



COMUNE DI PRIMALUNA

Provincia di Lecco

PROGETTO DI SERVIZIO

(Ai sensi dell'art. 41, comma 12, del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36)

AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI COMUNALI IN VIA CARALETTA

INDICE

- 1. PREMESSE NORMATIVE E CONTESTUALI**
- 2. RELAZIONE TECNICA-ILLUSTRATIVA CON RIFERIMENTO AL CONTESTO**
- 3. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPALTO E DELLE PRESTAZIONI**
- 4. INDICAZIONI E DISPOSIZIONI PER LA SICUREZZA (D.Lgs. 81/2008)**
- 5. CALCOLO DELLA SPESA E QUADRO ECONOMICO**
- 6. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL PROGETTO**

1. PREMESSE NORMATIVE E CONTESTUALI

Il presente **Progetto di Servizio** è redatto in ottemperanza all'art. 41, comma 12, del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 (Codice dei contratti pubblici), come novellato dal D.Lgs. 31 dicembre 2024, n. 209, che stabilisce per gli appalti di servizi un unico livello progettuale, predisposto direttamente dalle stazioni appaltanti mediante propri dipendenti in servizio, senza necessità di ulteriori fasi esecutive. Tale documento si allinea all'Allegato I.7 del medesimo Codice, definendo in modo esaustivo il quadro delle necessità, la descrizione delle prestazioni, i requisiti prestazionali, le modalità di affidamento e il piano economico-finanziario, al fine di garantire trasparenza, economicità e parità di trattamento nella procedura di gara.

Il contesto operativo si inserisce nella gestione del patrimonio pubblico comunale dedicato allo sport dilettantistico, in linea con gli indirizzi della Deliberazione di Giunta Comunale n. 43 del 31 marzo 2026, che ha approvato l'atto di indirizzo per il Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico-Lavori Pubblici in merito alla concessione del servizio. La scelta della forma di affidamento – concessione di servizi ai sensi degli artt. 29, 57, 71, 108 e 176 del D.Lgs. 36/2023 – è motivata dalla Relazione Illustrativa ex art. 14 del D.Lgs. 23 dicembre 2022, n. 201, che ha confrontato i modelli gestionali alternativi (diretta, in-house, mista) optando per la gara pubblica per massimizzare efficienza, trasferire il rischio imprenditoriale al concessionario e generare entrate stabili tramite canone, senza oneri aggiuntivi per l'Ente.

L'impianto oggetto di concessione – centro sportivo di Via Caraletta n. 23 – rappresenta un'infrastruttura strategica per la comunità di Primaluna (popolazione servita: circa 6.000 abitanti), promuovendo benessere psico-fisico, aggregazione sociale e sviluppo sportivo locale, in armonia con il D.Lgs. 36/2021 (Riforma dello Sport). Il valore stimato della concessione è di € 60.000,00 (IVA esclusa), calcolato come fatturato potenziale del concessionario per l'intera durata (art. 179, comma 1, D.Lgs. 36/2023).

2. RELAZIONE TECNICA-ILLUSTRATIVA CON RIFERIMENTO AL CONTESTO

Il centro sportivo comunale di Via Caraletta n. 23, di proprietà del Comune di Primaluna e censito al N.C.E.U., è composto da:

- n. 3 campi da tennis scoperti;
- n. 1 campo da tennis coperto, con annesso spogliatoio;
- n. 2 campi da padel coperti (in fase di realizzazione);
- Impianti di illuminazione;
- Tribunette;
- Spazi polivalenti per attività sportive.

L'impianto sarà concesso nello stato di fatto e di diritto esistente, come da verbale di consegna e sopralluogo obbligatorio per i partecipanti alla gara. Il Comune si riserva la sostituzione della caldaia del campo coperto.

Necessità e finalità: L'affidamento persegue l'obiettivo di ottimizzare l'utilizzo dell'impianto, garantendo continuità operativa, manutenzione e sviluppo delle attività sportive, ricreative e sociali di interesse pubblico. La concessione trasferisce al gestore oneri di gestione quotidiana (apertura, custodia, pulizie), utenze e manutenzione ordinaria, remunerati tramite introiti da tariffe, affitti spazi e pubblicità. La Relazione ex art. 14 D.Lgs. 201/2022 evidenzia come tale modello superi la gestione diretta (eccessivi costi fissi) e l'in-house (assenza di società partecipata), assicurando concorrenza europea (Direttiva 2014/23/UE) e economicità.

Durata e proroghe: 5 (cinque) anni dalla data di consegna, proporzionata agli investimenti e al rendimento atteso (art. 178 D.Lgs. 36/2023); prorogabile max 6 mesi alle medesime condizioni (art. 120, comma 10).

Modalità di affidamento: Procedura aperta con criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa (OEPV). Criteri di valutazione: 80% offerta tecnica (radicamento territoriale 15 pt., esperienza 15 pt., istruttori federali 10 pt., progetto gestione 20 pt., miglioramenti 20 pt.); 20% offerta economica (canone). Soglia minimo: 50/100 punti.

Obblighi di servizio pubblico:

- Continuità: Apertura quotidiana (feriali/festivi), disponibilità almeno 4 pomeriggi/settimana e 30% orario per terzi (scuole, residenti, giovani).
- Accessibilità e non discriminazione: Tariffe libere ma comunicate/agevolate per fasce deboli; priorità handicap.
- Qualità e igiene: Pulizia/sanificazione (norme UE/nazionali), raccolta differenziata, piano annuale attività/manutenzione.
- Sviluppo sportivo: Promozione pratica dilettantistica, eventi aggregativi.

3. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPALTO E DELLE PRESTAZIONI

L'appalto qualifica come **concessione di servizi** (artt. 29 ss. D.Lgs. 36/2023): controprestazione del concessionario è lo sfruttamento economico (tariffe, bar-ristorante, pubblicità), a fronte di gestione funzionale/manutentiva. Il Capitolato Prestazionale (allegato) integra:

Prestazioni principali:

- Gestione funzionale: Apertura/chiusura, custodia h24, vigilanza accessi, prenotazione/riscossione tariffe.
- Manutenzione ordinaria: Riparazioni campi (reti, erba artificiale), idraulico-sanitario (docce, rubinetterie), elettrico (illuminazione, messa a terra), spurgo caditoie, pulizia spogliatoi/esterni. Programma manutenzione esigibile su richiesta RUP.
- Manutenzione straordinaria: A carico Comune se non da cattivo uso.
- Miglioramenti/riqualificazioni: Obbligatorie se offerte in gara (es. art. 10 Capitolato).

4. INDICAZIONI E DISPOSIZIONI PER LA SICUREZZA (D.Lgs. 81/2008)

Il concessionario redige e aggiorna:

- DVR (Documento Valutazione Rischi) e Piano Sicurezza per impianto/attività.
- Nomina RSPP/addetti antincendio/primo soccorso; formazione ex D.Lgs. 81/2008 (artt. 18, 26 co. 3).
- Misure prevenzione: Impianti conformi (D.M. 18/03/1996), utenze intestate, assicurazioni RCT/RCO (massimali adeguati; Comune terzo).
- Obblighi: Rispetto CCNL settore; controllo utilizzatori; emergenze. Il Comune verifica compliance, con penali/risoluzione per violazioni.

5. CALCOLO DELLA SPESA E QUADRO ECONOMICO

Valore concessione: **€ 60.000,00** (fatturato stimato concessionario, 5 anni; base canone unico offerto in gara, rate semestrali posticipate). Cauzione: 10% (fideiussione art. 117). Nessun compenso/compensazione dal Comune (no sovracompensazioni).

DESCRIZIONE	IMPORTO (€)
A) IMPORTI	
Gestione concessione (5 anni)	
CPV - 92610000-0 – Servizi gestione impianti sportivi	60.000,00
Oneri sicurezza	-
IMPORTO COMPLESSIVO	60.000,00
B) SOMME A DISPOSIZIONE	
Incentivi tecnici (art. 45 D.Lgs. 36/2023)	1.200,00
IRAP	66,00
Supporto al Rup	600,00
IVA	132,00
Contributo ANAC	35,00
Spese varie ed imprevisti	67,00
SOMME A DISPOSIZIONE COMPLESSIVE	2.100,00
QUADRO ECONOMICO TOTALE	62.100,00

Piano Finanziario: Sostenibile via proventi concessionario;

6. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL PROGETTO

- Avviso pubblico
- Domanda di partecipazione
- Capitolato speciale

- Convenzione
- Disciplinare
- Modello offerta economica
- Elaborato grafico

II RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

arch. Federico Scrocca
documento firmato digitalmente