



## ***AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELLA PISCINA COMUNALE***

### **Elaborato "A"**

RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA

STIMA DELLA CONCESSIONE E QUADRO ECONOMICO

INDICAZIONI E DISPOSIZIONI PER IL PROCEDIMENTO DI GARA

Il Responsabile dell'Area Tecnica  
Geom. Pasqualino LAVIANO

***Approvato con determinazione n. 00161/2019 del 23/04/2019 e successiva variazione n.00259/2019 del 24/07/2019***



## AREA TECNICA

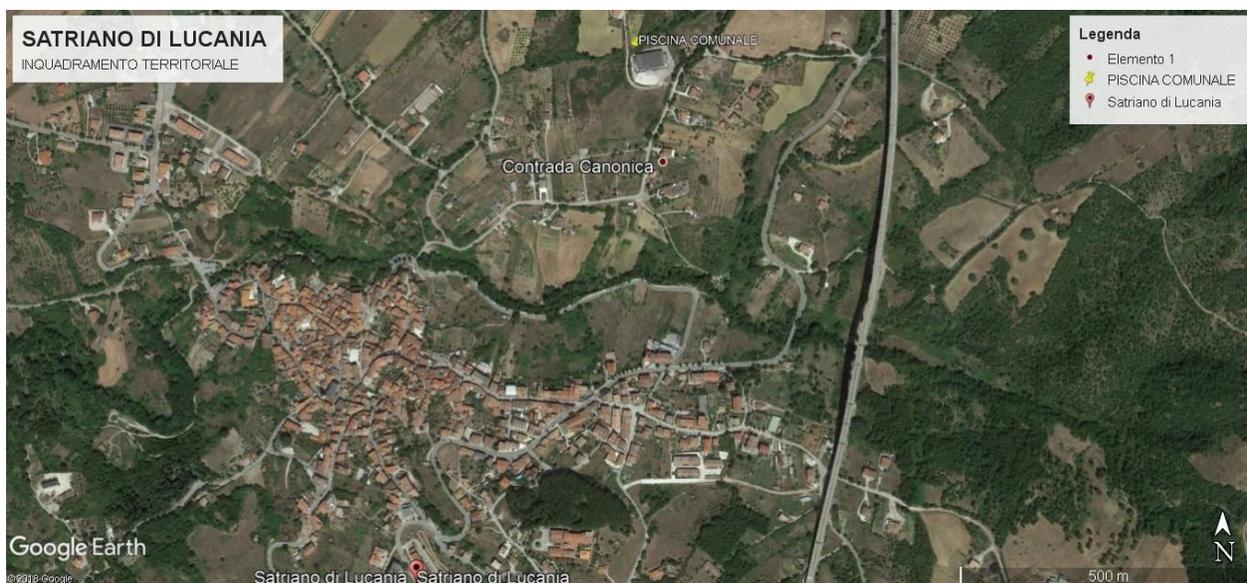
Tel. 0975/383121 – fax 0975/383122

PEC: [comune.satriano.pz@pec.it](mailto:comune.satriano.pz@pec.it)

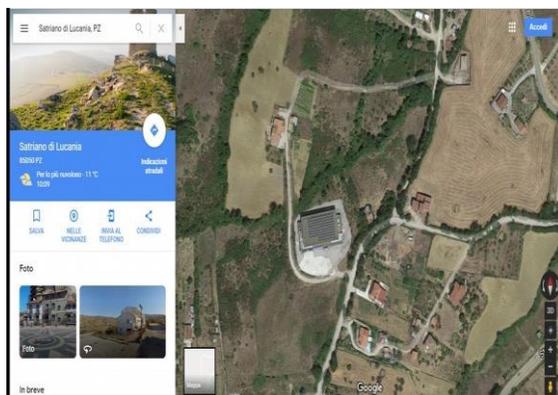
### PREMESSE

Il Comune di SATRIANO DI LUCANIA, nell'assolvimento del proprio ruolo di garante della risposta ai bisogni della comunità locale, intende procedere all'individuazione di un soggetto per la gestione in concessione della "PISCINA COMUNALE".

La struttura oggetto di concessione, è stata edificata con lo specifico intento di dotare il comune di una piscina per i cittadini e i comuni limitrofi, è ubicata in prossimità del nucleo urbano di Satriano di Lucania, in località Canonica, posizione che rende la struttura facilmente raggiungibile sia a piedi che in macchina.



Inquadramento territoriale



Si presenta come un complesso architettonico di natura tradizionale verticale in c.a., i locali a servizio del piano vasca sono composti da spogliatoi con rivestimenti e pavimenti in piastrelle di ceramica, un corridoio per la



## AREA TECNICA

Tel. 0975/383121 – fax 0975/383122

PEC: [comune.satriano.pz@pec.it](mailto:comune.satriano.pz@pec.it)

distribuzione e l'organizzazione interna che disimpegnano rispettivamente il gruppo spogliati/servizi per uomini, quello per donne e quello per gli istruttori, anch'essi distinti per sesso. Nel corridoio di servizio sono presenti altri ambienti, direttamente collegati al parcheggio esterno, come il locale medico, una sala di attesa, con disimpegno diretto alla Hall/accoglienza.

La struttura è costituita complessivamente da una superficie coperta di circa 1.699,75 mq, localizzata su un'area di circa 3.768,29 di cui circa 1.064,89 mq destinati a parcheggio. La Piscina Comunale, pertanto, viene gestita in regime di concessione da soggetto selezionato a termini di legge mediante procedura concorrenziale.

La selezione del soggetto gestore è basata su requisiti di affidabilità di imprenditorialità, che consentano di formulare un giudizio coerente sulla positiva realizzazione degli obiettivi che il Comune si pone.

Il rapporto di concessione, caratterizzato dalla sostituzione del Concessionario alla pubblica amministrazione nell'erogazione del servizio, ossia nello svolgimento dell'attività diretta al soddisfacimento dell'interesse collettivo, permette di realizzare un valore aggiunto sia in termini economici che sociali, in quanto al Concessionario non viene riconosciuto un prezzo per la prestazione, ma solo il diritto ad ottenere la remunerazione dell'attività svolta.

### CARATTERISTICHE DELLA STRUTTURA

La struttura è ubicata nel Comune di Satriano di Lucania, in località Canonica ed è articolata su 2 livelli di piano, con una superficie residenziale totale di circa mq.1699,75.

L'edificio localizzato in posizione favorevole, è dotato di spazi esterni.

#### *Aspetti distributivi*

La struttura nel dettaglio è costituita un solo corpo di fabbrica.

Entrando nel lotto è subito visibile l'ingresso costituito da un atrio di circa 53,41 mq, adatto ad ospitare una zona d'accoglienza per gli ospiti.

Sul lato destro dell'atrio, si trova l'ingresso degli spogliatoi destinati agli uomini sul lato sinistro dell'atrio, si trova lo spogliatoio destinato alle donne.

#### *Aspetti funzionali Piano Terra:*

**Finiture:** presenti tutti i pavimenti e rivestimenti; rasature muri.

**Servizi: igienici:** presenti tutti gli apparecchi sanitari e relative rubinetterie

**Impianto elettrico:** presenti tutti i punti luce e punti prese, impianto completo di quadro elettrico generale, corredato da certificazione di regolare esecuzione

**Impianto termico:** presenti tutti i corpi scaldanti radiatori

- Centrale termica metano
- Impianto termico a biomassa da attivare.



## **AREA TECNICA**

Tel. 0975/383121 – fax 0975/383122

PEC: [comune.satriano.pz@pec.it](mailto:comune.satriano.pz@pec.it)

### **FINALITA' DEL SERVIZIO SVOLTO NELLA STRUTTURA**

Le attività da svolgere nella struttura devono porre in primo piano il benessere fisico della persona, con il criterio della massima disponibilità operativa, al fine di garantire il soddisfacimento dei bisogni degli ospiti.

### **UTENZA**

La piscina comunale dovrà rispettare il seguente orario minimo:

- } Periodo minimo di apertura della piscina **1° settembre – 31 luglio**
- } Orario di apertura almeno 12 ore giornaliere nei giorni feriali con almeno 8 ore di apertura al pubblico per il nuoto libero
- } Domenica aperto con almeno 6 ore di apertura al pubblico per il nuoto libero
- } Dovranno comunque essere garantiti i servizi di cui all'art. 9 del presente capitolato.
- } Il numero minimo dei giorni di apertura annui e il monte ore minimo giornaliero di utilizzo della struttura potranno essere modificati solo dall'Amministrazione Comunale su richiesta del Concessionario e a fronte di motivate e serie considerazioni di efficienza e di organizzazione del servizio.

### **OBIETTIVI GENERALI DA PERSEGUIRE E DELLE STRATEGIE PER RAGGIUNGERLI.**

La gestione della struttura e del servizio è di grande responsabilità per il concessionario che si aggiudicherà la gara. Infatti, il Concessionario sarà responsabile della struttura e risponderà in toto del funzionamento di questa, dal punto di vista tecnico/organizzativo, sanitario e in particolare:

- ♣ la collaborazione tecnico-organizzativa per iniziative particolarmente rivolte ai giovani, agli anziani, ai portatori di handicap, atte a sviluppare lo sport di massa, in accordo con l'Amministrazione Comunale;
- ♣ la possibilità di utilizzo della struttura da parte delle scuole del comune di Satriano di Lucania, e dei comuni limitrofi;
- ♣ il rispetto di eventuali prescrizioni impartite dalla commissione tecnica comunale di vigilanza sui locali di pubblico spettacolo;
- ♣ l'applicazione e riscossione delle tariffe d'uso della piscina, che dovranno essere comunicate all'Amministrazione Comunale;
- ♣ l'arredamento di tutti gli spazi ricreativi e delle relative pertinenze in modo funzionale alla realizzazione del programma di gestione;



## **AREA TECNICA**

Tel. 0975/383121 – fax 0975/383122

PEC: [comune.satriano.pz@pec.it](mailto:comune.satriano.pz@pec.it)

- ♣ la pulizia delle zone pertinenziali e la valorizzazione della stessa area con modalità integrative e non contrastanti con l'uso degli spazi coperti;
- ♣ la dotazione dei provvedimenti abilitativi necessari per l'esercizio delle attività programmate;
- ♣ l'apertura al pubblico per almeno 9 mesi all'anno;
- ♣ la manutenzione ordinaria e straordinaria come meglio specificato nel capitolato speciale d'appalto;
- ♣ L'accollo di tutte le spese inerenti alla gestione del complesso, comprese quelle relative alla manutenzione della zona pertinenziale, ivi incluse le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua e gas, quelle inerenti alla manutenzione dell'impianto nel suo complesso secondo le modalità previste nel capitolato speciale d'appalto;
- ♣ la custodia e la gestione degli impianti natatori con la presenza di assistenti ai bagnanti, abilitati a norma di legge, in numero sufficiente a garantire l'incolumità dei bagnanti stessi;
- ♣ la manutenzione ordinaria e straordinaria e la conduzione degli impianti tecnologici compresi i materiali e le spese per la disinfezione dell'acqua, come meglio specificato nel capitolato speciale d'appalto;
- ♣ il mantenimento delle strutture in perfetto stato di conservazione ed efficienza.

### **CARATTERISTICHE FUNZIONALI E TECNICHE**

Il servizio in oggetto sarà affidato in concessione per la durata di quindici anni.

Con l'atto di concessione del servizio, il concessionario acquista il diritto all'esercizio della concessione e alla gestione dello stesso e nel contempo il dovere di organizzarlo e farlo funzionare auto organizzandosi, sottostando ai controlli della pubblica amministrazione e delle autorità sanitarie competenti.

Con la concessione il Comune trasferisce al concessionario anche le prerogative della pubblica amministrazione in materia di gestione del servizio e riscossione delle somme dovute dagli utenti.

Il periodo contrattuale previsto consente al concessionario di garantire delle economie di scala che dovrebbero riflettersi positivamente sulle tariffe agli utenti e sull'organizzazione e qualità della prestazione.

Nello stesso tempo il Comune, con la salvaguardia prevista dalla verifica al termine di un primo eventuale periodo di tre anni, si riserva la facoltà di prolungare la concessione qualora il servizio svolto sia sempre stato puntuale, impegnando così il concessionario ad una gestione regolare ed efficiente per essere confermato.

Nel capitolato speciale d'appalto sono previste tutte le caratteristiche tecniche e le modalità di svolgimento del servizio, che in ogni caso può essere soggetto a migliorie e/o possibili variazioni compatibilmente con quanto già atteso.



## AREA TECNICA

Tel. 0975/383121 – fax 0975/383122

PEC: [comune.satriano.pz@pec.it](mailto:comune.satriano.pz@pec.it)

I soggetti che potranno partecipare alla gara d'appalto dovranno essere in possesso di adeguata capacità economica e tecnica. Sarà richiesta la presentazione di un progetto di gestione del servizio in aderenza a quanto previsto nel capitolato speciale d'appalto e nei restanti documenti di gara.

Il progetto che i concorrenti presenteranno dovrà anche descrivere le modalità organizzative ed il sistema che sarà adottato per la gestione.

Il concessionario dovrà tenere costanti rapporti con l'amministrazione comunale e con le autorità competenti per una migliore gestione del servizio e delle criticità che possono emergere nel tempo.

### **VALORE DELLA CONCESSIONE - SISTEMA TARIFFARIO – QUADRO ECONOMICO RIEPILOGATIVO**

Il valore complessivo della concessione è stato stimato dal R.U.P. per l'esecuzione del contratto in € **2.610.883,33**; i riferimenti e le precisazioni sono dettagliatamente descritti nel Capitolato speciale d'Appalto posto a base di gara.

Per l'affidamento in concessione della struttura predetta è dovuto un canone concessorio fisso annuale a base di gara quantificato in € **10.060,80 IVA ESCLUSA** ove dovuta (Euro diecimilasessanta,80) soggetto ad unico rialzo percentuale, in riferimento all'intera durata della concessione pari a 15 (quindici) anni.

Il Canone è stato quantificato da apposita analisi dei valori medi di mercato e dei valori medi forniti dall'Agenzia delle Entrate su piattaforma OMI ed opportunamente adeguato sulla base dello stato di finitura dell'immobile e degli interventi di manutenzione di cui necessita.

Il suddetto canone annuale, ovvero quello migliorativo offerto in sede di gara, rimarrà fisso ed invariato per tutta la durata della concessione e dovrà essere corrisposto nel seguente modo:

#### 1° anno: in due rate uguali alle sequenti scadenze:

- 1° rata entro il 30 giugno;
- 2° rata entro il 30 dicembre.

#### 2° anno e successivi: in quattro rate uguali alle sequenti scadenze:

- 1° rata entro il 31 marzo;
- 2° rata entro il 30 giugno;
- 3° rata entro 30 settembre;
- 4° rata entro 30 dicembre.

Eventuali ritardi nei pagamenti del canone di concessione comporteranno il calcolo degli interessi legali.

Nel caso di ritardo di oltre tre mesi il Comune concedente potrà rivalersi sulla cauzione definitiva per il corrispondente importo maggiorato del 10% a titolo di penale, con l'obbligo per il concessionario di reintegrare immediatamente detto deposito. Il mancato reintegro costituisce grave inadempimento contrattuale e comporta la decadenza della concessione.

## AREA TECNICA

Tel. 0975/383121 – fax 0975/383122

PEC: [comune.satriano.pz@pec.it](mailto:comune.satriano.pz@pec.it)



Per le prestazioni rese agli utenti il concessionario incamererà direttamente da essi i canoni dovute per i servizi offerti, secondo gli importi che verranno stabiliti dal contratto e risultanti dalla migliore offerta che risulterà dall'espletamento della procedura:

Tutti i servizi dovranno essere espletati nel pieno rispetto del bando, del disciplinare di gara, del capitolato di gara della struttura e delle proposte progettuali presentate in sede di gara.

Al termine del primo anno, le tariffe (fatta salva la disciplina regionale o nazionale in termini di agevolazioni) potranno essere annualmente aggiornate entro il limite massimo degli indici ISTAT.

Il Concessionario resta obbligato, comunque, a notificare l'aggiornamento tariffario al Comune di Satriano di Lucania.

### *Stima Valore della concessione Canone Concessorio*

**€ 10.060,80/annuo (iva esclusa) X 15 anni = € 150.912**

#### QUADROECONOMICO

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029/2034(7m)	
	Anno 1 (mesi 7)	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10		
<b>ENTRATE</b>												
Ingressi	€ 60.000,00	€ 180.000,00	€ 180.000,00	€ 180.000,00	€ 190.000,00	€ 190.000,00	€ 190.000,00	€ 190.000,00	€ 190.000,00	€ 190.000,00	€ 870.833,33	€ 2.610.833,33
Ricavi gestione-attività sportive												
Sponsorizzazione pubblicità												
Manifestazioni eventi												
Altro (specificare)												
Altro (specificare)												
											<b>TOTALE ENTRATE</b>	€ 2.610.833,33
<b>USCITE</b>												
Gas-Idrico	€ 10.000,00	€ 46.000,00	€ 46.000,00	€ 46.000,00	€ 46.000,00	€ 46.000,00	€ 46.000,00	€ 46.000,00	€ 46.000,00	€ 46.000,00	€ 210.833,33	€ 634.833,33
energia elettrica	€ 3.750,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 17.000,00	€ 17.000,00	€ 17.000,00	€ 17.000,00	€ 17.000,00	€ 17.000,00	€ 77.916,67	€ 228.666,67
prodotti chimici	€ 3.750,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00	€ 12.900,00	€ 59.125,00	€ 171.775,00
collaboratori	€ 10.000,00	€ 45.000,00	€ 45.000,00	€ 45.000,00	€ 45.000,00	€ 45.000,00	€ 45.000,00	€ 45.000,00	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 229.166,67	€ 654.166,67
Pubblicità	€ 5.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 3.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 9.166,67	€ 35.166,67
consulenze	€ 625,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 2.500,00	€ 11.458,33	€ 36.583,33
canone annuo	€ 10.060,80	€ 10.060,80	€ 10.060,80	€ 10.060,80	€ 10.060,80	€ 10.060,80	€ 10.060,80	€ 10.060,80	€ 10.060,80	€ 10.060,80	€ 46.112,00	€ 146.720,00
Assicurazioni ecc.	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 3.500,00	€ 3.500,00	€ 3.500,00	€ 3.500,00	€ 2.019,00	€ 3.500,00	€ 16.041,67	€ 47.560,67
manutenzione straordinaria	€ 2.000,00	€ 3.000,00	€ 8.000,00	€ 15.000,00	€ 17.000,00	€ 16.500,00	€ 16.000,00	€ 25.500,00	€ 25.000,00	€ 40.000,00	€ 183.333,33	€ 351.333,33
manutenzione ordinaria	€ 1.000,00	€ 1.500,00	€ 2.000,00	€ 2.500,00	€ 3.000,00	€ 3.500,00	€ 4.000,00	€ 4.500,00	€ 5.000,00	€ 5.500,00	€ 25.208,33	€ 57.708,33
oneri di gara art. 35 del C.S.A.	€ 6.763,68	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 6.763,68
varie	€ 500,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 2.000,00	€ 9.166,67	€ 31.666,67
											<b>TOTALE USCITE</b>	€ 2.402.944,35
											<b>SALDO DI GESTIONE</b>	€ 207.888,99

#### MICO RIEPILOGATIVO

#### **ELEMENTI DELLA SPESA OCCORRENTI AL NORMALE FUNZIONAMENTO DELLA STRUTTURA**

Per il normale funzionamento della struttura devono essere sostenute tutte le spese relative a:

- ingressi;
- costo collaboratori;
- canone annuo;
- assicurazioni;



## **AREA TECNICA**

Tel. 0975/383121 – fax 0975/383122

PEC: [comune.satriano.pz@pec.it](mailto:comune.satriano.pz@pec.it)

- manutenzione straordinaria;
- manutenzione ordinaria;
- prodotti chimici per l'igiene;

che non vengono qui quantificate, in quanto il loro valore è molto variabile e determinato in relazione alla programmazione e all'organizzazione del servizio che ciascun gestore autonomamente compie.

Vi sono però altre spese di funzionamento che possiamo definire di carattere fisso, quali le utenze dei consumi di luce, gas, acqua, ecc., ovvero le manutenzioni ordinarie che sono a carico del concessionario.

Per quanto sopra si specifica quanto segue:

### RICAVI:

- **INGRESSI** - I ricavi derivanti dalle tariffe applicate negli anni scorsi definiti in circa € 35/40 mese per utente, sulla base di circa 400 ingressi mensili.

### SPESE:

- **COSTO PER IL PERSONALE** - Il costo del personale stimato può variare in funzione del modello organizzativo del gestore e il costo programmato riveste la spesa storica.
- **CANONE ANNUO** - il canone annuo indicato risulta dal canone praticato negli ultimi anni indicizzato secondo la rivalutazione ISTAT.
- **ASSICURAZIONI** - la spesa assicurativa riguarda i rischi derivanti dalle attività sportive in favore degli utenti.

### MANUTENZIONE STRAORDINARIA:

- I costi stimati di manutenzione straordinaria sono programmati, teoricamente, in ragione della vetustà della struttura e delle apparecchiature.

### MANUTENZIONE ORDINARIA:

- I costi previsti riguardano gli interventi manutentivi principalmente all'impiantistica e agli aspetti igienico-sanitari degli ambienti. Detta spesa risulta crescente anche in riferimento al normale deperimento delle attrezzature. Si precisa che impiantistica nel suo complesso è stato interessato da interventi significativi anche con riferimento all'efficientamento energetico (anno 2012-2014).

### ONERI PER LA SICUREZZA - D.U.V.R.I

La gestione della struttura viene svolta da un unico soggetto in qualità di concessionario del servizio, il quale è obbligato ad ottemperare alla normativa in materia di sicurezza sul lavoro.

Il servizio in argomento per la sua natura ed unicità di gestione da parte del soggetto affidatario, non necessita della predisposizione di un D.U.V.R.I da parte del Comune, ai sensi dell'art. 26 del D. Lgs. n 81/2008.



## **AREA TECNICA**

Tel. 0975/383121 – fax 0975/383122

PEC: [comune.satriano.pz@pec.it](mailto:comune.satriano.pz@pec.it)

Non sussistono perciò costi in ordine alla sicurezza per interferenza, fermi restando i costi della sicurezza relativi all'esercizio dell'attività svolta dal concessionario.

Il concessionario dovrà, prima della stipula del contratto, presentare il documento di valutazione dei rischi in ordine al servizio concesso.

Per la riduzione al minimo o l'eliminazione dei rischi da interferenza da imprese che potrebbero sovrapporsi con l'attività svolta dal concessionario, sarà cura di quest'ultimo predisporre il D.U.V.R.I., ai sensi dell'art. 26 del D. Lgs. N. 81/2008 e alle normative vigenti in materia.

### **INDICAZIONI E DISPOSIZIONI PER IL PROCEDIMENTO DI GARA SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA**

Sono ammessi a partecipare alle procedure dei contratti pubblici i soggetti di cui all'art. 45, del D.Lgs 50/2016 e ss.mm.ii salvo i limiti espressamente indicati dalle disposizioni vigenti, con le prescrizioni e i requisiti di cui agli artt. 47 e 48 del medesimo D.Lgs 50/2016 e inoltre:

- Sono ammessi a partecipare alla procedura selettiva per la scelta del concessionario, i seguenti soggetti: società e associazioni sportive dilettantistiche, enti di promozione sportiva. Sono altresì ammessi alla gara i soggetti costituiti da associazioni riunite.
- Sono ammesse a partecipare le società sportive, le associazioni sportive, gli Enti di promozione sportiva, imprese o società cooperative prive di finalità di lucro, il cui oggetto sociale ricomprenda la gestione d'impianti sportivi, affiliate alla Federazione Italiana Nuoto o enti di promozione sportiva riconosciuti dal CONI ed in possesso dei requisiti più oltre indicati.
- È ammesso il raggruppamento d'imprese, così come previsto dalla normativa vigente.
- Non è ammessa la presentazione di autonome offerte da parte d'imprese (singolarmente o in riunione temporanea d'imprese), che abbiano identità totale o parziale delle persone che in esse rivestono ruoli di legale rappresentanza; non è inoltre ammessa la presentazione di autonome offerte (singolarmente o in riunione temporanea di imprese) di imprese controllanti e controllate ai sensi dell'art. 2359 del Codice Civile, qualora ciò comporti un'incidenza operativa e gestionale sulle controllate. In tal caso si procederà all'esclusione dalla gara di tutte le imprese che si trovano in dette condizioni.
- Non è ammessa la presentazione di autonome offerte da parte d'imprese singole che risultino anche componenti di un R.T.I., in tal caso si procederà all'esclusione dalla gara sia dell'impresa singola che del R.T.I..
- Non è altresì ammessa la presentazione di autonome offerte (singolarmente o in riunione temporanea d'imprese) da parte di Consorzi e Imprese ad essi aderenti; in tal caso si procederà all'esclusione dalla gara delle sole imprese aderenti al Consorzio.

Possono partecipare i predetti soggetti, anche riuniti o che intendano riunirsi, nei confronti dei quali non sussistono le cause di esclusione ai sensi dell'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016, dell'art. 1 bis c. 14 della L. n. 383/2001, né alcuna ipotesi di divieto a contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi della vigente normativa; i soggetti aderenti al contratto di rete ai sensi dell'articolo 3, comma 4-ter, del decreto-legge 10

## AREA TECNICA

Tel. 0975/383121 – fax 0975/383122

PEC: [comune.satriano.pz@pec.it](mailto:comune.satriano.pz@pec.it)



febbraio 2009, n. 5. È vietato ai concorrenti di partecipare alla gara in più di un raggruppamento temporaneo e/o consorzio ordinario (la violazione comporta l'esclusione dalla gara di tutti i raggruppamenti temporanei e di tutti i consorzi ordinari partecipanti in violazione). È vietato ai concorrenti di partecipare alla gara anche in forma individuale qualora abbiano partecipato alla gara stessa in raggruppamento o in consorzio ordinario o comunque in forma plurisoggettiva (la violazione del divieto comporta l'esclusione della gara del concorrente partecipante in forma individuale). È vietata la partecipazione alla procedura di affidamento del consorzio stabile e, separatamente, dei consorziati (l'inosservanza di tale divieto comporta l'applicazione dell'art. 353 c.p.). È vietata la partecipazione a più di un consorzio stabile. I consorzi sono tenuti ad indicare, in sede di offerta, per quali consorziati il consorzio concorre; a questi ultimi è vietato di partecipare alla medesima gara in qualsiasi altra forma, pena, in caso di violazione del divieto, l'esclusione dalla gara stessa sia del consorzio sia del consorziato assegnatario. È vietata la partecipazione alla stessa gara di soggetti che si trovino tra loro in situazioni di controllo, ai sensi dell'art. 2359 c.c. o in qualsiasi relazione anche di fatto se la situazione di controllo o la relazione comporta che le offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale (la violazione del divieto comporta l'esclusione di tutte le imprese, controllanti e controllate, partecipanti in violazione).

### **REQUISITI DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA**

I soggetti concorrenti dovranno, a pena di esclusione dalle procedure di gara, essere in possesso dei requisiti minimi di partecipazione di carattere generale e morale, di capacità professionale e tecnico/organizzativo, di seguito indicati:

#### **1 - Requisiti di carattere generale**

I candidati dovranno dichiarare di essere in possesso dei requisiti di ordine generale (art. 80 del D.Lgs 50/2016).

#### **2 - Requisiti di idoneità professionale (art. 83 comma 1 lett. a) e comma 3)**

Iscrizione ad una Associazione o Ente riconosciuta dal CONI.

#### **3 - Requisiti di capacità tecnica/professionale (art. 83 comma 1 lett. c) e comma 6)**

- a. Esperienza maturata e professionalità acquisita, nell'ultimo anno antecedente alla data di pubblicazione del bando, per l'espletamento dello stesso servizio o servizi analoghi, per conto di Enti Pubblici e/o Privati;
- b. Disporre di figure professionali in possesso del titolo e dei requisiti previsti dalla normativa vigente, nel servizio oggetto dell'appalto e nel rispetto delle DGR n. 1269/2016 e 194/2017;
- c. Esperienza gestionale di strutture tipo quelle oggetto del bando di carattere pubblico o privato da almeno un anno.

#### **4 - Requisiti di capacità economica e finanziaria**

- Fatturato/ricavi complessivi riferiti all'anno precedente alla pubblicazione del bando di gara, non inferiori ad Euro 120.000,00, riferito espressamente a servizi di gestione di strutture di impianti natatorie.
- Essere in possesso di idonea referenza/e bancaria/e con la/e quale/i l'Istituto/i di Credito attesta/no di intrattenere rapporti economici con l'impresa concorrente potenzialmente coerenti con le

## **AREA TECNICA**

Tel. 0975/383121 – fax 0975/383122

PEC: [comune.satriano.pz@pec.it](mailto:comune.satriano.pz@pec.it)



caratteristiche dell'appalto di che trattasi. Tale/i dichiarazione/i devono essere prodotte unitamente alla documentazione amministrativa e non possono essere oggetto di autocertificazione.

- Ai sensi dell'art. 89 del Codice, il concorrente singolo, consorziato, raggruppato o aggregato in rete può dimostrare il possesso dei requisiti di carattere economico, finanziario, tecnico e organizzativo avvalendosi dei requisiti di un altro soggetto. Il concorrente e l'impresa ausiliaria sono responsabili in solido nei confronti della stazione appaltante in relazione alle prestazioni oggetto del contratto.
- Non è consentito, a pena di esclusione, che della stessa impresa ausiliaria si avvalga più di un concorrente, e che partecipino alla gara sia l'impresa ausiliaria che quella che si avvale dei requisiti.

### **5 - Avvallimento**

Ai sensi dell'art 89 del D.Lgs 50/2016, l'operatore economico, singolo o in raggruppamento di cui all'articolo 45, per un determinato affidamento, può soddisfare la richiesta relativa al possesso dei requisiti di carattere economico, finanziario, tecnico e professionale di cui all'articolo 83, comma 1, lettere b) e c), necessari per partecipare ad una procedura di gara, e, in ogni caso, con esclusione dei requisiti di cui all'articolo 80, avvalendosi delle capacità di altri soggetti, anche partecipanti al raggruppamento, a prescindere dalla natura giuridica dei suoi legami con questi ultimi. Per quanto riguarda i criteri relativi all'indicazione dei titoli di studio e professionali di cui all'allegato XVII, parte II, lettera f), o alle esperienze professionali pertinenti, gli operatori economici possono tuttavia avvalersi delle capacità di altri soggetti solo se questi ultimi eseguono direttamente i lavori o i servizi per cui tali capacità sono richieste. L'operatore economico dimostra alla stazione appaltante che disporrà dei mezzi necessari mediante presentazione di una dichiarazione sottoscritta dall'impresa ausiliaria con cui quest'ultima si obbliga verso il concorrente e verso la stazione appaltante a mettere a disposizione per tutta la durata dell'affidamento le risorse necessarie di cui è carente il concorrente.

Nel caso di dichiarazioni mendaci, ferma restando l'applicazione dell'articolo 80, comma 12, nei confronti dei sottoscrittori, la stazione appaltante esclude il concorrente e escute la garanzia. Il concorrente allega, altresì, alla domanda di partecipazione in originale o copia autentica il contratto in virtù del quale l'impresa ausiliaria si obbliga nei confronti del concorrente a fornire i requisiti e a mettere a disposizione le risorse necessarie per tutta la durata della concessione. A tal fine, il contratto di avallimento contiene, a pena di nullità, la specificazione dei requisiti forniti e delle risorse messe a disposizione dall'impresa ausiliaria.

### **6 - Indicazioni per i concorrenti con idoneità plurisoggettiva e per i consorzi**

Per il requisito relativo all'iscrizione nel registro delle imprese o albo, di cui sopra, nell'ipotesi di raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario già costituiti o da costituirsi, o di aggregazione di imprese di rete, o di GEIE, ciascuna delle imprese raggruppate/raggruppante o consorziate/consorziate o aderenti al contratto di rete deve essere in possesso della relativa iscrizione.

Il requisito relativo al fatturato complessivo e specifico, di cui al precedente paragrafo 4, deve essere soddisfatto dal raggruppamento temporaneo, dal consorzio, GEIE o dalle imprese aderenti al contratto di rete nel suo complesso.

Detto requisito deve essere posseduto in misura maggioritaria dall'impresa mandataria. Il requisito relativo ai servizi di cui al precedente paragrafo 3, deve essere posseduto dall'impresa capogruppo mandataria o indicata



## **AREA TECNICA**

Tel. 0975/383121 – fax 0975/383122

PEC: [comune.satriano.pz@pec.it](mailto:comune.satriano.pz@pec.it)

come tale nel caso di raggruppamento o consorzio ordinario da costituirsi o GEIE, o aggregazione di imprese di rete. Il requisito non è frazionabile.

Ai sensi dell'art. 47, co. 1, del D.Lgs 50/2016, nel caso di consorzi tra società cooperative di produzione e lavoro e consorzi tra imprese artigiane, i requisiti di cui ai precedenti paragrafi, dovranno essere posseduti direttamente dal consorzio.

Ai sensi dell'art. 47, co. 2, del D.Lgs 50/2016, nel caso di consorzi stabili, i requisiti di cui ai precedenti paragrafi posseduti dalle singole imprese consorziate esecutrici, vengono sommati in capo al consorzio.

### **7 - Soggetti esclusi**

Non possono partecipare alle procedure di affidamento delle concessioni e degli appalti di lavori, forniture e servizi, ne possono essere affidatari di subappalti, e non possono stipulare i relativi contratti i soggetti che si trovano in una delle seguenti condizioni:

- le cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs.vo 50/2016;
- le cause di divieto, decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del d.lgs. 6 settembre 2011, n. 159;
- le condizioni di cui all'art. 53, comma 16-ter, del d.lgs. del 2001, n. 165 o che siano incorsi, ai sensi della normativa vigente, in ulteriori divieti a contrattare con la pubblica amministrazione;

Inoltre:

- Gli operatori economici aventi sede, residenza o domicilio nei paesi inseriti nelle c.d. "black list" di cui al decreto del Ministro delle finanze del 4 maggio 1999 e al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze del 21 novembre 2001, devono essere in possesso, pena l'esclusione dalla gara, dell'autorizzazione rilasciata ai sensi del d.m. 14 dicembre 2010 del Ministero dell'economia e delle finanze ai sensi (art. 37 del d.l. 3 maggio 2010, n. 78).

La partecipazione alla gara da parte degli operatori economici, siano essi individuali, sia aggregati, è disciplinata dagli artt. 45, 47, 48 del D.Lgs.vo 50/2016.

La partecipazione alla gara da parte di operatori economici che risultano in regime di contenzioso con l'Amministrazione appaltante;

### **COMMISSIONE DI GIUDICATRICE**

L'esame delle documentazioni e la valutazione delle offerte sarà affidata alla Commissione Giudicatrice. La nomina e la costituzione della citata Commissione, ai sensi D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e delle Linee Guida ANAC n. 5 di attuazione dello stesso del D.Lgs. 50/2016, recanti "Criteri di scelta dei commissari di gara e di iscrizione degli esperti nell'Albo nazionale obbligatorio dei componenti delle commissioni giudicatrici", approvate dal Consiglio dell'Autorità con delibera n. 1190 del 16 novembre 2016, avverrà dopo la scadenza del termine fissato per la ricezione delle offerte.

### **PROCEDURA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE DELL'APPALTO**

## AREA TECNICA

Tel. 0975/383121 – fax 0975/383122

PEC: [comune.satriano.pz@pec.it](mailto:comune.satriano.pz@pec.it)



L'aggiudicazione avverrà con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 95 commi 2 e 3 del D. Lgs 50/2016, verrà effettuata dalla Commissione Giudicatrice in base agli elementi di seguito riportati:

A. QUALITA' COMPAGINE: punteggio massimo attribuibile:	punti	20
B. PROPOSTA QUALITATIVA: punteggio massimo attribuibile:	punti	60
B. OFFERTA ECONOMICA: punteggio massimo attribuibile:	punti	20
<b>Totale punti</b>		<b>100</b>

L'aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che totalizzerà il punteggio più elevato, ottenuto sommando i punti dell'offerta tecnica con quelli dell'offerta economica.

In caso di parità di punteggio complessivo prevarrà la ditta che avrà ottenuto il punteggio più elevato rispetto al progetto tecnico.

A parità ulteriore si procederà a sorteggio.

Si procederà all'aggiudicazione, valutando le offerte pervenute, anche in presenza di una sola offerta valida. L'aggiudicazione sarà definitiva.

La Commissione di gara potrà procedere, a suo insindacabile giudizio, alla richiesta di chiarimenti e/o precisazioni con riferimento ai contenuti dell'offerta.

Al fine di assicurare uno standard qualitativo elevato e offrire le migliori garanzie sul risultato saranno escluse dalla gara le offerte che avranno conseguito un punteggio di valutazione tecnica inferiore a 60 punti.

L'attribuzione dei punteggi ai singoli contenuti del progetto tecnico avverrà, da parte di ogni commissario, mediante assegnazione dei coefficiente sulla base dei criteri metodologici (motivazionali) specificati precedentemente, sulla base di una valutazione graduata sulla seguente scala di giudizi:

GIUDIZIO	COEFF.	CRITERI METODOLOGICI
APPENA SUFFICIENTE	0,00	Trattazione appena sufficiente e/o descrizioni lacunose che denotano scarsa rispondenza della proposta rispetto il tema costituente il parametro e/o sottoparametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante non risultano chiari, e/o non trovano dimostrazione analitica o, comunque, non appaiono particolarmente significativi.
PARZIALMENTE ADEGUATO	0,25	Trattazione sintetica e/o che presenta alcune lacune, e/o non del tutto rispondente o adeguata alle esigenze della Stazione Appaltante contraddistinta da una sufficiente efficienza e/o efficacia della proposta rispetto il tema costituente il parametro e/o sottoparametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante non risultano completamente chiari, in massima parte analitici ma comunque relativamente significativi.
ADEGUATO	0,50	Trattazione completa ma appena esauriente o, pur esauriente, non del tutto completa, rispetto alle esigenze della Stazione Appaltante contraddistinta da una discreta efficienza e/o efficacia della proposta rispetto il tema costituente il parametro e/o sottoparametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante risultano abbastanza chiari, in massima parte

## AREA TECNICA

Tel. 0975/383121 – fax 0975/383122

PEC: [comune.satriano.pz@pec.it](mailto:comune.satriano.pz@pec.it)



		analitici ma comunque significativi.
BUONO	0,75	Trattazione completa dei temi richiesti, con buona rispondenza degli elementi costitutivi dell'offerta alle esigenze della Stazione Appaltante e buona efficienza e/o efficacia della proposta rispetto il tema costituente il parametro e/o sottoparametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante risultano chiari, analitici e significativi.
OTTIMO	1,00	Il parametro preso in esame viene giudicato eccellente. Risulta del tutto aderente alle aspettative della S.A. e alle potenzialità medie delle ditte candidate di riferimento operanti sul mercato. La sua presentazione è più che esaustiva ed ogni punto di interesse viene illustrato con puntualità e dovizia di particolari utili ed efficaci in rapporto alla natura del parametro considerato. Le relazioni illustrano con efficacia le potenzialità dell'operatore economico candidato ed evidenziano le eccellenti caratteristiche di offerta prestazionale.

Saranno ammissibili punteggi intermedi qualora ritenuto necessario da parte dei Commissari.

Qualora le offerte presentino elementi non direttamente calzanti rispetto ai criteri motivazionali sopra specificati i commissari potranno elaborare delle compensazioni e/o adeguamenti di giudizio ponderando e pesando gli scostamenti rispetto ai criteri standard.

### **MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE - CRITERI ASSEGNAZIONE DEI PUNTEGGI**

All'aggiudicazione dell'appalto si procederà applicando il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 83 D.L.gs. n. 163 del 12.04.2006 valutata secondo i seguenti elementi con attribuzione del punteggio massimo di 100.

Le offerte verranno valutate applicando i punteggi ed i criteri di seguito indicati:

#### **Qualità compagine: punti 20 da valutare sulla base degli elementi sotto indicati**

- che nella compagine societaria almeno il 50% sia in possesso del brevetto di istruttore e/o bagnino di salvataggio (o titolo equipollente) rilasciato da enti o società certificate ISO 9001:2008 fino a massimo di punti 10;
- che nella compagine della società gestore ci sia anche personale sanitario qualificato con l'attestazione di BLS e che almeno la metà degli istruttori abbiano l'attestazione di BLS fino a massimo di punti 10;

#### **Proposte qualitative: punti 70 da valutare sulla base di un progetto di investimento e di gestione degli spazi e delle attività:**

Il progetto deve essere finalizzato ad organizzare gli spazi ricreativi (eventuale locale ristoro, palestra, ecc) ed eventuali investimenti sia riguardo la tutela dei fruitori del servizio con stipula di apposita polizza assicurativa RCT e RCO da allegarsi all'offerta, che riguardo alle strutture e/o impianti con descrizione dettagliata delle funzioni attribuite agli stessi con illustrazione degli investimenti integrativi previsti. E' richiesta planimetria con posizionamento degli arredi esistenti e degli eventuali arredi integrativi, con costo degli investimenti proposti.

In particolare:

- a) qualità del progetto di organizzazione degli spazi massimo punti 10;



## AREA TECNICA

Tel. 0975/383121 – fax 0975/383122

PEC: [comune.satriano.pz@pec.it](mailto:comune.satriano.pz@pec.it)

- b) entità del progetto di investimento sulle strutture e/o impianti punti 40;
- c) numero di ore di apertura dell'impianto natatorio riservate ad attività di studenti nell'orario scolastico, anziani, portatori di handicap, riabilitazione: massimo punti 10.
- d) Agevolazioni economiche agli ingressi di over 65 residenti e famiglie con più abbonati residenti a Satriano di Lucania punti 10.

I predetti punteggi saranno attribuiti ad insindacabile giudizio della commissione.

**Offerta economica: punti 10** per la migliore offerta economica per le altre verrà attribuito un punteggio proporzionalmente inferiore secondo la seguente formula: miglior prezzo (desunto dalle offerte) moltiplicato per 10 e diviso per il prezzo offerto.

La valutazione dell'offerta avverrà attribuendo un punteggio a decrescere in rapporto all'entità delle offerte stesse secondo la seguente formula in modo inversamente proporzionale:

$$CO:CM = X : 10$$

Ove

CO = corrispettivo offerto

CM = corrispettivo migliore

10= massimo punteggio

X= punteggio da assegnare all'offerta in esame

Resta salva la facoltà dell'Ente di valutare la congruità delle offerte così come è previsto all'art. 97 c. 3 del D.Lgs. n. 50/2016. In caso di offerte uguali si preferirà la compagine che già gestisce la struttura ove abbia presentato la domanda altrimenti si procederà per sorteggio.

Al fine di assicurare uno standard qualitativo elevato e offrire le migliori garanzie sul risultato, saranno escluse dalla gara le offerte che avranno conseguito un punteggio sulla **valutazione tecnica inferiore ai 60 punti**.

Sarà infatti compito del concorrente valutare la convenienza o meno di partecipare alla gara, elaborando una proposta valida, nella quale si attesti la congruenza dei dati indicati nel piano economico-finanziario presentato rispetto al contratto di concessione allegato al presente progetto.

Per gli ulteriori dettagli esplicativi, si rimanda alla documentazione di gara.

Per l'attribuzione del punteggio si considerano sempre le prime due cifre decimali arrotondate per eccesso se la terza cifra decimale è pari o superiore a cinque.

In caso di contrasto tra le due indicazioni (in cifre e in lettere) prevarrà quella più vantaggiosa per l'Amministrazione (art. 72, R.D. 23.05.1924, N. 827). Nella stessa dichiarazione il concorrente dovrà impegnarsi a mantenere valida e vincolante l'offerta rassegnata per 180 (centottanta) giorni consecutivi, decorrenti dalla data di aggiudicazione della gara.

## **AREA TECNICA**

Tel. 0975/383121 – fax 0975/383122

PEC: [comune.satriano.pz@pec.it](mailto:comune.satriano.pz@pec.it)



La dichiarazione sarà resa con sottoscrizione non autenticata, ma con allegata copia fotostatica non autenticata di un documento di identità del sottoscrittore, ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i., oppure, per i concorrenti non residenti in Italia, dichiarazione idonea equivalente, secondo la legislazione dello Stato di appartenenza.

Il concorrente deve indicare i costi aziendali concernenti l'adempimento delle disposizioni in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro. Dovranno essere indicati, a pena di esclusione, i costi della sicurezza inerenti i rischi specifici propri dell'attività dell'impresa inclusi nel prezzo offerto (art. 95, e. 10, del D.Lgs 50/2016).

Gli importi dichiarati dai concorrenti stabiliti in altro stato diverso dall'Italia, devono essere espressi in euro. Il Piano economico finanziario dovrà, dunque, contenere tutti i dati economici desunti dall'offerta tecnica del concorrente.

Saranno esclusi i concorrenti che avranno inserito nella busta contenente l'offerta tecnica elementi che facciano riferimento all'offerta economica tali da violare il principio di segretezza dell'offerta economica fino al completamento della valutazione delle offerte tecniche.

Per la completa e corretta valutazione delle offerte, il Disciplinare di gara prevederà, oltre a quanto ritenuto necessario per gli adempimenti normativi, che il concorrente in allegato all'offerta economica trasmetta, a pena esclusione, un piano economico finanziario che sviluppi analiticamente e dettagliatamente, sulla base delle personali valutazioni dei vari elementi, i costi e ricavi gestionali dell'investimento proposto.

Sarà infatti compito del concorrente valutare la convenienza o meno di partecipare alla gara, elaborando una proposta valida, nella quale si attesti la congruenza dei dati indicati nel piano economico-finanziario presentato rispetto al contratto di concessione allegato al presente progetto. Per gli ulteriori dettagli esplicativi, si rimanda alla documentazione di gara.

### **ULTERIORI INFORMAZIONI**

Come specificato in precedenza, l'appalto riguarda l'affidamento in concessione della gestione della "Piscina Comunale" del comune di Satriano di Lucania.

La struttura verrà consegnata al concessionario nello stato in cui si trova alla data di pubblicazione del bando di gara, lo stesso con la partecipazione alla procedura prende consapevolezza dello stato dei luoghi.

La consegna dell'immobile non potrà decorrere prima della sottoscrizione del contratto a cui sarà allegato apposito verbale dello stato di consistenza sottoscritto da parte dell'Ente concedente e del legale rappresentante della Ditta aggiudicataria, redatta in contraddittorio.

Eventuali variazioni saranno consentite solo se in miglioramento rispetto a quanto previsto o per adeguare la struttura alle disposizioni normative legate alla sua utilizzazione.

Tutte le manutenzioni, sia ordinarie che straordinarie, sono a carico del Gestore della struttura che assume altresì l'obbligo di restituire la stessa, al termine del periodo di concessione, nelle condizioni rilevate dal verbale sullo stato di consistenza post intervento di cui sopra.

Per gli interventi, le migliorie e le manutenzioni eseguite dal Gestore per tutta la durata della concessione nulla sarà dovuto allo stesso da parte dell'amministrazione comunale.



## **AREA TECNICA**

Tel. 0975/383121 – fax 0975/383122

PEC: [comune.satriano.pz@pec.it](mailto:comune.satriano.pz@pec.it)

Contrariamente, nel caso di rescissione anticipata del contratto, disposta dall'amministrazione comunale, allo stesso saranno dovuti i rimborsi per i lavori di completamento eseguiti al netto delle quote già ammortizzate.

Le variazioni catastali, sempre riferite alla struttura di cui trattasi, restano a carico dell'amministrazione comunale che potrà chiedere al gestore di farsene carico salvo poi procedere al recupero delle spese sul canone concessori dovuto dallo stesso alla Comune di Satriano di Lucania.