

1. RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA della scelta della modalità di gestione dei campi sportivi comunali

Si redige la presente relazione ai sensi dell'art. 4-bis dell'allegato I.7 del D.Lgs. 36/2023, oltre che ai sensi del D.Lgs. 23 dicembre 2022, n. 201, in relazione al riordino della disciplina dei servizi pubblici locali di rilevanza economica, la presente relazione è finalizzata a motivare la modalità prescelta di gestione del servizio in oggetto, a illustrare le caratteristiche tecniche ed economiche del servizio da prestare assieme ai suoi profili di qualità e a desumerne la modalità di affidamento prescelta, coi relativi risultati attesi.

INFORMAZIONI DI SINTESI	
Oggetto dell'affidamento	Servizio di gestione dei campi sportivi comunali
Importo dell'affidamento	Il valore stimato dell'affidamento al netto dell'IVA, è di €. 2.152.500,00
Ente affidante	Comune di Casalecchio di Reno, C.F. 01135570370
Tipo di affidamento	Concessione di servizi ai sensi del D. Lgs. 36/2023
Modalità di affidamento	Affidamento tramite procedura a evidenza pubblica (D.lgs. 201/2022, art. 14, comma 1, lett. a)
Durata dell'affidamento	10 anni e 6 mesi di eventuale proroga tecnica
Territorio e popolazione interessata dal servizio affidato o da affidare:	Il servizio è primariamente rivolto alla popolazione residente di Casalecchio di Reno, ammontante a 35.500 persone circa, tuttavia il bacino d'utenza stimato è sovracomunale.

Soggetto responsabile della compilazione	
Nominativo:	Miniaci Anna
Ente di riferimento:	Comune di Casalecchio di Reno
Area/servizio:	Area Servizi alla Persona/Servizio Casalecchio delle Culture
Telefono:	051.598243
Email/PEC	casalecchiodelleculture@comune.casalecchio.bo.it
Data di redazione	10/04/2025

PREMESSA

Il Comune di Casalecchio di Reno ha tra i propri indirizzi ed obiettivi la promozione dello sport a cui riconosce una funzione educativa ed aggregativa per il benessere sociale, la tutela della salute e la divulgazione di sani stili di vita; persegue interessi generali della collettività in materia di sport ed attività motorie, stabilisce le funzioni degli impianti ed obiettivi sportivi e gestionali per assicurare strutture ed un'offerta sportiva e di servizi per favorire l'accessibilità a tutti, senza distinzione di genere e di abilità.

Gli impianti oggetto della concessione sono beni comunali destinati ad attività sportive, ricreative e sociali d'interesse pubblico del territorio finalizzati alla pratica della disciplina del calcio ed attività

ad essa compatibili, che l'Amministrazione Comunale mette a disposizione di organizzazioni sportive, istituzioni scolastiche e cittadini. Hanno una funzione prioritaria per la promozione e l'avviamento allo sport, in particolare a favore di giovani, disabili e scuole, per l'attività formativa di base nonché per l'attività agonistica (campionati, gare, tornei) anche di rilevanza sovracomunale sino ai livelli consentiti dalle caratteristiche strutturali degli impianti.

Allo stato attuale, il Comune annovera i seguenti impianti sportivi destinati prevalentemente alla disciplina del calcio:

- Centro calcio Leandro Veronesi, via Allende, n. 3;
- Campo S Biagio, via Micca, 17;
- Campo Umberto Nobile, via dello Sport;
- Centro Calcio Ceretolo via Montesole, 1;

Tali impianti, descritti nello specifico nell'allegato nella successiva sezione – Descrizione del servizio - Caratteristiche impianti - sono gestiti in concessione con il contratto di concessione (rep n.12122/2017), sottoscritto tra il Comune di Casalecchio di Reno e Ati Gestione Campi Calcio Casalecchio in data 09/02/2017 e l'appendice a tale contratto (rep 12151/2021) sottoscritta in data 16/11/2021.

CONTESTO GIURIDICO

La gestione di impianti sportivi comunali assume il carattere di un servizio pubblico locale ai sensi dell'art. 112 del d.lgs. n. 267/2000, dove l'utilizzo del patrimonio si fonda con la promozione dello sport, che unitamente all'effetto socializzante ed aggregativo, diventa uno strumento di miglioramento della qualità della vita a beneficio non solo per la salute dei cittadini ma anche per la vitalità sociale della comunità (es. culturale, di sviluppo, turistico, di immagine del territorio, ecc.). Con riferimento poi alla "natura" del bene, gli impianti sportivi di proprietà comunale appartengono al patrimonio indisponibile dell'ente, ai sensi dell'art. 826 del c.c., essendo destinati al soddisfacimento dell'interesse della collettività allo svolgimento delle attività sportive.

Il servizio di gestione dei campi sportivi comunali è inquadrato ai sensi del D. Lgs. 23 dicembre 2022 n. 201 "Riordino della disciplina dei servizi pubblici locali di rilevanza economica" – che definisce i servizi pubblici a rilevanza economica come "quelli erogati, o suscettibili di essere erogati, dietro corrispettivo economico su un mercato, che non sarebbero svolti senza un intervento pubblico o sarebbero svolti a condizioni differenti in termini di accessibilità fisica ed economica, continuità, non discriminazione, qualità e sicurezza, che sono previsti dalla legge o che gli enti locali, nell'ambito delle proprie competenze, ritengono necessari per assicurare la soddisfazione dei bisogni delle comunità locali, così da garantire l'omogeneità dello sviluppo e la coesione sociale" (art. 2, c. 1, lett. c). Tali servizi inoltre sono affidati "secondo la disciplina in materia di contratti pubblici, favorendo, ove possibile in relazione alle caratteristiche del servizio da erogare, il ricorso a concessioni di servizi rispetto ad appalti pubblici di servizi, in modo da assicurare l'effettivo trasferimento del rischio operativo in capo all'operatore" (Art.15).

La modalità di affidamento degli impianti sportivi sono quindi regolati dal D.Lgs. 31 marzo 2023 n. 36 "Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici" e in particolare dalla Parte II – Dei contratti di concessione.

La disciplina di riferimento in materia di impianti sportivi è costituita dal Dlgs. 28 febbraio 2021, n. 38, recante "Misure in materia di riordino e riforma delle norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi e della normativa in materia di ammodernamento o costruzione degli impianti sportivi" e, a livello locale, dalla Legge regionale Emilia Romagna – L.R. n. 08/2017 "Norme per la promozione e lo sviluppo delle attività motorie e sportive" in particolare con riferimento all' art. 13 che definisce le modalità di individuazione dei soggetti in caso di affidamento a terzi della gestione degli impianti e servizi sportivi

INDICATORI DI RIFERIMENTO

In conformità al disposto di cui all'art. 8 del D.lgs. n. 201 del 2022, il Ministero delle Imprese e del Made in Italy, con Decreto 31 agosto 2023, ha adottato lo schema contenente l'individuazione degli indicatori di qualità dei servizi pubblici locali non a rete. Di seguito se ne riepilogano i contenuti in ordine al servizio di gestione degli impianti sportivi:

INDICATORI DI QUALITÀ DEL SERVIZIO		
Descrizione	Tipologia	Impianti sportivi

	indicatore	
Definizione procedure di attivazione/variazione/cessazione del servizio (modulistica, accessibilità per l'acquisto, accessibilità alle informazioni e canali di comunicazione, etc.)	Qualitativo	SI
Tempo di risposta alle richieste di attivazione del servizio	Quantitativo	SI
Tempo di risposta alle richieste di variazione e cessazione del servizio	Quantitativo	SI
Tempo di attivazione del servizio	Quantitativo	SI, in caso di abbonamento
Tempo di risposta motivata a reclami	Quantitativo	SI
Tempi di risposta motivata a richieste di rettifica degli importi addebitati	Quantitativo	SI
Tempo di intervento in caso di segnalazioni per disservizi	Quantitativo	SI
Cicli di pulizia programmata	Quantitativo	SI
Carta dei servizi	Qualitativo	SI
Modalità di pagamento e/o gestione delle rateizzazioni	Qualitativo	SI
Qualità tecnica		

Mappatura delle attività relative al servizio	Qualitativo	SI
Mappatura delle attrezzature e dei mezzi	Qualitativo	SI
Predisposizione di un piano di controlli periodici	Qualitativo	SI
Obblighi in materia di sicurezza del servizio	Qualitativo	SI
Accessibilità utenti disabili	Qualitativo	SI
Qualità connessa agli obblighi di servizio pubblico		
Agevolazioni tariffarie	Quantitativo	SI
Accessi riservati	Quantitativo	SI

DESCRIZIONE DEL SERVIZIO

Descrizione strutture

I campi sportivi comunali oggetto della gestione sono ubicati nel territorio del Comune di Casalecchio di Reno e di seguito specificati:

- **Centro Calcio Veronesi**

- **Campo calcio Veronesi 1** : Superficie complessiva area di gioco mq. 6.200- mt.100x62 ;
- Tribuna Coperta annessa: capienza 250 posti a sedere, locali sottostanti la tribuna di circa 150mq (sala ritrovo e alimenti, 1 ufficio, servizi igienici pubblico e servizi disabili);
- **Campo Calcio Veronesi 2**: Superficie area di gioco mq. 4.500 – mt.90x50;
- **Campo Calcio Veronesi 3** per allenamenti: Superficie area di gioco mq. 3.600 – mt. 90X40con illuminazione LED;
- **Campo da calcetto** in sintetico: superficie complessiva mq. 1.139,5 –mt.43x26,50;
- Edificio denominato “**Palazzina Servizi**” : mq 300, 4 spogliatoi atleti, 2 spogliatoi arbitri, 4 locali docce, 1 infermeria, servizi igienici atleti e arbitri, Centrale termica, Parcheggio riservato;
- Edificio in legno “Magazzino macchinari”: Superficie complessiva 22 mq -mt 5,5 x 4,00;
- Irrigazione campi: Manuale nei campi 2 e 3;
- Illuminazione: Con torri fari LED sui campi 2 e 3, tradizionale a palo nel campo 1 e nel campo da calcio a 5, accensione manuale;
- Recinzione : interna e esterna.

- **Campo Calcio “U. Nobile”**

- **Campo da calcio Nobile 1**: Superficie complessiva Circa 1200 mq - Mt 100 x 60 + ampie fasce laterali per allenamento- ;
- **Campo da 7**: Campo allenamento da 7 in sintetico;

- Edificio **Palazzina Spogliatoi** realizzato nel 2010: 250 mq, 4 spogliatoi atleti, 2 spogliatoi arbitri, 2 locali docce, 1 ufficio, 1 infermeria, servizi igienici atleti, servizi igienici pubblico e disabili, centrale termica;
- Magazzini esterni in muratura: 12 mq cadauno;
- Impianto di irrigazione: Manuale ed esterno;
- Impianto di illuminazione: 4 torri faro LED con accensione manuale;
- Recinzione Interna area di gioco.

- **Campo Calcio “S. Biagio”**

- Campo da calcio in erba : mt. 90x50, dotato di recinzione perimetrale, impianto di irrigazione automatica con orologio di programmazione;
 - Impianto di illuminazione: a pali con 8 fari, accensione manuale e automatica programmabile.
- Sono in corso di svolgimento lavori finalizzati alla realizzazione di due spogliatoi completi di servizi igienici e docce (di circa 16mt) e un locale tecnico di servizio (di circa 6 mt).

- **Centro Calcio Ceretolo**

- **Campo da calcio principale 1.:** Superficie complessiva mq.6.000- mt. 100 x60
- Tribuna annessa campo 1: mt. 15x4 con copertura in legno e gradoni in cemento armato;
- **Campo da calcio 2.:** Superficie complessiva mq.2.400 - mt. 60X40 , con manto in sintetico;
- **Campo da calcetto :** Superficie complessiva mq. 1.260-mt. 42x30, con manto in sintetico;
- **Campo da green volley:** Superficie complessiva mq. 276 - mt.12X23
- **Campo da green volley:** Superficie complessiva mq. 276 - mt.12X23
- **Spogliatoi:** Superficie complessiva calpestabile mq.180;
- **Edificio denominato Palazzina servizi:** Superficie complessiva mq.86, composta da 1 ufficio, sala ritrovo, magazzino, servizi igienici, spogliatoio arbitri con servizi;
- **Edificio denominato Magazzino:** Superficie complessiva mq.31,10, struttura adiacente la palazzina spogliatoi ad uso ricovero attrezzi;
- **Area Verde :** Superficie complessiva mq.800

Caratteristiche del servizio

La gestione degli impianti sportivi quali servizio pubblico locale prevede l'assolvimento degli obblighi di servizio pubblico, nonché l'equilibrio economico-finanziario della gestione secondo i criteri di efficienza, promuovendo il progressivo miglioramento dello stato delle infrastrutture e della qualità delle prestazioni erogate.

In particolare la gestione complessiva dei campi deve garantire:

- l'apertura, la custodia, gli allestimenti e disallestimenti quando necessario, il corretto utilizzo degli spazi e attrezzature, la pulizia, la manutenzione ordinaria, il controllo e la vigilanza sugli accessi, nonché l'utilizzo degli assegnatari in uso, assumendo a proprio carico tutti gli oneri gestionali e le relative spese ivi comprese le utenze e la manutenzione ordinaria.
- la pulizia dell'impianti, degli spogliatoi, dei servizi e delle aree annesse all'esterno nonché quelle esterne che consentono l'accesso al medesimo;
- la valorizzazione dei centri sportivi come luoghi di aggregazione ed inclusione sociale;
- l'ottimizzazione del funzionamento e dell'utilizzo, ampliando l'offerta sportiva, l'accessibilità e fruibilità per i cittadini o per le organizzazioni sportive, realizzando in modo integrativo o complementare alla disciplina prioritaria del calcio;
- il miglioramento e la riqualificazione strutturale degli impianti tramite l'apporto di risorse umane e finanziarie del concessionario alla manutenzione ordinaria, straordinaria ed agli investimenti per la conservazione dei beni, lo sviluppo delle potenzialità qualitative e sportive, il risparmio energetico;
- l'efficienza organizzativa e l'economicità gestionale, sostenibile e compatibile con i flussi finanziari sviluppabili negli impianti sportivi e con le risorse disponibili dell'Amministrazione Comunale.

L'erogazione del servizio dovrà essere ispirata ai principi di seguito elencati:

Eguaglianza: L'erogazione del servizio deve essere ispirata al principio di uguaglianza di comportamento nei confronti di tutti gli utenti ammessi alla fruizione del servizio, nel rispetto dei diritti degli stessi. Le regole riguardanti i rapporti tra utenti e servizi pubblici e l'accesso ai servizi pubblici devono essere uguali per tutti.

Nessuna distinzione nell'erogazione del servizio può essere compiuta per motivi riguardanti sesso, razza, lingua, religione ed opinioni politiche. Va garantita la parità di trattamento, a parità di condizioni del servizio prestato, fra le diverse categorie o fasce di utenti.

Imparzialità: il gestore del servizio ha l'obbligo di ispirare i propri comportamenti, nei confronti degli utenti, a criteri di obiettività ed imparzialità. In funzione di tale obbligo si interpretano le singole clausole delle condizioni generali e specifiche del servizio e le norme regolatrici del settore.

Continuità: L'erogazione del servizio da affidare dovrà essere continua, regolare e senza interruzioni. In caso di funzionamento irregolare o di interruzione del servizio per cause non imputabili al gestore, quest'ultimo dovrà adottare misure volte ad arrecare agli utenti il minor disagio possibile.

Partecipazione: La partecipazione del cittadino alla prestazione del servizio pubblico dovrà essere garantita per tutelare il diritto alla corretta fruizione del servizio. L'utente potrà presentare reclami, produrre documenti, prospettare osservazioni, formulare suggerimenti per il miglioramento del servizio.

Efficienza, efficacia ed economicità, trasparenza: Il servizio pubblico dovrà essere erogato in modo da garantire l'efficienza, l'efficacia, l'economicità e la trasparenza finalizzato ad assicurare un adeguato livello di valorizzazione dell'offerta al pubblico.

MODALITÀ DI AFFIDAMENTO PRESCELTA E RELATIVA MOTIVAZIONE

In tema di servizi pubblici, i modelli gestionali ravvisabili sono costituiti dalla gestione diretta da parte del soggetto che detiene il bene, l'affidamento in appalto, l'affidamento in concessione.

Con la gestione diretta, il titolare del bene (per lo più coincidente con il soggetto pubblico che intende erogare il servizio) assume in proprio lo svolgimento di tutte le prestazioni, principalmente attraverso proprie risorse e mezzi. Il centro di costo della gestione afferisce direttamente sul bilancio dell'ente e la responsabilità giuridica della corretta erogazione del servizio incombe sull'ente stesso; tutti i proventi della gestione sono del titolare. Con l'affidamento in appalto il titolare del bene trasferisce sull'appaltatore l'assunzione, con organizzazione dei mezzi necessari e gestione a rischio di quest'ultimo, il compimento del servizio, verso il pagamento di un canone. Il rischio non va inteso come ricaduta sull'appaltatore delle sorti della gestione, ma soltanto come ricaduta sullo stesso di tutti gli eventi pregiudizievoli riguardanti i mezzi utilizzati per la stessa; l'appaltatore è remunerato con un canone da parte del committente e questo canone rimane insensibile alle vicende inerenti la proficuità dell'esercizio, i cui andamenti ricadono direttamente sul titolare del bene.

La concessione di servizi è costituita da un rapporto trilatero in cui il concessionario assume su di sé non solo i rischi tipici dell'appaltatore ma anche quelli della proficuità della gestione: su di lui che gravano gli oneri di gestione delle prestazioni fornite ed è a suo appannaggio che vanno i proventi della gestione che sono riscossi direttamente dai fruitori del servizio. In questo modello, il concedente esercita una funzione di controllo e verifica a che il concessionario mantenga correttamente il bene utilizzato per l'erogazione del servizio e somministri quest'ultimo secondo le regole fissate ex ante nel contratto di servizio secondo una declinazione più o meno capillare dei principi comunitari sopra esposti.

Come si evince dalle normative di settore sopra citate, il servizio di gestione dei Campi sportivi Comunali di Casalecchio di Reno ricade pertanto nella definizione di «servizio di interesse economico generale di livello locale» o «servizio pubblico locale di rilevanza economica».

Escludendo la gestione diretta dell'impianto date le complessità gestionali non sopportabili con le attuali risorse strumentali e di personale, considerata la migliore efficacia che verrebbe a concretizzarsi con una esternalizzazione del servizio, si ritiene che la concessione di servizio sia lo strumento più idoneo per la gestione dei campi sportivi.

Date le caratteristiche tecniche ed economiche del servizio da affidare, nonché degli obiettivi attesi, tale strumento, comportando un effettivo trasferimento del rischio operativo in capo al concessionario, appare quello maggiormente rispondente ai principi di economicità, imparzialità, trasparenza e proporzionalità nonché del principio fondamentale di tutela della concorrenza.

Al fine di perseguire il maggior grado di efficienza possibile nel perseguimento del pubblico interesse, si ritiene che l'affidamento della concessione di servizio debba avvenire mediante procedura a evidenza pubblica, secondo le modalità previste dall'articolo 15 del D.Lgs. n. 201/2022, nel rispetto del diritto dell'Unione europea (2004/18/CE).

In particolare, per l'affidamento della Concessione, si ritiene vantaggioso per il Comune provvedere all'espletamento di una procedura aperta, ai sensi dell'art. 71 del D.lgs. n. 36/2023, nel rispetto della disciplina europea concernente i principi di trasparenza, pubblicità e parità di trattamento fra gli operatori, al fine di promuovere una effettiva concorrenza fra tutti i possibili operatori del mercato.

Le strutture si differenziano per dimensioni e caratteristiche, attività sportive sviluppabili, redditività/onerosità gestionale, attività manutentive. L'insieme degli impianti comporta una complessità gestionale, economica ed organizzativa, per tali motivi si ritiene, procedere con affidamenti separati in lotti.

Lotto n. 1: Centro calcio Leandro Veronesi.

Lotto n. 2: Campo Umberto Nobile, Campo S Biagio.

Lotto n. 3: Centro Calcio Ceretolo.

La durata contrattuale è prevista di anni 10 decorrenti dalla data di sottoscrizione del relativo contratto, ritenuti come la durata più consona per avviare e consolidare una nuova gestione recuperando gli investimenti da sostenere.

E' previsto un contributo pubblico ex art. 177, comma 6, del d.lgs. 36/2023 sotto forma di corrispettivo annuale, ritenuto necessario ad assicurare al concessionario il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario della gestione, in relazione alla tipologia, alla qualità del servizio da prestare e ai connessi obblighi di servizio imposti dall'Amministrazione.

Investimenti e contributo sono che sono distinti e diversificati per ogni lotto come da quadro economico presente nella successiva sezione della relazione.

Si provvederà pertanto alla pubblicazione del Bando di gara per la concessione del servizio di che trattasi, da aggiudicare con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa fermo restando la verifica della sostenibilità del Piano Economico Finanziario proposto dai concorrenti in sede di gara.

ANALISI DEI COSTI DI GESTIONE E DEI RICAVI DEGLI IMPIANTI SPORTIVI

La costruzione del quadro economico finanziario della gestione dell'impiantistica e delle attività oggetto dell'affidamento ha richiesto un'analisi di diversi elementi costitutivi la voce di costo e di ricavo estrapolati dai dati dei bilanci forniti dalla precedente gestione. A questi dati si aggiunge l'obbligo di investimenti e interventi di manutenzione straordinaria

per adeguare strutturalmente e tecnologicamente gli impianti, rinnovare e migliorare le attrezzature, ottimizzare le strutture per favorire l'accessibilità e la sicurezza.

L'amministrazione tenendo conto del valore degli impianti, della durata della concessione e degli oneri economici connessi alla manutenzione ordinaria e straordinaria è stato stimato in favore dell'affidatario un corrispettivo annuale a carico del Comune, al fine di contribuire all'integrazione sociale, all'educazione ed al sano sviluppo della persona derivanti dall'attività sportiva.

Piano economico finanziario.

In fase previsionale è stato redatto un quadro economico contenente: ricavi, costi fissi, costi variabili, investimenti allegato agli atti di gara. Sulla base degli oneri e benefici a carico del Concessionario, viene confermata la sostenibilità economica della gestione dell'impianto.

MOTIVAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA DELLA SCELTA

La scelta che si intende operare trae fondamento dalla considerazione dei benefici attesi rispetto allo svolgimento del servizio. Ci si attende una gestione efficace ed efficiente oltre che economicamente vantaggiosa per l'Ente così come un servizio di qualità che l'operatore economico può realizzare nel perseguire il proprio interesse concretizzabile solo in presenza di una utenza soddisfatta.

Particolarmente significativa è la prospettiva di una gestione diversificata e distinta dei tre impianti sportivi di rilevanza cittadina, con l'obiettivo di garantire un'efficace e completa attuazione degli indirizzi del Comune.

L'analisi economico-finanziaria che si è tenuta come riferimento della scelta del modello gestionale del servizio, in ragione dell'esperienza maturata negli anni, ha evidenziato la sostenibilità del modello della concessione di servizi a terzi.

La gestione del servizio è stata assistita negli ultimi anni da un contributo pubblico in termini economici diretti che si è reso e si rende tuttora necessario al fine di sostenere i costi fissi della gestione.

Sulla base degli oneri e benefici a carico del Concessionario, viene confermata la sostenibilità economica della gestione dell'impianto.

MONITORAGGIO

Si dovrà garantire la verifica costante e continua dei livelli di qualità delle prestazioni erogate, monitorando annualmente, il rispetto di tutti gli indicatori di qualità sopra descritti e fornendo al Comune un dettagliato report annuale.

Sarà previsto negli atti della concessione un monitoraggio costante sul corretto adempimento degli obblighi contrattuali, ivi compreso il mancato raggiungimento dei livelli di qualità e la realizzazione degli investimenti.