

## **RELAZIONE IN MERITO ALLA RILEVANZA O MENO DELL'IMPIANTO SPORTIVO SITUATO IN VIALE MECENATE NEL COMUNE DI AREZZO E CRITERI INDIVIDUATI PER DEFINIRE LA FORMA DELL'AFFIDAMENTO.**

La presente relazione è volta ad illustrare le motivazioni che hanno condotto questa Amministrazione alla scelta della forma di affidamento in concessione e alla definizione della rilevanza economica dell'impianto sportivo in questione.

### **Descrizione dell'Impianto sportivo**

L'impianto sportivo, situato in Viale Mecenate in Comune di Arezzo, è ubicato nel centro della città, a 900 metri di distanza dalla stazione centrale, in posizione adiacente al parcheggio multipiano Atam Eden-Mecenate. L'impianto è composto da un immobile adibito a palestra della dimensione complessiva di 3531 mq e da un ampio resede esterno di 10.498 mq, in cui sono presenti due campi da gioco polivalenti rispettivamente di mq 1.242 (46\*27 mt) il campo da calcetto con tribuna e di mq 1.242 (46\*27 mt) il campo polivalente adiacente alla palestra, entrambi circondati da una ampia area verde.

La struttura è facilmente raggiungibile a piedi dall'utenza cittadina che risiede nei quartieri della zona Saione, Giotto, abitato di Santa Maria delle Grazie e quartiere zona Esselunga ed è inserita in un contesto urbano di pregio, caratterizzato da ampie zone verdi (Parco Pertini a 350 mt di distanza, Parco Arno 1 km, area sportiva centro nuoto, stadio e campo di atletica 1,3 km); servita sia dalla pista ciclabile che dai principali mezzi di trasporto urbani ed extraurbani.

La struttura svolge la funzione di palestra scolastica al servizio del Centro scolastico di Arezzo, a cui è collegata attraverso un tunnel sotterraneo. Fanno parte del polo scolastico gli Istituti scolastici secondari di secondo grado, Fossombroni- Buonarroti e Liceo Artistico, che ospitano in totale circa 2500 studenti.

La palestra, al suo interno, è suddivisa in tre livelli, collegati da quattro corpi scala e da un ascensore, anche per i diversamente abili.

La palestra rappresenta il cuore pulsante dell'edificio, è costituita da un rettangolo che occupa il piano terra e il piano primo, quest'ultimo adibito a tribuna per gli spettatori e ad area polivalente (uffici, sale polivalenti, bar). Lo spazio gioco al piano terra di 1450 mq può essere suddiviso in tre ambienti da tende di separazione motorizzate, ciascuno della dimensione utili per allestire un campo da pallavolo (18\*9 mt), utilizzati al mattino come tre palestre scolastiche. A partire dal primo pomeriggio fino a tarda serata, gli stessi ambienti vengono utilizzati dalle associazioni sportive per le attività di allenamento e di promozione della pratica sportiva.

Attualmente l'impianto è sfruttato prevalentemente per la disciplina sportiva della pallavolo, ospitando 11 squadre, il minivolley, vari gruppi amatoriali e un'associazione per ragazzi disabili affiliata all'associazione benemerita Special Olympics per la pratica dello sport unificato. L'impianto, infatti, è una delle poche strutture sportive presenti in città completamente accessibile per le persone disabili.

In caso di manifestazioni sportiva o spettacolo, il lato sud della palestra può essere attrezzato da gradinate mobili, mentre la parte rimanente è sufficiente per attrezzare un campo da pallacanestro. L'impianto ha, quindi, una spiccata vocazione per l'attività agonistica e di pubblico spettacolo.

Liberando completamente lo spazio, inoltre, è possibile ospitare anche le assemblee studentesche.

Tutti i piani sono costituiti da corridoi, balconate e servizi. Al piano terra lo spazio è costituito da una serie di corridoi a forma di U che conducono gli utenti agli spogliatoi e alla palestra e da una zona di ambienti igienici aperta sull'esterno e a servizio dei campi esterni. Gli spogliatoi sono collocati sul lato sud della palestra, dalla quale sono separati tramite corridoio. Sono presenti quattro spogliatoi per gli atleti e altri due spogliatoi, uno dei quali destinato agli arbitri; il più ampio, al mattino, viene utilizzato dai docenti di scienze motorie delle scuole che frequentano l'impianto. Il gruppo dei locali inoltre è completato dall'infermeria e da un locale pulizie. Tutti i locali adibiti a spogliatoi sono dotati di propri servizi igienici.

Al piano primo la balconata circonda completamente lo spazio palestra e svolge la funzione sia di smistamento del pubblico che di tribuna; sul lato sud ospita il bar, i servizi igienici per il pubblico e due sale polivalenti (stampa, incontri).

Al piano interrato (primo piano sotto strada), posto esattamente al di sotto della palestra, è presente un grande ambiente destinato ad uso autorimessa con un ingresso ed un'uscita carrabile sul lato est e delle uscite pedonali sui lati nord e sud, oltre spazi adibiti a magazzino e a locali tecnici.

Si allegano le planimetrie di dettaglio dei differenti livelli della palestra e del resede esterno composto da due campi esterni polivalenti.

#### **Determinazioni in merito alla rilevanza economica dell'impianto sportivo.**

Al fine di definire la rilevanza economica dell'impianto sportivo questa Amministrazione ha analizzato puntualmente gli ultimi sette bilanci del concessionario uscente (dal 2017 al 2023).

Nell'esaminare la parte entrata si riscontrano prevalentemente ricavi provenienti dalla attività sportiva (quote iscrizioni pallavolo) e il contributo dell'amministrazione. Non sono presenti, invece, incassi specifici da attività sportive estive (l'attuale gestore non ha mai organizzato campi solari) e i proventi derivanti dall'affitto a terzi risultano altalenanti e di modesta entità (ciò, in parte, può essere motivato dall'interruzione dell'attività sportiva dovuta all'emergenza sanitaria, essendo le discipline di squadra non consentite per legge).

Il resede, costituito da due campi polivalenti, è stato scarsamente sfruttato e valorizzato da parte dell'attuale gestore per la pratica sportiva pomeridiana, pur possedendo delle ottime potenzialità di sviluppo, considerata l'ubicazione strategica della struttura, facilmente raggiungibile da varie parti della città. Nessun investimento rilevante è stato effettuato negli anni per accrescere la remuneratività dei campi esterni con proposte progettuali specifiche.

Come ben evidenziato nelle premesse, la struttura è inserita in un contesto urbano di pregio, caratterizzato da ampie zone verdi, facilmente raggiungibile a piedi e con i mezzi pubblici; risulta inoltre servita anche dalla pista ciclabile che attraversa il centro cittadino collegando i vari quartieri centrali della città.

L'impianto sportivo può servire un bacino di utenza potenziale molto vasto, non esistono nelle aree limitrofe strutture paragonabili per dimensioni e resede esterno (3,4 km dal Palasport Estra M. D'Agata e 2,1 km dal Palazzetto di Maccagnolo).

Inoltre è noto in città come la domanda sportiva di spazi non trovi adeguata risposta, costringendo alcune associazioni a reperire locali fuori dal contesto cittadino, riversandosi nelle frazioni del comune capoluogo.

Sono state avanzate nel passato alcune ipotesi progettuali di potenziamento sia degli spazi interni che esterni che purtroppo hanno subito una battuta d'arresto a causa dell'emergenza sanitaria, progetti che nella futura gestione potrebbero però essere riproposti riconoscendo un valore aggiunto alla struttura.

L'impianto ha, infatti, una spiccata vocazione per l'attività agonistica e di pubblico spettacolo che attualmente è limitata per la mancanza delle dovute autorizzazioni di legge.

All'interno del complesso immobiliare, al piano primo, sono stati ricavati ulteriori spazi per la pratica sportiva e una parte della tribuna è stata chiusa per realizzare degli ambienti "laboratorio" per ragazzi disabili. L'impianto, infatti, è una delle poche strutture sportive presenti in città completamente accessibile per le persone disabili.

Tutte le motivazioni sopra esposte inducono questo Ente a ritenere che l'impianto sportivo in questione abbia tutte le potenzialità per possedere il requisito di rilevanza economica in quanto, con un'adeguata riqualificazione degli spazi esterni ed un migliore sfruttamento degli spazi interni ed esterni, l'affidamento del servizio in questione può diventare potenzialmente remunerativo, garantendo una copertura dei costi di gestione mediante un corrispettivo economico nel mercato.

#### **Criteri individuati per definire la forma dell'affidamento**

In merito alla scelta della forma di affidamento da adottare, questa Amministrazione ha individuato alcuni elementi fondamentali riportati nella documentazione di gara che riconducono inequivocabilmente verso l'istituto giuridico della concessione di servizio pubblico.

Si elencano in particolare le seguenti specifiche :

-Il soggetto gestore ha diritto di percepire tutti gli introiti derivanti dall'utilizzo del bene pubblico: sia per le attività erogate nei confronti dei propri tesserati che per l'utilizzo della struttura da parte di soggetti terzi quali altre associazioni sportive, gruppi e persone, se pur nel rispetto di tariffe massime indicate in sede di capitolato tecnico da parte di questo Ente, comunque ritenute congrue rispetto ai prezzi di mercato, in quanto confrontate con le tariffe praticate da altre amministrazioni locali del territorio provinciale.

-Il gestore inoltre può acquisire sponsorizzazioni inerenti l'attività e iniziative realizzate all'interno dell'impianto, introitando i relativi proventi.

-E' consentita, altresì, al soggetto gestore, sia all'interno che all'esterno dei locali, la creazione di punti di ristoro, previa acquisizione delle dovute autorizzazioni, così come l'installazione di distributori automatici per la somministrazione di bevande, merendine o snack in genere da collocarsi, sia internamente che esternamente all'edificio, che comportano un incremento dei servizi offerti all'utenza.

L'oggetto principale della concessione è riconducibile al servizio di gestione e manutenzione dell'impianto sportivo configurandosi prevalentemente in una concessione di servizi.

Sarà richiesto inoltre agli operatori economici che intendono partecipare alla gara di presentare, a corredo dell'offerta tecnica, un progetto di riqualificazione della parte esterna che sarà oggetto di specifico punteggio, i cui proventi andranno a beneficio della futura gestione, contribuendo alla valorizzazione degli spazi messi a disposizione delle scuole al mattino.

Si sottolinea, inoltre, che, sia nel precedente esperimento di gara condotto nel 2015 che nell'attuale capitolato tecnico, viene riconfermato tra gli oneri attribuiti a carico del gestore il pagamento di tutte le utenze, che il gestore deve volturare a proprio carico a seguito aggiudicazione, oltre a tutti gli oneri di manutenzione ordinaria connessi alla gestione. Questo consente di identificare nei confronti del soggetto gestore privato la collocazione del rischio operativo che è tipico dell'istituto giuridico della concessione. Le sole utenze rappresentano circa il 32% dei costi complessivi determinando un'incidenza comunque rilevante.

Inoltre è opportuno precisare che il contributo riconosciuto dalla Provincia di Arezzo per la gestione del servizio, si attesta entro il limite del 44% dei costi complessivi di gestione, come si può riscontrare dal PEF elaborato da questo Ente, che rappresenta un ulteriore elemento per attestare il trasferimento del rischio in capo all'operatore economico.

Questa Amministrazione propone, pertanto, di procedere all'affidamento in concessione dell'impianto sportivo nel rispetto delle disposizioni del Codice dei contratti pubblici di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, e della normativa euro-unitaria vigente, attraverso una procedura aperta ai sensi del Codice dei Contratti art. 176 e seguenti, mediante la piattaforma telematica Start.

**Arezzo, 29.07.2024**

**Il RUP**  
**(Dott.ssa Roberta Gallorini)**

