



AVVISO ESPLORATIVO PER INDIVIDUARE OPERATORI
ECONOMICI INTERESSATI AL COMPLETAMENTO E LA GESTIONE
DEL CENTRO SPORTIVO ZARDI DI PORTOMAGGIORE
MEDIANTE FINANZA DI PROGETTO - ARTT. 193 E 198 D.LGS.
36/2023.

APPROVATO CON DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 56 DEL
09.02.2024

Con deliberazione di Giunta Comunale n. **137** del **19/12/2023**, dichiarata immediatamente eseguibile, sono state approvate le linee di indirizzo per l'indizione di una procedura di partenariato pubblico privato (finanza di progetto) finalizzata al completamento e la gestione del centro sportivo Zardi di Portomaggiore (Fe) di proprietà comunale, ai sensi degli artt. 193 e 198 del D.Lgs. 36/2023.

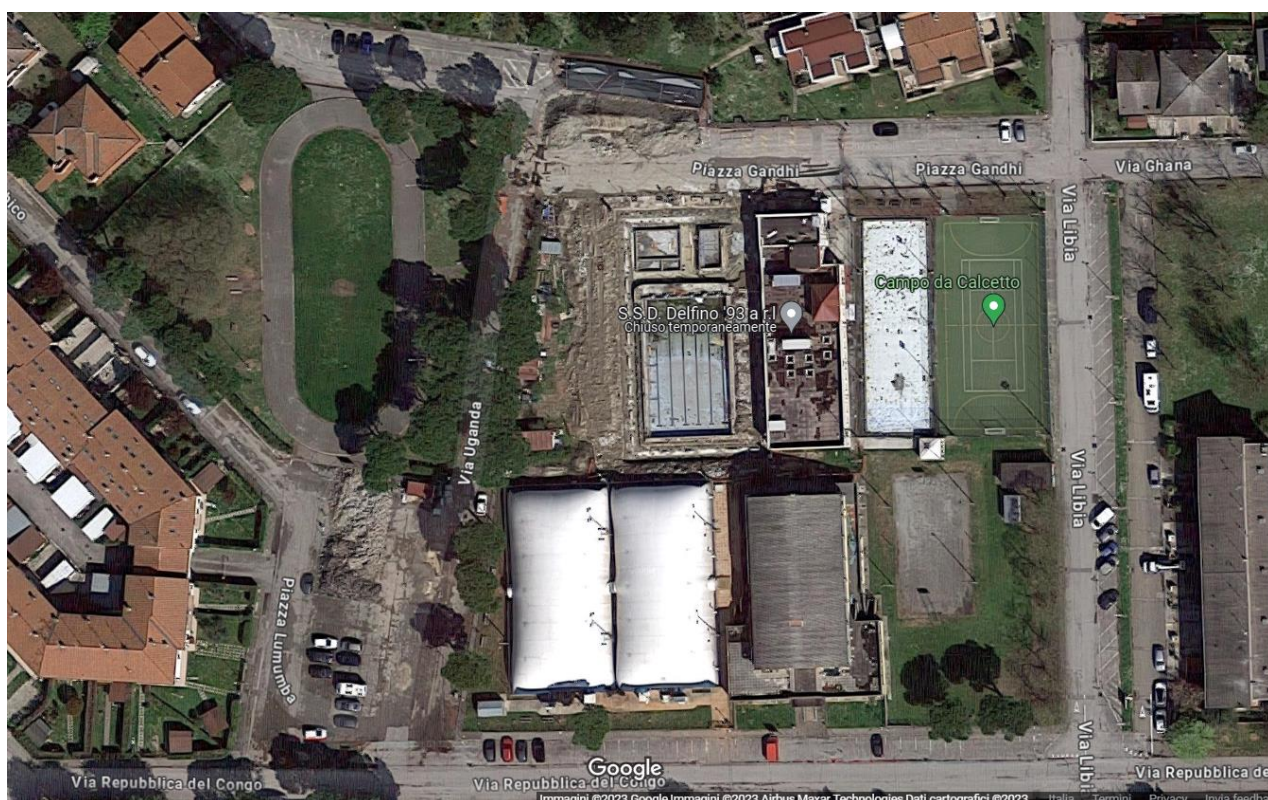
Con la pubblicazione del presente Avviso il Comune di Portomaggiore intende espletare un'indagine finalizzata alla verifica della sussistenza di eventuali operatori economici in possesso di adeguata qualificazione, interessati a presentare Proposte di Finanza di Progetto ai sensi degli artt. 193 e 198 del D.Lgs. n° 36/2023 (Codice dei Contratti Pubblici), per la "Riqualificazione e gestione del centro sportivo Davide Zardi".

Si ritiene importante valutare la fattibilità del Partenariato Pubblico Privato al fine di coinvolgere maggiormente i soggetti privati alla realizzazione degli obiettivi di sviluppo e rilancio dell'impianto sportivo sfruttando a pieno il know out in loro possesso, nonché lo spirito d'iniziativa privata a favore della valorizzazione dell'impianto nel rispetto dell'equilibrio economico-finanziario complessivo dell'operazione, riducendo a minimo fino possibilmente annullare l'intervento pubblico.

1. DESCRIZIONE DEL CENTRO SPORTIVO

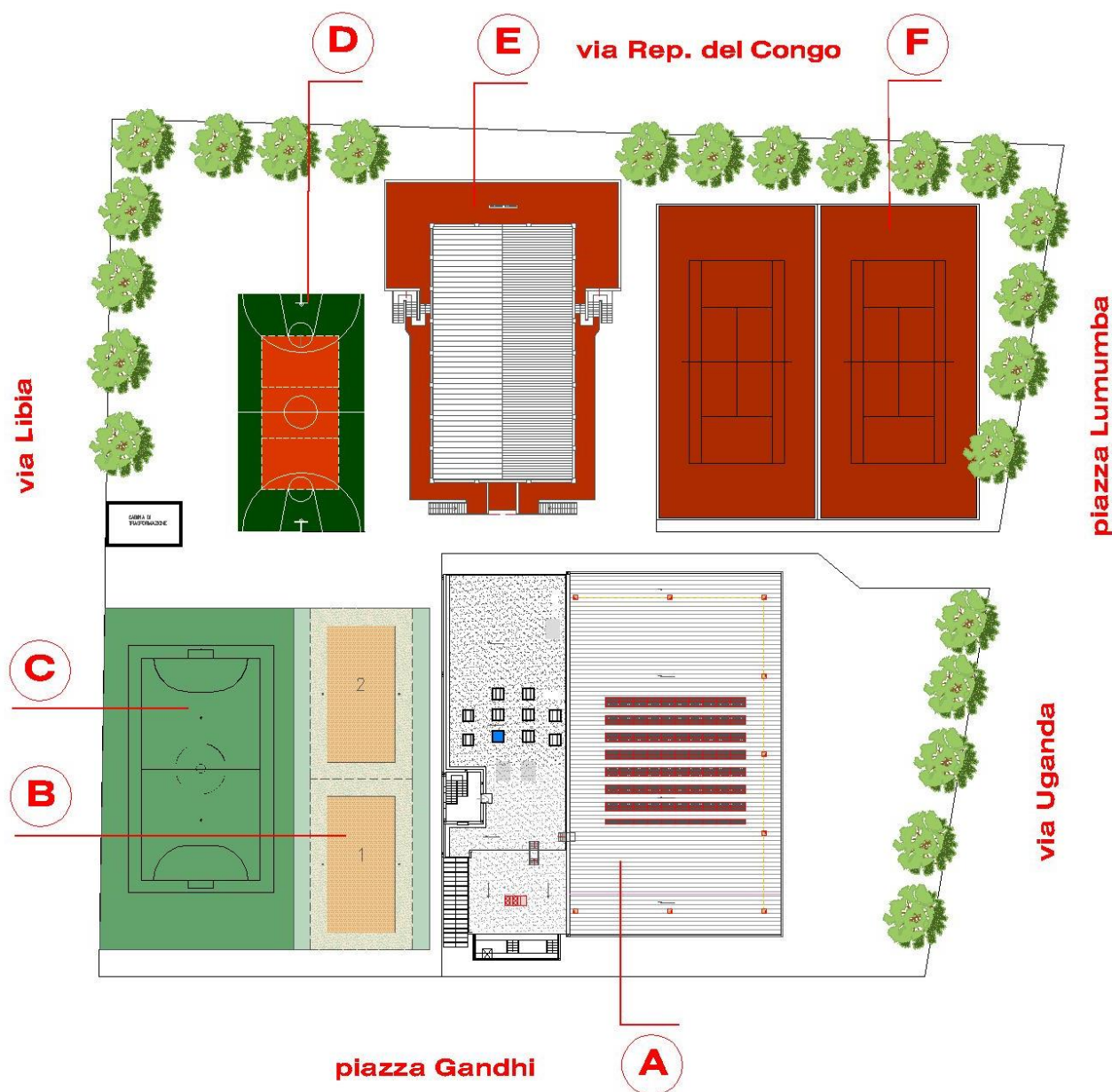
Il centro sportivo Zardi di Portomaggiore, oggetto di valutazione tecnico economica è ricompresa all'interno del quadrilatero viario costituito dalle vie Repubblica del Congo, Libia, piazza Gandhi, via Uganda e piazza Lumumba.

L'immobile è di proprietà del Comune di Portomaggiore ed iscritto all'inventario dei beni patrimoniali indisponibili ad uso pubblico, la costruzione dell'intero centro risale all'anno 1974 circa.



Il centro sportivo comprende:

- A - N° 1 piscina coperta (in fase di ristrutturazione);
- B - N° 2 campi da beach volley;
- C - N° 1 campo da calcetto in erba sintetica;
- D - N° 1 campo da basket all'aperto con pavimentazione in asfalto (dismesso);
- E - N° 1 palestra (in uso solo per la parte spogliatoi);
- F - N° 2 campi da tennis in terra battuta con copertura amovibile indipendente;



1.1 PALESTRA DI VIA REPUBBLICA DEL CONGO

La palestra comunale di via Congo è stata costruita nel 1973, ed ampliata nel 1974 con progetto a firma dell'ing. Onorato Benini di Ferrara

I lavori in particolare, come riporta la relazione tecnico illustrativa, riguardano la costruzione di un corpo di fabbrica ad un piano che si sviluppa sulla facciata principale ed in parte sui lati della stessa, nel quale sono ricavati spogliatoi, servizi, uffici, ambulatorio, ecc...

Dal Servizio Tecnico di Bacino (ex Ufficio del Genio Civile) si è potuto recuperare il progetto esecutivo dei lavori di ampliamento del 1974 sulla base del quale e di sopralluoghi in sito alla

presenza di tecnici strutturisti, si è pervenuti alla conclusione che l'edificio aveva notevoli carenze in termini di risposta sismica.

Vista la non rispondenza dell'edificio alle normative, in base agli studi di vulnerabilità sismica effettuati, l'amministrazione comunale ha deciso di procedere alla chiusura dello stesso in attesa di demolizione.

1.2 CAMPI DA TENNIS

I campi da tennis sono stati costruiti in fianco alla palestra di via Congo a fine anni 70, sono 2 campi da gioco in terra rossa con copertura pressostatica indipendente per ogni campo.

Le coperture pressostatiche **sono state sostituite con nuove coperture nell'anno 2010**, contestualmente è stato realizzato anche l'impianto a gas che alimenta le caldaie di gonfiaggio pressostrutture.

I campi occupano un'area di metri 38 x 37, con annessi spogliatoi e guardiola custode.

L'intera area è recintata e perimetrata da alberature ad alto fusto (pini marittimi), gli impianti (spogliatoi centrale termica) sono condivisi con la palestra adiacente.

All'interno dell'area trovano spazio,

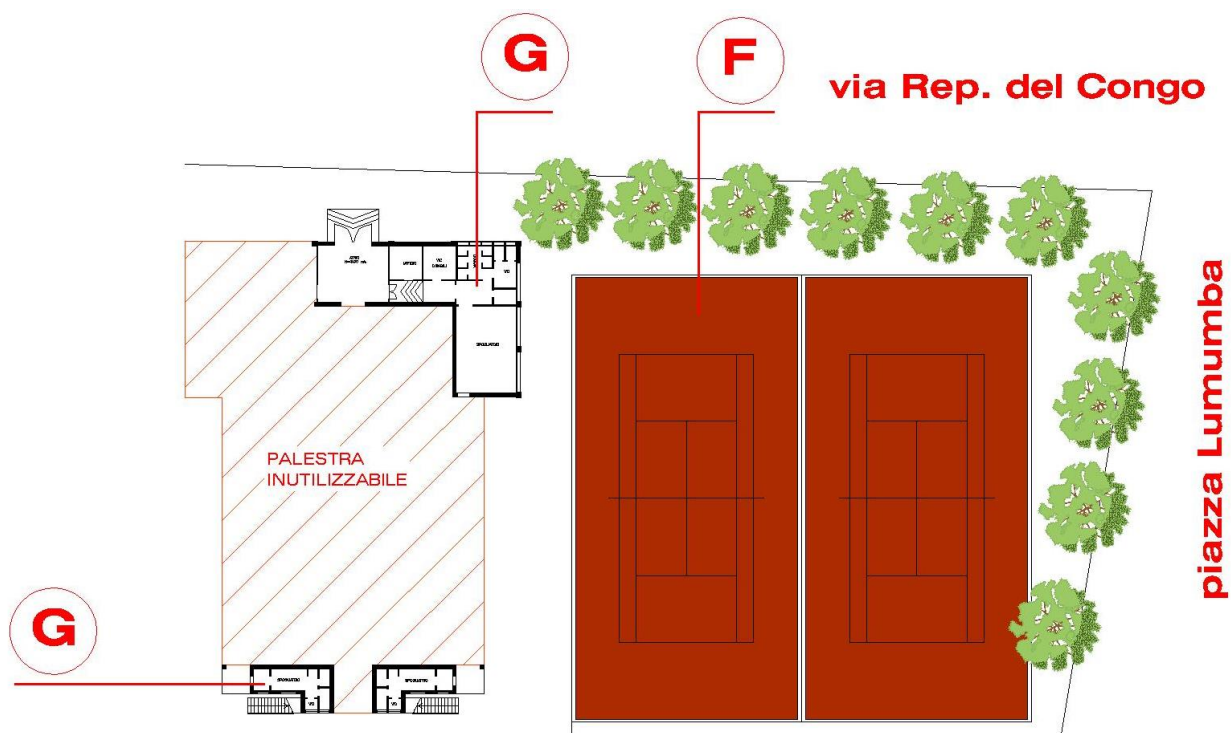
- Due campi da tennis in terra rossa di misura standard con copertura pressostatica in PVC (la copertura viene rimossa nel periodo estivo);
- Due spogliatoi per i giocatori di dimensioni adeguate e divisi per sesso (all'interno della palestra di via Repubblica del Congo);
- Due caldaie con potenza superiore ai 136 Kw (all'interno della palestra di via Repubblica del Congo);

ACQUISIZIONE CERTIFICATI E STUDI

Relativamente ai campi da gioco, non è previsto rilascio di CPI trattandosi di attività sportiva all'aperto (il fatto che d'inverno vengano ricoperti con i palloni non impone la richiesta di CPI) come da chiarimento ufficio prevenzione incendi del comando VV.F di Ferrara su presentazione SCIA, mentre relativamente ai generatori di calore delle coperture pressostatiche si è provveduto ad acquisire il CPI per attività art 74.1 cat A pratica n. 18272.

CONSISTENZA

F- SUPERFICE CAMPO GIOCO	MQ 1.400,00
G -SPOGLIATOI E LOCALI IN USO COMUNE	MQ 116,00



1.3 CAMPO DA CALCETTO

DESCRIZIONE

Il campo da calcetto è stato costruito in fianco alla piscina negli anni 90, con area di gioco in erba sintetica e privi di copertura.

Il campo è stato completamente ristrutturato nel 2016

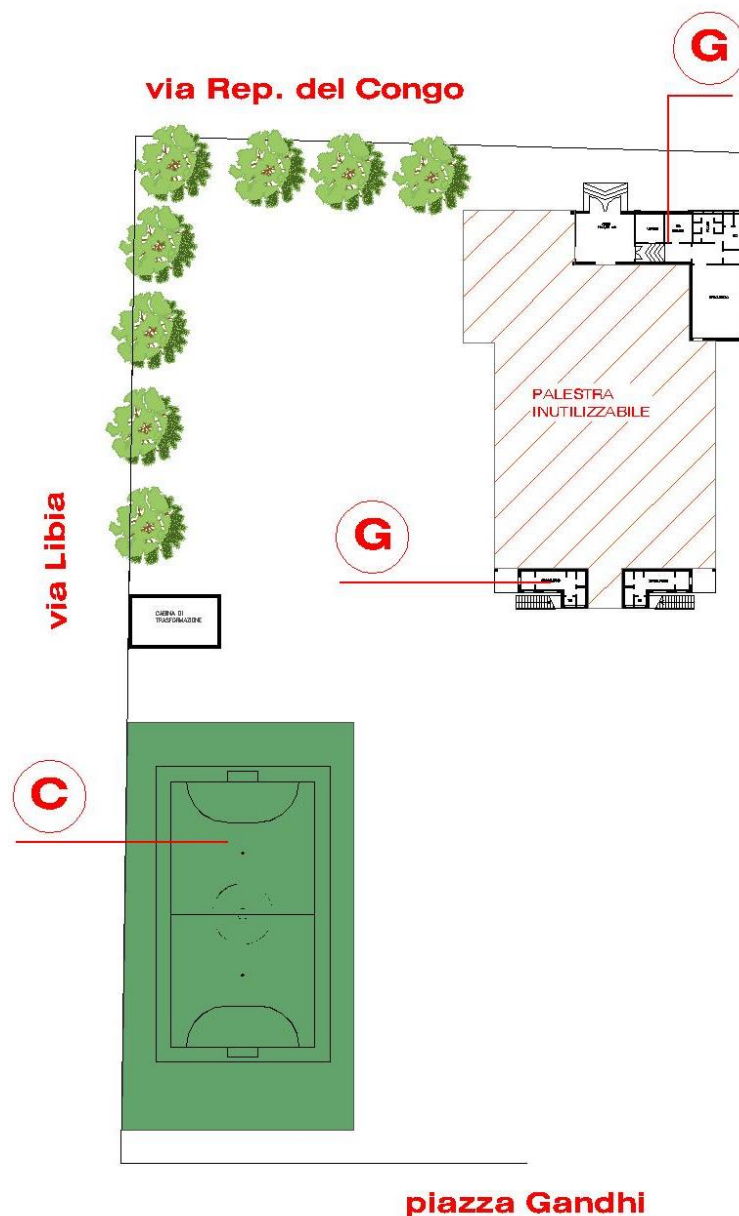
Il campo occupano un'area di metri 40 x 22.50.

ACQUISIZIONE CERTIFICATI E STUDI

I campi sono sprovvisti di centrale termica e non necessitano di particolari certificazioni

CONSISTENZA

C- SUPERFICE CAMPO GIOCO	MQ 900,00
G -SPOGLIATOI IN USO COMUNE	MQ 116,00



1.4 CAMPI DA BEACH VOLLEY

DESCRIZIONE

I campi di Beach Volley (sono 2) **sono stati costruiti negli anni 2015 e 2016**, sull'area precedentemente occupata da un secondo campo da calcetto dismesso.

I campi sono completi di sabbia e attrezzati per il beach tennis e per il beach volley, in fase di realizzazione è stato predisposto l'occorrente per una successiva copertura con palloni pressostatici

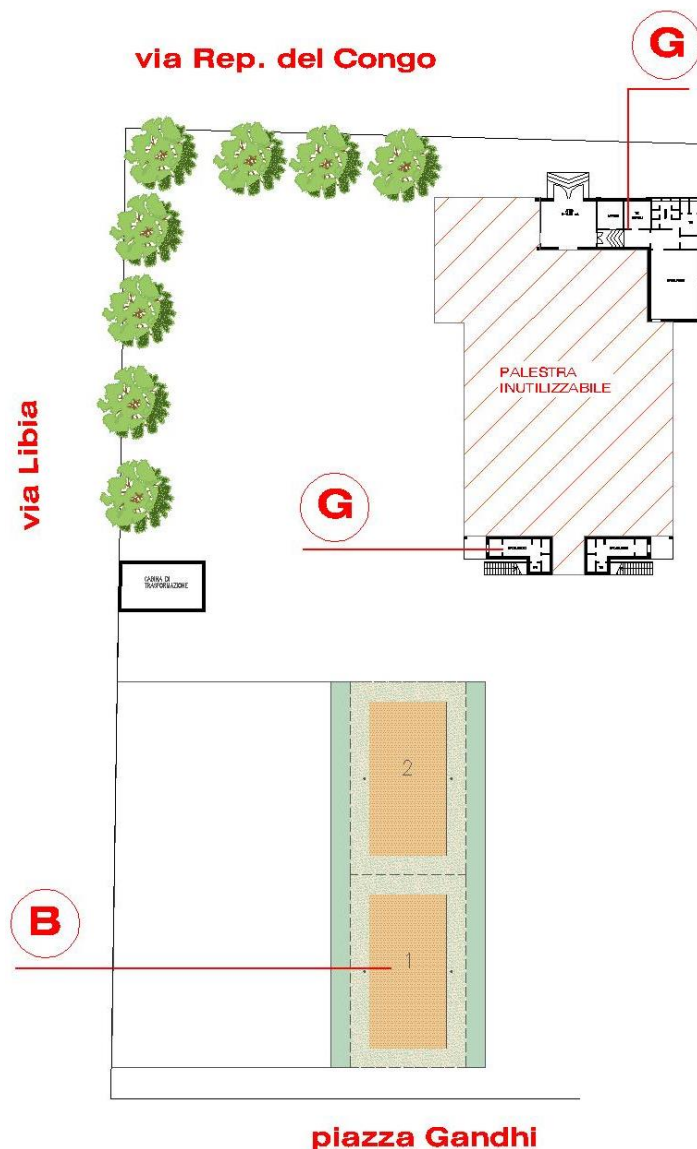
Il campo occupano un'area di metri 40 x 16,00 circa.

ACQUISIZIONE CERTIFICATI E STUDI

I campi sono sprovvisti di centrale termica e non necessitano di particolari certificazioni

CONSISTENZA

B- SUPERFICE CAMPO GIOCO	MQ 640,00
G -SPOGLIATOI IN USO COMUNE	MQ 116,00



1.5 PISCINA

DESCRIZIONE

La piscina comunale, elemento principale del centro sportivo, **è stata inaugurata nel 1974**, e costruita ex novo in sede di urbanizzazione dell'intera area in cui è sita.

La piscina dalla sua apertura ha subito alcuni interventi di miglioria, quali il rifacimento delle vasche negli anni 90, un ampliamento con nuovi spogliatoi nel 1996, il rifacimento dell'impiantistica negli anni 2000.

La piscina occupa un'area di metri 40 x 62,00 circa.

Attualmente è in corso una consistente ristrutturazione avente l'obiettivo di trasformare l'edificio in edificio ENZEB. La fine lavori è prevista per aprile 2024.

DESCRIZIONE INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE IN CORSO

La ristrutturazione in corso ha previsto:

- la sostituzione della copertura metallica esistente con una nuova copertura in legno lamellare progettata per resistere ad un eventuale sisma;
- la razionalizzazione e redistribuzione degli spazi interni con completa ristrutturazione degli spogliatoi;
- il completo rifacimento degli impianti aerotermici, idraulici, di filtrazione di ricircolo, di scarico, elettrici, ecc;
- la costruzione di una terza vasca dedicata al fitness di dimensioni ;
- la ristrutturazione delle due vasche esistenti, con collaudo degli impianti, rifacimento dei rivestimenti ceramici e delle vasche di raccolta e accumulo acqua;
- la coibentazione dell'intero edificio con finalità di ottenimento certificato di edificio NZEB;
- razionalizzazione dei percorsi esterni di accesso;

Al termine del processo di ristrutturazione la piscina comunale sarà un impianto di nuova generazione di classe energetica elevata, basso emissiva e ad impatto quasi zero con ridotti costi di gestione.

La redistribuzione interna degli spazi garantiranno un migliore uso dell'impianto da parte dei gestori e degli utenti.

La riprogettazione degli ingressi che saranno baricentrici rispetto al centro sportivo, garantirà al gestore un maggior controllo sulle attività dell'intero centro e ai fruitori una maggiore comodità di raggiungimento delle aree di sosta di piazza Lumumba, via Libia e piazza Gandhi.

STATO ATTUALE DEI LAVORI

Allo stato attuale i lavori completati sono:

- nuova copertura in legno;
- coibentazione di tutte le pareti esterne e completamento di tutte le pareti interne;
- spogliatoi;
- impiantistica idraulica, di riscaldamento, di scarico e centrale termica;
- terza vasca.

ULTERIORI INTERVENTI IN CORSO DI REALIZZAZIONE SULL'INTERO COMPLESSO

Ammodernamento dell'impianto di illuminazione dell'intero centro sportivo con relamping LED che consentirà un notevole risparmio energetico.

Sistemazione percorsi esterni di accesso all'impianto al fine di una maggiore razionalizzazione.

ACQUISIZIONE CERTIFICATI E STUDI

La piscina comunale era e sarà dotata di CPI per attività art 65,1 cat B e art 74.3 cat C pratica n. 12425

CONSISTENZA

A- SUPERFICE piscina	MQ 1.800,00
AREA PRENDISOLE DI PERINENZA	MQ 950,00



2. OGGETTO DELLA PROPOSTA

Con la conclusione dei consistenti lavori di ristrutturazione dell'impianto natatorio sostenuti dal Comune e tutt'ora in corso, risulta prioritario rendere il centro Zardi un impianto capace di offrire una proposta integrata di attività all'avanguardia, volta a valorizzare le poliedriche necessità di un pubblico sempre più esigente. Il bacino di utenza sia in termini numerici sia in termini di tipologia (target) deve necessariamente ampliarsi per consentire l'incremento dei ricavi da parte di un possibile gestore, al fine di ridurre al minimo l'intervento pubblico, rendendo l'impianto un'opera così detta "calda" o quantomeno "tiepida".

Per ampliare la domanda sarebbe necessario ampliare la qualità dell'offerta attraverso la valorizzazione degli spazi per lo svolgimento di diverse attività:

- Attività sportive natatorie;
- Attività sportive relative a discipline multiple: tennis, calcio, beach volley, nuove discipline di tendenza;
- altre attività non sportive di tipo aggregative ed attrattive.

Il centro Zardi dovrebbe costituire un polo di attrazione ludico-sportivo in cui vengono soddisfatte esigenze sempre più ampie da parte degli utenti e dei loro accompagnatori.

IPOTESI DI COMPLETAMENTO DEL COMPLESSO SPORTIVO

La valutazione di possibili interventi per completare il complesso sportivo per massimizzarne le potenzialità e trarne la massima funzionalità, discende dall'analisi delle criticità riscontrate di seguito riassunte:

- l'insufficienza e l'inadeguatezza dei locali spogliatoio per l'intero complesso di attività del centro cioè tennis, calcetto e beach volley;
- Presenza della palestra parzialmente inutilizzata ed inutilizzabile con consistenti costi energetici;
- Mancanza di un punto di ristoro/aggregazione;
- Mancanza della copertura dei campi da beach per l'uso invernale;
- Varie aree verdi inutilizzate.

3. SOGGETTI AMMESSI ALLA PARTECIPAZIONE

Per l'intervento sopra descritto, i soggetti di cui al comma 1 dell'art. 193 del Codice dei Contratti Pubblici, di seguito denominati "Proponenti", potranno presentare la loro **Proposta** globale, per la realizzazione dell'intervento e per il servizio di gestione del Centro Sportivo la relativa gestione delle opere o dei servizi di pubblica utilità.

Le singole Proposte devono essere strutturate ai sensi dell'art 193 del D Lgs 36/2023.

4. DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

Il Proponente deve produrre i seguenti documenti amministrativi:

- dichiarazione di partecipazione e di presentazione della proposta;

Il Proponente deve inoltre produrre i seguenti documenti:

- 1) Progetto di fattibilità
- 2) Piano economico finanziario asseverato
- 3) Bozza di Convenzione (contenente la matrice dei rischi)
- 4) Specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione

5. EVENTUALE SOPRALLUOGO E DOCUMENTAZIONE

Al fine di permettere una corretta formulazione della proposta, i partecipanti potranno prendere visione dei luoghi ove dovranno essere effettuati i lavori, previo appuntamento da concordare tramite comunicazione di posta elettronica all'indirizzo m.dallafina@comune.portomaggiore.fe.it

Potranno altresì richiedere eventuale documentazione tecnica (ad es. Planimetria Generale) ai fini di una migliore percezione dell'esistente e un migliore inquadramento funzionale dell'intervento.

6. TERMINE PRESENTAZIONE PROPOSTE E MODALITÀ

Le proposte, corredate della documentazione richiesta nel presente avviso, dovranno pervenire entro il termine perentorio delle **ore 12:00 del 02.05.2024**, tramite PEC all'indirizzo comune.portomaggiore@legalmail.it oppure, nel caso di presentazione cartacea, **all'Ufficio Protocollo** al seguente indirizzo Piazza Giuseppe Verdi, 22 - 44015 Portomaggiore FE.

Nel caso di invio in modalità cartacea: I concorrenti dovranno far pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune un plico, contenente tutti i documenti sopra menzionati, debitamente sigillato all'esterno del quale dovranno riportare l'indirizzo del destinatario come di seguito riportato:

COMUNE DI PORTOMAGGIORE

Piazza Giuseppe Verdi, 22

44015 Portomaggiore FE

e riportare che riguarda: "AVVISO ESPLORATIVO CENTRO SPORTIVO ZARDI DI PORTOMAGGIORE".

Il buon fine del recapito entro il termine di ricezione delle proposte è esclusivamente a carico dei concorrenti.

7. VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE PRESENTATE

Le proposte presentate dagli operatori economici interessati saranno esaminate da un apposito gruppo di lavoro.

I criteri di valutazione delle proposte, elencati di seguito in ordine decrescente di rilevanza:

1) Progetto di fattibilità

- a) qualità e quantità degli interventi di miglioramento dell'impianto e di manutenzione straordinaria nel corso del periodo di concessione;
- b) raggiungimento degli standard di prestazioni energetiche previsti per le nuove costruzioni, con soluzioni innovative sia dal punto di vista del risparmio energetico che dell'approvvigionamento tramite energia rinnovabile o di cogenerazione;
- c) miglioramento accessibilità;
- d) adozione di soluzioni tecnologiche utili per favorire processi aggregativi

2) Caratteristiche del servizio e della gestione

- a) attività organizzate all'interno dell'impianto, con riferimento alla qualità e quantità dei corsi a favore dell'utenza, agli orari di apertura e alla massima fruibilità nei confronti della cittadinanza;
- b) attività aggregative a vantaggio di scuole, giovani, disabili, anziani, famiglie e fasce deboli, attività continuative volte a configurare l'impianto sportivo come struttura di "garanzia sociale" per il territorio (centri aggregazione estivi, dopo scuola ecc);
- c) massimo coinvolgimento delle associazioni e società sportive del territorio al fine di garantire l'attività agonistica e la promozione dello sport di base;
- d) piano tariffario per l'utilizzo dell'impianto;
- e) ulteriori attività diverse da quelle strettamente sportive, fatta salva la prevalenza del servizio sportivo;

3) Piano economico-finanziario asseverato

- a) livello di redditività;
- b) tempi di attuazione degli investimenti previsti;
- c) durata della concessione;
- d) eventuali obblighi richiesti all'Amministrazione ai fini della sostenibilità del piano (tenuto conto che **l'ente non intende intervenire** nel quadro economico della gestione attraverso riconoscimento di corrispettivo parziale o contributo o pagamento utenze);

In ogni caso, Ai sensi dell'art. 193 del Codice dei Contratti Pubblici, l'Amministrazione si riserva di valutare la fattibilità delle proposte, con la discrezionalità e le prerogative proprie, attribuite dalla normativa vigente, nel rispetto dell'interesse pubblico.

8. ALTRE INFORMAZIONI

La partecipazione alla procedura con formulazione di relativa proposta non determina alcun diritto al compenso per le prestazioni compiute (quali, a titolo di mero esempio, gli studi

effettuati e i progetti presentati). Proprio per la natura del presente procedimento le proposte presentate non vincoleranno in alcun modo l'Amministrazione.

La presente procedura non costituisce offerta contrattuale né sollecitazione a presentare offerte vincolanti per l'Amministrazione; non ha altresì valore sotto il profilo della responsabilità precontrattuale.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di interrompere in qualsiasi momento la presente procedura senza che i soggetti proponenti possano vantare alcuna pretesa in merito alla loro partecipazione.

Si potrà procedere alla valutazione anche qualora fosse presentata una sola proposta.

I soggetti proponenti che non verranno individuati quali promotori ad esito dell'approvazione della loro proposta con dichiarazione di pubblico interesse non hanno diritto ad alcun indennizzo o rimborso di qualsiasi natura in relazione alle spese sostenute per la redazione della loro proposta.

Il Responsabile Unico del Progetto, ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 36/2023 è il Dirigente del Settore Tecnico del Comune di Portomaggiore, ing. Leonardo Nascosi.

Portomaggiore, 12/02/2024

Il Dirigente del Settore Tecnico

Ing. Leonardo Nascosi

(Firmato in Digitale)