano rilasciate da parte del Comitato Regionale Lombardia Lega nazionale Dilettanti le seguenti omologazioni relative alle attrezzature presenti nel centro sportivo:

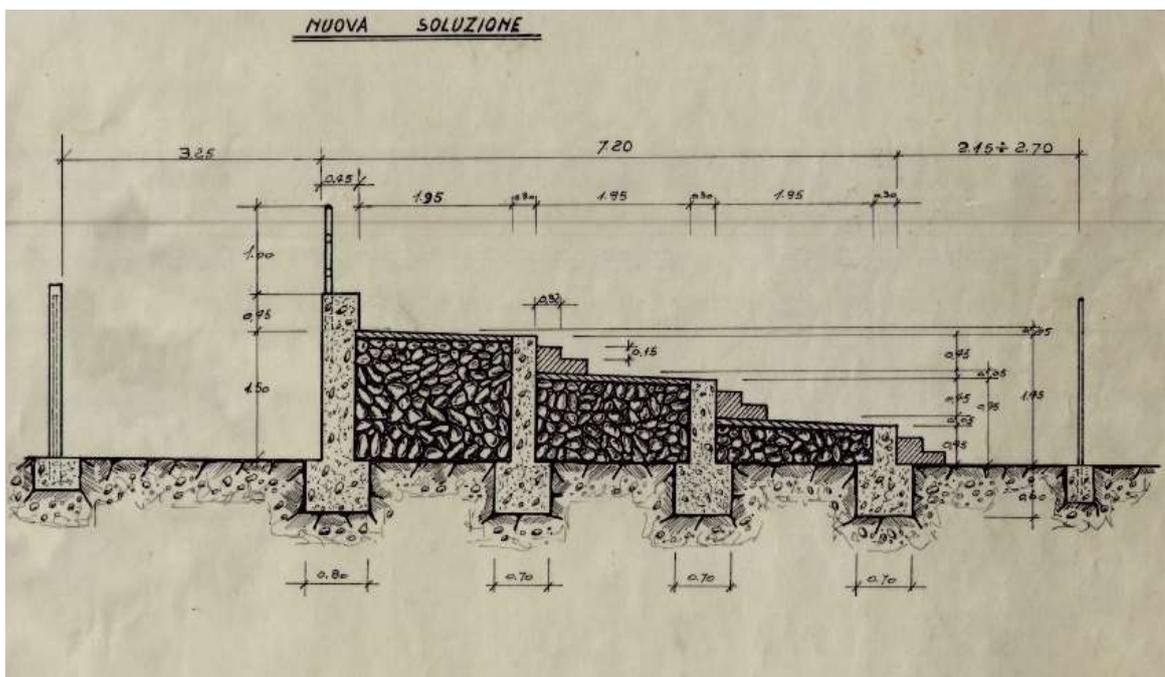
- con verbale del 15/12/2006 omologazione del campo di calcio a 11 per la 1^ categoria
- con verbale del 10/01/2011 omologazione dei campi da calcio a 5 in struttura lamellare polivalente.

La Società Golliver nel 2018 ha presentato proposta di "project finance" ai sensi del D.lgs 50/2016, per la nuova gestione e valorizzazione della struttura sportiva di Via Delle Rose.

Il Centro Sportivo attualmente si presenta in condizioni manutentive precarie, in particolare sotto il profilo impiantistico.

Il centro sportivo, allo stato attuale, è composto dalle seguenti strutture sportive:

- campo di calcio a 7 con fondo in erba sintetica, impianto di illuminazione e recinzione perimetrale con rete parapalloni;
- campi da calcio a 5 con fondo sintetico, coperti con manto plastico sottile su orditura metallica e struttura in legno lamellare;
- campo di calcio a 11 in erba, con recinzioni perimetrali e gradinate scoperte in cemento armato.



Gli impianti risultano inoltre dotati delle seguenti strutture a servizio delle attività:

- parcheggio scoperto attestato su Via delle Rose con pavimentazione in masselli autobloccanti;
- palazzina articolata con struttura a telaio in c.a. con murature in laterizio, articolata su due livelli e con un piano fuori terra ospitante gli spogliatoi, un ambiente di ristoro e ulteriori spazi tecnici e deposito.



3.2 Le recenti iniziative per la riqualificazione e gestione de Centro

Nell'ambito degli strumenti introdotti dal legislatore per dare impulso alle iniziative di Partenariato Pubblico Privato, ovvero *Project Financing*, l'art.183 del D. Lgs. n. 50 del 18.04.2016 ammette l'adozione degli studi di fattibilità inerenti concessione di lavori su iniziativa di un operatore economico (con l'assenza di elementi ostativi alla loro realizzazione) esclusi dalla programmazione dell'Ente. Le opere ed i servizi, dopo una analisi della proposta, devono essere ritenuti di pubblico interesse sotto il profilo della funzionalità, della fruibilità del servizio, della accessibilità al pubblico, del rendimento, del costo di gestione e di manutenzione, della durata della concessione, delle tariffe da applicare, della metodologia di aggiornamento delle stesse, del valore economico del piano e del contenuto della bozza di convenzione.

La struttura sportiva situata in Via delle Rose, gestita con una convenzione prossima alla scadenza, è stata oggetto, nel recente passato, di una iniziativa ad evidenza pubblica rientrante in questa fattispecie.

Con delibera n. 153 del 28/07/2016, infatti, la Giunta comunale prendeva atto della proposta definitiva per la concessione dei lavori di riqualificazione del Centro Sportivo comunale di Via delle Rose con successivo servizio di gestione presentata dalla società Golliver srl, demandando agli uffici competenti la valutazione della fattibilità delle proposte presentate sotto il profilo di merito e degli aspetti tecnici, e approvava una proroga tecnica a favore della stessa Golliver Srl fino al 30/06/2017.

Con propria delibera n. 302 del 21/12/2017 la Giunta comunale ha deliberato, tra l'altro, di dichiarare di pubblico interesse la proposta definitiva del 6.12.2017 n. 0091816 integrata in data 18/12/2017 prot. 094156, presentata dalla Golliver Srl per la concessione dei lavori di riqualificazione del Centro Sportivo comunale di Via delle Rose con successivo servizio di gestione. Nel medesimo atto si approvava il relativo studio di fattibilità unitamente al piano economico finanziario, alle specificazioni delle caratteristiche del servizio e della gestione, alle indicazioni degli elementi di cui all'art 183 del D. Lgs. n. 50 del 18.04.2016 e s.m.i.

La proposta, con oggetto: "Approvazione proposta di project per la concessione di lavori di riqualificazione del Centro Sportivo Comunale di Via delle Rose con successivo servizio di gestione", prevedeva:

- durata del contratto di concessione a base di gara 20 anni;
- canone di concessione a base di gara di euro 18.000,00 annui IVA inclusa;
- importo lavori di investimento per la realizzazione delle opere pari euro 764.558,44 al netto dell'IVA., degli oneri per la sicurezza non soggetti al ribasso, e delle spese tecniche;

- finanziamento lavori per la realizzazione delle opere mediante mezzi propri o con risorse finanziarie reperite dal Concessionario stesso sul mercato dei capitali (mutui, fidi, leasing o altro);
- un piano economico finanziario asseverato che attesta la capacità economica della proposta.

La Giunta comunale ha deliberato, con il medesimo atto, di dichiarare di pubblico interesse la proposta definitiva del 6.12.2017 n. 0091816 integrata in data 18/12/2017 prot. 094156, presentata dalla Golliver Srl per la concessione dei lavori di riqualificazione del Centro Sportivo comunale di Via delle Rose con successivo servizio di gestione.

Nel medesimo atto si approvava il relativo studio di fattibilità unitamente al piano economico finanziario, alle specificazioni delle caratteristiche del servizio e della gestione, alle indicazioni degli elementi di cui all'art 183 del D. Lgs. n. 50 del 18.04.2016 e s.m.i.

Con Determinazione Dirigenziale adottata in data 26/04/2018 n. 544 si è proceduto ad autorizzare la contrattazione ai sensi dell'art. 32 del D.lgs. 50/2016 e dell'art. 192 d.lgs. 267/2000 e la trasmissione alla Centrale Unica di Committenza (CUC) per l'indizione della gara d'appalto.

A seguito di quanto sopra, ai sensi dell'art. 183 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.e. i. si procedeva alla pubblicazione di apposito bando di gara.

Con determinazione n. 783 del 5/6/2018, è stata indetta per il Comune di Cinisello Balsamo la procedura di gara, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs 50/2016, valutando le offerte -ai sensi art. 183 comma 4- con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, per l'affidamento della concessione dei lavori di riqualificazione del Centro Sportivo comunale di Via delle Rose con successivo servizio di gestione, da realizzarsi mediante finanza di progetto ex art. 183 comma 15 del D.Lgs n. 50/2016. Il termine ultimo per la presentazione delle offerte era fissato per il 30/07/2018.

Nei termini indicati nel bando di gara non sono pervenute offerte per la procedura aperta finalizzata all'affidamento della concessione dei lavori di riqualificazione del Centro Sportivo comunale di Via delle Rose con successivo servizio di gestione, da realizzarsi mediante finanza di progetto ex art. 183 comma 15 del D.Lgs n. 50/2016, determinando pertanto una gara deserta per assenza di offerte.

Attualmente lo svolgimento delle attività sportive sono svolte dal gestore uscente, in un regime di proroga prossima alla scadenza. Si pone, pertanto, l'urgente necessità di procedere alla redazione di una nuova procedura che possa promuovere le attività sportive nel prossimo futuro.



4.1 Linee operative generali dell'intervento e individuazione della procedura amministrativa

L'Amministrazione a seguito delle iniziative già intraprese nel recente passato, con la presente intende promuovere le azioni necessarie volte alla selezione di potenziali operatori che possano promuovere il rilancio delle strutture sportive di Via delle Rose, quale importante servizio di pubblico interesse che integra e aumenta la dotazione di infrastrutture sportive sul territorio.

Quanto sopra al fine di valorizzare l'attività sportiva come strumento di integrazione e socializzazione, come strumento di promozione e tutela della salute e del benessere psicofisico e prevenzione delle principali patologie legate alla sedentarietà e come momento di aggregazione e divertimento collettivo.

L'obbiettivo è di selezionare un operatore economico in grado di valorizzare la struttura con l'adeguamento e riqualificazione degli spazi – *sotto diversi profili: manutentivo, energetico, estetico, di confort* - e, nel contempo, offrire la possibilità di introdurre nuove pratiche sportive, nell'area situata nella parte nord dell'area attualmente occupata dal campo di calcio.

Dagli esiti della procedura intrapresa nel 2017 si è, dunque, accertata la non appetibilità della proposta progettuale posta a base di gara e, conseguentemente, il mancato raggiungimento dell'idoneo equilibrio finanziario, così come inteso dalla norma: la contemporanea presenza delle condizioni di cui va ricordato, *si precisa, si intende la capacità del progetto di creare valore nell'arco dell'efficacia del contratto e di generare un livello di redditività adeguato per il capitale investito; per sostenibilità finanziaria si intende la capacità del progetto di generare flussi di cassa sufficienti a garantire il rimborso del finanziamento*".

Verificate le linee di indirizzo per stabilire i contenuti dei progettuali da presentarsi nell'ambito delle offerte degli operatori economici, si è stabilito di introdurre un ampio grado di flessibilità circa l'entità degli investimenti e delle proposte dei servizi sportivi offerti.

La procedura amministrativa, allo stato attuale, che si ritiene più idonea a compendiare gli interessi pubblici con le esigenze imprenditoriali degli operatori economici e' individuata nella procedura competitiva con negoziazione, indicata all'art. 62 del D.Lgs. 50/2016.

obbiettivo 1: riqualificazione ed adeguamento del Centro Sportivo delle Rose

obbiettivo 2: rilancio dei servizi sportivi offerti dal Centro

strumenti: procedura di gara ai sensi dell'art. 62 del D.Lgs. 50/2016

4.2 Linee tecniche per lo sviluppo del progetto di riqualificazione del Centro Sportivo

Nella precedente procedura ad evidenza pubblica l'importo totale delle opere previste ed approvate nel progetto preliminare ammontava a € 848.294,45, suddiviso nelle seguenti categorie:

OG1 – EDIFICI CIVILI ED INDUSTRIALI	€ 106.131,32
OS6 – FINITURE OPERE GENERALI CON MATERIALI LIGNEI, PLASTICI, METALLICI E VETROSI	€ 358.127,77
OS28 – IMPIANTI TERMICI E DI CONDIZIONAMENTO	€ 41.600,00
OG9 – IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA	€ 25.000,00
OS33 – COPERTURE SPECIALI	€ 155.000,00
OS1 – LAVORI IN TERRA	€ 109.859,04
OS23 – DEMOLIZIONE DI OPERE	€ 19.441,00
OS24 – VERDE E ARREDO URBANO	€ 33.135,32

Dagli esiti della procedura è possibile desumere che gli investimenti, ritenuti in prima istanza congrui, si siano rivelati, ad un'ulteriore analisi, non in linea con un piano economico sostenibile che permettesse il mantenimento dell'«equilibrio economico e finanziario», intendendo per convenienza economica la capacità del progetto di creare valore nell'arco dell'efficacia del contratto e di generare un livello di redditività adeguato per il capitale investito. Per sostenibilità finanziaria si intende, infine, la capacità del progetto di generare flussi di cassa sufficienti a garantire il rimborso del finanziamento”.

Si ritiene, dunque, sotto questo profilo, fissare degli indirizzi sui quali sviluppare, da parte dell'operatore, la proposta progettuale che dovrà conformarsi con i contenuti dell'art. 23 del D.Lgs. 50/2016; in particolare l'offerta dovrà essere corredata da un progetto di fattibilità tecnico economico.

Si evidenziano, a tal proposito, le modalità di compilazione delle proposte progettuali: “... *Il progetto di fattibilità tecnica ed economica individua, tra più soluzioni, quella che presenta il miglior rapporto tra costi e benefici per la collettività, in relazione alle specifiche esigenze da soddisfare e prestazioni da fornire. Per i lavori pubblici di importo pari o superiore alla soglia di cui all'articolo 35 anche ai fini della programmazione di cui all'articolo 21, comma 3, nonché per l'espletamento delle procedure di dibattito pubblico di cui all'articolo 22 e per i concorsi di progettazione e di idee di cui all'articolo 152, il progetto di fattibilità è preceduto dal documento di fattibilità delle alternative progettuali di cui all'articolo 3, comma 1, lettera ggggg -quater), nel rispetto dei contenuti di cui al regolamento previsto dal comma 3 del presente articolo.*

Nel progetto di fattibilità tecnica ed economica, il progettista sviluppa, nel rispetto del quadro esigenziale, tutte le indagini e gli studi necessari per la definizione degli aspetti di cui al comma 1, nonché gli elaborati grafici per l'individuazione delle caratteristiche dimensionali, volumetriche, tipologiche, funzionali e tecnologiche dei lavori da realizzare e le relative stime economiche, secondo le modalità previste nel regolamento di cui al comma 3, ivi compresa la scelta in merito alla possibile suddivisione in lotti funzionali.

Il progetto di fattibilità tecnica ed economica deve consentire, ove necessario, l'avvio della procedura espropriativa.

6. Il progetto di fattibilità è redatto sulla base dell'avvenuto svolgimento di indagini geologiche, idrogeologiche, idrologiche, idrauliche, geotecniche, sismiche, storiche, paesaggistiche ed urbanistiche, di verifiche relative alla possibilità del riuso del patrimonio immobiliare esistente e della rigenerazione delle aree dismesse, di verifiche preventive dell'interesse archeologico, di studi preliminari sull'impatto ambientale di studi di fattibilità ambientale e paesaggistica e evidenzia, con apposito adeguato elaborato cartografico, le aree impegnate, le relative eventuali fasce di rispetto e le occorrenti misure di salvaguardia; deve, altresì, ricomprendere le valutazioni ovvero le eventuali diagnosi energetiche dell'opera in progetto, con riferimento al contenimento dei consumi energetici e alle eventuali misure per la produzione e il recupero di energia anche con riferimento all'impatto sul piano economico-finanziario dell'opera; indica, inoltre, le caratteristiche prestazionali, le specifiche funzionali, le esigenze di compensazioni e di mitigazione dell'impatto ambientale la descrizione delle misure di compensazioni e di mitigazione dell'impatto ambientale, nonché i limiti di spesa calcolati secondo le modalità indicate dal decreto di cui al comma 3, dell'infrastruttura da realizzare ad un livello tale da consentire, già in sede di approvazione del progetto medesimo, salvo circostanze imprevedibili, l'individuazione della localizzazione o del tracciato dell'infrastruttura nonché delle opere compensative o di mitigazione dell'impatto ambientale e sociale necessarie..:"

Si fissano dunque degli obbiettivi che costituiscono indirizzo vincolante per lo sviluppo della fase preliminare che il progetto dovrà sviluppare, in particolare sono elencate le opere ritenute prioritarie che vengono suddivise e successivamente articolate in due tipologie differenti:

- ❶ Al punto 1 sono comprese le attività di carattere manutentivo, impiantistico ed edile di adeguamento impiantistico e dell'edilizia sportiva già presente nel Centro Sportivo;
- ❷ Al punto 2 sono, invece, inseriti gli interventi di riconversione delle attività sportive che, l'operatore può introdurre, per migliorare, diversificare, potenziare l'offerta sportiva.

Le opere rientranti nel punto 1, di carattere manutentivo e di adeguamento delle strutture presenti alla normativa vigente, rivestono carattere obbligatorio e massima priorità.

Le opere rientranti al punto 2 comprendono gli interventi di riorganizzazione dell'area con la possibilità di riconversione delle attività sportive insediate, proponendo nuove discipline ed attività nell'area ospitante il campo sportivo a 11 giocatori, le tribune di cemento armato e le superfici pertinenziali. Questa categoria di opere riveste carattere facoltativo e subordinato alla realizzazione delle opere al punto 1.

Più' in generale, i contenuti del progetto dovranno articolarsi secondo tre livelli di successivi approfondimenti tecnici, in progetto di fattibilità tecnica ed economica, progetto definitivo e progetto esecutivo.

Il progetto dovrà essere redatto in modo da assicurare:

- a) il soddisfacimento dei fabbisogni della collettività;
- b) la qualità architettonica e tecnico funzionale e di relazione nel contesto dell'opera;
- c) la conformità alle norme ambientali, urbanistiche, nonché il rispetto di quanto previsto dalla normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza;
- d) un limitato consumo del suolo;
- e) il rispetto dei vincoli idrogeologici, sismici e forestali nonché degli altri vincoli esistenti;
- f) il risparmio e l'efficientamento energetico l'efficientamento ed il recupero energetico nella realizzazione e nella successiva vita dell'opera, nonché la valutazione del ciclo di vita e della manutenibilità delle opere;
- g) la compatibilità geologica, geomorfologica, idrogeologica dell'opera;
- h) accessibilità e adattabilità secondo quanto previsto dalle disposizioni vigenti in materia di barriere architettoniche.

4.2.1 Interventi manutentivi e di adeguamento

Le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria ed adeguamento delle strutture presenti nel centro sportivo, viene articolata nei seguenti sotto/interventi:

1.a adeguamento degli impianti alla normativa vigente ed al miglioramento delle prestazioni energetiche, con l'introduzione, ove possibile, di fonti energetiche alternative, e comunque, una attività di verifica e studio per l'introduzione di azioni che possano impattare positivamente sul bilancio ambientale del territorio e ridurre il fabbisogno energetico del centro Sportivo. L'adeguamento impiantistico, in particolare per quanto riguarda gli impianti elettrici e di illuminazione indoor e outdoor, dovrà essere condotto, inoltre, in un ottica di miglioramento del confort visivo e di adeguamento ai livelli di illuminamento previsti per le pratiche sportive svolte;

2.b adeguamento delle superfici, attualmente deteriorate, deputate allo svolgimento delle attività sportive ed ulteriori interventi funzionali al miglioramento delle condizioni di svolgimento del gioco (superfici da gioco in manti sintetici). Attività manutentiva generale nell'edificio di servizio, nelle aree sportive e pertinenziali al fine di garantire gli adeguati standard di decoro, sicurezza e confort, comprensivi di tutte le opere di carattere edile e di forniture inerenti dei spazi spogliatoi (con l'eliminazione delle tracce di umidità presenti nel corpo spogliatoi, l'adeguamento del sistema smaltimento acque meteoriche e quant'altro ritenuto necessario per cogliere gli indirizzi sopra indicati)

3.c adeguamento delle coperture in materiale plastico tesato sulla struttura costituita da struttura in legno lamellare, con la verifica della possibilità della sostituzione dei manti attualmente presenti e parzialmente deteriorati. In quest'ottica procedere ad una valutazione della possibilità di sostituzione con un prodotto che, oltre ad a costituire una maggior protezione contro le precipitazioni, possa ridurre le dispersioni termiche, in particolare nel periodo invernale.



4.2.2 Interventi di riconfigurazione del Campo da gioco a 11 per l'insediamento di nuove attività sportive

4.2.1 Riorganizzazione degli spazi e delle aree ospitanti le varie discipline sportive, con particolare attenzione all'eventuale sviluppo dell'area attualmente occupata dal campo di calcio a 11 con l'ingombrante presenza della gradinata in cemento armato adiacente al lato lungo ad ovest del campo da gioco, poco sfruttata ed in precario stato di conservazione. Questa parte dell'area potr' essere, dunque, riconfigurata, collocando eventualmente campi da gioco per altre pratiche sportive. Si chiede, inoltre, la valutazione di procedere alla demolizione della gradinata in cemento armato per adeguare anche questa parta. L'area dove e' possibile procedere alla completa ridefinizione delle pratiche sportive proposte risulta, dunque, compresa nella parte nord del Centro sportivo.

4.2.2 Il centro Sportivo presenta una bassa visibilità e risulta raggiungibile in modo non del tutto agevole, questa condizione non permette di sviluppare in pieno le potenzialità dell'area. Si richiede, pertanto, di procedere alla verifica degli accessi per l'utenza ed i cittadini con l'adeguamento del parcheggio esistente e verificare la possibilità di creare un eventuale ingresso a nord dell'area, con l'eventuale riconfigurazione della linea perimetrale di recinzione. Verificare, infine, la possibilità di creare un eventuale collegamento ciclo pedonale nord-sud. L'obbiettivo e' rendere ancor piu' raggiungibile il centro, eventualmente agevolando anche l'uso di mobilita' dolce dei collegamenti nord sud del Centro Sportivo.



Paragrafo 4.1

obbiettivo : riqualificazione ed adeguamento del Centro Sportivo delle Rose

1.1. interventi manutentivi e di adeguamento delle strutture esistenti

1.1.1 Interventi manutentivi e di adeguamento impianti

1.1.2 Interventi manutentivi di carattere edile e di adeguamento superfici di gioco

1.1.3 Intervento manutentivo di rifacimento manto sintetico di copertura campi di calcetto

1.2. interventi di riconfigurazione del Centro Sportivo per nuove attività sportive e miglioramento dell'accessibilità

1.2.1 interventi di riconfigurazione del campo sportivo a 11 per insediamento nuove attività sportive

1.2.2 interventi per il miglioramento dell'accessibilità del Centro Sportivo

4.3 Definizione dei costi di riqualificazione e gestione del Centro

Nella precedente procedura ad evidenza pubblica l'importo totale delle opere previste ed approvate nel progetto preliminare ammontava a € 848.294,45 (esclusa i.v.a. ed ogni ulteriore onere fiscale ed accessorio), articolato in varie categoria di lavori.

Le presenti linee generali di sviluppo non intendono imporre un livello minimo di impegno economico, verra' bensì valutata la soluzione economica più idonea in base al miglior sviluppo degli indirizzi progettuali indicati ai paragrafi precedenti. Vengono, tuttavia, ritenuti imprescindibili i lavori di adeguamento normativo e manutentivo, indicati con prioritá 1, e distinti con numerazione 1.1, 1.2 e 1.3.

Si precisa che gli elaborati progettuali dovranno essere corredati, tra l'altro, all'elaborato contenente una attenta valutazione della "matrice di rischio" che rappresenta la sintesi dei rischi connessi all'intervento e conseguentemente alla verifica della bontà, o meno, della scelta di uno strumento di Partenariato Pubblico Privato, anziché strumenti diversi.

Dovrà, inoltre, essere analiticamente dimostrato l'«equilibrio economico e finanziario» del servizio, intendosi come tale la contemporanea presenza delle condizioni di convenienza economica e sostenibilità finanziaria. Per convenienza economica si intende la capacità del progetto di creare valore nell'arco dell'efficacia del contratto e di generare un livello di redditività adeguato per il capitale investito; per sostenibilità finanziaria si intende la capacità del progetto di generare flussi di cassa sufficienti a garantire il rimborso del finanziamento.

4.4 Modello di gestione dell'opera e clausola sociale

La gestione di impianti sportivi con rilevanza economica, come già indicato, è qualificabile quale «concessione di servizi» ai sensi dell'art. 3 comma 1. lett.vv) del Codice e deve essere affidata nel rispetto delle previsioni di cui artt. 164 e sgg. del Codice stesso.

Strumento fondamentale per la regolazione dei rapporti tra l'Amministrazione e il concessionario risulta essere la Convenzione: atto contrattuale con il quale il soggetto proprietario ed il gestore concordano i rispettivi obblighi e responsabilità. Tale elaborato sarà oggetto di attenta valutazione e negoziazione nell'ambito della procedura selettiva.

Il soggetto pubblico è il proprietario, quello privato è utilizzatore e gestore dell'impianto.

Il gestore subentra alla PA nella fornitura di un servizio di interesse pubblico che spetterebbe all'ente garantire assumendosi anche il rischio di gestione.

La possibilità, non obbligatoria, di prevedere la corresponsione di un canone verrà premiata con un adeguato punteggio, modulato rispetto all'entità economica della stessa.

Ai sensi dell'articolo 50 del Codice dei contratti pubblici il Comune di Cinisello Balsamo inserirà, nel bando di gara una specifica clausola volta a promuovere la stabilità occupazionale del personale impiegato.

Il riassorbimento del personale sarà imponibile nella misura e nei limiti in cui sia compatibile con il fabbisogno richiesto dall'esecuzione del nuovo contratto e con la pianificazione e l'organizzazione definita dal nuovo assuntore.

Il concorrente dovrà allegare all'offerta un progetto di assorbimento atto ad illustrare le concrete modalità di applicazione della clausola sociale, con particolare riferimento alla relativa proposta contrattuale (inquadramento e trattamento economico). La mancata presentazione del progetto, anche a seguito dell'attivazione del soccorso istruttorio, equivale a mancata accettazione della clausola sociale.

Il rispetto delle previsioni del progetto di assorbimento sarà oggetto di monitoraggio da parte della stazione appaltante durante l'esecuzione del contratto.