



COMUNE DI OLEVANO ROMANO

Città Metropolitana di Roma Capitale

SETTORE TECNICO

**AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI
GESTIONE DELLA PISCINA COMUNALE PER LA
DURATA DI SETTE ANNI**

CIG:

CPV:92610000-0 – “Servizi di gestione di impianti sportivi”

PROGETTO PER L’AFFIDAMENTO



COMUNE DI OLEVANO ROMANO

Città Metropolitana di Roma Capitale

SETTORE TECNICO

Premessa

Il presente documento viene stilato in attuazione delle disposizioni del D. Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 recante “Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture”.

L'art. 23 comma 15 di tale decreto prevede che il progetto degli appalti di servizi – che si ritiene applicabile, in via analogica, alle concessioni di servizi - contenga:

- a) la relazione tecnico-illustrativa con riferimento al contesto in cui è inserita la concessione;
- b) le indicazioni e disposizioni per la stesura dei documenti inerenti la sicurezza di cui all'articolo 26, comma 3, del Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81;
- c) il calcolo degli importi per l'acquisizione dei servizi, con indicazione degli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;
- d) il prospetto economico degli oneri complessivi necessari per l'acquisizione dei servizi;
- e) il capitolato speciale descrittivo e prestazionale, comprendente le specifiche tecniche, l'indicazione dei requisiti minimi che le offerte devono comunque garantire e degli aspetti che possono essere oggetto di variante migliorativa e conseguentemente, i criteri premiali da applicare alla valutazione delle offerte in sede di gara, l'indicazione di altre circostanze che potrebbero determinare la modifica delle condizioni negoziali durante il periodo di validità, fermo restando il divieto di modifica sostanziale.

a) Relazione tecnico-illustrativa

L'impianto natatorio oggetto di concessione è ubicato in Piazza Karol Wojtyla, dalla quale si ha accesso principale, in adiacenza con la palestra e l'Istituto Comprensivo. La costruzione è stata ultimata nel 2014 ed è composta da volumetrie articolate ed ampie superficie vetrate.

Gli spazi oggetto di concessione, come riportato anche dagli elaborati grafici allegati (Allegato B al Capitolato speciale, descrittivo e prestazionale), sono costituiti da:

- Piano terra: area sotto vasca, locali tecnici e di servizio per gli impianti tecnologici;
- Piano rialzato: ingresso, segreteria/reception, direzione, direzione/uffici, zona spogliatoi maschili e femminili con relativi spazi igienici, zona riservata al personale di servizio (spogliatoi, servizi igienici), vasca a 6 corsie (dimensioni m. 25 x 12), magazzini;
- Piano primo: balconata e terrazzo non accessibile;



COMUNE DI OLEVANO ROMANO

Città Metropolitana di Roma Capitale

SETTORE TECNICO

- Aree esterne di pertinenza dell'impianto.

Nel febbraio del 2018 sono stati eseguiti lavori di realizzazione di una nuova centrale termica a servizio della Piscina Comunale.

In base alle stime effettuate, gli utenti fruitori dell'impianto, in fase di avvio di gestione, possono essere considerati i seguenti:

Nuoto libero: n.400 ingressi al mese

Corsisti: n.250

Agonisti: n.40

Dalla sua apertura risalente all'ottobre 2015, la gestione dell'impianto natatorio è sempre stata esternalizzata.

b) Indicazioni e disposizioni per la stesura dei documenti inerenti la sicurezza di cui all'articolo 26, comma 3, del Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81

In riferimento al disposto dell'art. 26 comma 3 del D. Lgs. 81/2008 s s.m.i. concernente l'elaborazione del Documento Unico di Valutazione dei Rischi da Interferenza (DUVRI) per l'affidamento di appalti di forniture e servizi, si precisa che per l'affidamento della concessione in oggetto non sussistono rischi da interferenze con il personale della stazione appaltante e, conseguentemente, non si rilevano costi relativi a misure correlate da attuare.



COMUNE DI OLEVANO ROMANO

Città Metropolitana di Roma Capitale

SETTORE TECNICO

c) Quadro riepilogativo di stima dell'andamento della gestione annuale (spese ed introiti) della piscina comunale

Si riporta di seguito un prospetto riepilogativo dei costi di gestione e dei ricavi dell'impianto sportivo in oggetto, calcolati come media annua, sulla base di una stima.

Ai costi di gestione è altresì sommato un importo di € 2.500,00 (iva esclusa) riferito alla quota annua delle spese di avviamento dell'impianto.

Spese di gestione	Media annua
Spese per manutenzione impianto	€ 5.000,00
Spese per energia elettrica	€ 22.000,00
Spese per consumi acqua vasche - sanitari	€ 1.000,00
Spese per riscaldamento acqua piscina, sanitaria ed ambienti	€ 66.000,00
Spese assicurative, bancarie e telefoniche	€ 2.500,00
Acquisto attrezzature per pratica attività varie	€ 3.500,00
Spese per personale	€ 70.400,00
Spese acquisto materiale di consumo (prodotti trattamento acque, igiene e pulizia ambienti)	€ 5.500,00
Spese per formazione sicurezza e rischio sul lavoro	€ 1.000,00
Spese varie attività istituzionali (tesseramenti, iscrizioni, attività)	€ 1.000,00
Spese avviamento impianto - quota annuale	€ 2.500,00
Canone annuo di concessione	€ 5.000,00
Totale	€ 185.400,00

La stima delle spese per il personale è stata eseguita considerando n.8 operatori assunti per 11 mesi con contratto di collaborazione sportiva di cui alla L.81/2015, come modificato dai commi 357-361 della Legge n.205 del 27/12/2017, secondo cui i compensi percepiti durante un qualsiasi rapporto collaborativo non costituiscono reddito tassabile se inferiore ad € 10.000,00/anno:

800 €/mese x 11 mesi x 8 collaboratori = € 70.400,00



COMUNE DI OLEVANO ROMANO

Città Metropolitana di Roma Capitale

SETTORE TECNICO

Ricavi	Media annua
Incassi da attività al pubblico di nuoto libero	€ 28.600,00
Incassi derivanti da corsi o progetti specifici scolastici e ricreativi e da attività agonistiche	€ 159.500,00
Totale	€ 188.100,00

d) Calcolo del valore stimato della concessione

Il valore complessivo della concessione, come dettagliato nel seguente prospetto, è stato stimato sommando le voci di entrata (al netto dell'IVA, ove dovuta), in conformità al disposto dell'art. 167 e ai fini dell'art. 35 del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i., assumendole pari al totale dei ricavi presunti nei sette anni (come da prospetto riportato al punto precedente) e quindi pari a:

€ 188.100,00 x 7 = 1.316.700,00 € (un milionetrecentosedicimilasettecento/00 euro)

e) Capitolato speciale descrittivo e prestazionale

Si rinvia al "Capitolato speciale descrittivo e prestazionale per l'affidamento in concessione del servizio di gestione della piscina comunale".

Il Responsabile del Settore Tecnico

Ing. Matteo Neri