



**Comune di Qualiano**  
Città Metropolitana di Napoli

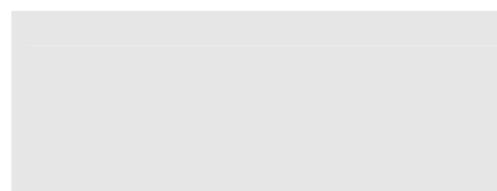
**PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA**

## **PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ED ECONOMICA**

Attivazione di partenariato pubblico-privato mediante proposta di locazione finanziaria di opera pubblica, avente ad oggetto la progettazione, il finanziamento, la realizzazione e la gestione per 9 anni della struttura comunale

### **IMPIANTO SPORTIVO TENNIS - BASKET**

Localita Cardinale, 80019 Qualiano (NA)



Il presente documento viene elaborato in conformità agli indirizzi amministrativi di cui alla **Delibera di G.C. n.145 del 31/05/2016** di fine di illustrare la fattibilità tecnico – economica per l'attivazione di partenariato pubblico-privato mediante proposta di locazione finanziaria di opera pubblica ai sensi dell'art.187 del D.L.gs. n.50/2016 avente ad oggetto la progettazione, il finanziamento, la realizzazione, la manutenzione e gestione per anni 9 della struttura comunale "**Campi da Tennis – Basket**", prendendo in considerazione i diversi aspetti (tecnici, amministrativi ed economico - finanziari) legati all'intera procedura d'attuazione.

Gli obiettivi dal presente studio possono riassumersi come segue:

- Verifica delle condizioni affinché la realizzazione della locazione possa avere luogo attraverso il coinvolgimento di risorse private;
- Identificazione dei parametri di riferimento, in termini di indicatori economico-finanziari, attraverso i quali la verifica verrà effettuata;
- Redazione di un *Piano economico - finanziario*, relativamente ai criteri ed ai tassi impiegati, al fine di valutare limiti e possibilità di asseverabilità bancaria di future proposte modificative provenienti da operatori privati;
- Verifica delle condizioni per ritorni finanziari immediati o differiti, in favore dell'Amministrazione comunale ed a carico dei soggetti privati attuatori dell'intervento;
- Analisi ed impostazione degli elementi tecnici necessari alla elaborazione di un bando di gara per la selezione di un soggetto attuatore per la locazione finanziaria.

L'attuale struttura sportiva si colloca in un'area periferica ma a ridosso del centro abitato. La favorevole posizione decentrata e contemporaneamente prossima al centro abitato, fa sì che l'area non sia interessata da traffico in generale né dalla presenza di attività rumorose o che prevedano esalazioni moleste o nocive. Tutto ciò contribuisce a creare un ambiente confortevole per gli utenti, rimanendo di facile accesso anche per quelli diversamente abili.

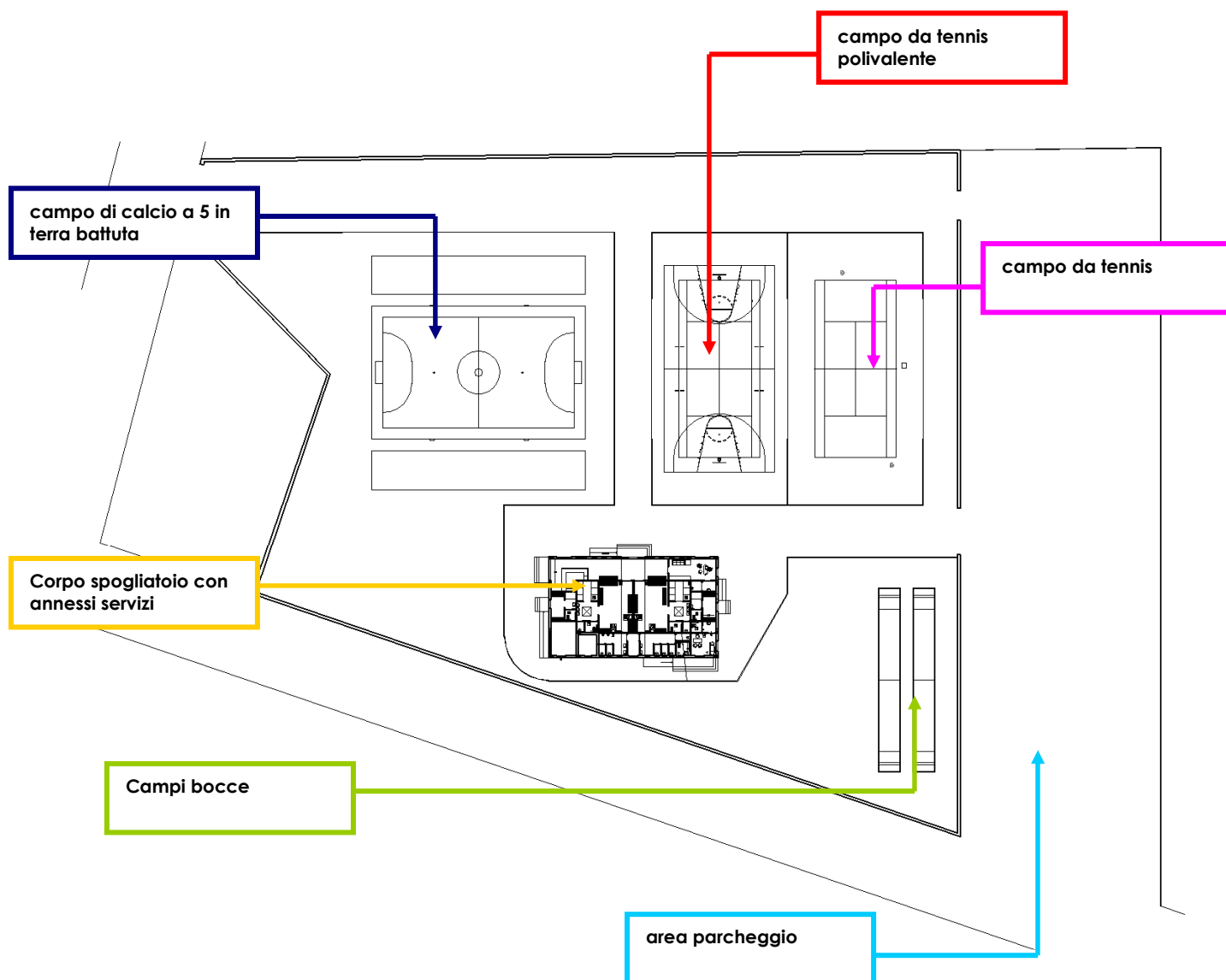


L'impianto Sportivo Tennis - Basket, oggetto di recenti interventi di adeguamento e manutenzione straordinaria consta:

- **Corpo spogliatoi con servizi annessi**
- **N.1 campo di calcio a 5 in terra battuta;**
- **N.2 campi da tennis in asfalto di cui 1 polivalente per uso Basket;**
- **N.2 campi da bocce;**
- **Area parcheggio;**
- **Spazi verdi;**

La struttura sportiva tennis Basket altresì è ubicata nelle immediate vicinanze del campo di calcio comunale, pertanto la stessa completare e migliorare un area sportiva già esistente del territorio e quindi naturalmente predisposta a divenire un punto di riferimento del territorio grazie anche ai percorsi pedonali e ciclabili ed alla limitazione di traffico motorizzato.

La struttura sportiva si trova in un ottimo stato di conservazione stante ai recenti interventi di manutenzione, adeguamento e completamento eseguiti di recente nonché provvista di certificato di agibilità , (**certificato di agibilità prot.1566 del 02/02/2017**).



**Planimetria generale con indicazione delle attrezzature sportive esistenti**

Al fine della stima della bacino di utenza servito o potenziale sono stati presi in considerazione i seguenti fattori ponderali:

- Numero di abitanti presenti nel territorio di Qualiano (25.429) considerato (domanda potenziale)
- Società sportive e praticanti (domanda agonistica)
- Associazioni amatoriali e domanda privata a pagamento, sport non agonistici e altre discipline, - attività ludico motorie
- Grado di riempimento delle strutture presenti;
- Tassi di crescita storici (demografici e per disciplina)
- Localizzazione della struttura in area urbana

Pertanto la stima del bacino utenza può essere stimata in circa **10.000 persone** non contemporanei (uomini, donne e bambini).

Gli interventi di adeguamento permetteranno di garantire a un maggior numero di persone di assistere agli eventi sportivi in programma potenziando quindi il numero di spettatori paganti anche nei mesi invernali. A giovare dell'intervento saranno sicuramente le Società Sportive, le quali permetteranno un miglior servizio ai cittadini,

Il progetto generale di completamento dovrà comprendere alcuni elementi chiave ritenuti fondamentali dall'Amministrazione comunale per il miglioramento ed completamento funzionale prevede:

- **Completamento manto di erba sintetica campo di calcio a 5 e sistemazione esterna muro di recinzione;**
- **Copertura campo polivalente;**
- **Completamento area a verde con giostrine per bambini;**
- **Potenziamento impianto di illuminazione esterna;**
- **Realizzazione di sistema di videosorveglianza;**
- **Fornitura di arredi ed attrezzature funzionali all'utilizzo dell'intera opera;**

Che prevedono:

### Step 1



#### **Completamento manto di erba sintetica per campo di calcio a 5 di dimensioni e sistemazione 29 x 18 mq con sistemazione esterna muro di recinzione :**

Fornitura e posa in opera di manto in erba sintetica per arredo urbano prodotto interamente in materiale ecocompatibile e riciclabile, costituito da fibre in polipropilene verde, fibrillato, prodotte per estrusione, resistente ai raggi U.V. ed al gelo, ideale per l'arredo urbano, conforme a quanto richiesto dalla Federazione Gioco Calcio sezione calcio a cinque e, di ottima resistenza e durabilità, auto-drenante, spalmato sul dorso con mescole di poliuretano e laticci in gomma immarcescibile.

Ripristino parziale di intonaco e tinteggiatura muratura esterna di recinzione (2000 mq di superficie muraria)

### Step 2



#### **Copertura campo polivalente (tennis - Basket) con pallone presso statico di dimensioni ;**

Realizzazione di copertura con pallone presso statico confezionata tramite la saldatura di teli precedentemente tagliati e opportunamente sagomati per ottenere la forma desiderata. Il pallone pressostatico sarà costituito da una membrana fissata al suolo e sostenuta dalla sovrappressione creata dall'immissione dell'aria tramite il generatore ed il gruppo di emergenza.

Il pallone dovrà essere dotato di doppia patella perimetrale a terra, asola perimetrale in telo con rinforzi circolari in prossimità degli angoli, soffietti speciali per porta ed uscita di sicurezza, sacche di mandata e ricircolo aria con rete in nailon antistrappo, rinforzi per attacco porta proiettori e cavi per il tensionamento dei soffietti.

### Step 3



#### **Completamento area a verde con giostrine per bambini**

Sistemazione a verde del giardino di pertinenza della struttura compresa la collocazione a dimora di piante, semina di erba naturale ed impianto di irrigazione. Compresa la fornitura ed installazione di giostrine per bambini in materiale ecocompatibile

### Step 4



#### **Potenziamento impianto di illuminazione esterna;**

Installazione nuovi pali per illuminazione ad attacco singolo del tipo equivalente a quelli già presenti in sito. Basamento e colonna in acciaio zincato a caldo, corpo illuminante in fusione di alluminio, grado di protezione IP65, sul quale sono alloggiati il gruppo ottico e di alimentazione, schermo in lastra di alluminio riflettente protetto da una calotta e uno schermo in vetro temperato, completo di pozzetto con chiusino in ghisa carrabile

### Step 5



#### **Realizzazione di sistema di videosorveglianza;**

Realizzazione di un sistema di videosorveglianza in fibra ottica con tecnologia IP, con utilizzo di telecamere a sensori da 5Mpix che garantiscono elevato dettaglio di ripresa e registrazione. Il software di controllo sarà dotato di soluzioni uniche per l'analisi delle immagini, gli interventi correttivi post registrazione per la verifica dei dettagli, sistemi di regolazione delle immagini in funzione della luce d'ambiente. Compreso il sistema di archiviazione è dimensionato in modo che la capacità d'immagazzinamento possa essere ben oltre le 72 ore standard, ciò garantisce che pur restando nei limiti di legge, il sistema disponga di risorse aggiuntive tali da non creare stress alle macchine di registrazione. La capacità di calcolo del sistema di archiviazione attorno ai 1000MB al secondo garantisce la possibilità di registrare tutti i flussi in alta definizione senza perdita di dati.

**Step 6**

**Fornitura di arredi ed attrezzature funzionali all'utilizzo dell'intera opera;**

Acquisto ed installazione delle attrezzature professionali per discipline sportive in essere nella struttura.

**5****ANALISI DELLA FATTIBILITA' FINANZIARIA (COSTI E RICAVI)****CRONOPROGRAMMA DEGLI INVESTIMENTI**

<b>INVESTIMENTI PRIVATI</b>	<b>Totale</b>
COMPLETAMENTO MANTO DI ERBA SINTETICA	20.000,00 €
MANUTENZIONE MURO DI RECINZIONE	10.000,00 €
COPERTURA CAMPO POLIVALENTE	50.000,00 €
POTENZIAMENTO IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE ESTERNA	5000,00 €
REALIZZAZIONE SISTEMA DI VIDEOSORVEGLIANZA	3000,00 €
FORNITURA DI ARREDI ED ATTREZZATURE FUNZIONALI ALL'UTILIZZO DELL'OPERA	2000,00 €
<b>Totale</b>	<b>90.000,00 €</b>

**RICAVI DI GESTIONE ANNO**

<b>Tipologia prodotto-servizio</b>	<b>Unità</b>	<b>Tariffe €/ORA</b>	<b>Flussi</b>	<b>Ricavi annui</b>	<b>Totale</b>
<b>Gestione</b>					
Affitto campo da calcio a 5	1	50,00 €	600	30.000,00	
Affitto campo tennis	2	50,00 €	200	10.000,00	
Affitto campo da Basket	1	50,00 €	400	20.000,00	
Affitto campi bocce	2	10,00 €	150	1.500,00	
Bar	1	vendite		20.000,00	
				<b>Totale</b>	<b>81.500,00 €</b>

**Costi di gestione per attività**

<b>Comparto RICETTIVO - SERVIZI E/O COMMERCIO A SUPPORTO</b>	<b>8.000,00 €</b>
Utenze	1.000,00
Servizi e materiali di pulizia	500,00
Manutenzioni	1.000,00
Assicurazioni	2.000,00
Beni e materiali di consumo	500,00
Oneri diversi di gestione	2.000,00
Approvvigionamenti	1.000,00

<b>Comparto SPORT</b>		<b>16.000,00 €</b>
	Utenze	5.000,00
	Servizi e materiali di pulizia	500,00
	Manutenzioni	5.000,00
	Assicurazioni	3.000,00
	Beni e materiali di consumo	500,00
	Oneri diversi di gestione	2.000,00
	<b>Totale</b>	<b>24.000,00 €</b>

<b>Costi del personale</b>				
	<b>Mansione</b>	<b>Nr. addetti</b>	<b>Costo unitario</b>	<b>Totale</b>
<b>Comparto RICETTIVO - SERVIZI E/O COMMERCIO A SUPPORTO</b>				<b>26.000,00 €</b>
	Bar	1	12.000,00	12.000,00
	Manutentori	1	7000,00	7000,00
	Addetti alle pulizie	1	7000,00	7000,00
<b>Comparto SPORT</b>				<b>12.000,00 €</b>
	Amministrativi	1	12.000,00	12.000,00
	<b>TOTALE</b>			<b>38.000,00 €</b>

6

## EQUILIBRIO ECONOMICO FINANZIARIO E RIENTRO ECONOMICO

INVESTIMENTO iniziale	<b>90.000,00 €</b>
COSTI DI GESTIONE ANNUALE	<b>24.000,00 €</b>
COSTI DEL PERSONALE ANNUALE	<b>38.000,00 €</b>
RICAVO ANNUALE	<b>81.500,00 €</b>

<b>RICAVO NETTO ANNUALE (Ricavo - Costi)</b>	<b>19.500,00 €</b>
--	--------------------

<b>AMMORTAMENTO INVESTIMENTO iniziale (Ricavo netto x 9 anni)</b>	<b>175.500,00 €</b>
---	---------------------

<b>UTILE COMPLESSIVO (9 anni)</b>	<b>85.500,00 €</b>
-----------------------------------	--------------------

La locazione privata della struttura nell'arco temporale di **9 anni** consente ampiamente al soggetto privato attuatore dell'intervento di rientrare dall'investimento iniziale oltre i costi di gestione.

Vengono successivamente elencati i punti e/o gli elementi essenziali che caratterizzeranno la Convenzione regolante i rapporti tra l'Ente concedente e l'individuato Concessionario relativamente alle fasi di progettazione, completamento e gestione del complesso sportivo TENNIS – BASKET, il cui contenuto "minimo" sarà sicuramente oggetto di ampliamento in sede di stipulazione definitiva.

### **Oggetto della Concessione**

Il presente contratto ha per oggetto la disciplina della Concessione per la progettazione, il completamento, realizzazione e la gestione funzionale ed economica del complesso sportivo comunale "TENNIS – BASKET" nel Comune di Qualiano (NA) da realizzarsi a cura e spese del Concessionario secondo quanto indicato nel progetto preliminare presentato in sede di gara e posto in approvazione da parte del Concedente.

Il Concedente affida pertanto in Concessione:

- la progettazione definitiva ed esecutiva dell'intervento, secondo i principi del progetto preliminare richiamato, il tutto per rendere l'intervento completo e pronto per l'attuazione;
- l'attivazione ed il completo svolgimento di ogni procedura tecnica e/o amministrativa necessaria ai fini della realizzazione del Programma d'Intervento;
- la fornitura dei materiali, l'installazione e la posa in opera dei componenti e degli impianti necessari;
- le opere edili eventuali e connesse;
- le attività di Direzione dei lavori, coordinamento per la sicurezza, contabilità ed i collaudi;
- il totale finanziamento delle spese tecniche, legali e di consulenza tecnico - amministrativa necessarie, o che si renderanno necessarie, per l'attuazione dell'intervento;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria per l'intera durata della Concessione dell'impianto realizzato;

### **Durata della Concessione e termini per la messa in attività della struttura**

La durata della Concessione è fissata in anni 9 (nove), decorrenti dalla presentazione di tutti i collaudi statici e funzionali previsti dalla normativa vigente. Decorso il termine della Concessione, le opere realizzate e nonché la rete infrastrutturale comune, saranno consegnate alla disponibilità materiale del Comune di Qualiano, senza alcun onere e/o costo per l'Amministrazione. I termini per la realizzazione e la messa in attività della struttura saranno indicati nel cronoprogramma degli interventi in sede di gara;

### **Cessione totale e/o parziale del contratto. Responsabilità esclusiva del Concessionario**

Il Concessionario non potrà cedere o sub - concedere a terzi la presente Concessione, fatti salvi i casi di subentro previsto dal D.Lgs. 50/2016 (essi, infatti, per espressa previsione di legge, non costituiscono cessione di contratto). Il Concessionario potrà affidare a terzi la gestione di servizi specifici quali, ad esempio, l'attività di ristorazione, le pulizie dei locali, la gestione della pubblicità.

La sub - gestione di servizi specifici dovrà comunque essere affidata dal Concessionario esclusivamente ad operatori in possesso dei requisiti di esperienza e dei requisiti prescritti dalla legge per l'esercizio delle specifiche attività. Il Concedente resterà estraneo a tutti i rapporti del Concessionario con i propri gestori, fornitori e terzi in genere poiché tali rapporti saranno da intendersi intercorrenti esclusivamente tra essi.

### **Modalità di redazione dei progetti definitivo ed esecutivo delle opere in Concessione**

I progetti di livello definitivo ed esecutivo dovranno essere redatti dal Concessionario a propria cura e spese, nel rispetto di quanto disposto dal nuovo codice dei contratti pubblici (D.Lgs. n.50/2016). Gli elaborati del progetto definitivo e del progetto esecutivo dovranno essere sottoscritti da Tecnici Abilitati iscritti ai rispettivi Albi Professionali, così come stabilito nel disciplinare di gara.

### **Varianti in corso di redazione dei progetti e durante l'esecuzione dei lavori**

Su proposta del Concessionario, durante la redazione dei progetti definitivo ed esecutivo il Concedente potrà autorizzare varianti di dettaglio al progetto preliminare allegato al presente contratto. Tali varianti dovranno interessare aspetti distributivi, planovolumetrici e conseguentemente estetici ritenuti funzionali agli obiettivi di servizio e/o alle esigenze gestionali del Concessionario. Analoghe varianti potranno essere autorizzate anche in corso d'opera.

### **Rapporti del Concessionario con aziende ed Enti erogatori di utenze energetiche**

Compete al Concessionario la gestione dei rapporti con aziende ed Enti erogatori di pubblici servizi e la richiesta delle necessarie autorizzazioni e prescrizioni tecniche, nonché l'esecuzione a propria cura e spese dei relativi lavori di allaccio alle reti, nel pieno rispetto delle prescrizioni tecnico-operative. Il Concessionario



con il consenso ed il supporto del Concedente beneficerà delle massime agevolazioni tariffarie presso le aziende erogatrici dei servizi (gas, ecc.) per gli allacci ed i consumi in quanto le strutture realizzate previste in concessione sono di proprietà pubblica.

#### **Realizzazione delle opere diretta e/o indiretta**

Le opere oggetto di concessione potranno essere eseguite direttamente dal Concessionario o appaltate in tutto o in parte da imprese di costruzione nel rispetto della normativa vigente. Nell'ipotesi in cui il Concessionario intenda affidare a terzi, non soci, l'esecuzione delle opere dovrà osservare la normativa sui lavori pubblici in ordine alle procedure di scelta del contraente. Il Concessionario resta comunque unico responsabile, nei riguardi del Concedente, degli impegni assunti e per quanto riguarda la corrispondenza dell'opera ai progetti allegati alla presente convenzione e per la loro buona esecuzione nonché per il buon funzionamento degli impianti. Ogni rapporto e modalità di controllo delle Ditte e/o delle Imprese che eseguiranno il lavoro e forniranno materiali sarà pertanto di esclusiva competenza del Concessionario. A tal fine il Concessionario dovrà rispettare quanto previsto dalla normativa vigente in ordine all'accertamento dei requisiti soggettivi ed alla idoneità tecnica delle Ditte e/o Imprese di cui sopra. Nei contratti di appalto il Concessionario dovrà prescrivere l'osservanza delle leggi, capitolati e norme richiamati nella presente convenzione.

#### **Condizioni per la determinazione di nuove condizioni di equilibrio economico e finanziario**

Costituisce parte integrante e sostanziale della presente convenzione il Piano economico - finanziario di copertura degli investimenti. L'equilibrio economico - finanziario degli investimenti e della conseguente gestione costituisce obiettivo e finalità comune a entrambe le parti. Qualora intervengano modificazioni dei presupposti e delle condizioni risultanti dalla proposta (ovvero in sede di gara), sia relativamente alla fase di costruzione, sia con riferimento alla gestione, dovranno essere operate le modifiche necessarie al riequilibrio del Piano. In caso di maggiore onerosità, il riequilibrio è operato attraverso il ricalcolo del Piano.

#### **Importi di base delle tariffe predeterminate e controllate**

Le tariffe predeterminate e controllate per l'accesso ai servizi della struttura offerte dal Concessionario in sede di gara in base a calcoli di sua convenienza ed assunte a base del suo Piano economico - finanziario alla data del \_\_\_\_ sono così riepilogate:

- \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_.

#### **Normativa urbanistica di riferimento**

Gli eventuali interventi migliorativi e/o integrativi proposti dal Concessionario in sede di gara o durante il periodo di Concessione dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale ed approvati dalla stessa. Durante il periodo di concessione il Concessionario ha facoltà di eseguire a sua cura e spese modifiche migliorative e interventi integrativi alle opere in concessione, previo consenso formale del Concedente.

#### **Obblighi particolari a carico del Concessionario per il controllo di gestione**

Il Concessionario dovrà tenere presso la struttura oggetto di realizzazione, un libro dei reclami e dei suggerimenti a disposizione dell'utenza. A far data dall'avvio della gestione, il Concessionario dovrà predisporre con cadenza almeno annuale ed ogni qual volta ne ravvisi la necessità, una relazione sull'attività illustrando l'andamento della gestione, le attività che intende incrementare, avviare o ridurre e le relative argomentazioni, al fine di informare il Concedente ed eventualmente ricercare e concordare azioni coordinate con esso atte a concretizzare i nuovi obiettivi di servizio.

#### **Modalità di ricomposizione delle controversie**

Al fine di limitare l'eventuale contenzioso giurisdizionale nascente da controversie di qualsiasi natura durante o al termine della concessione, il Concedente ed il Concessionario si impegnano fin d'ora a risolvere bonariamente in via amministrativa o, in subordine, a demandarle al giudizio di un collegio di tre arbitri rituali.

#### **Risoluzione per inadempimento del Concessionario**

Il Concedente si riserva la facoltà di avvalersi, previa diffida, della clausola risolutiva prevista all'art. 1456 del Codice Civile, nei seguenti casi:

- a) accertamento di gravi vizi nella progettazione o nella esecuzione delle opere o di gravi difformità delle opere alle prescrizioni progettuali approvate;

- b)** violazione alle disposizioni in materia di lavori pubblici richiamate nel presente contratto, applicabili anche ai concessionari di lavori pubblici;
- c)** violazione agli obblighi di stipulare i contratti di assicurazione o di presentare cauzioni previste nel presente contratto;
- d)** violazione dell'obbligo di eseguire le manutenzioni ordinarie e straordinarie;
- e)** violazione del divieto di utilizzare le opere realizzate per usi e finalità diversi da quelli convenzionati nel presente contratto e comunque contrari alle leggi ed alla morale;
- f)** mancato pagamento di penali o sanzioni nei termini prescritti;
- g)** gravi negligenze o imperizie da parte del Concessionario nell'adempimento degli obblighi di cui alla presente concessione o successivamente prescritti da disposizioni di legge, tali da compromettere la realizzazione della struttura o l'efficace erogazione dei servizi attesi dalla gestione della struttura.

#### **Garanzie e fidejussioni**

Il Concessionario è tenuto a fornire le più ampie ed idonee garanzie relativamente alla ultimazione delle opere, alla loro qualità ed al rispetto di tempi e costi. L'Ente, qualora ritenga che gli strumenti finanziari sovrastanti all'operazione e necessari ad integrare i capitali propri del Concessionario (capitali bancari) richiedano la costituzione di garanzie reali concede la disponibilità al rilascio di una garanzia fidejussoria, ai sensi dell'art. 207, comma 2 del D.Lgs. n. 267/2000, per il Concessionario che intenda far ricorso all'accensione di un mutuo presso un Istituto di Credito.

#### **Normativa antimafia**

Il presente contratto sarà stipulato in forma pubblica amministrativa per magistero del Segretario Generale, in conformità al protocollo di legalità sottoscritto dal Comune di Qualiano e la Prefettura di Napoli a cui si rinvia.