

## COMUNE DI POTENZA

### PROCEDURA APERTA PER L’AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE DI REALIZZAZIONE E GESTIONE DEL “COMPLESSO SPORTIVO POLIVALENTE PER LA CITTA’ DI POTENZA”

#### Piano economico - finanziario di massima

#### SOMMARIO

- 1. Introduzione**
- 2. La normativa e gli atti di riferimento**
- 3. Il contesto socio economico**
  - 3.1. la popolazione
  - 3.2. la gestione dell’impianto attuale e le prospettive di sviluppo.
- 4. Lo schema concessorio**
  - 4.1 Oggetto della concessione
  - 4.2. Il modello della Concessione
- 5. Le ipotesi del modello economico e finanziario**
  - 5.1. Il progetto
  - 5.2. I costi di realizzazione
  - 5.3. I tempi di realizzazione
  - 5.4. Il “prezzo “ versato dal concedente in conto investimento
  - 5.5. Il *contributo* annuale in conto “gestione
  - 5.6. Gli impegni finanziari del Comune e le risorse da impegnare
- 6. Il piano economico finanziario di massima**
  - 6.1. Premesse metodologiche
  - 6.2. Il conto economico del gestore
  - 6.3. La struttura finanziaria del progetto
- 7. Gli elementi di gara**
  - 7.1. Gli elementi tecnici
  - 7.2. Gli elementi temporali
  - 7.3. Gli elementi economici
- 8. Il valore attuale del “prezzo “ versato dal concedente.**
- 9. Conclusioni**

## **1. Introduzione**

Il Comune di Potenza intende procedere alla realizzazione di un nuovo centro sportivo significativo al fine di dotare la città in una struttura adeguata al fabbisogno attuale e prospettico della collettività.

Per la realizzazione di tale investimento, l'Amministrazione ha scelto di adottare la procedura ex art. 143 e ss. del D.lgs. 163/2006 ( **concessione di lavori pubblici** ) al fine di coinvolgere soggetti privati, ottenendo dal mercato le necessarie risorse finanziarie e le competenze gestionali per fornire un servizio che concili la funzione pubblica con il dinamismo della dimensione imprenditoriale privata.

Il presente documento ha lo scopo di illustrare la fattibilità economico - finanziaria e gestionale di massima dell'investimento e intende fornire ai concorrenti le informazioni utili per la predisposizione delle relative offerte.

Al fine di garantire la correttezza economico -finanziaria del piano che verrà elaborato da ciascun concorrente in sede di offerta, il bando di gara richiede a pena di esclusione, la presentazione di un piano economico finanziario asseverato da un primario istituto di credito nonché un impegno a finanziare l'operazione rilasciato da un istituto di credito iscritto all'albo di cui all'art. 13 D.lgs 01.09.1993 n. 385.

Gli obiettivi specifici del presente documento sono i seguenti:

1. illustrare il modello concessorio;
2. indicare e quantificare gli elementi di carattere economico e finanziario che caratterizzano l'investimento;
3. indicare gli elementi di carattere qualitativo e quantitativo posti a base di gara

## **2. La normativa e gli atti di riferimento**

Il procedimento di realizzazione dell'investimento fa riferimento agli articoli 142 e seguenti del Codice dei contratti pubblici ( D.lgs. 12/04/2006 n. 163), riguardanti le **concessioni di lavori pubblici**.

La gara per la concessione di lavori pubblici avrà ad oggetto la progettazione definitiva da presentare in sede di gara e successivamente la progettazione esecutiva, l'esecuzione dell'opera pubblica e la gestione funzionale ed economica della stessa.

Verrà posto in gara il progetto preliminare approvato dall'Amministrazione comunale, rispetto al quale i concorrenti saranno chiamati a presentare un progetto definitivo.

Gli elementi del piano economico e finanziario *di massima* che verranno descritti nei punti successivi sono stati elaborati a partire dalle caratteristiche desumibili dal progetto preliminare che viene posto a base della gara.

## **3. Il contesto socio economico di riferimento.**

### **3.1. La popolazione**

La popolazione residente nel Comune di Potenza al 1 gennaio 2012 è pari a 66.698 abitanti.

Nell'ultimo decennio la popolazione residente è diminuita di quasi 2 mila unità. Circa l'81% della popolazione residente si colloca nella fascia di età compresa tra 5 e 69 anni.

### **3.2. La gestione dell'impianto attuale e le prospettive di sviluppo**

La realizzazione della progettata opera pubblica risponde ad una esigenza avvertita da tempo come prioritaria dalla Città di Potenza per far fronte alla oggettiva inadeguatezza dell'impianto natatorio esistente, con riguardo alla sua vetustà, alle insufficienti dimensioni ed alla impossibilità di adeguare i servizi in esso erogabili agli standard richiesti dal mercato, alla richiesta di nuove strutture per sport di squadra agonistici e aree di svago.

Occorre innanzitutto evidenziare che il progetto approvato dall'amministrazione comunale prevede la realizzazione *ex novo* di una struttura destinata a *piscina coperta* che avrà il compito di sostituire integralmente la vecchia struttura, con un aumento significativo degli spazi acqua a disposizione per la pratica sportiva, per le attività di benessere e per le altre attività motorie al servizio di esigenze specifiche della popolazione .

In sintesi l'intervento prevede i seguenti impianti, tuttavia tale previsione potrà essere soggetta a varianti migliorative in sede di aggiudicazione definitiva:

- n. 2 campi di calcio a 5 in erba sintetica;
- n.1 campo per calciotto in erba sintetica;
- n.1 campo da basket/pallavolo polivalente;
- n. 1 piscine didattica di dimensioni 25m X 15m;
- n. 1 palestra a servizio delle piscine di dimensioni 22m X 8,5m;
- spogliatoi e locali di servizio per complessivi mq 370;
- n. 1 Club House, a servizio dell'intero complesso sportivo, con una superficie complessiva pari a mq 196;
- un'area attrezzata a parco giochi, per una superficie complessiva di mq 500;
- parcheggio con un numero adeguato di posti, che potrebbe essere anche coperto totalmente e/o parzialmente da tettoie con integrato impianto fotovoltaico;
- arredi per le aree verdi e lungo il percorso pedonale.

Per quanto riguarda l'attuale impianto natatorio è gestito nel rispetto del Regolamento per l'uso della piscina comunale (Approvato con Delibera di Consiglio n. 50 del 07.07.2006) dall'Ufficio Sport dell'Amministrazione Comunale, e allo stesso modo anche gli altri impianti sportivi nel rispetto dei regolamenti ufficiali ( Regolamento per l'uso dei campi di calcio comunali (Approvato con Delibera di Consiglio n. 50 del 07.07.2006) - Regolamento per l'uso delle palestre comunali (Approvato con Delibera di Consiglio n. 50 del 07.07.2006).

La decisione di adottare il modello della concessione di lavori pubblici risponde all'obiettivo di una più efficace *responsabilizzazione del gestore* il quale si trova impegnato a perseguire un equilibrio economico che consenta allo stesso anche il recupero di una parte di risorse investite nella costruzione dell'impianto.

Bisogna ricordare che le associazioni natatorie cittadine hanno realizzato in questi anni significativi risultati sotto il profilo della promozione sportiva, con particolare riguardo alla Pallanuoto e al nuoto agonistico, attività che l'Amministrazione comunale intende tutelare anche con riguardo alla gestione del nuovo *complesso*, riservando alla pratica di tali attività i necessari spazi acqua a condizioni tariffarie agevolate, come specificamente indicato nel Capitolato di Gestione.

L'offerta di maggiori spazi acqua coperti e la riqualificazione dell'impianto estivo consentono di prevedere un

incremento significativo delle presenze provenienti dalla città e dal più ampio bacino di utenza provinciale e interprovinciale.

Nella tabella seguente è indicato il bacino di utenza ipotizzando una distanza da percorrere non superiore a 25 chilometri:

Comune	Popolazione al 2012
Potenza	66.698
Avigliano	11.747
Brindisi di Montagna	917
Cancellara	1.463
Picerno	6.065
Pignola	6.859
Ruoti	3.551
Sasso di Castalda	818
Satriano di Lucania	2.412
Tito	7.263
Vaglio di Basilicata	2.150

Sulla base di analisi effettuate dagli uffici comunali sono stati individuati gli obiettivi minimi di presenza raggiungibili nel breve termine di cinque anni dall'avvio del complesso, partendo dagli attuali livelli consolidati di presenza, come dettagliati nelle seguenti tabelle.

<b>PROSPETTO DETTAGLIO PRESENZE</b>	<b>2017(*)</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
piscina	36,000	48,000	60,000	63,000	66,150
impianto sportivo – palestra	24,000	32,000	40,000	42,000	44,100
campetti da calcio/calcio	21,600	28,800	36,000	37,800	39,690
campo da tennis	1,800	2,400	3,000	3,150	3,308

(\*) per il 2017 si ipotizza una messa in esercizio nei primi mesi dell'anno; le presenze riferiscono pertanto, ad un periodo inferiore a 12 mesi.

## **4. Lo schema concessorio**

### **4.1. Oggetto della concessione**

L'oggetto della concessione consiste nella progettazione definitiva ed esecutiva, nella realizzazione dell'impianto, nella gestione funzionale ed economica dello stesso .

### **4.2. Il modello della Concessione**

Lo schema di concessione prevede che i soggetti aggiudicatari della gara possano costituire una società di progetto (SPV – *Special Purpose Vehicle*) che si faccia carico delle attività di progettazione e realizzazione del complesso

nonché di tutte le attività relative alla gestione, direttamente o tramite i soci della società medesima.

I documenti principali destinati a regolare la concessione sono costituiti da:

- a) Il capitolato di gestione;
- b) Lo schema di contratto.

Il *Capitolato di gestione* è il documento sulla base del quale i soggetti partecipanti alla gara devono predisporre il **Piano di gestione** che contiene tutte le indicazioni necessarie ad illustrare quantitativamente e qualitativamente lo svolgimento dei servizi nel tempo.

Il *Capitolato di gestione* prescrive le **attività natatorie e sportive minime** che devono essere svolte nel complesso al fine di garantire la funzione di servizio pubblico dell'impianto ed individua le **tariffe controllate** la cui determinazione compete al Comune di Potenza.

Vengono lasciate alla determinazione del Concessionario le tariffe per le attività libere e per le attività complementari che potranno essere svolte nel complesso, sulla base del piano di gestione predisposto dal Concessionario medesimo.

Lo *Schema di contratto* contiene la disciplina dei rapporti tra il Comune (Concedente) e il Concessionario, sia nella fase di costruzione che nella successiva fase di gestione. Particolare attenzione è stata posta nell'individuare gli strumenti per l'attività di controllo sulla gestione da parte del Comune.

A tal fine sono stati individuati due "organi" preposti al controllo sulla gestione:

- a) Il **Responsabile della Concessione**: nominato dal concedente ha il compito di vigilare sul corretto adempimento degli obblighi inerenti la fase di gestione da parte del Concessionario e di segnalare eventuali contestazioni o rilievi.
- b) La **Commissione Paritetica**: composta da quattro membri nominati in egual numero dal concedente e dal concessionario ha funzione collaborativa, conoscitiva e ricognitiva della gestione e di verifica congiunta dello stato manutentivo dei beni.

## **5. Le ipotesi del modello economico e finanziario**

Il presente piano economico e finanziario *di massima* è finalizzato ad individuare la dinamica finanziaria generata dalla realizzazione e gestione del *complesso*, tramite la predisposizione di un modello in grado di quantificare, sulla base del progetto preliminare, i costi di costruzione, di gestione e di manutenzione e di individuare l'equilibrio economico e finanziario complessivo dell'iniziativa di investimento.

### **5.1. Il progetto**

Il progetto prevede la realizzazione di un impianto sportivo con le seguenti caratteristiche strutturali principali

<b>Voci</b>	<b>u.d.m.</b>	<b>Superfici lorde</b>
Ambiente vasche e bordo vasca	Mq.	1200
Palestra – Spogliatoio – Infermeria – Accessori	Mq.	1176

Hall e tribuna spettatori	Mq	450
Campi da calcetto e tennis	Mq	3000
Sistemazione esterna	Mq	20000
Parco giochi	Mq	1000
Parcheggio e viabilità	Mq	6000

## 5.2. I costi di realizzazione

Il quadro economico dell'opera ammonta complessivamente ad euro 5 milioni IVA inclusa.

## 5.3. I tempi di realizzazione del complesso e la durata della concessione.

Lo schema di contratto prevede che il *progetto definitivo* venga presentato in sede di gara e il progetto esecutivo consegnato successivamente dall'aggiudicatario.

Per la realizzazione del *complesso* sono assegnati al massimo 450 giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla data di consegna delle aree e aventi termine con la data di emissione del certificato di collaudo provvisorio. Il Concessionario dovrà realizzare il complesso nella minor durata che lo stesso avrà offerto in sede di gara.

La durata massima della concessione è di anni 50 decorrenti dalla data di stipula del contratto. Il disciplinare di gara potrà indicare una durata minima inferiore consentendo ai concorrenti di formulare l'offerta anche con riguardo alla durata della concessione compresa tra la minima e la massima.

## 6. Il piano economico finanziario di massima

### 6.1. Premesse metodologiche

Considerato che il modello di concessione prevede l'obbligatorietà della costituzione della *società di progetto* si è ipotizzata la seguente suddivisione dei compiti tra società di progetto e soci della medesima:

#### a) la società di progetto, in quanto titolare della concessione :

- a.1. iscrive nel proprio bilancio il costo di realizzazione dell'opera sulla base degli stati di avanzamento al fine di effettuare l'ammortamento a partire dalla data di messa in esercizio della stessa;
- a.2. contrae i prestiti necessari per il finanziamento dell'opera e provvede al loro rimborso;
- a.3. effettua le manutenzioni straordinarie sul complesso per la parte posta a carico della medesima in base agli accordi tra i soci;
- a.4. riceve dal soggetto che gestisce il complesso un canone per la disponibilità dell'impianto;

#### b) il soggetto che gestisce il complesso (costituito da uno più soci della società di progetto) :

- b.1. ottiene dalla società di progetto la disponibilità dell'impianto natatorio e sportivo per la gestione dello stesso a fronte di un canone d'uso;
- b.2. sostiene tutti i costi di gestione e percepisce tutti i proventi provenienti dalla gestione con esclusione delle spese di manutenzione straordinaria che risultassero poste a carico della società di progetto in base

agli accordi tra i soci.

Fermo restando l'obbligo di costituzione della società di progetto, il soggetto aggiudicatario della gara potrà, liberamente, definire un modello organizzativo diverso da quello sopra ipotizzato che costituisce solo una delle possibilità per realizzare gli obblighi derivanti dal *disciplinare di gara*, dallo *schema di contratto* e dal *capitolato di gestione*.

## **6.2. Il conto economico del soggetto gestore**

Nell'allegato 1 sono state elaborate le previsioni *di massima* relative al conto economico del soggetto gestore in fase di avvio e negli anni successivi.

Il conto economico del soggetto gestore evidenzia i proventi ipotizzabili dalla gestione dell'intero complesso, sia con riguardo alle attività sportive sia con riguardo alle attività complementari.

I ricavi derivanti dalle attività natatorie sono stati sviluppati sulla base di una politica tariffaria impostata alla moderazione, senza sfruttare appieno le possibilità di rivalutazione annuale dell'indice ISTAT FOI , al fine di contenere i prezzi per l'utenza. La stima delle presenze è improntata a ragionevole prudenza , potendo il gestore conseguire, nella gestione dell'impianto coperto, migliori *performance* ove lo stesso sia in grado di fornire servizi innovativi e radicarsi nel territorio come una presenza affidabile e dinamica.

Tra i ricavi sono previsti i proventi derivanti dall'eventuale affitto a terzi del bar e club house.

Il conto economico previsionale di massima ha lo scopo di mostrare la ragionevole sostenibilità economica del nuovo complesso *nel breve e medio periodo* e non di determinare la migliore redditività possibile dello stesso o la redditività finale dell'intera gestione.

## **7. Gli elementi di gara**

Si fornisce , di seguito, una descrizione dei principali elementi che caratterizzano la gara, ovvero degli elementi sui quali si concentra la competizione e la selezione dei soggetti interessati. Il disciplinare di gara potrà individuare ulteriori elementi, ove ritenuti necessari od opportuni.

### **7.1. Gli elementi tecnici**

I partecipanti alla gara dovranno presentare un **progetto definitivo** elaborato a partire dal progetto preliminare approvato dall'Amministrazione e posto a base di gara. Il disciplinare di gara stabilirà quali elementi del progetto definitivo posto a base di gara potranno essere oggetto di modifica e di proposta migliorativa da parte dell' offerente .

I partecipanti alla gara dovranno, inoltre, presentare un Piano di Gestione da redigersi secondo le modalità descritte nel Capitolato di gestione.

Il **piano di gestione** contiene tutte le indicazioni necessarie a illustrare quantitativamente e qualitativamente lo svolgimento dei servizi nel tempo, e deve essere documento unico di riferimento sia per il Concessionario, ai fini della gestione e proposta al pubblico delle proprie attività, sia per il Concedente e gli Enti deputati al controllo, ai fini della valutazione della correttezza della gestione.

### **7.2 Gli elementi temporali**

I partecipanti alla gara saranno chiamati a presentare offerta su alcuni elementi temporali, ed in particolare:

- a) la durata dei tempi di realizzazione dell'opera ;
- b) la durata della concessione;

La durata a base di gara per la realizzazione dei lavori, terminati con l'emissione del certificato di collaudo provvisorio, è di giorni 450.

La durata massima della concessione posta a base di gara è di anni 50 dalla data di sottoscrizione del contratto, comprensiva, quindi, anche dei tempi necessari per la redazione del progetto esecutivo e della costruzione dell'impianto.

## **8. Conclusioni.**

La concessione di lavori pubblici unisce in un medesimo vincolo i rischi relativi alla costruzione con i rischi relativi alla gestione. Al concessionario viene chiesto di raggiungere congiuntamente tutti gli obiettivi posti a fondamento del piano economico-finanziario dallo stesso presentato a corredo della gara.

Questo trasferimento di rischi a carico del concessionario, costituisce uno dei motivi principali per l'adozione del modello della concessione di lavori pubblici al quale deve essere aggiunto il fatto che il Comune non contribuisce al costo dell'investimento.

Il piano economico finanziario di massima elaborato dall'Amministrazione comunale ha il solo scopo di dimostrare la fattibilità "di base" dell'iniziativa di investimento rispetto al quale i concorrenti hanno il compito di sviluppare una proposta gestionale che ne migliori i risultati economici, anche al fine di contenere gli oneri complessivi a carico del Comune concedente.