

RELAZIONE IN MERITO ALLA RILEVANZA ECONOMICA O MENO DELL'IMPIANTO SPORTIVO SITUATO IN VIA DEL SODO NEL COMUNE DI CORTONA 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 Via del Sodo nel Comune di Cortona, è collocato a ridosso del centro storico della cittadina cortonese, lungo la strada comunale del Sodo, a strapiombo sulla valle, ed è composto da un immobile adibito a palestra e da un ampio resede esterno, in cui sono stati realizzati e completati nel 2021, due campi esterni da beach volley e calcetto, ricavati nei terrazzamenti del resede.

L'intervento di sistemazione degli spazi esterni di pertinenza della palestra è stato dettato dall'esigenza di creare un'area per lo sport ed il tempo libero all'aperto, visto la scarsità di tali aree nella cittadina di Cortona.

La palestra, al suo interno, è suddivisa in tre livelli, collegati da scale interne ed esterne e da un ascensore, anche per i diversamente abili.

Si accede al piano terra del fabbricato attraversando un resede esterno, pavimentato in lastre di pietra serena; inoltre, un parapetto in ferro, intervallato da zone in muratura, delimita l'area esterna e consente agli utenti di accedere all'ingresso laterale della palestra e ai campini esterni recentemente realizzati.

Intorno all'atrio di ingresso del piano terra sono organizzate zone destinate a locali tecnici quali la centrale termica, locale antincendio e idrico, servizi igienici, locali di deposito, infermeria, uffici e locale con gli attrezzi per la ginnastica passiva quali la cyclette, la panca addominali anatomica e il tapis roulant.

L'ascensore, le scale interne ed esterne conducono al "cuore" del fabbricato, cioè al campo da gioco di 30 x 18 ml per attività quali la pallavolo, la pallacanestro e ginnastica a corpo libero. L'ingresso al campo da gioco è garantito direttamente anche da Via del Sodo, ma non viene utilizzato da parte delle scolaresche che utilizzano preferibilmente l'accesso laterale mediante vialetto presente nel resede.

Un corridoio separa il campo da gioco dagli spazi riservati a due spogliatoi con i rispettivi servizi igienici anche per chi ha ridotta capacità motoria e le zone per le docce.

Gli spettatori possono accedere al campo da gioco separatamente dagli sportivi ed assistere alle manifestazioni dalle tre tribune con struttura di metallo e seduta in legno, che possono contenere circa 70 posti a sedere.

Il pavimento del campo da gioco è stato realizzato in doghe di legno in essenza di faggio di spessore di 22 mm, già trattato e montato su una struttura di travetti di legno per rendere la pavimentazione meno rigida e flessibile per gli utilizzatori del campo.

Nel campo da gioco sono presenti, così come richiesto dall'Istituto scolastico, tutte le attrezzature sportive quali l'impianto di pallavolo e di pallacanestro, le spalliere svedesi con le relative panche, il quadro svedese, il palco di salita, la piattaforma volteggio cavallo, la pedana elastica, la trave di equilibrio e il trampolino elastico.

Quale deposito delle attrezzature sportive viene utilizzata un'area, adiacente il campo da gioco, un tempo destinato a lavatoio. Dalla quota del campo da gioco, attraverso una scala interna della zona dell'ex lavatoio e della scala esterna restaurata si accede al piano strada a monte di Via del Sodo.

Il piano sottotetto è riservato ad un locale adibito a deposito e da questo livello si arriva al terrazzo esterno, che ospita la macchina per il trattamento aria dell'impianto meccanico.

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 cinque bilanci del concessionario uscente (dal 2018 al 2022).

Nell'esaminare la parte delle entrate del bilancio della associazione sportiva dell'ultimo quinquennio si è potuto riscontrare la presenza di entrate provenienti dalla attività sportiva e da campi estivi che insieme al contributo dell'amministrazione provinciale (inserito all'interno della voce "incassi per attività commerciali") hanno consentito al concessionario uscente di garantire una gestione in equilibrio con la determinazione di un utile crescente nel quinquennio analizzato (escludendo i periodi afferenti l'emergenza sanitaria, che comunque sono risultati in equilibrio gestionale).

Dall'analisi della documentazione contabile si rileva, inoltre, l'aumento del fatturato della associazione sportiva in relazione agli incassi derivanti da campi estivi che si può ragionevolmente ricondurre all'ampliamento dell'impianto sportivo a seguito realizzazione dei campini esterni di beach volley e calcetto che hanno determinato un incremento della redditività della struttura rispetto al passato.

Occorre precisare, infatti, che la precedente gara bandita con Determinazione Dirigenziale 5/CU del 7.09.2017, riguardava esclusivamente l'affidamento del servizio di gestione e manutenzione ordinaria della palestra scolastica e non contemplava ancora il servizio di gestione e manutenzione ordinaria della parte del resede dove sono stati realizzati successivamente i campini esterni di beach volley e calcetto.

Pertanto, la gara che questa Amministrazione andrà a bandire, riguarderà l'intero complesso sportivo comprensivo anche delle ultime opere realizzate.

Si evidenzia, inoltre, che il resede esterno all'edificio, pur essendo sviluppato su terrazzamenti collinari, è ampio e sfruttato solo parzialmente e possiede delle buone potenzialità di sviluppo. Già nel passato l'attuale gestore aveva presentato delle ipotesi progettuali di potenziamento (realizzazione campi da padel, parco avventura, realizzazione di un punto di ristoro esterno alla struttura etc.) che purtroppo hanno subito una battuta d'arresto a causa dell'emergenza sanitaria che potrebbero però essere riproposti nel prossimo periodo gestionale.

All'interno del complesso immobiliare, inoltre, in aggiunta al campo da gioco, sono stati ricavati più spazi per la pratica sportiva; al piano terra è stata creata una sala attrezzi e una palestra per arti marziali e discipline aeree, ginnastica a corpo libero, nel piano secondo è stato ricavato un ambiente gioco per il calcio balilla.

Tutti gli elementi sopra esposti inducono questo Ente a ritenere che l'impianto sportivo in questione possieda il requisito di rilevanza economica in quanto trattasi di affidamento di servizio potenzialmente remunerativo, la cui copertura dei costi di gestione può essere conseguita 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 all'attività e iniziative realizzate all'interno dell'impianto, introitando i relativi proventi.
- È consentita, altresì, al soggetto gestore, 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.

È importante precisare altresì che l'impianto sportivo si trova in buono stato manutentivo, non sono previsti in futuro interventi rilevanti di manutenzione straordinaria, trattasi, infatti, di impianto di recente edificazione. L'oggetto principale della concessione è riconducibile al solo servizio di gestione e manutenzione dell'impianto sportivo quindi si configura sostanzialmente in una concessione di servizi.

Si sottolinea, inoltre, che, sia nel precedente esperimento di gara condotto nel 2017 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.

Inoltre, è opportuno precisare che il contributo riconosciuto dalla Provincia di Arezzo per la gestione del servizio, si attesta entro il limite del 49% 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, 10.06.2025

Il RUP

Dott.ssa Roberta Gallorini