RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA
ai sensi dell'Art. 23 comma 15, del D.Lgs. 50/2016

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA ALL'INDIVIDUAZIONE DI OPERATORI ECONOMICI PER L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI APERTURA, CHIUSURA E PULIZIA PARZIALE DELLA PALESTRA COMUNALE "E. RONCHI" E CONDUZIONE DEL RELATIVO PUNTO RISTORO NONCHE' DELLE AREE VERDI PERTINENZIALI PER IL PERIODO DAL 01/09/2023 AL 31/08/2025

1. DESCRIZIONE DELLA STRUTTURA

L'impianto sportivo oggetto della procedura è ubicato nel comune di Bernareggio in via Europa, 2. E' distribuito su un'area ricompresa nell'ambito dalla particella mappale n. 540 del Foglio 18, ed è composta da:

- N°1 palestra coperta ad uso campo di pallavolo, basket, altre discipline sportive ed attività ricreative e spogliatoi;
- N°1 punto ristoro inserito nella volumetria della palestra comprendente spazi per servizi e bar;
- Area esterna pavimentata e verde.

1.1 Come raggiungere la struttura sportiva

Provenendo dalla tangenziale est di Milano, direzione Vimercate, uscire a Carnate (nr. 23), proseguire sulla SP 177 per circa 4 km fino ad incontrare sulla sinistra la via A. Gramsci/SP3, quindi prendere via Leoni, via Cavour e via G. Garibaldi, prendere a destra e seguire la via Europa.
Aeroporto più vicino: Linate (MI).
Stazione ferroviaria più vicina: Carnate, linea Milano Lecco - Sondrio.

2. RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEGLI OBIETTIVI

La gestione degli impianti sportivi del Comune di Bernareggio rientra nel Settore n. 3 Servizi alla Persona, in quanto è indubbia ed universalmente riconosciuta l'importanza dello sport, inteso come pratica sportiva, ai fini dell'aggregazione sociale, della prevenzione in ambito sanitario, della formazione dei giovani.
L'affidamento della palestra "E. Ronchi" e degli annessi punto ristoro e area verde rientra tra quei servizi senza rilevanza economica che si ritiene debbano essere resi alla collettività anche al di fuori di una logica di profitto d'impresa, poiché la gestione non è in grado di sostenersi da sola e di produrre reddito garantendo anche il perseguimento di una missione sociale.

I beni oggetto del presente avviso appartengono al patrimonio comunale. Pertanto, l'impianto deve mantenere una funzione pubblica motivo per cui è necessario che il centro sportivo sia realmente aperto alla comunità e all'intero associazionismo sportivo sociale e culturale senza distinzione di sorta (fede, razza, sesso od altro) nei limiti e con le modalità previste.

L'Amministrazione comunale intende affidare il servizio oggetto del presente avviso ad un'associazione sportiva non professionale, ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. n. 38 del 28 febbraio 2021 e dell'art. 2 della Legge Regionale n. 27 del 14 dicembre 2006.
La motivazione di questa scelta è data dalla volontà di preservare la destinazione d'uso dell'impianto sportivo, facendo sì che l'appaltatore proponga una continuità nell'utilizzo della palestra, organizzando attività connesse con lo sport anche nelle ore al di fuori del calendario d'utilizzo scolastico e associativo.

3. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DEL SERVIZIO

L'utilizzo dell'impianto sportivo è suddiviso per fasce orarie di utilizzo:

- La fruizione è prioritariamente destinata agli alunni dell'Istituto Comprensivo di Bernareggio. Le scuole utilizzano di norma la palestra dalle ore 08.00 alle ore 16.30 da lunedì e venerdì, da settembre a giugno, oltre alla possibilità di utilizzo per attività scolastiche in altri orari o nel weekend durante l'anno scolastico, nel rispetto del calendario scolastico previamente concordato con l'amministrazione;
- Nella fascia pomeridiana dalle 16.30 alle 23.00 da lunedì a venerdì, oltre alle intere giornate di sabato e domenica, il comune assegna - mediante avviso pubblico – la fruizione della palestra alle associazioni sportive richiedenti;
- Nelle ore extra calendario scolastico e sportivo nonché durante l'estate, la fruizione degli spazi è richiesta dai cittadini o terzi e autorizzata dall'ente.

A titolo di corrispettivo per i servizi affidati, è dato all'appaltatore:

- integrale incasso dei proventi della somministrazione di alimenti e bevande nel punto ristoro;
- incasso pari al 35% (salvo ribasso offerto in fase di gara) delle tariffe incamerate per l'utilizzo della palestra da parte delle associazioni sportive secondo il calendario comunale, il cui importo sarà stabilito ogni anno sulla base delle tariffe approvate dalla Giunta Comunale;
- incasso pari al 35% (salvo ribasso offerto in fase di gara) delle tariffe incamerate per l'utilizzo della palestra e dell'area verde pertinenziale per attività extra organizzate al di fuori degli orari di utilizzo da parte della scuola e delle associazioni sportive, il cui importo sarà stabilito sulla base delle tariffe approvate ogni anno dalla Giunta Comunale.

Resterà a carico dell'appaltatore – dietro presentazione di rendiconto sugli incassi entro il 15/01 per il periodo decorrente da settembre a dicembre ed entro il 15/09 per il periodo decorrente da gennaio ad agosto – versare al comune la parte eccedente al 35% (salvo ribasso offerto in fase di gara) degli introiti, mediante bonifico bancario.

3.1 Tariffe impianto

E' intenzione dell'Amministrazione mantenere tariffe calmierate per i propri residenti e per le associazioni sportive, in quanto l'impianto sportivo deve continuare ad essere essenzialmente una risorsa per la cittadinanza oltreché un veicolo di promozione dell'attività sportiva.

La motivazione di tale scelta è da ricercarsi essenzialmente in ragioni di carattere sociale. É infatti volontà dell'amministrazione garantire, soprattutto alla cittadinanza residente, la massima fruibilità degli impianti stessi.

Di seguito il dettaglio delle tariffe vigenti.

TARIFFE IMPIANTI SPORTIVI*

approvate con deliberazione di G.C. N° 113 del 07/12/2022

PALESTRA "ELISA RONCHI" (palestra intera)	
Oraria privati	25,00
Oraria Associazioni iscritte all'Albo Comunale	15,00

PALESTRA "ELISA RONCHI" (metà palestra)	
Oraria privati	15,00
Oraria Associazioni iscritte all'Albo Comunale	7,00

PALESTRA "ELISA RONCHI" (uso superiore a 600 ore/anno)	
Oraria Associazioni iscritte all'Albo Comunale	5,00

*valide per l'anno 2023

Saranno invece approvate con una nuova delibera di Giunta Comunale le tariffe da applicare per l'organizzazione di attività ricreative all'interno della palestra o nell'area verde pertinenziale nelle ore extra, ovvero al di fuori dell'utilizzo da parte della scuola o da parte delle associazioni sportive.

4. LUOGO E SEDI DI SVOLGIMENTO DEL SERVIZIO

Il servizio dovrà obbligatoriamente essere espletato presso la palestra "E. Ronchi" e gli annessi punto ristoro e area verde situati nel Comune di Bernareggio, messi a disposizione dell'appaltatore per tutta la durata dell'appalto.

L'impianto è composto da:

A) N. 1 palestra "E. Ronchi" coperta ad uso campo di pallavolo, basket, altre discipline sportive ed attività ricreative della superficie di 733,00 mq all'interno della quale è presente una tribuna per circa nr. 180 posti a sedere e deposito attrezzi di 22,50 mq. La palestra è stata approvata e collaudata dai Vigili del Fuoco di Milano ed è in possesso del Certificato di Prevenzione Incendi in corso di validità.
La palestra è dotata dei seguenti dispositivi di sicurezza:

- impianto antincendio con idranti UNI 45 completi di corredo di utilizzo (lance, manichette, cartellonistica di sicurezza);
- estintori portatili collocati alle pareti su apposite staffe di supporto e identificati da cartellonistica di sicurezza;
- impianto di allarme incendio/evacuazione realizzato a norma di Legge e dotato di consolle per trasmissione dei messaggi di allarme EVAC;
- impianto di illuminazione di emergenza autoalimentato;
- cartellonistica di sicurezza indicante la posizione dei dispositivi antincendio ed i percorsi di esodo.

B) N. 1 area Bar/ristoro della superficie complessiva di 116.00 mq, composta da:
- area bar e somministrazione;
- area retro bar con servizio igienico per il personale;
- servizio igienico per portatori di handicap;
- servizi igienici per clienti donne e uomini;
- locale tecnico.

C) Aree esterne pavimentate ad uso viabilità e verde per attività all'aperto per complessivi 2.620 mq.

5. COSTI E RICAVI DI GESTIONE

I costi e i ricavi complessivi, ovvero compresi anche gli oneri non a carico dell'appaltatore, relativi all'impianto sportivo, meramente indicativi, si possono desumere dalla tabella sotto riportata, la quale è finalizzata ad analizzare la fattibilità economico-finanziaria dell'affidamento del servizio dell'impianto sportivo e deve essere letta in concomitanza con i documenti di gara.
Lo studio di massima tiene conto delle analisi dei costi e ricavi gestionali e della capacità potenziale di raggiungere il pareggio economico.
Le informazioni sono state ricavate partendo dalle esigenze e finalità dell'Amministrazione comunale e dall'analisi dei risultati della gestione in essere.

Per quanto riguarda la stima dei ricavi, è stato analizzato il bacino di utenza della struttura.
La palestra, infatti, è inserita nel contesto scolastico, pertanto gli utenti tra i 6 ed i 14 anni sono preponderanti. Gli alunni frequentanti il plesso scolastico sono complessivamente 713 suddivisi in 400 alunni per la scuola primaria e 313 per la scuola secondaria di primo grado.
Nei Comuni limitrofi sono presenti altri impianti sportivi analoghi, ma la competenza raggiunta dalle Associazioni sportive di Bernareggio, utilizzanti l'impianto sportivo, consente di richiamare utenti dai comuni limitrofi.

Sono stati altresì ipotizzati i ricavi della palestra, sia derivanti dall'utilizzo delle associazioni sportive che dall'utilizzo per le attività extra, considerando le fasce orarie di utilizzo della stessa e le tariffe calmierate, approvate dalla Giunta Comunale.

Inoltre il locale adibito a bar/ristoro costituisce un elemento di riferimento ed un'importante attrattiva nel complesso dell'impianto, oltre ad essere un'interessante opportunità per l'appaltatore, considerando il numero di alunni, in particolare della scuola primaria, che necessitano dell'accompagnamento dei genitori, nonché il numero

degli alunni della scuola secondaria di primo grado che possono utilizzare tale punto ristoro per la pausa mensa in occasione di rientri pomeridiani, scolastici o per attività sportive.
In occasione di manifestazioni o eventi il numero di utenti fruitori del bar può inoltre aumentare notevolmente.

Per quanto riguarda invece i costi, la stima è stata effettuata partendo dai costi effettivi sostenuti dal gestore uscente e dal comune, aumentati in considerazione dell'andamento del mercato nel corso del 2023, e si è posta attenzione in particolar modo alle utenze, alle manutenzioni e alle pulizie.

QUADRO ECONOMICO INTERVENTI ANNUALI

ENTRATE	
	IMPORTO LORDO ANNUO
Utilizzo palestra E. Ronchi da parte delle Associazioni sportive	€ 12.000,00
Utilizzo palestra E. Ronchi e area verde per attività extra	€ 5.000,00
Punto ristoro	€ 43.000,00
TOTALE ENTRATE	***€ 60.000,00***

USCITE	
Manutenzione verde	€ 3.000,00
Pulizia palestra e relativi spogliatoi, compresi prodotti di pulizia e consumabili	€ 7.000,00
Consumi utenze (acqua, energia elettrica e gas)	€ 20.000,00
Tassa rifiuti palestra E. Ronchi e punto ristoro	€ 1.150,00
Materie prime punto ristoro	€ 22.000,00
Manutenzione ordinaria	5.000,00
TOTALE USCITE	***€ 58.150,00***

Conto economico di massima ripartito sui 2 anni di durata dell'affidamento del servizio

	Anno 1	**Anno 2**	**Totali**
Ricavi	**€ 60.000,00**	**€ 60.000,00**	**€ 120.000,00**

Totale costi	**€ 58.150,00**	**€ 58.150,00**	**€ 116.300,00**
Utile	**€ 1.850,00**	**€ 1.850,00**	**€ 3.700,00**

La stima riportata nel prospetto di riepilogo di costi e ricavi ha carattere puramente indicativo, non impegna in alcun modo l'Amministrazione e non costituisce alcuna garanzia di corrispondenti introiti per l'aggiudicatario, che assume interamente a proprio carico il rischio d'impresa.
In definitiva, l'importo di cui alla tabella è puramente indicativo e dipende da una pluralità di fattori legati anche alle scelte che l'aggiudicatario adotterà per l'esecuzione del servizio. Variazioni di qualunque entità non potranno dar luogo a rivalsa alcuna da parte dell'Aggiudicatario, in quanto rientranti nell'alea propria della fattispecie di contratto in questione.

Nella successiva fase della procedura negoziata, l'operatore economico dovrà indicare la percentuale, in ribasso rispetto al 35% posto come base d'asta, dell'importo totale versato dalle associazioni sportive e introitato per le attività extra che si riserverà di trattenere come corrispettivo.
La restante percentuale dovrà essere invece versata al comune.
Sulla base delle stime effettuate per individuare i costi e i ricavi dell'impianto sportivo, è possibile quantificare indicativamente a quanto ammonterà il 35% (salvo ribasso offerto in fase di gara) a titolo di corrispettivo che l'appaltatore potrà trattenere per sé.
Sommando infatti i ricavi della palestra, sia derivanti dall'utilizzo delle associazioni sportive che dall'utilizzo per le attività extra, il 35% risulta essere pari a € 5.950,00 annui e quindi ad € 11.900,00 per l'intera durata di due anni dell'affidamento del servizio.
L'appaltatore potrà invece incassare integralmente i proventi della somministrazione di alimenti e bevande nel punto ristoro.

6. STATO E CERTIFICAZIONI ATTUALI DELL'IMPIANTO SPORTIVO

Attualmente la palestra "E. Ronchi", secondo le indicazioni del Certificato di Prevenzione Incendi rilasciato, è autorizzata:

- per l'utilizzo da parte delle scuole che organizzano attività sportive ed eventi;
- per l'utilizzo per corsi di fitness e allenamenti;
- per l'utilizzo da parte di associazioni sportive (per loro tesserati e paganti) per corsi e allenamenti quali Pallavolo, Basket, Karate, etc.

Non è invece autorizzato l'utilizzo della palestra come centro sportivo per lo svolgimento di competizioni che richiedono l'omologazione delle strutture secondo le norme CONI.
Non è possibile altresì l'utilizzo dei locali per attività di pubblico spettacolo ed intrattenimento a meno di ottenimento di autorizzazione da parte della Commissione Provinciale di Vigilanza (CPV) o Commissione Comunale di Vigilanza (CCV) sui locali di pubblico spettacolo ed intrattenimento.

All'Affidatario è riconosciuta la possibilità di proporre interventi di miglioria, da eseguirsi a sua cura e spese, previa autorizzazione del Comune e nel rispetto nelle normative vigenti.