



**CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEL CENTRO SPORTIVO COMUNALE  
DAVIDE ANCILOTTO (CSDA) SITO IN VIALE RESEGONE, 67 – ARESE (MI) -  
ITALY – DURATA ANNI 15 (QUINDICI)**

**AFFIDAMENTO MEDIANTE PROCEDURA APERTA AI SENSI DELL'ART. 60 DEL  
CODICE DEI CONTRATTI PUBBLICI APPROVATO CON D.LGS. N. 50/2016 E  
SS.MM.II.**

**PROGETTO EX ART. 23, COMMI 14 E 15  
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA**

**Il presente Progetto contiene i seguenti paragrafi:**

1. Relazione illustrativa con riferimento al contesto in cui è inserito il servizio;
2. Indicazioni per la stesura dei documenti di cui al D.Lgs. n. 81/2008 per rischi da interferenza – DUVRI – assenza;
3. Calcolo del valore stimato per la gestione del servizio;
4. Prospetto economico degli oneri complessivi necessari per la gestione del servizio;
5. Criteri premiali da applicare alla valutazione delle offerte in sede di gara;
6. Capitolato Speciale e relativi allegati:

01: Planimetria generale;

01bis: Planimetria sedime riservato interventi articolo 30 Capitolato Speciale

02: Elaborato tecnico – Quadro economico

03: Progetto preliminare approvato con determinazione n. 29/2019/IV del 22.03.2019, composto da:

DOC I\_631\_Elab 0.00\_LETTERA DI TRASMISSIONE

DOC I\_631\_Elab 0.01\_COPERTINA

DOC I\_631\_Elab 0.02\_ELENCO ELABORATI

DOC I\_631\_Elab A.01\_RELAZIONE ILLUSTRATIVA

DOC I\_631\_Elab A.02\_RELAZIONE TECNICA

DOC I\_631\_Elab B.00\_QUADRO ECONOMICO

DOC I\_631\_Elab C.00\_CALCULO SOMMARIO DELLA SPESA

DOC I\_631\_Elab D.01\_PRIME INDICAZIONI PER LA STESURA DEI PIANI DI SICUREZZA

DOC I\_631\_Elab D.02\_ANALISI DEI RISCHI

DOC I\_631\_Elab D.03\_STIMA COSTI SICUREZZA

DOC I\_631\_Elab D.04\_TAVOLA DI ACCANTIERAMENTO

DOC I\_631\_Elab E.00\_CAPITOLATO PRESTAZIONALE

DOC II\_631\_Tav 00.00\_INQUADRAMENTO TERRITORIALE

DOC II\_631\_Tav 01.00\_PLANIMETRIA GENERALE STATO ATTUALE

DOC II\_631\_Tav 02.00\_PLANIMETRIA GENERALE

DOC II\_631\_Tav 03.00 CAMPO TENNIS05 CAMPO TENNIS 24

**Comune di Arese**

Via Roma 2 - 20020 Arese MI

Codice fiscale e partita IVA 03366130155

tel. 02.935271 - fax 02.93580465

[www.comune.arese.mi.it](http://www.comune.arese.mi.it)

[p.e.c.protocollo@cert.comune.arese.mi.it](mailto:p.e.c.protocollo@cert.comune.arese.mi.it)



DOC II\_631\_Tav 04.00 SPOGLIATOIO DA TENNIS  
DOC II\_631\_TAV 05 SPOGLIATOIO CAMPO A 11 E TRIBUNA  
DOC II\_631\_TAV 06 SPOG ALL E CALCETTO

- 04. Elenco beni mobili/attrezzature sportive in dotazione;
- 05: Piano Economico e Finanziario (PEF di massima);
- 06. Matrice dei Rischi;
- 07. Clausola sociale;
- 08. Schema di PEF dell'operatore economico a corredo dell'offerta;
- A: Prestazioni minime di manutenzione ordinaria;
- B: Schema contratto di servizio.

### **1- Relazione illustrativa con riferimento al contesto in cui è inserito il servizio**

La presente procedura di gara verrà espletata dalla Stazione Unica Appaltante della Città Metropolitana di Milano per conto del Comune di Arese (MI) ai sensi dell'art. 37, comma 4 lettera a) del D.Lgs 50/2016 e ss.mm.ii., come da convenzione stipulata in data 04.04.2019 e annotata nel Registro delle scritture private del Comune di Arese al n. 136 del 04.04.2019, fra la predetta SUA ed il suddetto Comune, con il quale l'aggiudicatario della presente concessione stipulerà il relativo contratto.

Concessione mista avente ad oggetto servizi e lavori, con prevalenza di servizi - CPV 92610000-0 Servizi di gestione di impianti sportivi.

Normativa di riferimento: alla medesima risulta applicabile la disciplina delle concessioni relativa al tipo di concessione stessa che caratterizza l'oggetto principale del contratto (vedasi in particolare l'art. 30 "Principi per l'aggiudicazione e l'esecuzione di appalti e concessioni", e gli artt. da 164 e ss. relativi ai contratti di concessione, con applicazione delle parti I e II del Codice per quanto compatibili).

Nello specifico il Comune di Arese è proprietario dei seguenti impianti sportivi e annesso bar, siti presso il centro sportivo comunale "Davide Ancilotto" (CSDA) di Viale Resegone, 67 - Arese, pari ad una superficie di mq. 105.156,04 e identificato catastalmente come segue: fg. 3 mappale 34, sub. 1, 2, 3 e mappali 413, 422, 423, 425, 1361 sub. 2, del Comune di Arese; ex fg. 9 mapp. 26 e 40 Comune di Bollate, ora annessi al Fg. 3 del Comune di Arese ex L.R. n. 3 del 22.02.2017:

- 01. - piscina coperta m. 25 x 12,5 - h da m. 2,40 a m. 1,40;
- 01.A - C.T. (centrale termica) e locale QE (quadro elettrico) piscina;
- 02. - piscina scoperta per bambini m. 8 x 3,5 - h 90 cm;
- 03. - quattro campi da tennis coperti in terra rossa;
- 04. - palestra corpo libero;
- 05. - campo tennis in erba;
- 06. - campo tennis in cemento (da smantellare);

### **Comune di Arese**

Via Roma 2 - 20020 Arese MI  
Codice fiscale e partita IVA 03366130155  
tel. 02.935271 - fax 02.93580465  
www.comune.arese.mi.it  
p.e.c. protocollo@cert.comune.arese.mi.it



07. - palestra;
08. - impianto polifunzionale;
09. - campo da calcio A11;
10. - pista di atletica;
11. - campo da basket scoperto in cemento;
12. - campo da calcetto A5 in erba sintetica;
13. - campo da calcio per allenamento;
14. - depuratori consorzio acqua potabile;
- 14.A. - C.T. (centrale termica) impianto polifunzionale;
15. - bar palestra;
16. - uffici;
17. - tribuna campo da calcio;
18. - spogliatoi campo da calcio A11;
19. - chiosco bar;
20. - spogliatoi campo di allenamento e calcetto;
21. - cabina consorzio acqua potabile;
22. - locale Q.E.G. (quadro elettrico generale) e cabina enel;
23. - spogliatoio tennis (situato presso il "centro giovanile", quest'ultimo non rientrante nell'oggetto della concessione così come il relativo magazzino);
24. - C.T. (centrale termica) campi tennis coperti;
25. - C.T. (centrale termica) spogliatoi calcio;
26. - beach volley;
27. - contatore gas.

Secondo la giurisprudenza più diffusa gli impianti sportivi rientrano tra i beni del patrimonio indisponibile degli Enti locali e, in particolare, giacchè finalizzati a soddisfare l'interesse della collettività alle discipline sportive, sono ascrivibili ai beni destinati al pubblico servizio (Consiglio di Stato V sez 6/12/2007, n. 6276).

Gli impianti sportivi rientrano, pertanto, nella previsione dell'ultimo capoverso dell'art. 826 c.c. i quali, ex art. 828 c.c., non possono essere sottratti alla loro destinazione. Su tali beni insiste, dunque, un vincolo funzionale, coerente con la loro vocazione naturale ad essere impiegati in favore della collettività, per attività di interesse generale e non vi è dubbio che la conduzione degli impianti sportivi sottenda a tale tipologia di attività (Consiglio di Stato n. 2385/2013); la gestione degli impianti sportivi può essere effettuata dall'Amministrazione comunale oltre che in forma diretta anche in forma indiretta, mediante affidamento a terzi, individuati in esito ad una procedura selettiva.

IL CSDA risulta essere correttamente allocato nell'inventario dei beni immobili del Comune di Arese tra il patrimonio indisponibile dell'Ente e pertanto destinato al soddisfacimento dell'interesse della collettività allo svolgimento delle attività sportive; costituisce elemento strumentale alla realizzazione del diritto fondamentale alla salute che si realizza anche attraverso la pratica dell'attività sportiva quale mezzo per la



realizzazione dello sviluppo fisico e morale dell'individuo, per l'educazione dei ragazzi e la socializzazione di adulti e anziani.

Obiettivo prioritario del Comune di Arese è quello di garantire alla collettività l'accesso e la fruizione di tutte le strutture sportive esistenti, assicurando nel contempo la conservazione delle medesime e la loro piena funzionalità, ritenendo che la gestione dello stesso debba tendere a conseguire, da un lato obiettivi di promozione dell'attività sportiva anche tramite la realizzazione di un progetto innovativo di qualità e di eccellenza sportiva, andando anche ad incrementare l'attuale vocazione polisportiva e valorizzando le attività sportive "minori" (meno frequentate) e, dall'altro, risultati di efficacia, efficienza ed economicità, ottimizzando il rapporto tra costi e benefici. Tali obiettivi possono essere raggiunti anche attraverso l'attività di soggetti privati, che dovranno provvedere per garantire l'accesso alla cittadinanza e l'integrazione dell'offerta con la realtà arecina.

E', altresì, obiettivo dell'Amministrazione comunale, sia migliorare che aumentare ulteriormente la dotazione di spazi e strutture per la pratica di attività sportive all'interno del CSDA.

Inoltre, la gestione del CSDA è affidata nell'esclusivo fine e con l'obbligo da parte del Concessionario di adibire gli spazi indicati a sede dell'attività sportiva, ricreativa e per il tempo libero o comunque complementare con riferimento, in particolare, alla migliore fruizione da parte di giovani, persone diversamente abili, anziani, associazioni sportive arecine e scuole del territorio.

Ciò premesso il servizio di gestione del CSDA, affidato con determinazione n. 47/2013/VIII del 14.05.2013 a seguito di procedura ristretta indetta ai sensi del combinato disposto degli art. 55 e 30, comma 3, del D.Lgs. n. 163/2006 e ss.mm.ii., scade nel mese di agosto 2019 (contratto n. rep. 1 del 09.01.2014) e tenuto conto degli indirizzi del Consiglio comunale ex art. 42, comma 2, lett. e) del D.Lgs. n. 267/2000, si procederà mediante affidamento a terzi, individuato in esito ad una procedura selettiva; tale forma indiretta, come specificato nella Delibera n. 1300 del 14 dicembre 2016 di Anac, si sostanzia nell'istituto della concessione regolamentato negli artt. 164 e ss., con applicazione delle parti I e II del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii. (per quanto compatibili); la gestione in forma diretta non risulta percorribile in quanto l'organico del Comune non dispone di risorse umane da poter impiegare nel suddetto impianto sportivo, nonché di personale adeguato per tali prestazioni.

Si ribasce che il tema della modalità di affidamento della gestione degli impianti sportivi, a seguito dell'entrata in vigore del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii., è stato affrontato dall'Autorità Nazionale Anticorruzione (ANAC), che con delibera n. 1300 del 14 dicembre 2016, ha chiarito preliminarmente la differenza tra **impianti sportivi con rilevanza economica**, che sono "*quelli la cui gestione è remunerativa e quindi in grado di produrre reddito*", e **impianti sportivi privi di rilevanza economica**, che sono "*quelli la cui gestione non ha tali caratteristiche e va quindi assistita dall'Ente*".

## Comune di Arese

Via Roma 2 - 20020 Arese MI  
Codice fiscale e partita IVA 03366130155  
tel. 02.935271 - fax 02.93580465  
www.comune.aresse.mi.it  
p.e.c. protocollo@cert.comune.aresse.mi.it



Più in particolare si osserva che «*Ai fini della definizione della rilevanza economica del servizio sportivo è necessario distinguere tra servizi che si ritiene debbano essere resi alla collettività anche al di fuori di una logica di profitto d'impresa, cioè quelli che il mercato privato non è in grado o non è interessato a fornire, da quelli che, pur essendo di pubblica utilità, rientrano in una situazione di mercato appetibile per gli imprenditori in quanto la loro gestione consente una remunerazione dei fattori di produzione e del capitale e permette all'impresa di trarre dalla gestione la fonte della remunerazione, con esclusione di interventi pubblici*» (TAR Lazio, 22 marzo 2011 n. 2538); a tal fine la redditività di un impianto sportivo deve essere valutata caso per caso, con riferimento ad elementi quali i costi e le modalità di gestione, le tariffe per l'utenza e le attività praticate e nello specifico, il CSDA rientra nella definizione **di impianto sportivo con rilevanza economica**, rientrante pertanto nell'applicazione degli artt. 30 "Principi per l'aggiudicazione e l'esecuzione di appalti e concessioni", 164 e ss. relativi ai contratti di concessione, con applicazione delle parti I e II del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii. (per quanto compatibili).

Giova ricordare che l'istituto giuridico della concessione consente:

- a) il permanere della garanzia della qualità del servizio e della capacità di controllo da parte del Comune, regolamentata nella documentazione contrattuale tra le parti, della flessibilità organizzativa e di offerta;
- b) il trasferimento del rischio di impresa sul Concessionario individuato mediante gara ad evidenza pubblica; infatti attraverso lo strumento della concessione, l'operatore assume in concreto i rischi economici della gestione del servizio, rifacendosi essenzialmente sull'utenza per mezzo della riscossione di un qualsiasi tipo di canone o tariffa (in tal senso - ex plurimis -: Cons. Stato, VI, 4 settembre 2012, n. 4682; id., V, 9 settembre 2011, n. 5068; id., V, 6 giugno 2011, n. 3377);
- c) un miglioramento e una riduzione dei costi, afferenti elementi non connessi all'offerta sportiva, bensì a costi indiretti, quali consumi, utenze e miglioramenti organizzativi, che la concessione incentiva ad attuare.

A titolo di corrispettivo della presente concessione, al Concessionario è riconosciuto il solo diritto di gestire funzionalmente e sfruttare economicamente i servizi oggetto del Capitolato Speciale con assunzione a proprio carico del rischio operativo legato alla gestione dei servizi medesimi e senza prezzo a carico del Concedente, ex articolo 165 del Codice. Non sono previste compensazioni economiche.

Il valore stimato della concessione, sulla base di quanto previsto dall'articolo 167 del Codice, risulta essere pari ad € 22.513.789,00 per l'intera durata, pari ad annui € 1.500.919,00.

La concessione comporterà, oltre alla gestione dei servizi, anche la realizzazione obbligatoria dei seguenti interventi in conformità al D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. all'interno del CSDA, da eseguirsi a cura del Concessionario senza prezzo a carico del Comune di

## Comune di Arese

Via Roma 2 - 20020 Arese MI  
Codice fiscale e partita IVA 03366130155  
tel. 02.935271 - fax 02.93580465  
www.comune.arese.mi.it  
p.e.c. protocollo@cert.comune.arese.mi.it



Arese, compresa la progettazione definitiva ed esecutiva, per un valore complessivo pari ad € 390.000,00 al netto di I.V.A. suddivisi come segue:

- A) un valore complessivo stimato di **€ 375.000,00**, senza IVA, volti al ripristino della piena funzionalità al 100% e alla messa a norma di ciascun immobile e impianto:

05 - CAMPO DA TENNIS IN ERBA € 1.500,00:

- a) sistemazione recinzioni, attrezzature sportive;

06 - CAMPO DA TENNIS IN CEMENTO (da smantellare) € 10.000,00:

- a) smantellamento campo da tennis in cemento;

09 - CAMPO DA CALCIO A11 IN ERBA € 7.400,00:

- a) sostituzione dei proiettori delle torri faro in proiettori a Led - € 5.000,00;  
b) sostituzione cavi elettrici torri faro - € 2.400,00;

17 - TRIBUNA CAMPO DI CALCIO € 40.000,00:

- a) ristrutturazione bagni pubblici;

18 - SPOGLIATOI CAMPO DA CALCIO A11 € 5.200,00:

- a) sostituzione estrattori;

20 - SPOGLIATOI CAMPO DI ALLENAMENTI E CALCETTO € 177.000,00:

- a) ristrutturazione spogliatoi esistenti - € 162.000,00;  
b) vialetti ed illuminazione viali di collegamento - € 15.000,00;

23 - SPOGLIATOIO TENNIS € 60.600,00:

- a) ristrutturazione spogliatoi esistenti - € 45.600,00;  
b) sistemazione impianto di estrazione - € 15.000,00;

25 - SPOGLIATOI CALCIO € 50.000,00:

- a) rifacimento centrale termica;

MESSA A NORMA IMPIANTI NEI VARI STABILI € 23.300,00;

- B) la realizzazione a cura del Concessionario del seguente intervento per un valore complessivo stimato di € 15.000,00 per adeguamento alle norme CONI per omologazione impianto, aventi ad oggetto la progettazione definitiva ed esecutiva ed inoltre l'esecuzione dei lavori in conformità al D.Lgs. 50/2016 e ss.mmi.ii:

09 - CAMPO DA CALCIO A11 IN ERBA € 15.000,00:

- a) adeguamento alle norme CONI/FIGC - Federazione Italiana Giuoco Calcio.

Da parte del Concedente, invece, è previsto quanto segue:

## Comune di Arese

Via Roma 2 - 20020 Arese MI  
Codice fiscale e partita IVA 03366130155  
tel. 02.935271 - fax 02.93580465  
www.comune.arese.mi.it  
p.e.c. protocollo@cert.comune.arese.mi.it



A. la realizzazione di una nuova piscina coperta che comporterà la presenza del cantiere nell'area individuata (**ALLEGATO 1 bis**) per un periodo indicativamente di 3 anni, dal 2021 al 2024, comprensivo di:

- a) una struttura coperta, senza gradinate, con all'interno una vasca sportiva di dimensioni pari a mq. 25x12,50, priva di specifici spazi destinati alle funzioni di ristorazione e amministrative;
- b) una piscina per bambini di dimensioni max pari a mq. 10x10.

Prima dell'inizio dei lavori per la nuova piscina coperta si prevede di spostare il campo da tennis in erba (05) e la palestra per il corpo libero (04) attualmente localizzati sull'area, senza soluzione di continuità per l'offerta del servizio; è prevista la demolizione della piscina esistente (eccezion fatta per la vasca, che sarà opportunamente isolata) al collaudo della nuova.

B. In attuazione dell'art. 175, comma 1, lett. a) del Codice, laddove il Concedente, nei limiti delle risorse di bilancio nel tempo eventualmente divenute disponibili, ravvisi, nel più generale processo di individuazione delle priorità d'intervento, l'opportunità di realizzare a propria cura e spese l'ampliamento della gamma dell'offerta impiantistica del CSDA potrà realizzare i seguenti interventi:

- a) impianto polifunzionale in cui lo spazio di attività sportiva risulta realizzato al coperto con presenza di pubblico riconducibile e non eccedente il livello Silver 1 (Regolamento F.I.P. relativo all'impiantistica sportiva in cui si pratica il gioco della pallacanestro - delibera n.144 del c.f. n.2 del 26 settembre 2014 e succ. Mod. e int. ) da destinarsi ad attività sportive diverse, tornei, eventi, etc. ed avente una capienza massima di pubblico in tribuna di 500 spettatori;
- b) piscina scoperta sul sedime dell'attuale piscina coperta, con recupero della vasca esistente, rimozione dell'attuale piscina all'aperto, risistemazione area verde circostante;
- c) buca per il corpo libero della ginnastica;
- d) lavori di rifacimento manto in erba sintetica campo da calcio allenamento;
- e) rifacimento della pista di atletica;
- f) realizzazione nuovi spogliatoi per il tennis/calcio con intervento anche di sistemazione dei vialetti e dell'illuminazione dei viali di collegamento;
- g) n. 2 tribune campo da calcetto; capienza max spettatori 85 cadauna;
- h) due campi da tennis in terra rossa.

La realizzazione degli interventi di cui alle lettere A. e B., nella misura in cui impattino sull'equilibrio economico-finanziario della concessione ai sensi dell'articolo 33 del

**Comune di Arese**

Via Roma 2 - 20020 Arese MI  
Codice fiscale e partita IVA 03366130155  
tel. 02.935271 - fax 02.93580465  
www.comune.arese.mi.it  
p.e.c. protocollo@cert.comune.arese.mi.it



Capitolato Speciale, darà luogo al relativo riequilibrio, in conformità all'articolo 165 del Codice. Ai fini del predetto riequilibrio del Piano economico finanziario, da attuarsi previa adeguata istruttoria da parte del Concedente, si dovrà tenere conto sia degli eventuali e comprovati oneri di gestione a carico del Concessionario, sia di eventuali vantaggi economici conseguenti alle modifiche.

## **2. Indicazioni per la stesura dei documenti di cui al D.Lgs. n. 81/2008 per rischi da interferenza – DUVRI – assenza.**

Non essendo previsti rischi di natura interferenziale i costi della sicurezza sono pari a zero, pertanto il Comune di Arese non procederà per la presente concessione, alla redazione del DUVRI (Documento Unico di Valutazione dei Rischi da Interferenza).

Con riferimento al Concessionario, lo stesso risulta a tutti gli effetti "*datore di lavoro*" ai sensi dell'art. 2 D.Lgs. n. 81/2008 e ss.mm.ii.. In caso di affidamento di lavori, servizi e forniture ad imprese terze o a lavoratori autonomi nell'ambito della gestione del impianto natatorio, il Concessionario dovrà provvedere a redigere il Documento Unico di Valutazione dei Rischi da Interferenza – D.U.V.R.I., di cui all'art 26, comma 3 *ter* del D. Lgs. 81/08 e ss.mm.ii..

La mancata elaborazione e aggiornamento, quando necessario, del Documento Unico di Valutazione dei Rischi da Interferenza, comporta la risoluzione contrattuale ai sensi dell'allegato Capitolato Speciale.

## **3. Calcolo del valore stimato per la concessione del servizio ex art. 167 del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii.**

Il valore stimato della concessione, sulla base di quanto previsto dall'articolo 167 del Codice, risulta essere pari ad € 22.513.789,00 per l'intera durata di anni 15, pari ad annui € 1.500.919,00.

Si precisa che tale valore è stato stimato nel PEF di massima (**Allegato 5**) e tale stima ha carattere puramente indicativo, non impegna in alcun modo il Concedente e pertanto non è garantita la realizzazione di alcun volume minimo di affari al Concessionario, che assume interamente a proprio carico il rischio di impresa inerente la gestione del CSDA.

Con riferimento al PEF di massima (**Allegato 5**), è previsto un canone minimo annuo di concessione a base di gara pari ad € 15.000,00 (quindicimila), oltre I.V.A. se dovuta. L'operatore economico, in sede di offerta economica, è tenuto a presentare la propria miglior offerta al rialzo, al netto dell'I.V.A. di legge. Non sono ammesse offerte inferiori o pari all'importo annuo di € 15.000,00 (quindicimila/00), ma solamente offerte superiori al valore di € 15.000,00 (quindicimila/00).

Nel calcolo del valore della concessione, il Comune di Arese ha stimato i costi della manodopera per una somma complessiva pari ad € 9.746.047,00 per la durata di anni 15, pari ad una media annua di € 649.736,47, inseriti nel Piano Economico Finanziario

### **Comune di Arese**

Via Roma 2 - 20020 Arese MI  
Codice fiscale e partita IVA 03366130155  
tel. 02.935271 - fax 02.93580465  
www.comune.arese.mi.it  
p.e.c. protocollo@cert.comune.arese.mi.it



(PEF di massima) **Allegato 5** al Capitolato Speciale e confrontabile con l'Allegato 7 "Clausola sociale" contenenti i dati comunicati dal Concessionario uscente.

#### **4. Prospetto economico degli oneri complessivi necessari per la gestione del servizio**

In via del tutto esemplificativa, e non esaustiva, i conteggi effettuati tengono in debita considerazione i costi dei servizi sportivi, della manodopera, della manutenzione ordinaria, della custodia, della pulizia, delle utenze, della fornitura dell'arredo mancante, degli oneri di progettazione, validazione e collaudo delle opere, della realizzazione delle opere, delle cauzioni ex artt. 93 e 103 del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii., degli oneri assicurativi, delle spese di registrazione del contratto, dei costi della pubblicità legale, del contributo Anac, degli incentivi del personale degli enti coinvolti, dell'ammortamento degli investimenti (dettagliato nel PEF di massima, **Allegato 5** al Capitolato Speciale, al quale si rinvia).

Si rimanda al PEF, prevedendo comunque all'illustrazione delle seguenti voci a carico del Concessionario inerenti le spese contrattuali ed ulteriori oneri, quali:

I. SPESE DI STIPULA DEL CONTRATTO: Euro 35.695,00 (spese di rogito e di registrazione del contratto).

II. ULTERIORI ONERI DIRETTI:

- a) contributo ANAC: Euro 500,00;
- b) oneri per assicurazioni: Euro 40.985,00 (polizze assicurative ex art. 53 del Capitolato Speciale) suddivise come segue: Euro 37.500,00 RCT/O, Euro 2.985,00 CAR e Euro 500,00 Progettazione;

III. ULTERIORI ONERI OGGETTO DI RIMBORSO A FAVORE DEL CONCEDENTE:

- a) oneri per pubblicità legale: Euro 3,800,00 stimati alla data di redazione del PEF di massima, suscettibili di variazione in aumento;
- b) incentivi ex art. 113 del Codice (1% del valore annuo della concessione ex art. 7 del presente Capitolato): Euro 15.010,00;
- c) oneri per progettazione definitiva ed esecutiva € 104.672,13;

Al pari del PEF di massima, l'importo delle voci di cui ai punti I, II e III rappresentano una stima dal valore puramente indicativo.

#### **5. Criteri permiali da applicare alla valutazione delle offerte in sede di gara**

##### **Criteri di selezione delle offerte**

La concessione sarà affidata previo espletamento della procedura di aggiudicazione con procedura aperta per la scelta del contraente ai sensi dell'art. 60 del Codice e con il

##### **Comune di Arese**

Via Roma 2 - 20020 Arese MI  
Codice fiscale e partita IVA 03366130155  
tel. 02.935271 - fax 02.93580465  
www.comune.arese.mi.it  
p.e.c. protocollo@cert.comune.arese.mi.it



criterio di selezione dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 95, comma 2, del Codice, da valutare secondo i seguenti criteri con attribuzione del punteggio massimo di 100 di cui:

**OFFERTA TECNICA – punti 70 – Busta B**

**OFFERTA ECONOMICA – punti 30 – Busta C**

Gli operatori economici la cui offerta tecnica non supererà la soglia del punteggio minimo di 42 punti non saranno ammessi alla fase successiva di apertura dell'offerta economica in quanto l'offerta sarà ritenuta non rispondente agli standard funzionali, tecnici e qualitativi minimi attesi dal Concedente.

La gara sarà aggiudicata all'operatore economico che avrà ottenuto il maggior punteggio risultante dalla sommatoria della valutazione relativa all'offerta tecnica e all'offerta economica.

In caso di parità di punteggio complessivo, l'aggiudicazione avverrà a favore dell'operatore economico che avrà ottenuto il maggior punteggio nella valutazione dell'offerta relativa all'elemento tecnico. In caso di parità di punteggio sia nella valutazione tecnica che economica, si procederà a sorteggio in seduta pubblica, indipendentemente dalla circostanza che siano presenti i concorrenti che hanno ottenuto uguale punteggio.

**OFFERTA TECNICA:** punteggio massimo 70/100, con punteggio minimo di 42/70. Come sopra precisato, un punteggio inferiore a 42/70 comporterà l'esclusione dell'offerta.

L'offerta tecnica, costituita da:

1. una relazione che illustri i punti oggetto di valutazione espressi di seguito, pari ad un massimo di n. 50 cartelle A4 di una sola facciata di 30 righe, formato Times New Roman, dimensione 12, sarà valutata sulla base dei criteri di seguito indicati nella tabella; non saranno considerate le dichiarazioni contenute in cartelle ulteriori rispetto alla cinquantesima;
2. materiale fotografico e/o schede tecniche relative al criterio di valutazione indicato nella tabella che segue al punto 2 (Fornitura arredo e attrezzature sportive);

**TABELLA**

<b>1. QUALITA' DEL PROGETTO GESTIONALE (PT1 – PT2 – PT3 – PT4)</b>	<b>Max 30 punti</b>
<b>PT1</b> - Modalità di organizzazione dell'offerta sportiva in funzione del pieno utilizzo degli impianti sportivi e di politica tariffaria che si intende attivare (indicazione per ogni impianto sportivo della tipologia, struttura e utenza di riferimento del corso e voce	

**Comune di Arese**

Via Roma 2 - 20020 Arese MI  
Codice fiscale e partita IVA 03366130155  
tel. 02.935271 - fax 02.93580465  
www.comune.arese.mi.it  
p.e.c. protocollo@cert.comune.arese.mi.it



<p>tariffaria senza indicazione del relativo importo, da riportare all'interno della Busta Economica). La formulazione dell'offerta sportiva deve essere svolta in osservanza dell'articolo 17 del Capitolato Speciale, provvedendo altresì ad indicare le ulteriori agevolazioni tariffarie, a favore, a titolo esemplificativo e non esaustivo, di famiglie numerose (sconti oltre il primo iscritto del nucleo familiare) ecc. Si ribadisce che nel progetto <b>non</b> dovranno essere inseriti importi tariffari, ma solo le relativi voci di tariffa, in quanto in questa sede verrà valutata esclusivamente la completezza e l'adeguatezza dell'articolazione tariffaria. L'articolazione tariffaria in progetto dovrà contenere almeno le tariffe "obbligatorie" indicate di seguito per l'offerta economica, <b>max 20 punti.</b></p> <p><b>PT2</b> - Esplicitazione delle modalità di assolvimento dell'implementazione di software che procedimentalizzino le attività gestionali, sia dal punto di vista organizzativo, sia per la tenuta della contabilità; il sistema dovrà garantire al Direttore dell'esecuzione del contratto di servizio l'accesso da remoto e dovrà essere aggiornato per assicurare la piena fruibilità per l'intera durata della concessione, <b>max 2 punti.</b></p> <p><b>PT3</b> - Definizione delle modalità atte a garantire ai cittadini un'informazione sull'offerta sportiva facilmente accessibile e trasparente, lo sviluppo di servizi di iscrizione e pagamento online, la cura di una conveniente pubblicizzazione delle attività e delle iniziative svolte all'interno del CSDA, <b>max 3 punti.</b></p> <p><b>PT4</b> - Modalità organizzative interne: organico e qualifiche del personale che verrà impegnato nelle diverse funzioni descritte nel Capitolato Speciale, relative a ciascun impianto sportivo, evidenziandone la professionalità specifica e il numero degli occupati, <b>max 5 punti.</b></p>	
<p><b>2. FORNITURA ARREDO E ATTREZZATURE SPORTIVE (PT5)</b></p>	<p><b>Max 10 punti</b></p>
<p><b>PT5</b> - Quantità e qualità dell'arredo e attrezzature sportive necessarie a garantire la gestione del servizio. La relazione dovrà indicare l'elenco dei beni che verranno forniti all'avvio del servizio, il loro materiale, caratteristiche e valore e le modalità di mantenimento o di incremento dello standard quali-quantitativo dell'arredo e delle attrezzature in corso di concessione. A tale scopo dovrà essere allegato materiale fotografico illustrante l'arredo/attrezzature sportive e relative schede tecniche. Il materiale fotografico e le schede tecniche non rientrano nel computo del carteggio massimo di n. 50 cartelle A4 di una sola facciata (è prodotto in aggiunta).</p>	



<p><b>3. UTILIZZO LIBERO E GRATUITO DEGLI IMPIANTI (PT6)</b></p> <p><b>PT6</b> - Individuazione degli impianti sportivi e relative fasce orarie destinate al libero e gratuito utilizzo da parte dell'Utenza.</p> <p>In merito all'articolo 17, comma 1, lett. d) del Capitolato Speciale, dovrà essere illustrata la relativa proposta migliorativa in merito all'utilizzo del CSDA da parte del Concedente.</p>	<p><b>Max 10 punti</b></p>
<p><b>4. MIGLIORIE (PT7 – PT8 - PT9)</b></p> <p>Migliorie, anche gestionali, (con indicazione del relativo valore) finalizzate:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. allo sviluppo di discipline sportive alternative rispetto a quelle praticabili attraverso l'utilizzo degli impianti disponibili di cui all'<b>ALLEGATO 1</b> del Capitolato Speciale, <b>PT7 - max 5 punti.</b></li> <li>2. ad elevare la qualità della sicurezza del CSDA attraverso la creazione di procedure di emergenza efficaci per la tipologia della struttura gestita, <b>PT8 – max 5 punti;</b></li> <li>3. al miglioramento degli obblighi manutentivi contenuti nell'<b>ALLEGATO A</b> del Capitolato Speciale, con particolare riferimento alla manutenzione degli impianti elettrici e termici; <b>PT9 - max 10 punti</b></li> </ol> <p>Per migliorie non gestionali si intendono interventi di modico valore tali da non incidere sull'equilibrio economico finanziario ai sensi del Capitolato speciale di concessione.</p>	<p><b>Max 20 punti</b></p>

**MODALITA' DI ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO TECNICO**

Il punteggio tecnico sarà attribuito secondo la seguente formula:

$$PT = 20punti*vPT1 + 2punti*vPT2 + 3punti*vPT3 + 5punti*vPT4 + 10punti*vPT5 + 10punti*vPT6 + 5punti*vPT7 + 5punti*PT8 + 10punti*PT9$$

Dove:

**PT** = punteggio complessivo merito tecnico

**vPT1** = coefficiente relativo all'elemento **PT1**

**vPT2** = coefficiente relativo all'elemento **PT2**

**Comune di Arese**

Via Roma 2 - 20020 Arese MI  
Codice fiscale e partita IVA 03366130155  
tel. 02.935271 - fax 02.93580465  
www.comune.arese.mi.it  
p.e.c. protocollo@cert.comune.arese.mi.it



**vPT3** = coefficiente relativo all'elemento **PT3**

**vPT4** = coefficiente relativo all'elemento **PT4**

**vPT5** = coefficiente relativo all'elemento **PT5**

**vPT6** = coefficiente relativo all'elemento **PT6**

**vPT7** = coefficiente relativo all'elemento **PT7**

**vPT8** = coefficiente relativo all'elemento **PT8**

**vPT9** = coefficiente relativo all'elemento **PT9**

Premesso che oggetto dell'attribuzione del coefficiente sarà l'elemento di valutazione nel suo complesso, per ciascun operatore economico i Commissari designati attribuiranno ad ogni criterio, un coefficiente di valutazione di valore compreso tra 0,00 ed 1,00 come di seguito specificato:

- a) elementi di natura qualitativa, direttamente commisurato al gradimento espresso per l'offerta in esame;
- b) al coefficiente 0,00 corrisponderà il minimo livello di gradimento mentre al coefficiente 1,00 corrisponderà il massimo livello di gradimento.

I coefficienti saranno attribuiti dai membri della Commissione con le seguenti modalità.

**A) Criteri di natura qualitativa**

Per i criteri "PT1, PT2, PT3, PT4, PT5, PT6, PT7, PT8 e PT9", i coefficienti "vPT", di natura qualitativa sono determinati mediante attribuzione discrezionale di un unico coefficiente (inteso quale media dei singoli coefficienti espressi dai singoli Commissari) per ciascuna offerta, attribuito dalla Commissione giudicatrice, entro i limiti esposti nella tabella sotto riportata:

<b>COEFFICIENTE</b>	<b>GIUDIZIO</b>
'1,00	ECCELLENTE
0,90 < 0,99	OTTIMO
0,80 < 0,89	BUONO
0,70 < 0,79	DISCRETO
0,60 < 0,69	SUFFICIENTE
0,30 < 0,59	SCARSO



0,10 < 0,29	INSUFFICIENTE
0,00 < 0,09	INADEGUATO

**OFFERTA ECONOMICA:** punteggio massimo 30/100, di cui:

**A. CANONE DI CONCESSIONE – Max punti 20**

Con riferimento al PEF di massima (**Allegato 5** del Capitolato Speciale), è previsto un canone minimo annuo di concessione a base di gara pari ad € 15.000,00 (quindicimila/00) oltre IVA. L'operatore economico, in sede di offerta economica, è tenuto a presentare la propria miglior offerta al rialzo, al netto dell'I.V.A. di legge, se dovuta. Non sono ammesse offerte pari o inferiori all'importo di € 15.000,00 (quindicimila/00), ma solamente offerte superiori al valore di € 15.000,00 (quindicimila/00).

La valutazione dell'offerta economica avverrà nel seguente modo:

CANONE: all'importo più alto viene attribuito il punteggio di 20 e gli altri vengono ridotti in proporzione con la seguente formula: altri canoni proposti/canone più alto x 20.

**B. PIANO TARIFFARIO – Max punti 10**

Tenuto conto di quanto descritto al punto 1. QUALITA' DEL PROGETTO GESTIONALE dell'offerta tecnica, il piano tariffario dovrà contenere:

1. elenco tariffe non oggetto di valutazione:

indicazione di tutte le tariffe legate alla realizzazione dei corsi riferite a ciascun impianto sportivo, in osservanza di quanto disposto nell'articolo 17, comma 1, lett. a) e b) del Capitolato Speciale, ivi compresa l'ulteriore esplicitazione della politica tariffaria agevolata richiesta all'interno della Sezione Offerta Tecnica.

2. elenco tariffe oggetto di valutazione:

l'operatore economico dovrà compilare il seguente piano tariffario base rivolto all'utenza residente in Arese. Le agevolazione tariffarie relative alle voci sotto indicate (quelle obbligatorie richieste dal Capitolato Speciale e quelle ulteriori richieste nella Sezione Offerta Tecnica dovranno essere elencate all'interno delle tariffe non oggetto di valutazione). Ogni tariffa prevista ed offerta dal Concessionario, siano esse oggetto di valutazione siano esse espresse solo a fini contrattuali, dovrà prevedere l'importo agevolato a favore dei residenti del Comune di Arese.



Si riportano pertanto le seguenti tariffe base suddivise per impianto da compilare da parte dell'operatore economico, che verranno valutate come segue: per ogni tipologia di impianto si procederà ad effettuare la media aritmetica attribuendo alla media più bassa il punteggio parziale più alto. Il punteggio spettante alle medie degli altri Operatori viene ridotto in proporzione con la seguente formula: media più bassa/altre medie x punteggio massimo parziale attribuibile. Si precisa che, qualora l'Operatore articoli ulteriormente le seguenti voci tariffarie obbligatorie, ai fini della media aritmetica si terrà conto esclusivamente dell'importo tariffario più alto previsto per la stessa voce tariffaria, senza ulteriori correttivi: ad esempio, corsi nuoto; ingresso adulti singolo; ingresso adulti singolo mattutino € x; ingresso adulti singolo pomeridiano: € x+y; ingresso adulti singolo serale: € x+y+z; ai fini delle medie aritmetiche si terrà conto solo dell'offerta x+y+z, pur restando le altre offerte tariffarie vincolanti contrattualmente in caso di aggiudicazione). Gli importi andranno indicati in cifre e in lettere con prevalenza in caso di discordanza, ai fini del punteggio e del contratto, per l'importo espresso in lettere.

**PISCINA COPERTA E SCOPERTA PER BAMBINI**– Max 2 punti

<b>CORSI NUOTO</b>	<b>Residenti</b>
Tessera annuale (compresa assicurazione)	€ .....diconsi .....
Ingresso adulti singolo	€ .....diconsi .....
Affitto orario di una corsia	€ .....diconsi .....
Scuola nuoto: pre scolare (3/5 anni) – 32 lezioni durata cad. 45 min.	€ .....diconsi .....
Scuola nuoto: pre scolare (3/5 anni) – 64 lezioni durata cad. 45 min.	€ .....diconsi .....
Scuola nuoto: scolare (6/14 anni) – 32 lezioni durata cad. 45 min.	€ .....diconsi .....
Scuola nuoto: scolare (6/14 anni) – 64 lezioni durata cad. 45 min.	€ .....diconsi .....
Scuola nuoto adulti – 32 lezioni – 60 minuti	€ .....diconsi .....

**PISCINA SCOPERTA PER BAMBINI**

<b>PISCINA ESTIVA</b>	<b>Residenti</b>
Ingresso singolo solarium	€ .....diconsi .....

<b>MEDIA PISCINE</b>	€ .....diconsi .....
----------------------	----------------------



**CAMPI DA TENNIS – Max 2 punti**

<b>CORSI TENNIS</b>	<b>Residenti</b>
Tariffa oraria stagione invernale (ottobre/aprile)	€ .....diconsi .....
Tariffa oraria stagione estiva (maggio/settembre)	€ .....diconsi .....
Mini tennis (4/8 anni) – 32 lezioni – 60 minuti	€ .....diconsi .....
Mini tennis (4/8 anni) – 64 lezioni – 60 minuti	€ .....diconsi .....
Scuola tennis (9/16 anni) – 32 lezioni – 60 minuti	€ .....diconsi .....
Scuola tennis (9/16 anni) – 64 lezioni – 60 minuti	€ .....diconsi .....
Scuola tennis adulti – 32 lezioni – 60 minuti	€ .....diconsi .....
<b>MEDIA</b>	€ .....diconsi .....

**PALESTRA PER IL CORPO LIBERO – Max 0,5**

<b>AFFITTO SPAZIO</b>	<b>Residenti</b>
Tariffa oraria estiva	€ .....diconsi .....
Tariffa oraria invernale	€ .....diconsi .....
<b>MEDIA</b>	€ .....diconsi .....

**PALESTRA – Max 1**

<b>AFFITTO SPAZIO E CORSI</b>	<b>Residenti</b>
Tariffa oraria	€ .....diconsi .....
Corso mini basket (6/11) – 64 lezioni – 60 minuti	€ .....diconsi .....
Corso basket (12/16) – 64 lezioni – 60 minuti	€ .....diconsi .....
<b>MEDIA</b>	€ .....diconsi .....

**IMPIANTO POLIFUNZIONALE – Max 0,5**

<b>AFFITTO SPAZIO</b>	<b>Residenti</b>
Tariffa oraria estiva	€ .....diconsi .....
Tariffa oraria invernale	€ .....diconsi .....

**Comune di Arese**

Via Roma 2 - 20020 Arese MI  
Codice fiscale e partita IVA 03366130155  
tel. 02.935271 - fax 02.93580465  
www.comune.arese.mi.it  
p.e.c. protocollo@cert.comune.arese.mi.it



MEDIA	€ .....diconsi .....
-------	----------------------

**CAMPO DA CALCIO A 11 IN ERBA – Max 1**

AFFITTO SPAZIO	<b>Residenti</b>
Tariffa oraria diurna	€ .....diconsi .....
Tariffa oraria serale	€ .....diconsi .....
MEDIA	€ .....diconsi .....

**CAMPO DI CALCETTO A5 IN ERBA SINTETICA – Max 1,5**

AFFITTO SPAZIO	<b>Residenti</b>
Tariffa oraria diurna	€ .....diconsi .....
Tariffa oraria serale	€ .....diconsi .....
MEDIA	€ .....diconsi .....

**CAMPO DA CALCIO ALLENAMENTO – Max 0,5**

AFFITTO SPAZIO	<b>Residenti</b>
Tariffa oraria diurna	€ .....diconsi .....
Tariffa oraria serale	€ .....diconsi .....
MEDIA	€ .....diconsi .....

**BEACH VOLLEY – Max 0,5**

AFFITTO SPAZIO	<b>Residenti</b>
Tariffa oraria diurna	€ .....diconsi .....
Tariffa oraria serale	€ .....diconsi .....
MEDIA	€ .....diconsi .....

**CAMPO DI BASKET SCOPERTO – Max 0,5**

AFFITTO SPAZIO	<b>Residenti</b>
Tariffa oraria diurna	€ .....diconsi .....
Tariffa oraria serale	€ .....diconsi .....
MEDIA	€ .....diconsi .....

**Comune di Arese**

Via Roma 2 - 20020 Arese MI  
Codice fiscale e partita IVA 03366130155  
tel. 02.935271 - fax 02.93580465  
www.comune.arese.mi.it  
p.e.c. protocollo@cert.comune.arese.mi.it



L'importo delle tariffe proposto è da intendersi comprensivo di I.V.A. (se ed in quanto dovuta). In caso di discordanza nell'offerta tra l'importo indicato dall'Operatore come media e la media effettiva tra le voci di tariffa di volta in volta indicate si riterrà valida quest'ultima.

La busta telematica C dovrà contenere, **a pena di esclusione, il Piano Economico Finanziario (PEF)** redatto e sottoscritto digitalmente dall'operatore economico secondo lo schema messo a disposizione dal Concedente, con indicazione dei seguenti indicatori:

- a) Tasso Interno di Rendimento dell'Equity (Tir Equity);
- b) Debt Service Cover Ratio medio (DSCR medio).

Il PEF non costituisce oggetto di valutazione e quindi non è prevista l'assegnazione di un punteggio, ma verrà esaminato da parte della Commissione giudicatrice ai fini della verifica della serietà e sostenibilità dell'offerta presentata.

All'aggiudicatario verrà richiesta copia del PEF compilata, in conformità a quella sottoscritta e resa in sede di partecipazione alla gara, in formato editabile ai fini dell'art. 33 del Capitolato speciale.

### **Riparametrazione**

Si precisa che la Commissione giudicatrice non procederà ad alcuna riparametrazione in quanto, nella ricerca di un equilibrio tra prezzo e qualità, ha fondato le proprie scelte sull'autonomia dei singoli elementi di valutazione.

Arese, 15.04.2019

Il Responsabile Unico del Procedimento  
(Dott.ssa Rosella Paganini)

Documento informatico sottoscritto digitalmente  
ai sensi degli artt. 20 e segg. del D.Lgs 82/2005