



**AFFIDAMENTO A TERZI dell'USO E GESTIONE DELLA PALESTRA DEL  
POLO SCOLASTICO DI PORTOMAGGIORE SITA IN PIAZZALE DEGLI  
STUDENTI 4 - CIG 9155857437**

**Periodo dal 01/05/2022 al 30/04/2025**

**PROGETTO TECNICO  
RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA  
DEL CONTESTO IN CUI È INSERITA LA PALESTRA OGGETTO  
DELL'AFFIDAMENTO**

**ai sensi dell'art. 23 del Codice dei Contratti**  
comprensiva del calcolo degli importi per l'acquisizione dei servizi

ALLEGATO ALLA DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE DEL COMUNE DI PORTOMAGGIORE  
N. \_\_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_

Il presente documento viene stilato in attuazione delle disposizioni del D.Lgs. n. 50 del 18 aprile 2016 e ss.mm.ii.

Il comma 15 dell'art. 23 del suddetto decreto prevede che il progetto contenga:

- a) la relazione tecnico-illustrativa con riferimento al contesto in cui è inserito il servizio;
- 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 del servizio con indicazione degli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;
- d) il prospetto economico degli oneri complessivi necessari per l'acquisizione del bene o del servizio;
- 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).

## PARTE I

### RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA DEL CONTESTO IN CUI E' INSERITO IL SERVIZIO

#### 1. BREVE ANALISI DEL CONTESTO

Portomaggiore è una piccola cittadina di undicimila abitanti con un'evoluzione demografica che ha visto l'innalzamento della presenza degli stranieri sul territorio. Si riporta a seguire l'evoluzione degli ultimi cinque anni:

Anno	Popolazione	Nati	Morti	Iscritti	Cancellati	Italiani	Stranieri
2016	11756	62	165	343	324	10268	1488
2017	11630	68	190	372	376	10172	1458
2018	11604	59	156	436	365	10021	1583
2019	11590	77	158	484	415	9896	1694
2020	11588	55	207	452	346	9730	1858

Il territorio del Comune di Portomaggiore presenta un'estensione areale di circa 126 kmq e confina con i seguenti comuni:

- a Nord con il Comune di Masi Torello;
- a Nord-Est con i Comuni di Ostellato e Comacchio;
- ad Nord-Ovest con i Comuni di Voghiera ed Argenta;
- a Sud con il Comune di Argenta.

La superficie di estensione territorio comunale è di 126,45 Kmq. Sono presenti 8 frazioni distanti dal capoluogo come da seguente tabella:

Frazioni	Lontananza dal capoluogo (Km)
Portoverrara	1,000
Maiero	2,000
Gambulaga	4,500
Sandolo	1,500
Portorotta	0,800
Quartiere	3,200
Runco	4,200

Le principali vie di collegamento del territorio di Portomaggiore, sono costituite dalla Statale 16 che passa marginalmente nella parte ovest del territorio comunale e dalle tratte ferroviarie Ferrara-Ravenna e Portomaggiore – Bologna.

**L'impianto sportivo oggetto di affidamento, sito nel Capoluogo in Piazzale degli Studenti n. 4, è costituito da un unico fabbricato così suddiviso:**

- Palestra dove trovano sede i seguenti campi di gioco sovrapposti (calcetto, Basket, volley)
- Area tribuna pubblico con annessi servizi
- Area spogliatoio atleti e arbitri
- Vari Locali tecnici e di servizio (magazzino, ripostiglio, centrale termica, infermeria, ufficio, biglietteria)

Oggetto di affidamento ed annesso all'edificio vi è una piccola area esterna a verde.

In relazione all'impianto si precisa:

- che con atto inserito nel repertorio della Provincia di Ferrara al n. 9807 del 19/07/2016 è stata stipulata una convenzione fra la Provincia di Ferrara e il Comune di Portomaggiore finalizzata a definire i rapporti fra i due Enti in ordine all'uso della Palestra del Polo Scolastico di Portomaggiore sita in Piazzale degli Studenti n. 4;
- che con il citato atto la Provincia di Ferrara concede al Comune di Portomaggiore l'uso gratuito della palestra, per 20 anni decorrenti dalla data dell'apposito verbale di consegna che verrà sottoscritto tra le parti dopo l'ultimazione dei lavori, il collaudo e l'emissione del certificato di agibilità, e comunque non oltre 90 giorni dal collaudo dell'immobile stesso, al fine di destinarlo all'utilizzo da parte degli studenti delle Scuole Secondarie di Primo grado site nel Comune di Portomaggiore;
- che come specificato all'art. 2 della medesima convenzione la Provincia acconsente a che il Comune di Portomaggiore affidi la gestione del bene oggetto di affidamento, mediante apposite procedure coerenti con la normativa in materia, a Soggetti privati che operano in ambito sportivo al fine dell'utilizzo appieno delle potenzialità della struttura a favore della popolazione del territorio comunale e provinciale;
- che in data 05/09/2018 è stato sottoscritto apposito verbale di consegna Palestra del Polo Scolastico di Portomaggiore e che pertanto dalla predetta data il Comune di Portomaggiore può disporre del bene;

L'impianto, a prevalente uso scolastico, è da anni gestito attraverso convenzione con associazioni/società sportive dilettantistiche che attraverso la propria attività garantiscono la piena funzionalità ed utilizzo della struttura da parte della comunità ed, in particolare dei giovani nonché la promozione delle discipline sportive in genere attraverso uno stretto collegamento con il territorio e le istituzioni scolastiche.

La gestione dell'impianto è finalizzata a:

- a) garantire alle scolaresche del Polo Scolastico di Portomaggiore l'accesso in orario scolastico e pomeridiano per le attività extrascolastiche, per attività curriculari ed extra-curriculari;
- b) consolidare e potenziare la pratica delle attività sportive, sociali ed aggregative attraverso una gestione della Palestra del Polo Scolastico da parte di una realtà sportiva del territorio, realizzando, in modo reale, la sussidiarietà orizzontale di matrice costituzionale;
- c) promuovere, presso la comunità civile, le discipline sportive cui è destinato l'impianto, soprattutto quelle rivolte ai giovani ed alla popolazione anziana al fine dell'aggregazione sociale e della prevenzione dei disagi;
- d) garantire inderogabilmente l'accesso a tutti i cittadini terzi fruitori, gruppi di individui ed associazioni sportive presenti sul territorio comunale che intendano praticare diverse discipline sportive sia a livello amatoriale che dilettantistico;
- e) garantire l'imparzialità nell'accesso all'impianto per l'attività amatoriale e attivare tutte le strategie possibili per il raggiungimento delle pratiche agonistiche e/o professionali nelle discipline considerate, consentendo all'impianto di essere sede dell'espressione di

elevate prestazioni sportive e sociali, sia da parte della società civile sia da parte della comunità sportiva;

- f) garantire al soggetto gestore lo svolgimento delle attività sportive (amatoriali ed agonistiche), aggregative e ricreative che il medesimo persegue, compatibilmente con il perseguimento prioritario degli obiettivi indicati nelle precedenti lettere da a) ad e).

Viste le caratteristiche dell'impianto, finalizzato prevalentemente ad un uso scolastico, la gestione dello stesso si qualifica come servizio non economico di interesse generale non presentando elementi che garantiscano la sua sicura remuneratività.

#### 4. L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO TRAMITE GARA D'APPALTO

Il Comune di Portomaggiore bandisce l'affidamento a terzi dell'“**Uso e gestione della Palestra del polo scolastico e relative pertinenze sita in Portomaggiore in via Valmolino n. 4)**” per 3 anni decorrenti dal giorno di effettivo affidamento del servizio, presumibilmente 01/05/2022, con riserva del Comune di un eventuale rinnovo per ulteriori 2 anni, coerentemente con quanto contemplato dal Programma biennale delle forniture e dei servizi di cui all'art. 21 del D.Lgs. n. 50/2016 approvato quale allegato del D.U.P. - Documento Unico di Programmazione 2022-2024 con delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 25/01/2022 e ss.mm.ii

#### 5. ILLUSTRAZIONE TECNICA DELL'APPALTO

L'affidamento dei servizi riguarda la **gestione dell'impianto sportivo**. La gestione dovrà essere volta a garantire il pieno utilizzo dell'impianto per lo svolgimento di attività ricreative e sportive compatibili con la natura dell'impianto stesso nonché dovrà essere volta a promuovere in generale l'attività sportiva tra la comunità ed in particolare tra i giovani anche attraverso il coinvolgimento delle istituzioni scolastiche, come contemplato dallo **SCHEMA DI CONVENZIONE** a cui si fa rinvio.

L'utilizzo dell'impianto dovrà avvenire attenendosi scrupolosamente alla normativa vigente in materia, in considerazione della tipologia dell'impianto stesso come meglio descritto nell'**Allegato 1 allo schema di convenzione “CARATTERISTICHE TECNICHE E PRESCRIZIONI PER IL CORRETTO USO E MANUTENZIONE DELLA PALESTRA DI VALMOLINO N.4 PORTOMAGGIORE**

L'appalto è aggiudicato in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'art. 95, comma 2, del Codice.

La valutazione dell'offerta tecnica e dell'offerta economica sarà effettuata in base ai seguenti punteggi:

	PUNTEGGIO MASSIMO
Offerta tecnica	80
Offerta economica	20
Totale	100

All'**offerta tecnica sviluppata attraverso “progetto”** saranno attribuiti i punti in base ai sotto elementi di valutazione di seguito indicati:

a) <u>A) SISTEMA ORGANIZZATIVO DI FORNITURA DEL SERVIZIO</u>	<b>max punti</b> <b>25</b>
Al fine dell'attribuzione dei punteggi l'offerta dovrà riportare le seguenti informazioni:	
A.1) Indicazione del calendario settimanale e stagionale di apertura dell'impianto, con la specifica dei giorni e degli orari di utilizzo	
A.2) Indicazione dei periodi di chiusura dell'impianto nell'arco dell'anno di affidamento	
A.3) Indicazione del numero di unità che si intendono impiegare nella gestione	

dell'impianto per l'attività di manutenzione, pulizia, attività amministrativa, educativa/sportiva, con l'indicazione delle rispettive qualifiche/mansioni ed esperienze, tenuto conto di quanto contemplato dall'art. 11 della L.R. Emilia Romagna n. 8/2017 "assistenza nelle attività motorie e sportive e tutela del praticante"	
A.4) Indicazione di eventuali soggetti terzi coinvolti nella conduzione degli impianti (attività di manutenzione, pulizia, attività complementari ecc..)	
A.5) Indicazione del numero degli iscritti all'associazione/società sportiva alla data di presentazione dell'offerta	
<b>B) ATTIVITA' DELL'ASSOCIAZIONE/SOCIETA' CHE ASPIRA A GESTIRE L'IMPIANTO</b>	<b>max punti 35</b>
Al fine dell'attribuzione dei punteggi l'offerta dovrà riportare le seguenti informazioni:	
B.1) Descrizione delle diverse attività sportive da realizzarsi nell'impianto con indicazione per ciascuna attività delle ore stimate di utilizzo settimanale, del numero presunto di partecipanti, della tipologia di utenza (giovani, anziani, adulti ecc), del numero di istruttori dedicati	
B.2) Realizzazione di specifici progetti di educazione motoria rivolti alle scuole del territorio, avendo cura di descrivere in modo sintetico il progetto, l'istituto scolastico coinvolto, il numero di classi coinvolte, il luogo di realizzazione del progetto e per quali annualità scolastiche	
<b>C) FORME DI COLLABORAZIONE CON ALTRE ASSOCIAZIONI SPORTIVE O ALTRI ENTI FINALIZZATE ALLA PROMOZIONE E ALL'UTILIZZO DELL'IMPIANTO</b>	<b>max punti 10</b>
Al fine dell'attribuzione dei punteggi l'offerta dovrà riportare le seguenti informazioni:	
C.1) Indicazione delle altre associazioni/enti con i quali si ipotizzano forme di collaborazione, avendo cura di indicare in modo sintetico il progetto che si intende condividere, le finalità, il monte ore di utilizzo dell'impianto previsto.	
<b>D) RISULTATI SPORTIVI</b>	<b>max punti 10</b>
Al fine dell'attribuzione dei punteggi l'offerta dovrà riportare le seguenti informazioni:	
D.1) Risultati sportivi di vertice (primi 3 posti) conseguiti nell'ambito di campionati a squadre - stagioni sportive 2018/2019, 2019/2020, 2020/2021 - in relazione a discipline compatibili con la destinazione dell'impianto oggetto di affidamento (pallacanestro, pallavolo, calcetto, ecc	

La valutazione dell'**Offerta economica** comporterà l'attribuzione di massimo 20 punti e verterà sul **ribasso d'asta del contributo**

## PARTE II

### CALCOLO DEGLI IMPORTI PER L'AFFIDAMENTO

#### 1. DEFINIZIONE IMPORTI PER L'AFFIDAMENTO

E' previsto il riconoscimento all'affidatario di un contributo ai sensi dell'art. 12. L. 241/1990 finalizzato a sostenere la promozione dell'attività sportiva a parziale copertura delle spese sostenute per la gestione, conduzione e manutenzione ordinaria dell'impianto, tenuto conto delle caratteristiche dell'impianto in parola e volendo imporre tariffe calmierate per incentivare la massima fruizione dell'impianto da parte delle fasce più deboli della popolazione ed, in particolare, dei giovani, e contestualmente assicurare all'affidatario il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario della gestione.

Al fine della quantificazione dell'importo del contributo posto a base d'asta sono state considerate le seguenti voci:

	<b>valore annuo</b>
<b>ENTRATE:</b>	
CONTRIBUTO DA ENTE COMMITTENTE	€ 25.000,00
UTILIZZO DA PARTE DI ALTRI SOGGETTI	€ 4.000,00

IPOTESI ALTRE ENTRATE (SPONSORIZZAZIONI FISSE, CONCESSIONE SPAZIO RISTORO)	€ 1.400,00
<b>totale entrate presunte</b>	<b>€ 30.400,00</b>
<b>SPESE:</b>	
CUSTODIA/PULIZIA/RIMBORSI AGLI ISTRUTTORI	€ 17.400,00
SPESE MANUTENZIONE (compresa sicurezza e assicurazioni)	€ 8.000,00
ATTREZZATURE SPORTIVE	€ 2.000,00
GESTIONE AMMINISTRATIVA (tenuta conto, cancelleria, posta, promozione, gestione fiscale ecc)	€ 3.000,00
<b>totale spesa presunta</b>	<b>€ 30.400,00</b>

La stima sopra riportata delle entrate e delle spese, oneri fiscali esclusi, connesse alla gestione dell'impianto di che trattasi, è stata formulata in base all'esperienza maturata nella gestione in corso.

Alla luce di quanto sopra indicato il valore del contratto su base annua è stimato in € 30.400,00 annui, pari a:

- € 25.000,00 quale contributo annuo stimato a base di gara ai sensi dell'art. 12. L. 241/1990 finalizzato a sostenere la promozione dell'attività sportiva;
- €5.400,00 quale stima di entrate potenziali connesse alla gestione dell'impianto.

Il valore del contratto pertanto ammonta ad € 91.200,00 (di cui € 75.000,00 quale corrispettivo stimato a base di gara soggetto a ribasso per il triennio di affidamento), oltre iva se ed in quanto dovuta su base triennale.

Alla luce della facoltà di affidare la gestione dell'impianto in termini per un ulteriore periodo di DUE anni, il valore complessivo stimato dell'affidamento di che trattasi, calcolato ai sensi dell'art. 35 comma 4 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., è di € 152.000,00=, oltre iva se ed in quanto dovuta, di cui riepilogativamente, €91.200,00 per il primo triennio ed € 60.800,00 per l'eventuale ulteriore biennio di affidamento.

L'ambito principale in cui sono ricompresi i servizi previsti dall'affidamento di che trattasi corrisponde al codice CPV 92610000-0 "Servizi di gestione di impianti sportivi" incluso nell'elenco dei servizi specifici di cui all'Allegato IX del D.lgs. 50/2016.

Nel predetto appalto non sono previste interferenze che richiedano la redazione di DUVRI e, ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. n. 81/2006, e pertanto non sono previsti oneri per la sicurezza.