

**CAPITOLATO
PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE
DEL SERVIZIO DI GESTIONE
DELL’IMPIANTO SPORTIVO COMUNALE
SITO IN VIA FERSINA A TRENTO**

26 novembre 2020

Sommario

- Art. 1. Definizioni**
- Art. 2. Premesse**
- Art. 3. Oggetto della concessione**
- Art. 4. Consistenza dell'impianto**
- Art. 5. Arredo e attrezzature sportive**
- Art. 6. Custodia e vigilanza**
- Art. 7. Durata della concessione**
- Art. 8. Valore della concessione**
- Art. 9. Canone di concessione**
- Art. 10. Utilizzo dell'impianto**
- Art. 11. Apertura dell'impianto**
- Art. 12. Tariffe per l'utilizzo dell'impianto**
- Art. 13. Obblighi generali di gestione del Concessionario**
- Art. 14. Obblighi del Comune**
- Art. 15. Documentazione**
- Art. 16. Regolamento d'uso dell'impianto e Carta dei servizi**
- Art. 17. Locali per la somministrazione di alimenti e bevande**
- Art. 18. Sponsorizzazioni e pubblicità**
- Art. 19. Personale e rapporti di lavoro**
- Art. 20. Codice di comportamento**
- Art. 21. Prevenzione e sicurezza**
- Art. 22. Manutenzione straordinaria, manutenzione straordinaria migliorativa dell'impianto e invariabilità dell'assetto dell'impianto sportivo**
- Art. 23. Gestione e finanziamento degli investimenti**
- Art. 24. Subconcessione e subappalto**
- Art. 25. Obblighi assicurativi**
- Art. 26. Piano Economico Finanziario ed equilibrio economico finanziario**
- Art. 27. Riequilibrio e revisione del Piano Economico Finanziario**
- Art. 28. Controlli e verifiche**
- Art. 29. Cauzione definitiva**
- Art. 30. Penali**
- Art. 31. Risoluzione del contratto**
- Art. 32. Cessazione e revoca**
- Art. 33. Restituzione**
- Art. 34. Responsabile dell'esecuzione**
- Art. 35. Trattamento dei dati**
- Art. 36. Tracciabilità dei flussi finanziari**
- Art. 37. Controversie**
- Art. 38. Spese contrattuali**
- Art. 39. Disposizioni finali**
- Art. 40. Registrazione**

Allegati:

- Allegato 1 - Relazione Tecnica Illustrativa**
- Allegato 2 - Piano Economico Finanziario di massima**
- Allegato 3 - Linee guida redazione al Piano economico Finanziario (PEF)**
- Allegato 4 - Matrice dei rischi**
- Allegato 5 - Check list del livello qualità del servizio di custodia e pulizia**
- Allegato 6 - Parametri finanziari**

ARTICOLO 1 DEFINIZIONI

1. Salvo sia diversamente disposto nel presente Capitolato, i termini di seguito elencati hanno il seguente significato:

Autorizzazioni: indica l'insieme delle autorizzazioni, dei permessi, dei pareri, dei provvedimenti amministrativi, dei nulla osta, delle licenze, delle concessioni e degli altri atti di assenso, comunque denominati, quale che sia l'autorità, l'ente o l'organismo emanante che, in base alla normativa vigente sono, e/o saranno, necessari per la realizzazione degli Interventi e della manutenzione e per l'erogazione dei servizi.

Caso Base: indica il Caso Base Iniziale e ogni successiva applicazione del Modello Economico Finanziario sostitutiva del Caso Base Iniziale, ai sensi del successivo articolo 27 "Riequilibrio e revisione del Piano Economico Finanziario".

Caso Base Iniziale: indica l'applicazione del Modello Economico Finanziario elaborata in data [●] e allegato all'offerta presentata dal Promotore.

Codice: indica il D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50, recante "Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture".

Concessione: indica il rapporto tra Concedente e Concessionario come regolato dalla Convenzione.

Convenzione: indica il contratto concluso in forma pubblica che disciplina le obbligazioni delle Parti in relazione alla Concessione.

Cronoprogramma: indica il programma cronologico di avanzamento degli investimenti come stimato dal Concessionario, comprensivo dei tempi previsti per l'ottenimento di tutti i permessi e le autorizzazioni necessari al completamento degli interventi.

Documenti di Finanziamento: indica il contratto di finanziamento e gli ulteriori eventuali contratti ed accordi relativi al finanziamento degli Interventi, conclusi dal Concessionario.

Equilibrio Economico-Finanziario: indica l'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e dei costi di gestione della Concessione, determinato sulla base dei presupposti del Piano Economico Finanziario e del Caso Base e concretantesi nella sussistenza degli indicatori di redditività e di capacità di rimborso del debito ivi descritti. Ai sensi di quanto previsto dall'articolo 3, comma 1, lett. fff) del Codice per "*equilibrio economico e finanziario*", si intende la contemporanea presenza delle condizioni di convenienza economica e sostenibilità finanziaria. Per "*convenienza economica*" si intende la capacità del progetto di creare valore nell'arco dell'efficacia del contratto e di generare un livello di redditività adeguato per il capitale investito; per "*sostenibilità finanziaria*" si intende la capacità del progetto di generare flussi di cassa sufficienti a garantire il rimborso del finanziamento.

Fase di gestione: indica il periodo di tempo entro cui si svolgono le attività del Concessionario comprese fra la data di consegna, anche parziale, dell'impianto e la scadenza, o perdita, d'efficacia della Concessione.

Indicatori di Equilibrio: l'indicatore della sostenibilità finanziaria, ossia *Debt Service Cover Ratio* - "*DSCR*", e gli indicatori di redditività, ossia Tasso Interno di Rendimento di Progetto - "*TIR*" e Valore Attuale Netto di Progetto - "*VAN*", rappresentativi dell'Equilibrio Economico-Finanziario della Concessione, quali evidenziati nel PEF.

Interventi: opere e lavori così come previsti nel PEF, inclusivo del relativo cronoprogramma.

ISTAT: indica l'Istituto Nazionale di Statistica.

Lesione dell'Equilibrio: si determina quando il manifestarsi di un dato evento sfavorevole incide negativamente sul livello degli Indicatori di Equilibrio rappresentati nel PEF. Indica la variazione dei presupposti e/o delle condizioni di equilibrio della Concessione che dia luogo a modifiche, riferite ai parametri TIR di Progetto e VAN, con variazione di almeno 30% (trenta per cento) rispetto al valore rilevato nel PEF Caso Base corrente alla data dell'evento o circostanza.

Manutenzione: interventi manutentivi così come definiti nella "Relazione Tecnica Illustrativa" - Allegato 1 al presente Capitolato.

Matrice dei rischi: la matrice dei rischi allegato 4 al presente Capitolato, identificata quale strumento volto ad agevolare il processo di analisi e di valutazione dei rischi e a identificare le informazioni rilevanti al fine di procedere all'individuazione: delle diverse tipologie di rischio; delle possibili cause di accadimento degli eventi sfavorevoli; delle eventuali conseguenze per il progetto al verificarsi dei suddetti eventi; del soggetto (pubblico o privato) su cui ricadono gli effetti del fatto dannoso; delle conseguenze ipotizzabili per il soggetto (pubblico o privato) danneggiato; delle modalità di copertura/mitigazione del rischio.

Parti: Concedente e Concessionario, congiuntamente intesi.

Piano Economico Finanziario di massima: indica il documento esemplificativo, redatto dal Comune e allegato al presente capitolato (allegato 2), che illustra indicativamente i presupposti e le condizioni di base per giungere all'Equilibrio Economico Finanziario.

Piano Economico Finanziario (di seguito PEF): indica il documento recante l'indicazione dei presupposti e delle condizioni di base che determinano l'Equilibrio Economico Finanziario, asseverato da un istituto bancario, presentato in sede di gara e allegato alla Convenzione.

Offerta tecnica: indica la Relazione e/o ogni altro documento presentato in sede di gara che illustra le caratteristiche della gestione e che stabilisce la regolamentazione e le caratteristiche delle attività connesse alla gestione dell'impianto, comprensive degli interventi, della manutenzione e dei servizi;

Responsabile della Concessione: indica il soggetto responsabile della vigilanza sulla fase di gestione.

Riequilibrio o Revisione: indica le procedure, i parametri e le modalità per il ripristino dell'Equilibrio Economico Finanziario (articolo 27 del presente Capitolato), ferma restando la permanenza dei rischi allocati in capo al Concessionario.

ARTICOLO 2 PREMESSE

- A. Il Comune di Trento è proprietario dell'impianto sportivo sito in Trento, in via Fersina, identificato catastalmente dalle pp.ed. 6381, 6321, 5676, 6109 e da parte della particella fondiaria 1529/26 del C.C. di Trento, cespiti logicamente identificati con apposita planimetria riportata nella "Relazione Tecnica Illustrativa" - Allegato 1 al presente Capitolato;
- B. l'impianto di cui alla lettera A., facente parte del patrimonio indisponibile del Comune di Trento, comprende gli impianti e le dotazioni dettagliatamente indicate nell'articolo 4 "Consistenza dell'impianto" del presente Capitolato;
- C. l'Impianto sportivo è storicamente affidato in gestione con l'obiettivo principale di promuovere la massima fruizione degli impianti sportivi e delle dotazioni

accessorie. In prossimità della scadenza dell'attuale affidamento, il Comune di Trento ha provveduto ad elaborare la documentazione necessaria ad espletare la gara per selezionare il nuovo gestore;

- D. il Comune di Trento ("**Concedente**") e l'aggiudicatario della gara ("**Concessionario**") - congiuntamente "**Parti**" - disciplineranno mediante convenzione i reciproci rapporti in merito all'affidamento in concessione dell'impianto sportivo sulla base dei principi per la ripartizione dei rischi così come individuati nella "Matrice dei Rischi" - Allegato 4 al presente Capitolato;
- E. le Parti si danno atto e condividono, senza riserva alcuna, che i contratti di partenariato pubblico privato, definiti all'articolo 3, del D.Lgs. n. 50/2016 e succ. mod. e int. costituiscono forme di cooperazione tra il settore pubblico e quello privato finalizzata alla realizzazione di opere e alla gestione di servizi, nell'ambito della quale i rischi legati all'operazione sono suddivisi tra le Parti sulla base delle relative competenze di gestione del rischio, fermo restando che - ai sensi dell'articolo 180, comma 3, del Codice dei contratti pubblici - è allocato in capo all'operatore economico, oltre al rischio di costruzione, anche il rischio di disponibilità o, nei casi di attività redditizia verso l'esterno come nell'affidamento del Centro sportivo, il rischio di domanda dei servizi resi, per il periodo di gestione dell'Impianto sportivo. L'allocazione di tali rischi in capo all'operatore economico deve sostanziarsi nel trasferimento allo stesso del c.d. rischio operativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera zz), del Codice dei contratti pubblici, cioè nella possibilità per l'operatore economico di non riuscire a recuperare, in condizioni operative normali, gli investimenti effettuati ed i costi sostenuti per l'operazione;
- F. nel rapporto concessorio sono posti in capo al Concessionario il rischio progettazione e realizzazione degli investimenti (riferito, tra l'altro, a ritardo nei tempi di completamento degli interventi, al non rispetto degli standard di progetto, all'aumento dei costi, a inconvenienti di tipo tecnico nell'opera e al mancato completamento della stessa), il rischio domanda (inteso, tra l'altro, come il rischio legato ai diversi volumi di domanda del servizio che il Concessionario mira a soddisfare ovvero il rischio legato alla mancanza di utenza), il rischio di finanziamento (inteso come mancato reperimento delle risorse di finanziamento e/o incremento dei tassi), nonché degli altri rischi come indicati nella Matrice dei Rischi e meglio precisati nel prosieguo del presente Capitolato; inoltre, non è previsto alcun contributo o garanzia del Comune di Trento a favore del Concessionario per la realizzazione degli interventi;
- G. la disciplina della concessione si fonda sul rispetto dell'Equilibrio Economico Finanziario, sulla base dei presupposti e delle condizioni previsti nel Piano Economico Finanziario ("PEF") ovvero:
- il quadro normativo e regolamentare;
 - la durata della Concessione;
 - il Canone di concessione di cui all'articolo 9 del presente Capitolato;
 - i tempi indicati nel Cronoprogramma, come definito nell'articolo 1, per la realizzazione degli investimenti previsti;
 - il rispetto dei termini del Cronoprogramma per quanto di competenza del Concedente;
 - gli altri elementi tassativamente indicati come tali nella relativa sezione illustrativa del Piano Economico Finanziario.
- H. è facoltà del Concessionario la ricerca di contributi di entità pubbliche, di sponsorizzazioni di privati e di altri introiti che possano concorrere al cofinanziamento degli investimenti fermo restando, per le risorse pubbliche, il limite del 49% del valore dell'investimento complessivo di cui all'articolo 180, comma 6, del D.Lgs 50/2016 e succ. mod. e int. e di altra normativa applicabile. I relativi importi, possono essere contabilizzati solo a seguito dell'atto ufficiale di

assegnazione.

ARTICOLO 3 OGGETTO DELLA CONCESSIONE

- 1.** Il presente Capitolato ha per oggetto la gestione dell'impianto sportivo sito in via Fersina n. 21 a Trento, appartenente al patrimonio indisponibile del Comune di Trento.
- 2.** La gestione dell'impianto sportivo comprende le attività di erogazione di servizi sportivi e lo svolgimento di attività connesse, compatibili con l'agibilità dell'impianto, la manutenzione ordinaria e straordinaria di strutture, impianti, attrezzature e degli spazi esterni per tutta la durata della concessione, con decorrenza di cui al successivo articolo 7 "Durata della Concessione", a fronte della riscossione delle entrate dagli utenti e dello sfruttamento economico e funzionale dell'intero impianto.
- 3.** Il contratto ha natura di concessione ai sensi ed effetti del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e succ. mod. e int., e delle disposizioni ivi contenute agli articoli 164 e seguenti alla Parte III, Titolo I, Capo I. In particolare, i ricavi della gestione del Concessionario provengono dalla vendita dei servizi resi al mercato dal Concessionario e il contratto comporta il trasferimento allo stesso Concessionario del rischio operativo ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera zz), del D.Lgs. 50/2016 e succ. mod. e int.

ARTICOLO 4 CONSISTENZA DELL'IMPIANTO

- 1.** L'impianto sportivo oggetto della concessione, situato nel Comune di Trento (CC Trento), è identificato all'accesso da apposita segnaletica che riporta l'indicazione di "Comune di Trento" quale proprietario e la denominazione del Concessionario quale soggetto gestore con la specifica dei riferimenti per la relativa reperibilità.
- 2.** L'impianto è composto dalle aree identificate nella "Relazione Tecnica Illustrativa" - Allegato 1 al presente Capitolato ovvero:
 - a) 12 campi da tennis di cui:
 - n. 3 campi da tennis in fondo sintetico con copertura removibile (pallone pressostatico);
 - n. 3 campo da tennis in terra rossa senza copertura;
 - n. 2 campi da tennis in terra rossa senza copertura;
 - n. 2 campi da tennis con copertura fissa (su cui è stato installato un impianto fotovoltaico);
 - n. 2 campi da tennis con copertura fissa;
 - b) una palazzina servizi così composta:
 - piano terra la zona accettazione, gli spogliatoi maschili e femminili, il bar e il ristorante;
 - primo piano un locale pluriuso (palestra) e un appartamento.
- 3.** La consegna dell'impianto sportivo avviene nello stato di fatto e di diritto attuale, che il Concessionario dichiara di conoscere ed accettare integralmente, a mezzo di apposito verbale di consegna da redigersi in contraddittorio fra le parti. Tutti i locali vengono consegnati privi di arredi e attrezzature ed il Concessionario deve provvedere a propria cura e spese all'allestimento degli spazi secondo quanto previsto all'articolo 5 "Arredo e attrezzature sportive" del presente Capitolato.
- 4.** L'eventuale variazione della consistenza conseguente alla realizzazione degli investimenti previsti nel PEF alle strutture ed aree sopra descritte, è approvata con atto dirigenziale, senza necessità di modificare il presente Capitolato e con successiva redazione di apposito verbale di consistenza e consegna. Le parti concordano fin d'ora che

la sottoscrizione del verbale comporta l'automatica estensione delle clausole contrattuali anche alle eventuali strutture ed aree variate.

ARTICOLO 5 ARREDO E ATTREZZATURE SPORTIVE

1. Tutti i locali devono essere arredati ed attrezzati in modo idoneo e confacente ad un ottimale utilizzo dell'intera struttura, sia per quanto riguarda la fruibilità degli spazi sportivi che per l'area bar-ristorante. La struttura deve inoltre essere dotata di tutte le attrezzature necessarie per la pulizia e la manutenzione del Centro sportivo.
2. Tutte le attrezzature sportive devono essere oggetto di revisione e di controlli periodici, come previsto dalla normativa vigente. La documentazione attestante le verifiche deve essere trasmessa al Comune.
3. Le coperture pressostatiche in dotazione devono essere posizionate a cura del Concessionario al fine di consentire lo svolgimento dell'attività sportiva e di insegnamento durante i mesi più freddi.

ARTICOLO 6 CUSTODIA E VIGILANZA

1. Il Concessionario prende in carico l'impianto sportivo e si impegna a utilizzarne le strutture e conservarle con la diligenza del buon padre di famiglia. Eventuali danni eccedenti il normale deperimento d'uso, sono posti a totale carico dello stesso, con facoltà del Comune di rivalsa sul deposito cauzionale.
2. Il Concessionario ha la responsabilità del custode, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1768 e seguenti del Codice Civile, ed ha l'obbligo di vigilare sull'impianto sportivo durante il suo utilizzo, indipendentemente dal soggetto che lo sta utilizzando.
3. In caso di intrusioni, danni, furti, incendi o altri eventi pregiudizievoli per il patrimonio del Comune, il Concessionario è tenuto ad informare le autorità competenti ed il Comune, non appena venuto a conoscenza del fatto.

ARTICOLO 7 DURATA DELLA CONCESSIONE

1. La concessione del servizio ha la durata di anni 9 (nove) per complessivi 108 (centotto) mesi decorrenti dalla data di consegna dell'impianto.
2. Su richiesta del Comune (comunicata almeno tre mesi prima della scadenza del contratto), nelle more del nuovo affidamento del servizio, il Concessionario assicura la continuità del servizio anche dopo la scadenza della convenzione, nel rispetto dei livelli di servizio pattuiti e alle medesime condizioni. Tale obbligo, fermo restando quanto stabilito dalla normativa vigente, non può protrarsi oltre 12 (dodici) mesi dalla scadenza della convenzione.

ARTICOLO 8 VALORE DELLA CONCESSIONE

1. Il valore della Concessione, determinato ai sensi dell'articolo 167, comma 1, del D.Lgs. n. 50/2016 e calcolato sulla base del fatturato stimato nel periodo complessivo di 10 (dieci)

anni (9 anni di concessione ed 1 anno di eventuale proroga) è pari ad Euro 4.738.577,00 (quattromilionisettecentotrentottomilacinquecentosessantasette/00) al netto dell'IVA.

ARTICOLO 9 CANONE DI CONCESSIONE

1. Tenuto presente il valore della concessione, in considerazione dell'interesse pubblico perseguito e degli obblighi posti a carico del Concessionario è stabilito un canone annuo a carico del Concessionario. L'importo del canone annuo complessivo, che il Concessionario deve versare al Comune, è pari all'importo di aggiudicazione, calcolato in aumento sull'importo del canone posto a base di gara quantificato in Euro 14.000,00, (oltre I.V.A.). Rimane salvo quanto previsto nell'articolo 27 "Riequilibrio e revisione del Piano economico Finanziario" del presente Capitolato.

2. Il Canone annuo è dovuto a partire dall'inizio della Concessione e, per il primo e ultimo anno, è proporzionato ai mesi effettivi di Concessione. Nel caso in cui il Comune richieda al Concessionario di proseguire il servizio dopo la scadenza della convenzione, l'importo del canone da corrispondere al Comune è pari ad un dodicesimo dell'ultimo canone corrisposto moltiplicato per i mesi di prosecuzione richiesti.

3. Il Concessionario, previa emissione di fattura da parte del Comune, deve versare il canone annuo al Comune il 15 (quindici) dicembre di ogni anno di concessione fatta eccezione per l'ultimo anno per il quale il relativo canone deve essere versato 15 (quindici) giorni prima della scadenza della concessione.

4. A partire dal secondo anno solare di concessione, al canone dovuto va applicata la percentuale di adeguamento al tasso di inflazione offerta in sede di gara.

5. Il tasso di inflazione è calcolato sulla base della variazione percentuale dell'indice ISTAT nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (FOI) ,registrata .nell'anno solare precedente.

ARTICOLO 10 UTILIZZO DELL'IMPIANTO

1. Il Concessionario è tenuto ad utilizzare l'impianto sportivo per le finalità e gli obiettivi contenuti nel presente Capitolato, garantendo il funzionamento dell'impianto per l'intero anno solare. L'utilizzo dell'impianto deve essere tale da non snaturare la sua prevalente destinazione alla pratica del tennis e delle diverse discipline in cui tale sport si declina.

2. Oltre al Comune, il Concessionario è l'unico soggetto in forza del presente Capitolato autorizzato a disporre dell'impianto sportivo ed a concederne l'uso a terzi.

3. Il Concessionario garantisce l'utilizzo dell'impianto sportivo a tutti i soggetti che ne facciano richiesta, sulla base di criteri obiettivi, nel rispetto dei principi di trasparenza, eguaglianza e imparzialità. L'utilizzo dell'impianto sportivo non può essere subordinato all'acquisizione di tessera associativa neppure a titolo gratuito.

4. L'utilizzo dell'impianto sportivo o di parti di esso per usi non sportivi, comunque temporanei e compatibili con il tipo di strutture, promosso dal Concessionario o da terzi, deve essere autorizzato dal Comune. La richiesta scritta deve essere inoltrata almeno 10 (dieci) giorni prima della data stabilita per l'utilizzo non sportivo. Resta inteso che il Concessionario deve ottenere tutte le licenze e le autorizzazioni richieste per il tipo di attività che intende svolgere.

5. Il Comune ha facoltà di utilizzare gratuitamente l'impianto sportivo o parti di esso per manifestazioni, attività sportive e non, comprese quelle scolastiche, per un numero di ore massime pari a 24 (ventiquattro) ore all'anno, comprensive dei tempi necessari per

l'allestimento ed il successivo sgombero degli spazi. Il Comune provvede ad inoltrare al Concessionario la richiesta di utilizzo, con indicazione delle strutture necessarie e del periodo richiesto con un preavviso di almeno 10 (dieci) giorni.

ARTICOLO 11 APERTURA DELL'IMPIANTO

1. L'impianto deve essere aperto al pubblico tutto l'anno salvo eventuali giornate di chiusura per un massimo complessivo di 15 (quindici) giorni all'anno che devono essere comunicate al Comune. Gli orari di apertura al pubblico devono rispettare quanto offerto in sede di gara.
2. Il calendario annuale con l'orario di funzionamento deve essere esposto nei locali di ingresso dell'impianto sportivo in luogo ben visibile al pubblico e deve essere pubblicato sul sito internet del Concessionario.
3. In caso di svolgimento di eventi e/o manifestazioni o di variazione provvisoria degli orari è compito del Concessionario regolare e rendere noti gli orari di accesso del pubblico.

ARTICOLO 12 TARIFFE PER L'UTILIZZO DELL'IMPIANTO

1. Le tariffe per l'utilizzo dell'impianto sportivo sono determinate annualmente dal Concessionario nei limiti delle tariffe massime stabilite annualmente con atto della Giunta comunale per le diverse tipologie di impianto sportivo. Il Concessionario può autonomamente praticare tariffe agevolate per determinate categorie di utenti e deve comunque favorire con specifiche facilitazioni economiche l'attività sportiva giovanile, dei diversamente abili, degli anziani e delle associazioni di volontariato.
2. L'importo della tariffa è onnicomprensivo e non può essere artificialmente suddiviso al fine di richiedere un importo superiore a quello massimo stabilito dal Comune. Il Concessionario può definire tariffe diverse a seconda che l'utilizzo avvenga in periodi in cui è necessaria la copertura pressostatica o sia richiesto l'utilizzo dell'energia elettrica per l'illuminazione supplementare degli spazi di gioco.
3. Le entrate da tariffa sono riscosse direttamente dal Concessionario, così come tutte le altre legate a corsi, servizi e manifestazioni organizzati dal Concessionario all'interno dell'impianto sportivo, nel rispetto di tutte le normative in materia di autorizzazioni, imposte e altri oneri derivanti dalle attività.
4. Il tariffario in vigore deve essere esposto all'ingresso dell'impianto sportivo in luogo ben visibile ai frequentatori e pubblicato sul sito internet del Concessionario.

ARTICOLO 13 OBBLIGHI GENERALI DI GESTIONE DEL CONCESSIONARIO

1. Il Concessionario è tenuto a:
 - a. comunicare ad inizio concessione i seguenti dati:
 - nome del referente della concessione con recapito telefonico raggiungibile dalle 8.00 alle 12.00 nei giorni feriali;
 - nome del "Responsabile dell'impianto sportivo" e del suo sostituto, con i rispettivi recapiti telefonici, di cui alla lettera h. del presente articolo;
 - indirizzo PEC;

- b.** garantire per l'intera durata l'espletamento di tutti i servizi e attività offerti nel progetto gestionale nel rispetto delle leggi e delle norme regolamentari, quali a titolo esemplificativo norme urbanistiche, del C.O.N.I., della F.I.T. dei VV.FF., dell'A.P.S.S., vigenti e di futura emanazione, nonché dei contenuti del presente Capitolato speciale;
- c.** dotarsi di tutte le autorizzazioni e certificazioni richieste dalle normative di settore, provvedendo a tutti gli adempimenti amministrativi necessari per effettuare il servizio oggetto di concessione nonché tutte le attività strumentali, accessorie o complementari al suo svolgimento;
- d.** erogare il servizio con continuità, regolarità e senza interruzioni, se non per ragioni di forza maggiore di cui all'articolo 27 "Riequilibrio e revisione del Piano Economico Finanziario" tali da rendere oggettivamente impossibile o eccessivamente oneroso, in tutto o in parte, l'adempimento delle obbligazioni contrattuali;
- e.** garantire la pratica delle attività sportive compatibili con l'impianto sportivo e secondo le modalità di utilizzo dell'impianto definite nell'articolo 10 "Utilizzo dell'impianto". Il Concessionario, nel periodo intercorrente tra la fine della precedente gestione e la fine dell'anno sportivo (indicativamente coincidente con il mese di giugno), si obbliga a riservare alle società sportive, dietro pagamento della relativa tariffa, cinque campi da tennis coperti e le relative strutture accessorie (es. spogliatoi e docce) affinché possano proseguire e portare a termine l'attività agonistica iniziata nella precedente gestione (iniziative e campionati);
- f.** promuovere la pratica delle attività sportive compatibili con l'impianto sportivo, anche mediante l'insegnamento delle diverse discipline sportive garantendo gli utilizzi a tutti i soggetti con le modalità previste all'articolo 10 "Utilizzo dell'impianto";
- g.** curare la preparazione, il ripristino e la manutenzione dei campi da gioco (compreso il montaggio e smontaggio del pallone pressostatico) nel rispetto delle prescrizioni tecniche della disciplina prevista;
- h.** nominare la figura di "Responsabile dell'impianto sportivo" e di un sostituto che possa farne le veci in caso di assenza, che devono garantire la propria reperibilità nei confronti del Comune. In caso di variazione del Responsabile dell'impianto (che deve presentare le medesime competenze della figura di Responsabile) o del sostituto dello stesso, il Concessionario è tenuto a comunicare la variazione;
- i.** nominare un tecnico professionalmente competente (con la qualifica di ingegnere, geometra o perito) che rilasci annualmente ed alla scadenza della convenzione, sotto personale responsabilità, una dichiarazione attestante la completa ottemperanza alle norme di sicurezza e l'aggiornamento di tutte le relative certificazioni, trasmettendo al Comune tale attestato e la documentazione aggiornata in copia;
- j.** garantire l'apertura, anche attraverso sistemi automatizzati di accesso che consentano altresì un servizio di prenotazione e pagamento delle tariffe, negli orari offerti in sede di gara, e la custodia dell'impianto sportivo, delle sue pertinenze, dell'impiantistica, delle attrezzature e dei materiali in esso esistenti o che vi saranno collocati, anche integrata con sistemi di videosorveglianza e videocontrollo;
- k.** approvare il "Regolamento d'uso dell'impianto sportivo" e la "Carta dei servizi", di cui all'articolo 16 del presente Capitolato;
- l.** garantire l'erogazione della scuola tennis, tipologia almeno "Standard School" riconosciuta dalla FIT, a partire dall'inizio del primo anno sportivo (indicativamente dal mese di settembre) rispetto al periodo di concessione;
- m.** segnalare immediatamente al Comune tutte le circostanze e i fatti che possano pregiudicare il regolare svolgimento delle attività;

n. provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto sportivo, come definita ai sensi di legge ed indicativamente descritta nella "Relazione tecnico illustrativa" - Allegato 1 al presente Capitolato;

o. dare attuazione a quanto indicato nell'offerta tecnica ed economica costituente oggetto di punteggio presentate in sede di gara, che sono allegate alla convenzione sottoscritta tra le parti;

p. effettuare la pulizia giornaliera e periodica dei locali, delle relative pertinenze e delle aree verdi al fine di garantire in ogni momento la presenza di condizioni ottimali di utilizzo sia dal punto di vista igienico-sanitario che della sicurezza. Il Concessionario deve inoltre provvedere allo smaltimento dei rifiuti nel rispetto del sistema di raccolta previsto nel Comune di Trento;

q. garantire un'attenta e sicura sorveglianza igienica e comportamentale dei frequentatori degli impianti, evitando attività che possano arrecare molestia o danno ai frequentatori medesimi;

r. effettuare il subentro nelle utenze (acqua, gas ed energia elettrica, ...) assumendo tutti gli oneri di funzionamento dell'impianto sportivo, compresa la tariffa di igiene ambientale ed ogni altra imposta, tributo, tassa, diritto di qualsiasi genere inerenti all'impianto sportivo e alle attività in concessione;

s. a fine concessione effettuare la voltura di tutte le utenze a favore del nuovo concessionario;

t. in merito all'impianto fotovoltaico:

- accettare la titolarità della convenzione con il Gestore dei Servizi Energetici (GSE S.p.A.) e subentrare nella gestione dell'impianto fotovoltaico;
- sottoscrivere un contratto di acollo con il gestore uscente per l'ammontare dell'importo di € 256.968 da destinare al rimborso parziale del mutuo, come indicato nelle Linee guida per la redazione del PEF – allegato 3 al presente Capitolato;

u. richiedere ed ottenere a propria cura e spese tutte le licenze e le autorizzazioni prescritte e necessarie per lo svolgimento delle varie attività all'interno dell'impianto sportivo, sia di carattere sportivo che amministrativo;

v. esporre a proprie spese presso la struttura l'apposita segnaletica definita dal Comune per gli impianti sportivi di proprietà comunale allo scopo di identificare i due soggetti:

- Comune di Trento quale proprietario dell'impianto sportivo;
- Concessionario, quale gestore dell'impianto sportivo, indicando i riferimenti per la sua reperibilità;

w. dare in locazione i locali destinati alla somministrazione di alimenti e bevande ad un soggetto idoneo a svolgere tale attività, nel rispetto delle norme igienico - sanitarie e delle disposizioni legislative e regolamentari disciplinanti la materia dei pubblici esercizi nonché secondo quanto definito dal successivo articolo 17 "Locali per la somministrazione di alimenti e bevande", assicurandone l'apertura negli orari di maggiore frequentazione dell'impianto sportivo;

x. provvedere all'arredo e all'allestimento dell'impianto sportivo secondo quanto definito nell'articolo 5, effettuando i necessari collaudi e controlli sulle dotazioni che necessitano di verifiche periodiche nel rispetto delle vigenti disposizioni normative;

y. esporre le tariffe, i prezzi delle attività accessorie, il Regolamento d'uso e la Carta dei servizi, il calendario delle attività sportive, in luogo ben visibile al pubblico; deve inoltre esporre il piano di evacuazione ed ogni altra informazione - segnalazione prevista dalla legge;

z. trasmettere al Comune, entro i termini stabiliti dallo stesso, oltre a quelli già indicati all'articolo 15 "Documentazione", tutti i dati, le informazioni ed i documenti che il medesimo ritenga opportuno richiedere ai fini della verifica e della valutazione dell'attività svolta in relazione all'interesse pubblico perseguito ed ai fini del Comune;

aa. invitare alle riunioni dell'affidatario, nelle quali sono discussi problemi inerenti alla gestione dell'impianto sportivo, e comunque almeno una volta all'anno, un rappresentante del Comune;

ab. effettuare gli interventi/investimenti inseriti nell'offerta tecnica e nel PEF presentato in sede di gara;

ac. gestire l'impianto sportivo con la massima diligenza, professionalità e correttezza assicurando il rispetto dei livelli di standard quantitativi e qualitativi del servizio sotto riportati:

N	ELEMENTO VALUTATO	INDICATORE	STANDARD ANNUALE
1	Custodia dei beni in concessione	Numero dei rilievi formalizzati dal Comune	< 3
2	Rispetto obblighi amministrativi/comunicativi	Check list - verifica del livello del servizio di accessibilità	>= 75%
3	Pulizia e manutenzione dei locali bar- ristorante	Check list verifica del livello del servizio di pulizia Ristorante	>= 75%
4	Pulizia e manutenzione dei locali sportivi e stato dei campi e pertinenze	Check list - verifica del livello del servizio di pulizia, spogliatoi, docce e servizi igienici – aree gioco / attività	>= 75%
5	Soddisfazione utenza	Numero reclami pervenuti	< 3
6	Efficienza nelle comunicazioni	Rispetto del tempo di comunicazione	Ritardo non superiore a 10 giorni

ARTICOLO 14 OBBLIGHI DEL COMUNE

1. Il Comune si assume i seguenti obblighi:

- a)** cooperare per agevolare l'espletamento della gestione dell'impianto sportivo da parte del Concessionario con particolare riferimento alla comunicazione tempestiva di tutte le informazioni necessarie;
- b)** comunicare al Concessionario, con congruo anticipo, gli interventi tecnici ed amministrativi, che possano in qualche modo influire sulle attività dell'impianto sportivo;
- c)** trasmettere al Concessionario la scheda di cui all'articolo 15 "Documentazione" ed il piano tariffario, deliberato dal Comune, al fine di determinare le tariffe per l'anno successivo.

ARTICOLO 15 DOCUMENTAZIONE

1. Il Concessionario deve inviare al Comune di Trento le seguenti informazioni e documenti al fine di consentire l'esercizio del potere di controllo sulle attività oggetto di concessione:

- prima della stipula del contratto:

- copia del contratto di accollo con il titolare della gestione cessata avente ad oggetto l'assunzione degli oneri relativi all'intervento di riqualificazione energetica (copertura e nuovo impianto fotovoltaico);
- la documentazione volta a dimostrare il subentro nel contratto con il Gestore dei Servizi Energetici (G.S.E. S.p.a.);
- la documentazione relativa alla polizza assicurativa di cui al successivo articolo 25 "Obblighi assicurativi";
- la documentazione comprovante la costituzione della cauzione definitiva per l'esecuzione del contratto di cui all'articolo 29 del presente Capitolato;
- in caso di ricorso al subappalto, come dichiarato in sede di offerta, tutte le informazioni relative al subappalto come definito nell'articolo 26 della L.P. 2/2016 e succ. mod. e int.;
- l'indirizzo sul territorio comunale della sede della struttura operativa del Concessionario (con recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata PEC) da mantenere per tutta la durata dell'affidamento ed alla quale far riferimento;

- dopo la stipula del contratto:

- copia del contratto di locazione/ affidamento dei locali destinati alla somministrazione di alimenti e bevande e la documentazione volta a dimostrare il possesso, in capo al locatario, dei requisiti per la somministrazione di alimenti e bevande;
- tutta la documentazione relativa alla richiesta di subappalto di cui all'articolo 26 della L.P. 2/2016 e succ. mod. e int.;

- entro il 30 settembre di ogni anno:

- il calendario delle attività programmate nell'anno sportivo (da settembre ad agosto) nel rispetto dell'offerta in sede di gara, nel quale il Concessionario deve tenere conto anche delle eventuali attività che il Comune intende organizzare e che sono comunicate secondo le modalità definite dal Comune;
- documentazione idonea a dimostrare il possesso dei requisiti necessari al riconoscimento federale della propria scuola tennis;
- l'elenco delle prenotazioni dell'impianto nell'anno sportivo da parte di associazioni e società sportive e altri soggetti;
- le eventuali variazioni al Regolamento d'uso dell'impianto sportivo;
- gli eventuali contratti di sponsorizzazione in corso di stipulazione;
- dichiarazione di aver adempiuto alle prescrizioni previste dal D.Lgs. 39/2014 (decreto antipedofilia);

- entro il 31 gennaio di ogni anno:

- la dichiarazione del tecnico competente, nominato dal Concessionario, attestante la completa ottemperanza alle norme di sicurezza e le relative certificazioni aggiornate in copia;
- il bilancio consuntivo relativo all'anno solare precedente che indichi tutte le entrate percepite e tutte le spese sostenute documentabili;
- la relazione delle attività svolte nell'anno appena concluso (1° settembre – 31 agosto), a rendicontazione di quanto offerto in sede di gara, secondo i contenuti

della scheda predisposta dal Comune, con indicazione di tutti i dati utili alla verifica della gestione del servizio in coerenza con le poste indicate nel bilancio consuntivo tra cui: l'utilizzo degli impianti da parte degli utenti, le attività e manifestazioni svolte, l'elenco dei dipendenti, incaricati e volontari comunque e a qualsiasi titolo impiegati nella gestione, le manutenzioni ordinarie e straordinarie effettuate, le eventuali indagini di rilevazione di qualità del servizio svolte;

- eventuali variazioni alla polizza assicurativa nonché la quietanza di pagamento del premio per l'anno in corso;
- la certificazione rilasciata dall'Ente Bilaterale di riferimento della Provincia di Trento o da un consulente del lavoro che attesti l'applicazione di condizioni economiche non inferiori a quelle del C.C.N.L. e degli accordi territoriali applicabili nei pagamenti delle retribuzioni ai propri dipendenti e/o soci lavoratori nonché il rispetto di tutte le ulteriori condizioni previste dal presente articolo;
- il programma annuale delle manutenzioni ordinarie e degli interventi comunque necessari, indipendentemente dal fatto che possano configurarsi come manutenzione ordinaria o straordinaria, a mantenere gli edifici e gli impianti tecnologici nello stato idoneo per servire alla destinazione d'uso;
- la dichiarazione, resa ai sensi del D.P.R. 445/2000 e succ. mod., degli importi delle singole tariffe che verranno applicate per l'anno in corso sulla base di quelle stabilite dal Comune e dei prezzi stabiliti per l'anno in corso per le attività accessorie con le relative agevolazioni.

2. Il Concessionario si impegna a comunicare in qualsiasi periodo dell'anno ogni documento attestante le variazioni di cui ai punti precedenti e relative alla disciplina degli obblighi contrattuali.

ARTICOLO 16 REGOLAMENTO D'USO DELL'IMPIANTO E CARTA DEI SERVIZI

1. Il Concessionario si impegna a redigere, entro 3 (tre) mesi dalla data di inizio della concessione il "Regolamento d'uso dell'impianto sportivo", nel quale oltre alle regole comportamentali per l'uso degli spazi devono essere indicati anche i criteri obiettivi per l'utilizzo dell'impianto a tutti i soggetti che ne facciano richiesta rispettosi dei principi e dei criteri di trasparenza, uguaglianza ed imparzialità. Nel Regolamento devono essere previste specifiche disposizioni volte a garantire l'uso sportivo dell'impianto favorendo le prenotazioni da parte di associazioni sportive.

2. Il "Regolamento d'uso dell'impianto sportivo" deve essere condiviso dal Comune con apposita determinazione dirigenziale e affisso all'esterno dell'impianto sportivo.

3. Le variazioni al regolamento d'uso dovranno essere comunicate al Comune che, qualora ritenga le modifiche sostanziali, le condivide con apposita determinazione dirigenziale.

4. Il Concessionario è tenuto altresì ad adottare la "Carta dei servizi" entro i primi 3 (tre) mesi dall'inizio della gestione ed assume gli obblighi propri del gestore di servizio pubblico.

5. La "Carta dei servizi" stabilisce:

- le informazioni sulle modalità con le quali il servizio viene erogato;
- gli standard di riferimento (sia di qualità che di quantità) del servizio erogato;
- le procedure di informazione, partecipazione, diritto d'accesso e reclamo;
- il diritto di rimborso o indennizzo dell'utente collegato al verificarsi dell'erogazione di una prestazione "non conforme" agli impegni.

6. La “Carta dei servizi” deve essere condivisa dal Comune con apposita determinazione dirigenziale, va affissa all'esterno dell'impianto sportivo ed è soggetta a revisione ogni qualvolta sia necessario.

ARTICOLO 17

LOCALI PER LA SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE

1. Il Concessionario è tenuto a garantire che nei locali destinati a bar/ristorante, sia offerta all'utenza la somministrazione di alimenti e bevande nel pieno rispetto delle normative vigenti. Senza l'autorizzazione del Comune, il Concessionario non può servirsi dei locali, delle pertinenze e delle dipendenze destinate a bar/ristorante per scopi e finalità diverse. La somministrazione deve essere effettuata da un soggetto idoneo ed in possesso dei requisiti fissati dalla normativa vigente in materia.

2. Durante l'attività del Centro sportivo il bar/ristorante deve essere funzionante, assicurando l'apertura negli orari di maggiore frequentazione dell'impianto sportivo, fatte salve eventuali restrizioni previste dalla legge.

3. Il Concessionario deve provvedere all'allestimento dei locali, ivi compresa la fornitura di attrezzature e arredi, e deve garantire tutti gli interventi, anche di natura strutturale, necessari al rispetto dei requisiti richiesti per l'esercizio dell'attività di somministrazione sia nei locali adibiti a bar/ristorante che nei locali di servizio.

4. La somministrazione di bevande a contenuto alcolico è consentita nei limiti di legge.

5. Nei locali deve essere esposto il listino dei prezzi con l'indicazione del costo delle consumazioni e dei servizi offerti.

6. Gli orari dell'attività di somministrazione devono essere in linea con le disposizioni normative previste per la categoria. E' consentita la chiusura dell'esercizio solo nei periodi di sospensione delle attività presso l'impianto sportivo in modo tale da non pregiudicare la fruibilità del relativo servizio da parte degli avventori quando l'impianto è aperto.

7. E' vietata l'installazione degli apparecchi con vincita in denaro di cui all'articolo 110, comma 6, del Regio Decreto 18.06.1931, n. 773 "Testo unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza". In generale è vietata ogni forma di attività riconducibile al gioco d'azzardo o comunque lo svolgimento anche di un gioco lecito quando sia prevista una posta, un premio o una quota di partecipazione in denaro.

8. L'utilizzo dei locali destinati alla somministrazione effettuata da un soggetto diverso dal Concessionario è subordinato alle seguenti condizioni:

a. che tale soggetto sia in possesso dei requisiti per la somministrazione di alimenti e bevande;

b. che il contratto di affidamento abbia durata non superiore a quella della concessione, salvo l'obbligo di garantire la prosecuzione della somministrazione anche oltre la scadenza di cui all'articolo 7 “Durata della concessione” del presente Capitolato, nelle more dell'individuazione del nuovo Concessionario. Il Comune rimane estraneo a qualunque controversia che dovesse insorgere tra il Concessionario ed il locatario;

c. che nel relativo contratto di affidamento dei locali destinati alla somministrazione di alimenti e bevande sia inserita la clausola risolutiva espressa in base alla quale la risoluzione del contratto di concessione comporta l'automatica risoluzione del contratto;

d. che il Concessionario si assicuri che l'attività di somministrazione di alimenti e bevande sia svolta dopo l'acquisizione di tutte le autorizzazioni amministrative richieste dalla normativa vigente.

ARTICOLO 18 SPONSORIZZAZIONI E PUBBLICITÀ

1. Il Concessionario può esercitare la pubblicità cartellonistica, fonica e luminosa presso gli spazi interni dell'impianto sportivo per le proprie sponsorizzazioni e pubblicità finalizzate al sostegno delle attività sportive, o delle altre attività consentite, che si svolgono all'interno dell'impianto sportivo, purché in regola con tutte le autorizzazioni di legge e gli adempimenti di pagamento delle imposte/tasse previste dalla legge e dai regolamenti per l'utilizzo di strutture, di striscioni, di manifesti o di altri strumenti simili che possano veicolare messaggi pubblicitari all'interno dell'impianto sportivo.

2. I contenuti dei messaggi pubblicitari non devono essere contrari alla morale, all'ordine pubblico, escludendo, qualsiasi forma di propaganda a favore di partiti, movimenti politici ed associazioni in genere portatrici di interessi particolari (non diffusi). Il Concessionario assume l'obbligo di rispettare quanto stabilito dal Consiglio comunale con l'Ordine del Giorno 09.05.2012 n. 55, con il quale il Comune si è impegnato a non sostenere finanziariamente o con patrocini eventi e/o manifestazioni e/o società di qualsiasi natura che pubblicizzino il gioco con apparecchi con vincita di denaro, o le realtà con cui si effettua, ed a non locare spazi di proprietà comunale per l'utilizzo di tali giochi.

3. Al Comune devono essere riservati adeguati spazi per pubblicizzare in forma gratuita le proprie manifestazioni o iniziative.

ARTICOLO 19 PERSONALE E RAPPORTI DI LAVORO

1. Il Concessionario si obbliga ad applicare nei confronti dei lavoratori dipendenti e anche nei confronti dei soci lavoratori, condizioni contrattuali, normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi nazionali di lavoro e gli accordi decentrati in essere nel territorio della provincia di Trento, nonché a rispettarne le norme e le procedure previste dalla legge, alla data dell'offerta e per tutta la durata della concessione. L'obbligo permane anche dopo la scadenza dei suindicati contratti collettivi fino alla loro sostituzione. In particolare il Concessionario si impegna ad osservare ed applicare integralmente ai dipendenti ed ai soci lavoratori, se trattasi di cooperativa in quanto applicabili, tutte le norme contenute nei contratti collettivi nazionali di lavoro e gli accordi decentrati in essere nel territorio della provincia di Trento.

2. Il Concessionario deve garantire, in relazione ai lavoratori addetti al servizio, il regolare versamento dei contributi assicurativi, previdenziali e di quelli dovuti agli enti bilaterali previsti dalla normativa vigente, nonché i trattamenti economici previsti dal C.C.N.L. e dagli accordi territoriali applicabili come sopra indicati.

3. Il Concessionario è tenuto a trasmettere al Comune la documentazione relativa al personale eventualmente impiegato (elenco dei dipendenti e/o soci lavoratori, distinto per addetti a tempo pieno ed a tempo parziale e relativa misura percentuale, inquadramento, anzianità, mansioni e/o qualifica) che risulti in forza 3 mesi prima della scadenza naturale del contratto di gestione dell'impianto sportivo.

4. I soggetti incaricati dal Concessionario dell'attività di insegnamento delle discipline sportive devono possedere la qualifica di istruttore o tecnico prevista dalle norme regolamentari della disciplina di riferimento.

5. Tutto il personale impiegato, anche se volontario, deve essere in regola con le disposizioni di cui al D.Lgs. 39/2014 (decreto antipedofilia).

6. Il Concessionario è tenuto inoltre all'osservanza ed all'applicazione di tutte le norme relative alle assicurazioni obbligatorie ed antinfortunistiche, previdenziali ed assistenziali, nei confronti del proprio personale e dei soci lavoratori e sollevando il Comune da qualsiasi

responsabilità in dipendenza della mancata osservanza degli obblighi retributivi, previdenziali e assicurativi verso i propri dipendenti e soci lavoratori.

7. Il Concessionario risponde in ogni caso dell'opera sia del personale assunto che del personale volontario e si impegna a fare osservare a tutti gli addetti alla gestione e ai coadiutori la massima diligenza nell'utilizzo e nella conservazione di locali, impianti, attrezzature e dotazioni varie.

8. Qualora il Concessionario non risulti in regola con gli obblighi di cui sopra, il Comune può procedere alla risoluzione del contratto.

ARTICOLO 20 CODICE DI COMPORTAMENTO

1. A norma dell'articolo 2 del Codice di comportamento dei dipendenti del Comune di Trento, approvato con deliberazione della Giunta comunale 18 dicembre 2016, n. 250 - rinvenibile sul sito dell'Amministrazione comunale (www.comune.trento.it) - i contenuti del predetto Codice di comportamento si applicano, per quanto compatibili, nei confronti dei dipendenti e dei collaboratori a qualsiasi titolo del Concessionario individuato dall'Amministrazione comunale. In caso di accertamento da parte dell'Amministrazione comunale della violazione degli obblighi derivanti dal Codice da parte dei dipendenti e dei collaboratori a qualsiasi titolo del Concessionario, l'Amministrazione, previa instaurazione del contraddittorio con il Concessionario, ha la facoltà di risolvere il contratto in danno del Concessionario con tutte le conseguenze a carico del Concessionario previste dalla normativa vigente per il caso di risoluzione del contratto in danno del Concessionario.

ARTICOLO 21 PREVENZIONE E SICUREZZA

1. Il Concessionario è tenuto all'osservanza delle disposizioni del D.Lgs. 09.04.2008, n. 81 "Attuazione dell'articolo 1 della legge 03.08.2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro" e sue modifiche ed integrazioni.

2. La responsabilità diretta o indiretta in materia di prevenzione e sicurezza è a totale carico del Concessionario sia nei rapporti con i propri dipendenti, con gli utenti in generale, con gli appaltatori, con i fornitori, che con ogni altra figura che per qualsiasi motivo si rapporti con le strutture affidate in gestione.

3. Il Concessionario non può impedire al personale incaricato dal Comune il libero accesso ad ogni parte della struttura in concessione opponendo motivi legati alla sicurezza, fatte salve comprovate ed eccezionali situazioni.

4. L'impianto sportivo deve essere dotato di defibrillatore semiautomatico, al fine di permettere alle società e associazioni sportive il rispetto dell'articolo 5 del D.M. 24.04.2013, modificato con D.M. 11.01.2016. Durante il periodo di utilizzo dell'impianto è richiesta la presenza di personale abilitato all'uso del defibrillatore.

ARTICOLO 22 MANUTENZIONE STRAORDINARIA, MANUTENZIONE STRAORDINARIA MIGLIORATIVA DELL'IMPIANTO E INVARIABILITÀ DELL'ASSETTO DELL'IMPIANTO SPORTIVO

1. La manutenzione straordinaria è a carico del Concessionario.

2. Il Concessionario, nel corso della durata della concessione, è tenuto ad eseguire:

- gli interventi di manutenzione straordinaria di cui alla “Relazione Tecnica Illustrativa” - Allegato 1 al presente Capitolato;
- tutti gli ulteriori interventi di manutenzione migliorativa che ha proposto in sede di gara nel PEF asseverato.

3. Gli interventi devono essere tutti eseguiti previa comunicazione scritta al Comune e nel rispetto della tempistica indicata nel PEF.

4. Qualora, per taluno degli interventi il Concessionario ottenga contributi pubblici, nell'esecuzione dei lavori, deve rispettare quanto previsto dalla normativa vigente sulla contrattualistica pubblica sia nazionale sia locale, ovvero Il D.Lgs 50/2016 e succ mod. e int. e la L.P. 26/1993 e succ mod. e int. nonché ogni altra normativa ad essa collegata.

5. Qualora gli interventi migliorativi comportino una variazione della consistenza delle strutture, a conclusione degli stessi essa verrà formalizzata con atto dirigenziale, senza necessità di modificare il contratto, con automatica estensione delle clausole contrattuali alla nuova consistenza.

6. E' fatto espresso divieto al Concessionario di modificare l'impianto sportivo in concessione, o parti dello stesso, nonché realizzare nuove strutture ove manchi la preventiva autorizzazione scritta del Comune. In caso di esecuzione di lavori non autorizzati è fatto obbligo al Concessionario del ripristino immediato dei manufatti e dei luoghi alla situazione originaria.

7. Il Comune, in ragione della gravità dell'atto o del ripetersi di realizzazioni non autorizzate, applicherà quanto previsto dall'articolo 30 “Penali” fino alla risoluzione di diritto della concessione, fatta salva in ogni caso la richiesta di risarcimento danni.

ARTICOLO 23 GESTIONE E FINANZIAMENTO DEGLI INVESTIMENTI

1. Tutti gli investimenti devono essere finanziati secondo quanto indicato dal Concessionario nel PEF.

2. Qualsiasi intervento realizzato si ritiene ammortizzato alla fine del periodo di concessione.

3. Ai sensi dell'articolo 180, comma 6, del D.Lgs. 50/2016 e succ. mod e int. secondo cui eventuali garanzie pubbliche o ulteriori meccanismi di finanziamento a carico della pubblica amministrazione (contributi sovvenzioni, prezzi ecc.), non possono essere complessivamente superiori al quarantanove per cento del costo dell'investimento complessivo, comprensivo di eventuali oneri finanziari.

4. La situazione è monitorata attraverso una verifica dell'Equilibrio Economico Finanziario del PEF di cui all'articolo 26 del presente Capitolato.

ARTICOLO 24 SUBCONCESSIONE E SUBAPPALTO

1. E' fatto espressamente divieto all'aggiudicatario di subconcedere in tutto o in parte l'oggetto della presente concessione, pena la decadenza del contratto.

2. E' data facoltà al Concessionario di affidare in appalto a terzi, ai sensi dell'articolo 174 del D.Lgs. 50/2016 e succ mod. e int., i servizi sottoelencati a soggetti in possesso dei requisiti di carattere generale previsti dal Codice:

- servizio di pulizia dell'impianto;
- servizio di custodia.

3. Non si considera subappalto, ai sensi dell'articolo 174 del D.Lgs. 50/2016 e succ. mod. e int., l'affidamento di parti della concessione ad imprese che si siano raggruppate o consorziate, né le imprese ad esse collegate.

4. Il subappalto dei servizi può essere autorizzato dall'Amministrazione comunale in conformità a quanto previsto dall'articolo 26 della L.P. 9 marzo 2016 n. 2 e succ mod. e int. e dall'articolo 105 del D.Lgs. 50/2016 e succ mod. e int.

5. Il Concessionario rimane comunque l'unico responsabile della corretta gestione dell'impianto sportivo.

6. Il subappalto è consentito unicamente per le prestazioni sopra indicate e previa autorizzazione del Comune di Trento, nel rispetto delle seguenti condizioni:

a) che il Concessionario abbia indicato all'atto dell'offerta le prestazioni relative all'attività che intende subappaltare;

b) che il Concessionario provveda a presentare al Comune apposita istanza per il rilascio dell'autorizzazione al subappalto e al deposito di copia autentica del contratto di subappalto, stipulato sotto la condizione sospensiva del rilascio dell'autorizzazione stessa, presso l'Amministrazione comunale, almeno 20 giorni prima della data di effettivo avvio delle prestazioni attinenti al servizio subappaltato;

c) che non sussista nei confronti del subappaltatore alcuno dei divieti previsti dall'articolo 67 del D.Lgs. 6 settembre 2011 n. 159. Per la verifica di tale requisito il Concessionario dovrà allegare all'istanza per il rilascio dell'autorizzazione al subappalto la documentazione riferita al subappaltatore prevista dal D.Lgs. 6 settembre 2011 n. 159;

d) che, al momento del deposito di copia autentica del contratto di subappalto presso l'Amministrazione comunale, il Concessionario trasmetta:

- dichiarazione resa ai sensi del D.P.R. 445/2000 attestante il possesso da parte del subappaltatore dei requisiti richiesti e specificati nella successiva lett. f);

- dichiarazione resa da parte del subappaltatore (nella forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e ss. mm.) attestante l'insussistenza delle cause di esclusione di cui all'articolo 80 del D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50;

e) che, al momento del deposito del contratto di subappalto, il Concessionario trasmetta copia degli eventuali contratti derivati stipulati con il subappaltatore, relativi all'uso di attrezzature o aree oggetto di concessione;

f) che il subappaltatore:

- sia iscritto, se italiano, alla Camera di Commercio, Industria, Agricoltura e Artigianato (in caso di soggetto straniero è richiesta l'iscrizione ai corrispondenti registri professionali);
- non sia incorso in cause di decadenza, divieto e sospensione previste dal D.Lgs. 6 settembre 2011 n. 159;
- disponga di tutti i requisiti prescritti dalla normativa vigente per lo svolgimento delle attività oggetto di subappalto;

g) che, al momento del deposito della copia autentica del contratto di subappalto, il Concessionario abbia provveduto a depositare una dichiarazione attestante la sussistenza o meno di eventuali forme di controllo e collegamento a norma dell'articolo 2359 codice civile con il subappaltatore (in caso di raggruppamento temporaneo, di società o di consorzio la stessa dichiarazione dev'essere resa da ciascuno dei soggetti partecipanti).

7. A norma dell'articolo 26, comma 3, della L.P. 9 marzo 2016 n. 2 e ss.mm. e ii., prima della stipula della convenzione, il Concessionario deve indicare all'Amministrazione l'elenco di

tutte le operazioni, con i relativi importi, che intende affidare in conformità a quanto già dichiarato in sede di gara, nonché il nome, il recapito e i rappresentanti legali dei suoi subappaltatori e subcontraenti coinvolti in questi lavori o servizi e sottoposti agli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari previsti dalla L. 13 agosto 2010 n. 136, se questi sono noti al momento della richiesta. Il Concessionario deve comunicare all'Amministrazione eventuali modifiche delle informazioni relative ai subappaltatori e subcontraenti avvenute nel corso del contratto, nonché le informazioni richieste per eventuali nuovi subappaltatori e subcontraenti coinvolti successivamente in tali lavori o servizi. L'Amministrazione controlla i contratti stipulati dal Concessionario con i subappaltatori e subcontraenti, per le finalità della L. 13 agosto 2010 n. 136.

8. Il Concessionario del servizio deve comunicare all'Amministrazione i dati relativi a tutti i subcontratti stipulati per l'esecuzione dell'appalto, con il nome del subcontraente, l'importo del contratto, l'oggetto della prestazione affidata e la dichiarazione che non sussiste, nei confronti del Concessionario, alcun divieto previsto dall'articolo 67 del D.Lgs. n. 159/2011.

9. A norma dell'articolo 26, comma 4, della L.P. 9 marzo 2016 n. 2 e ss.mm. e ii., in caso di subappalto, le prestazioni indicate in sede di gara sono subappaltate ognuna per intero e con un unico contratto.

10. L'effettivo avvio delle operazioni comprese nel subappalto non può aver luogo prima del rilascio dell'autorizzazione da parte del Comune, ai sensi dell'articolo 26, comma 8, della L.P. 9 marzo 2016 n. 2 e ss.mm. e ii..

11. Il subappalto delle prestazioni non esonera in alcun modo il Concessionario dagli obblighi derivanti dal contratto essendo esso l'unico e il solo responsabile verso l'Amministrazione comunale.

12. Il Concessionario del servizio deve garantire che i subappaltatori si impegnino ad osservare le condizioni del presente Capitolato.

ARTICOLO 25 OBBLIGHI ASSICURATIVI

1. Il Concessionario usa la massima diligenza nella realizzazione del servizio di gestione dell'impianto sportivo e delle sue attività complementari ed accessorie e garantisce che l'impianto sportivo venga utilizzato adottando tutte le cautele necessarie ed idonee ad evitare danni di qualsiasi genere. In caso di difettosa manutenzione dell'impianto sportivo o di una qualsiasi situazione di pericolo il Concessionario è comunque tenuto ad adottare ogni misura precauzionale al fine di preservare l'incolumità delle persone ed evitare o contenere i danni alle cose, sollevando quindi il Comune da qualsiasi responsabilità.

2. Nell'effettuazione del servizio il Concessionario è direttamente ed esclusivamente responsabile di ogni danno derivante da propria azione o omissione e da quella del personale preposto al servizio agli impianti di proprietà del Comune, ai beni degli utenti e del personale comunale e solleva il Comune da ogni responsabilità diretta o indiretta, dipendente dalla gestione, sia sotto il profilo civile che amministrativo.

3. Il Concessionario è altresì direttamente ed esclusivamente responsabile di ogni danno arrecato in relazione all'espletamento del servizio a persone presenti, a vario titolo (personale comunale, utenti, visitatori, ecc.), negli ambienti di pertinenza dell'impianto sportivo.

4. A tal fine il Concessionario è tenuto alla stipula, con una compagnia di assicurazione primaria e per l'intera durata della concessione, di una polizza di Responsabilità Civile in ordine allo svolgimento di tutte le attività oggetto della presente concessione per qualsiasi danno che possa essere arrecato all'impianto sportivo, ai dipendenti e collaboratori del Comune e del Concessionario nonché ai terzi con riferimento ai prodotti ed ai servizi erogati.

5. Il massimale di polizza non può essere inferiore a € 5.000.000,00 (cinquemilioni/00) per ciascun sinistro relativamente alla garanzia di Responsabilità civile verso terzi e di € 5.000.000,00 (cinquemilioni/00) relativamente alla garanzia di responsabilità civile verso i propri dipendenti/volontari.
6. In tale polizza, della quale deve essere prodotta ed inviata una copia al Comune prima della stipula della convenzione con l'indicazione dell'avvenuto pagamento del premio, il Comune deve risultare espressamente incluso nel novero dei terzi.
7. Tale copertura assicurativa, che deve avere durata pari a quella della concessione, eventualmente prorogabile su richiesta del Comune, e comunque sino a completa ed esatta esecuzione, deve espressamente considerare quali terzi anche i dipendenti del Comune.
8. Le quietanze di pagamento del premio assicurativo annuale (o secondo la periodicità prevista dalla polizza) devono essere fornite al Comune.
9. Resta comunque ferma l'intera responsabilità del Concessionario per danni eventualmente non coperti dalla polizza, per le parti di danno in franchigia, ovvero gli eventuali maggiori danni eccedenti il massimale di garanzia della polizza. Comunque ed in qualsiasi caso tutte le responsabilità per eventuali danni connessi alla gestione del servizio, sono a carico del Concessionario, a prescindere dai massimali assicurativi.
10. Il Comune non può in alcun modo essere considerato depositario delle attrezzature e dei materiali in genere di proprietà del Concessionario che si trovino nei locali dell'impianto sportivo, per cui la loro custodia e conservazione spettano al Concessionario medesimo, restando così il Comune esonerato da ogni responsabilità per furti, danneggiamenti, incendi o altre cause.

ARTICOLO 26

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO ED EQUILIBRIO ECONOMICO FINANZIARIO

1. La disciplina della presente concessione si fonda sul rispetto dell'Equilibrio Economico Finanziario definito sulla base dei presupposti e delle condizioni previste nel Piano Economico Finanziario presentato in sede di gara (PEF Caso Base iniziale).
2. L'Equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione è rappresentato dai valori di DSCR prospettico di ciascun anno e del TIR Equity esposti nel PEF presentato in sede di gara e calcolati sulla base delle indicazioni contenute nel documento "Parametri finanziari" - allegato 6 al presente Capitolato.
3. L'Alterazione dell'Equilibrio economico-finanziario indica la variazione o la combinazione di più variazioni dei presupposti e delle condizioni di base dell'Equilibrio economico-finanziario conseguente al verificarsi di un Evento Destabilizzante che dia luogo ad una variazione di almeno uno dei Parametri Finanziari (DSCR prospettico di ciascun anno e TIR Equity), rispetto ai valori rilevati nel PEF nei termini di seguito indicati:
 - a. con riferimento al parametro DSCR prospettico di ciascun anno: si verifichi una variazione di almeno [+/- 0,03];
 - b. con riferimento al parametro TIR dell'Equity: si verifichi una variazione di almeno [+/- 50 punti base].

Le variazioni del DSCR prospettico di ciascun anno e/o del TIR Equity per valori inferiori a quelli sopra indicati non determinano Alterazione dell'Equilibrio economico-finanziario (c.d. Fascia di Tolleranza), rientrando tali circostanze nell'alea della concessione consapevolmente assunta dal Concessionario.

4. Al verificarsi quindi dell'evento destabilizzante che determina un'alterazione dell'Equilibrio economico-finanziario, misurata come sopra indicato, il Comune o il Concessionario potranno avviare la procedura di revisione del PEF.

ARTICOLO 27 RIEQUILIBRIO E REVISIONE DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

1. Il Concessionario o il Comune hanno diritto al Riequilibrio economico-finanziario ai sensi del presente articolo, nel caso in cui si verifichi un'Alterazione dell'Equilibrio economico-finanziario determinata da un **Evento Destabilizzante** ovvero si verifichi una delle seguenti fattispecie:

1. un **fatto del concedente** ovvero:

- l'inadempimento del Concedente alle proprie obbligazioni ai sensi del presente atto;
- un ritardo da parte del Concedente nella messa a disposizione dell'impianto sportivo;
- mutamento, per fatto del Comune, dei presupposti e delle condizioni di base del PEF;
- entrata in vigore di norme regolamentari che stabiliscano nuovi meccanismi tariffari o nuove condizioni per l'esercizio delle attività previste nella concessione non coerenti con il PEF;
- richiesta di modifica delle prestazioni dei servizi oggetto del presente Capitolato, avanzata dal Comune;
- l'imposizione da parte del Concedente di Varianti alla progettazione, in corso d'opera e in fase di gestione;
- un fatto imputabile al Concedente o, in genere, ad altre pubbliche amministrazioni, che impedisca al Concessionario di adempiere le proprie obbligazioni ai sensi del presente atto, ove il Concessionario dimostri di aver diligentemente adempiuto ai relativi oneri, formalità o adempimenti ai sensi di legge o del presente atto;

2. ogni evento o circostanza di **forza maggiore** che comprende i seguenti eventi, atti, fatti o circostanze assolutamente imprevisti o imprevedibili non direttamente imputabili alla Parte che la invoca, che non sia stato possibile impedire usando la dovuta diligenza e tale da rendere impossibile, in tutto o in parte, in modo obiettivo e assoluto l'adempimento delle obbligazioni in via temporanea o permanente, nello specifico:

- scioperi, fatta eccezione per quelli che riguardano il Concedente o il Concessionario;
- guerre o atti di ostilità, comprese azioni terroristiche, sabotaggi, atti vandalici e sommosse, insurrezioni o altre agitazioni civili;
- esplosioni, radiazioni o contaminazioni chimiche;
- fenomeni naturali avversi, comprese esondazioni, fulmini, terremoti, siccità, anomali accumuli di neve o ghiaccio classificabili come eventi di pubblica calamità ai sensi di legge;
- epidemie e contagi;
- indisponibilità di alimentazione elettrica, gas, linee telefoniche o acqua per cause non imputabili al Concedente o al Concessionario;
- atti od omissioni delle autorità, che non siano determinati dal comportamento doloso, negligente o omissivo della Parte che ne subisce la conseguenza;

3. ogni **norma di legge o regolamento o prescrizione tecnica sopravvenuta** dopo la data di sottoscrizione del contratto di concessione che determini significativi maggiori costi, oneri e/o tempi a carico del Concessionario;
4. ogni ritrovamento archeologico che determini maggiori costi, oneri e/o tempi a carico del Concessionario, ovvero l'indisponibilità in tutto o in parte dell'impianto sportivo;
5. il mancato o tardivo rilascio delle necessarie autorizzazioni a carico del Concedente per un periodo superiore a 90 (novanta) giorni rispetto al termine previsto nel Cronoprogramma per cause non imputabili a fatti, omissioni, carenze istruttorie e/o documentali, ritardi e/o errori del (o imputabili al) Concessionario;
6. l'annullamento giurisdizionale e/o la revoca delle autorizzazioni a carico del Concedente per cause non imputabili a fatti, omissioni, carenze istruttorie e/o documentali, ritardi e/o errori del (o imputabili al) Concessionario;
7. la sospensione totale o parziale dei servizi per cause non imputabili a fatti, omissioni, carenze istruttorie e/o documentali, ritardi e/o errori del (o imputabili al) Concessionario nei seguenti casi:
 - per motivi di pubblico interesse, inclusi il pericolo grave ed imminente di danno alla salute, all'integrità fisica, alla sicurezza dei dipendenti, degli ausiliari e collaboratori del Concessionario;
 - per comprovate ragioni tecnico-logistiche qualora la sospensione si sia protratta per 30 (trenta) giorni consecutivi;
8. le attività di bonifica divenute necessarie per cause non imputabili al Concessionario;
9. ogni evento o circostanza elencata di cui ai punti precedenti ove abbia incidenza in senso favorevole anziché pregiudizievole e comporti miglioramento nei Parametri Finanziari, compreso l'ottenimento di contributi pubblici formalmente assegnati al Concessionario ed eventuali modifiche favorevoli al Concessionario relative al regime tributario applicabili ai ricavi realizzati e/o alle voci di costo o di ricavo previste nel Piano Economico Finanziario.

Non rappresentano causa di revisione del PEF gli eventi modificativi dell'Equilibrio Economico Finanziario a sfavore del Concessionario che siano conseguenza diretta o indiretta di scelte gestionali e/o imprenditoriali del Concessionario stesso.

2. Entro 30 (trenta) giorni dal verificarsi di un Evento Destabilizzante la Parte interessata alla Revisione trasmette via PEC all'altra Parte una comunicazione scritta finalizzata ad avviare la procedura di Revisione del Piano Economico Finanziario. Tale comunicazione deve contenere:

- l'esatta descrizione dell'Evento Destabilizzante che avrebbe dato luogo all'Alterazione dell'Equilibrio Economico Finanziario;
- la descrizione dell'Alterazione dell'Equilibrio Economico Finanziario;
- ogni ulteriore documentazione comprovante la misura dell'Alterazione dell'Equilibrio Economico Finanziario e la residua metodologia di calcolo di tale misura;
- un caso base del PEF aggiornato (accompagnato dalla relativa relazione) che illustri il valore dei Parametri Finanziari immediatamente prima e dopo l'impatto dell'Evento Destabilizzante che ha dato luogo all'Alterazione dell'Equilibrio economico-finanziario.

3. È inteso che nel caso in cui l'Evento Destabilizzante abbia un'incidenza favorevole sull'Equilibrio economico-finanziario e comporti un miglioramento dei Parametri Finanziari il Riequilibrio economico-finanziario ai sensi del presente articolo deve essere effettuato a

vantaggio del Concedente.

4. Entro i 30 (trenta) giorni successivi alla trasmissione della comunicazione di cui al precedente comma 2 la Parte che ha ricevuto detta comunicazione comprensiva del Caso Base del PEF aggiornato procede in buona fede alla verifica di quanto indicato nella comunicazione e del Caso Base di PEF aggiornato, nonché all'esame delle disposizioni del contratto di concessione.

5. Ad esito delle valutazioni di cui al precedente comma le Parti concordano la Revisione, che può prevedere in via alternativa o congiunta:

- a. l'incremento o la riduzione del Canone di concessione; e/o
- b. il pagamento di importi (una tantum o periodici) a titolo di indennizzo; e/o
- c. altre forme di contribuzione pubblica nei limiti previsti nella normativa; e/o
- d. realizzazione di investimenti aggiuntivi;
- e. modifica della durata della Concessione.

La revisione è effettuata in modo tale da rideterminare l'Equilibrio economico finanziario, ripristinando i Parametri Finanziari nei limiti dell'effetto economico-finanziario direttamente derivante dall'Alterazione dell'Equilibrio economico finanziario senza, tuttavia, modificare e/o alterare l'allocatione dei rischi prevista nel presente Capitolato ed in particolare nella "Matrice dei Rischi" allegato 4.

6. Le modalità e le forme tecniche di Riequilibrio economico-finanziario rientrano nella piena disponibilità e discrezionalità del Concedente.

7. Qualora le Parti non addivenissero ad una concorde valutazione sul Riequilibrio economico-finanziario nei termini sopra stabiliti, ai sensi dell'articolo 165, comma 6, del D.Lgs 50/2016 e succ. mod. e int. ciascuna delle Parti ha facoltà di recedere dal contratto con conseguente diritto del Concessionario alla corresponsione da parte del Concedente degli importi determinati ai sensi di legge.

ARTICOLO 28 CONTROLLI E VERIFICHE

1. Il Comune, svolge controlli e verifiche costanti sulla regolare gestione della concessione attraverso la richiesta di documenti e dati. Controlla inoltre la qualità delle attività principali e complementari per la gestione dell'impianto sportivo al fine di verificare il raggiungimento di alcuni dei livelli qualitativi minimi di servizio stabiliti nell'articolo 13 "Obblighi generali di gestione del Concessionario", attraverso: sopralluoghi, monitoraggio di indicatori ed utilizzo delle "Check list del livello qualità del servizio di custodia e pulizia" - Allegato 5 al presente Capitolato. La check list può essere aggiornata dal Comune nel corso della gestione, senza modifica del contratto, previa comunicazione al Concessionario.

2. Il Concessionario è tenuto a trasmettere la documentazione ed i dati richiesti nonché a consentire in ogni momento, compatibilmente con l'orario di apertura dell'impianto, l'accesso al personale incaricato delle suddette verifiche.

3. In particolare il Comune svolge controlli e verifiche specifiche a cadenza periodica:

- a. sull'effettuazione delle prestazioni e sull'esecuzione degli obblighi e adempimenti contrattuali;
- b. su eventuali azioni o comportamenti del Concessionario o di suoi associati/dipendenti/ collaboratori comportanti profili problematici per la gestione dell'impianto sportivo;
- c. in ordine alla funzionalità complessiva della gestione dell'impianto sportivo e delle singole tipologie di servizi;
- d. in ordine alla tenuta degli arredi e attrezzature;

- e. in ordine alla soddisfazione ed al gradimento per le attività offerte da parte dei fruitori dell'impianto sportivo, anche mediante l'eventuale rilevazioni ed interviste specifiche;
 - f. sulla compatibilità delle sponsorizzazioni acquisite dal Concessionario con le finalità delle attività e delle iniziative nell'ambito delle quali sono realizzate le attività oggetto del Capitolato.
4. Il Comune procede a verificare, l'osservanza degli obblighi di manutenzione ordinaria secondo quanto previsto nella "Relazione Tecnica Illustrativa" - Allegato 1 al presente Capitolato.
 5. Nel caso le verifiche attestassero inadempimenti agli obblighi contrattuali, a giudizio insindacabile del Comune, quest'ultimo procede per iscritto a contestare l'addebito al Concessionario con le modalità di cui al successivo articolo 30 "Penali".
 6. Il Concessionario e il Comune possono concordare lo svolgimento di verifiche congiunte, finalizzate a rilevare l'impatto sociale delle attività effettuate nell'impianto sportivo.

ARTICOLO 29 CAUZIONE DEFINITIVA

1. Ai sensi dell'articolo 31 della L.P. n. 2 del 9 marzo 2016, dell'articolo 8 della L.P. n. 23 del 19 luglio 1990 e succ. mod. e int. e del suo regolamento attuativo nonché dell'articolo 103 del D.Lgs. 50/2016 e succ. mod. e int., l'impresa aggiudicataria, prima della stipulazione del contratto, è obbligata a costituire una garanzia fideiussoria per l'esecuzione del contratto, nelle forme previste dall'articolo 8 della L.P. n. 23 del 19 luglio 1990 e succ. mod. e int.. L'importo della garanzia fideiussoria è pari al 10 per cento del valore complessivo della concessione. La garanzia fideiussoria deve avere durata pari alla durata del contratto.
2. Alla cauzione di cui al presente articolo si applicano le riduzioni previste dall'articolo 93, comma 7, del D.Lgs. 50/2016 e succ. mod. e int.
3. Ai sensi dell'articolo 103 del D.Lgs. 50/2016 e succ. mod. e int. la cauzione è prestata a garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dal contratto di concessione e del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle obbligazioni stesse.
4. Resta salvo per l'Amministrazione l'esperimento di ogni altra azione ove la cauzione risultasse insufficiente.
5. Il Concessionario si impegna a reintegrare la cauzione nell'importo originario ogni volta che la medesima abbia a subire riduzioni a seguito di escussione da parte dell'Amministrazione comunale. La reintegrazione deve avvenire entro 10 (dieci) giorni lavorativi dall'espressa richiesta dell'Amministrazione. In difetto, previa diffida, il Comune procede alla risoluzione del contratto.
6. La garanzia cessa di avere effetto solo alla data di emissione del certificato di regolare esecuzione del contratto. La garanzia di cui al comma 1 è progressivamente svincolata a misura dell'avanzamento dell'esecuzione, nel limite massimo dell'80 (ottanta) per cento dell'iniziale importo garantito secondo quanto stabilito dalla normativa vigente.
7. La costituzione del deposito cauzionale può avvenire tramite fideiussione bancaria (o intermediario iscritto nell'albo di cui all'articolo 106 del D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385 che svolga in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sia sottoposto a revisione contabile da parte di una Società di revisione iscritta all'Albo previsto dall'articolo 161 del D.Lgs. n. 58/1998 e s.m.) o polizza fideiussoria.
8. Nel caso di garanzia fideiussoria costituita mediante polizza fideiussoria o fideiussione bancaria, le stesse dovranno essere redatte in conformità delle sotto indicate modalità:

- a) sottoscrizione del Legale rappresentante del soggetto fideiussore (Compagnia di assicurazione o Istituto di Credito) da presentare con dichiarazione sostitutiva di atto notorio, resa ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, attestante l'autenticità della sottoscrizione, integrata dalla specifica indicazione dell'esistenza in capo a chi sottoscrive del potere di impegnare il soggetto fideiussore apposto in calce alla fideiussione bancaria o alla polizza fideiussoria;
- b) espressa indicazione che "la garanzia prestata ha efficacia fino all'avvenuto accertamento del regolare assolvimento degli obblighi contrattuali da parte del Dirigente o suo delegato cui compete la gestione del contratto", con la precisazione che l'eventuale indicazione di una data di scadenza deve essere accompagnata dall'espressa precisazione che l'indicazione stessa è inserita ai soli fini della quantificazione del premio o del corrispettivo, fermo restando la clausola appena riportata circa la durata della garanzia;
- c) espressa indicazione di tutte le clausole di seguito indicate:
 - c1) rinuncia espressa al beneficio della preventiva escussione del debitore principale ai sensi dell'articolo 1944, comma 2, del Codice Civile;
 - c2) assunzione dell'impegno incondizionato del soggetto fideiussore a versare l'importo della garanzia fideiussoria su semplice richiesta dell'Ente garantito, senza possibilità di opporre eccezioni di sorta ed entro 15 giorni dalla richiesta stessa;
 - c3) inopponibilità all'Ente garantito del mancato pagamento dei supplementi di premio o dell'eventuale corrispettivo per la fideiussione bancaria da parte del debitore principale;
 - c4) indicazione del Foro di Trento quale Autorità giudiziaria competente per ogni controversia che dovesse insorgere;
 - c5) nel caso in cui la polizza fideiussoria o la fideiussione bancaria contengano la clausole per cui "Il contraente è tenuto, a semplice richiesta della Società assicuratrice, a provvedere alla sostituzione della presente garanzia, con altra accettata dal Comune di Trento, liberando conseguentemente la Società stessa nei seguenti casi ... In mancanza della suddetta liberazione il contraente si obbliga a costituire un pegno presso la Società in contanti o titoli di gradimento della Società medesima per un valore pari all'importo massimo garantito con la presente polizza", è necessaria l'espressa indicazione della seguente ulteriore clausola: "La mancata costituzione del suddetto pegno non può in nessun caso essere opposta all'Ente garantito"
 - c6) rinuncia del fideiussore ad avvalersi dei termini di cui all'articolo 1957 del Codice Civile.

9. Non sono ammesse polizze fideiussorie o fideiussioni bancarie che contengano clausole attraverso le quali vengano posti oneri di qualsiasi tipo a carico del Comune.

10. Si precisa che la fideiussione bancaria deve essere presentata in carta legale o resa legale.

ARTICOLO 30 PENALI

1. L'inadempimento di quanto disciplinato dal presente Capitolato e da quanto offerto in sede di gara, nel caso di mancato adeguamento nel termine assegnato nella diffida ad adempiere, o in assenza di controdeduzioni da parte del Concessionario o qualora gli

elementi giustificativi presentati siano ritenuti insufficienti a giustificare la mancanza contestata, comporta l'applicazione, anche cumulativa, delle seguenti penali:

1. interruzione del servizio imputabile al Concessionario non preventivamente comunicata: da € 1.000,00 (mille/00);
 2. mancata produzione di documentazione e comunicazioni entro i termini fissati dal presente Capitolato speciale o comunque indicati dal Comune: € 50,00 (cinquanta/00) per ogni giorno di ritardo non giustificabile;
 3. applicazione, nonostante la diffida, di tariffe maggiorate rispetto agli importi massimi approvati e comunicati dal Comune: la penale è calcolata moltiplicando il 30% di ogni maggiorazione rilevata e contestata per le ore totali di utilizzo annuale come definite nel "Piano Economico Finanziario di massima" elaborato dal Comune (allegato 2 al presente Capitolato), rideterminate in relazione ai giorni di applicazione di ciascuna tariffa maggiorata. I giorni di applicazione della tariffa maggiorata sono contati a partire dal 1° gennaio e fino al giorno della contestazione;
 4. mancata realizzazione degli interventi di manutenzione ordinaria: per ogni accertata mancanza € 100,00 (cento/00);
 5. ritardata realizzazione degli investimenti sia iniziali previsti negli atti di gara, sia inseriti dal Concessionario nell'offerta tecnica quali interventi ulteriori e migliorativi; la penale è calcolata moltiplicando l'1% del valore dell'intervento fissato nel PEF per ogni giorno di ritardo non giustificabile. I giorni di ritardo sono contati a partire dal 1° del mese / anno successivo al termine previsto per la conclusione dell'investimento;
 6. mancato rispetto dei livelli qualitativi minimi di servizio indicati nell'articolo 13 "Obblighi generali di gestione del Concessionario", riscontrato a seguito di controlli e verifiche ai sensi del precedente articolo 28 "Controlli e verifiche": € 10,00 (dieci/00) per ogni punto percentuale inferiore al livello di standard n. 2, 3, 4 e 5 stabili nella tabella di cui all'articolo 13 "Obblighi generali di gestione del Concessionario" che non siano adeguatamente giustificati;
 7. utilizzo dell'impianto per usi non sportivi di cui all'articolo 10 "Utilizzo dell'impianto" senza la preventiva autorizzazione del Comune:
 - o € 500,00 (cinquecento/00) se l'uso non sportivo è avvenuto senza autorizzazione;
 - o € 10,00 (dieci/00) per ogni giorno di ritardo se la richiesta viene presentata anche in data successiva all'uso. I giorni di ritardo sono calcolati a partire dal giorno dell'utilizzo non sportivo fino al giorno di presentazione della richiesta;
 8. ritardo superiore a 90 (novanta) giorni nel pagamento della rata di canone dovuta: € 50,00 (cinquanta/00) per ogni giorno successivo al novantesimo;
 9. mancato aggiornamento catastale, nei termini di legge, per interventi e nuove opere: la penale è calcolata nella misura dello 0,5% del valore dell'intervento e/o nuova opera non accatastata.
- 2.** In caso di riscontro di uno dei suddetti inadempimenti, il Comune procede all'immediata contestazione formale dei fatti rilevati entro 10 (dieci) giorni dall'avvenuta conoscenza.
- 3.** Il Concessionario può presentare osservazioni e controdeduzioni nel termine massimo di 10 (dieci) giorni dalla contestazione o nel diverso termine assegnato dal Comune.
- 4.** Il Comune, acquisite le controdeduzioni eventualmente prodotte dal Concessionario, a suo insindacabile giudizio, entro 20 (venti) giorni dalla contestazione, comunica al Concessionario l'esito finale della sua valutazione:
- a.** positiva, in quanto gli elementi giustificativi presentati sono stati ritenuti congrui e sufficienti;

- b.** negativa, in assenza di controdeduzioni, oppure qualora gli elementi giustificativi presentati siano stati ritenuti insufficienti a giustificare la mancanza contestata. In questo caso il Comune si riserva di applicare le penali valutata al riguardo la gravità e la frequenza degli inadempimenti ed il disservizio arrecato, fatta salva l'applicazione delle diverse e/o ulteriori sanzioni previste da specifiche disposizioni di legge e fatta salva la responsabilità per ulteriori danni che il Comune avesse a subire a causa dell'inadempimento stesso.
- 5.** Il Concessionario è sempre e comunque tenuto ad attuare gli interventi necessari per risolvere le inadempienze contestate.
- 6.** La penalità viene comminata mediante nota di addebito che il Concessionario deve versare nel termine di 30 (trenta) giorni, fatta salva la possibilità per il Comune di rivalersi sulla cauzione definitiva.
- 7.** Anche a seguito dell'applicazione di penalità il Comune mantiene inalterato il diritto all'azione risarcitoria quando ne ricorrano le condizioni.

ARTICOLO 31 RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

- 1.** Il Comune, ai sensi dell'articolo 1456 codice civile, si riserva, in qualunque tempo, la facoltà di risolvere il contratto previa instaurazione del contraddittorio con il Concessionario, anche incamerando la cauzione definitiva stipulata per l'esecuzione del contratto e richiedendo il risarcimento dei danni che eventualmente eccedessero l'importo della stessa in tutti i casi espressamente previsti nel presente Capitolato e nelle seguenti ulteriori ipotesi:
- a.** nel caso di applicazioni di penali il cui ammontare complessivo annuale sia pari alla metà del valore del canone del medesimo anno;
 - b.** nel caso in cui il Concessionario non proceda alla realizzazione degli investimenti previsti nel PEF;
 - c.** qualora il Concessionario realizzi nell'ambito dell'impianto sportivo interventi e/o attività senza dotarsi di tutte le autorizzazioni, permessi, certificazioni, nulla osta e/o ogni altro provvedimento necessario, o senza effettuare le comunicazioni dovute;
 - d.** in caso di applicazione di tariffe superiori a quelle approvate annualmente dal Comune di Trento dopo l'applicazione di una penale in relazione a tale inadempimento.
- 2.** In tutti gli altri casi di grave inadempimento alle obbligazioni contrattuali, tali da compromettere il servizio, o qualora il Concessionario ritardi per negligenza l'esecuzione delle prestazioni contrattuali, il responsabile dell'esecuzione del contratto procede alla motivata contestazione degli addebiti al Concessionario, assegnandogli un termine per presentare le proprie controdeduzioni o eseguire gli adempimenti contestati.
- 3.** Il responsabile dell'esecuzione del contratto, se ritiene di non accogliere le controdeduzioni, o in mancanza di esse, o perdurando il grave inadempimento, procede alla risoluzione, ai sensi degli articoli 1453 e 1454 del codice civile.
- 4.** Nei casi di risoluzione del contratto per inadempimento del Concessionario nulla è dovuto allo stesso.
- 5.** Resta fermo il diritto del Comune di agire per il risarcimento dei danni, nonché di rivalersi su eventuali crediti dell'aggiudicatario o sulla cauzione senza necessità di diffide o di autorizzazione dello stesso.
- 6.** Ove il Comune non addivenga alla risoluzione del contratto, procede d'ufficio a sanare le inadempienze contestate, imputando ogni maggior onere sostenuto al Concessionario.

ARTICOLO 32 CESSAZIONE E REVOCA

1. La concessione cessa nelle ipotesi previste dall'articolo 176, comma 1, del D.Lgs. 50/2016 e succ. mod. e int.
2. Per sopravvenuti motivi di pubblico interesse ovvero nel caso di mutamento della situazione di fatto o di nuova valutazione dell'interesse pubblico originario, la concessione può essere revocata ai sensi e con gli effetti di cui all'articolo 176, comma 4 e seguenti, del D.Lgs. 50/2016 e succ. mod. e int.

ARTICOLO 33 RESTITUZIONE

1. Alla scadenza della concessione o in caso di risoluzione o revoca della stessa l'impianto sportivo deve essere restituito al Comune in buone condizioni, salvo il normale deterioramento dovuto al corretto uso e alla vetustà e con tutte le migliorie eventualmente eseguite.
2. Alla scadenza deve essere redatto, in contraddittorio tra le parti, verbale di restituzione dell'impianto sportivo, al fine della ricognizione dello stato di consistenza e di esistenza dell'impianto, nel quale devono essere evidenziati eventuali danni all'impianto sportivo e dal quale si evinca lo stato di conservazione delle strutture. Eventuali danni devono essere risanati dal Concessionario entro 30 (trenta) giorni o direttamente dal Comune con parziale escussione della cauzione.
3. Il verbale di restituzione, redatto anche con materiale fotografico attestante lo stato dei luoghi, è sottoscritto dal Comune e dal Concessionario e ad esso sono allegate le certificazioni e le autorizzazioni in originale richieste dalla legge relative alla struttura edilizia e agli impianti tecnologici presenti nell'impianto sportivo nonché i manuali d'uso di ogni attrezzatura impiantistica eventualmente installata o modificata durante la gestione, consegnate dal Concessionario.

ARTICOLO 34 RESPONSABILE DELL'ESECUZIONE

1. Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 49, comma 5, del vigente Regolamento per la disciplina dei contratti del Comune di Trento si indica quale responsabile dell'esecuzione del contratto il Dirigente del Servizio Servizi all'Infanzia, Istruzione e Sport.
2. Il medesimo Dirigente si riserva la più ampia facoltà di controllare il servizio prestato, con possibilità di delega a propri collaboratori.
3. Al Concessionario è proibito di rivolgersi ad altre persone che non siano il responsabile ed i collaboratori dallo stesso incaricati.
4. È altresì impedito ad altri organi o figure soggettive del Comune di ingerirsi nella gestione della concessione.

ARTICOLO 35 TRATTAMENTO DEI DATI

1. Il Concessionario garantisce il legittimo e pertinente trattamento dei dati personali e il rispetto del diritto alla riservatezza, alla tutela dell'identità personale e alla protezione dei dati personali degli utenti che fruiscono delle prestazioni oggetto dell'appalto.

2. Il Comune e il Concessionario sono tenuti al rispetto e all'applicazione della normativa in vigore in materia di trattamento di dati personali (Regolamento UE n. 2016/679; D.Lgs. n. 196/2003).

3. Ai sensi dell'articolo 28 del Regolamento UE 2016/679, il Concessionario è nominato Responsabile del trattamento dei dati personali acquisiti nell'ambito delle attività svolte per la gestione dell'impianto sportivo. Il rapporto è disciplinato da specifico atto di nomina predisposto dal Titolare del trattamento (Comune di Trento), allegato parte integrante del contratto da stipularsi tra Comune di Trento e Concessionario.

4. Il Concessionario si impegna a comunicare al Comune i dati personali acquisiti nello svolgimento delle attività oggetto della concessione, qualora ciò si rendesse necessario ai fini delle attività di controllo esercitate dal Comune stesso.

ARTICOLO 36 TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI

1. Il Concessionario assume gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla L. 13.08.2010 n. 136 e ss. mm. e ii.

2. Ai sensi dell'articolo 3, comma 9 bis, della citata L. 136/2010, le parti, come sopra rappresentate prendono atto che il mancato utilizzo del bonifico bancario o postale ovvero degli altri strumenti idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni costituisce causa di risoluzione del contratto.

3. Ai sensi del medesimo articolo 3 della L. 136/2010 il Concessionario o il subappaltatore che ha notizia dell'inadempimento della propria controparte agli obblighi di tracciabilità finanziaria imposti dalla normativa in parola ne dà immediata comunicazione al Comune e alla Prefettura-Ufficio territoriale del Governo della provincia di Trento.

4. In ossequio alla normativa citata, il Comune verifica che nei contratti sottoscritti con gli eventuali subappaltatori sia inserita, a pena di nullità assoluta, un'apposita clausola con la quale ciascuno di essi assume gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge in parola.

ARTICOLO 37 CONTROVERSIE

1. Tutte le controversie che dovessero insorgere tra le parti in ordine all'interpretazione o all'attuazione del presente Capitolato speciale sono devolute all'Autorità giudiziaria competente avanti il Foro di Trento.

ARTICOLO 38 SPESE CONTRATTUALI

1. Tutte le spese, imposte, tasse e soprattasse comunque inerenti alla stipula e alla registrazione del contratto sono interamente carico del Concessionario, senza eccezione alcuna.

ARTICOLO 39 DISPOSIZIONI FINALI

1. Per quanto non previsto dal presente Capitolato speciale, si rinvia alle norme vigenti in materia.

**ARTICOLO 40
REGISTRAZIONE**

1. Il contratto sottoscritto tra le parti è soggetto a registrazione solo in caso d'uso.

**Affidamento in concessione del servizio di gestione dell'impianto sportivo
comunale sito in Via Fersina, 21 – Trento**

Relazione Tecnica Illustrativa

- **Premessa**
- **Inquadramento Catastale**
- **Inquadramento Urbanistico**
- **Consistenza Impianto Sportivo**
 - A) **Palazzina Servizi**
 - B) **nr. 3 Campi tennis**
 - C) **nr. 3 Campi tennis**
 - D) **nr. 2 Campi tennis**
 - E) **nr. 2 Campi tennis**
 - F) **nr. 2 Campi tennis**
- **Arredi e Attrezzature**
- **Interventi di riqualificazione**
- **Manutenzioni a carico del concessionario**

PREMESSA

Il Comune di Trento è proprietario di un impianto sportivo di notevole importanza posto in via Fersina nr. 21.

La costruzione dell'impianto sportivo risale agli anni '60. Negli anni successivi fino ad oggi, si sono attuati vari interventi di ampliamento e completamento, dovuti alla necessità di conformare l'impianto alle esigenze sportive.

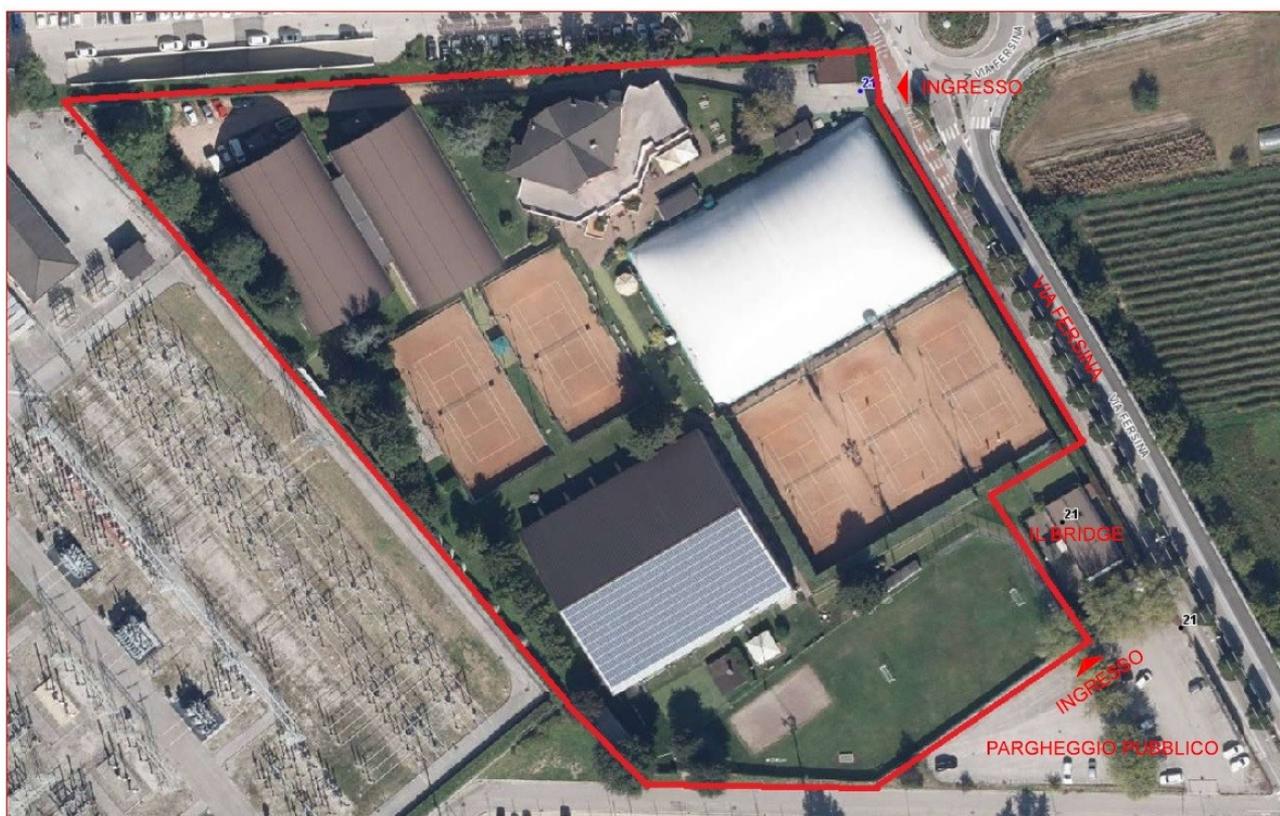
L'impianto è posto a sud della città, ben raggiungibile, servito da parcheggi, linee di mezzi pubblici e percorsi ciclo-pedonali.

Nelle immediate vicinanze è presente il Palaghiaccio, il Palazzetto dello Sport denominato "BLM Gruppo Arena" ed il circolo denominato "Il bridge"

L'area che ospita l'impianto sportivo è recintata.

Gli accessi a tale area sono da via Fersina (accesso carrabile) e dal parcheggio pubblico (accesso pedonale).

L'impianto che verrà analizzato in seguito è composto da 12 campi da tennis, spogliatoi (M e F), bar, ristorante, locale pluriuso.



INQUADRAMENTO CATASTALE (C.C. Trento)

L'impianto sportivo ricade sulle varie particelle sotto elencate:

p.ed. 6381 – palazzina servizi

p.ed. 6321 – campi da tennis (nr. 2 in terra rossa)

p.ed. 5676 – campi da tennis (nr. 3 in terra rossa e nr. 3 in fondo sintetico - resina)

p.ed. 6109 – campi da tennis (nr. 2 in fondo sintetico - resina)

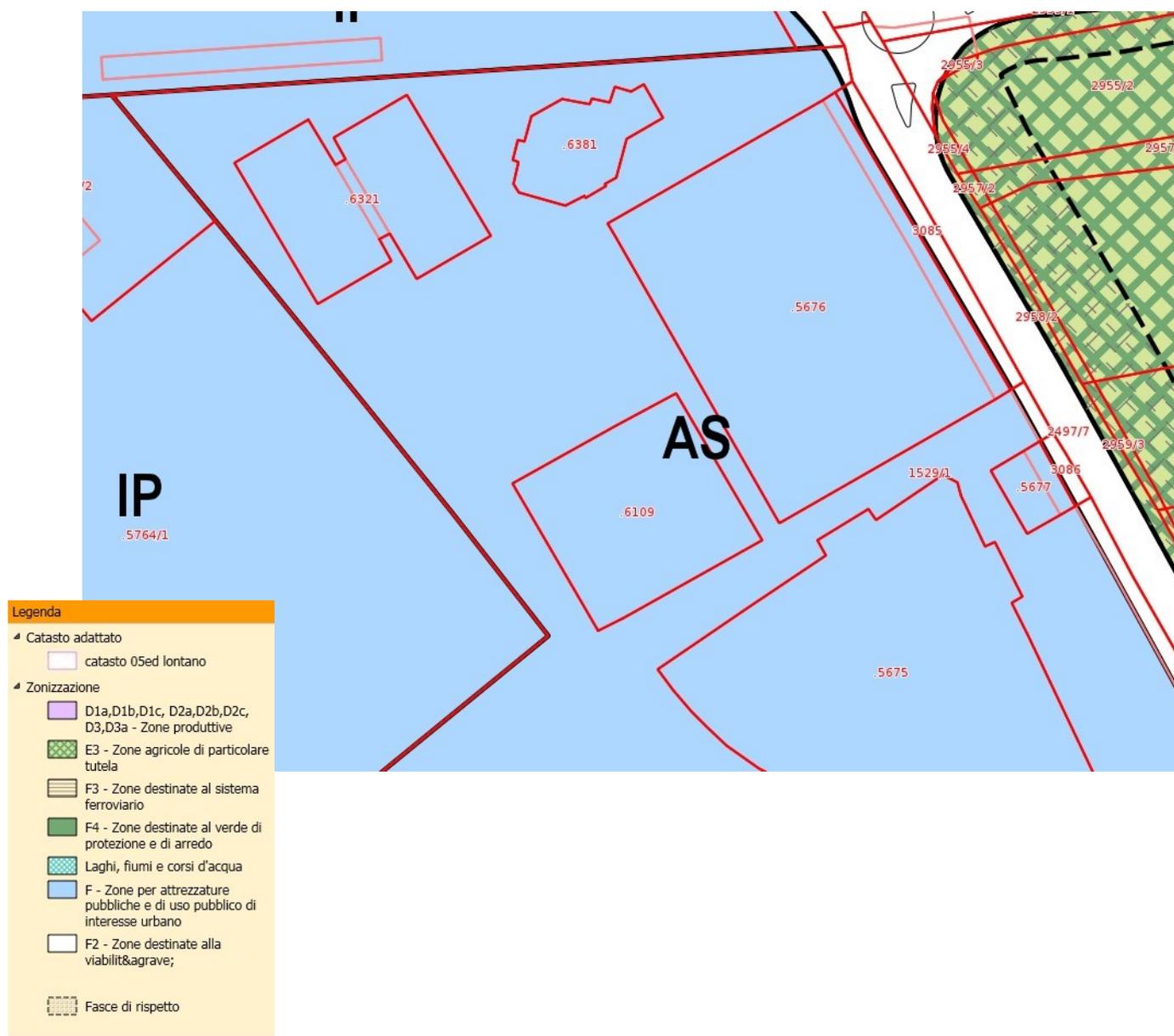
parte della p.f. 1529/26 – campi da tennis (nr. 2 in terra rossa) e aree perimetrali

Da parte dell'Amministrazione sono in corso pratiche di frazionamento e accatastamento e pertanto le particelle potrebbero subire delle modifiche.



INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'impianto sportivo ricade nel Piano Regolatore Generale nella zona F1 - Zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano. Nello specifico risulta avere la destinazione denominata "AS - attrezzature sportive e ricreative" regolamentato dall'art. 65 delle Norme di Attuazione.



CONSISTENZA IMPIANTO SPORTIVO

Nelle immediate vicinanze dell'accesso carrabile di via Fersina è presente

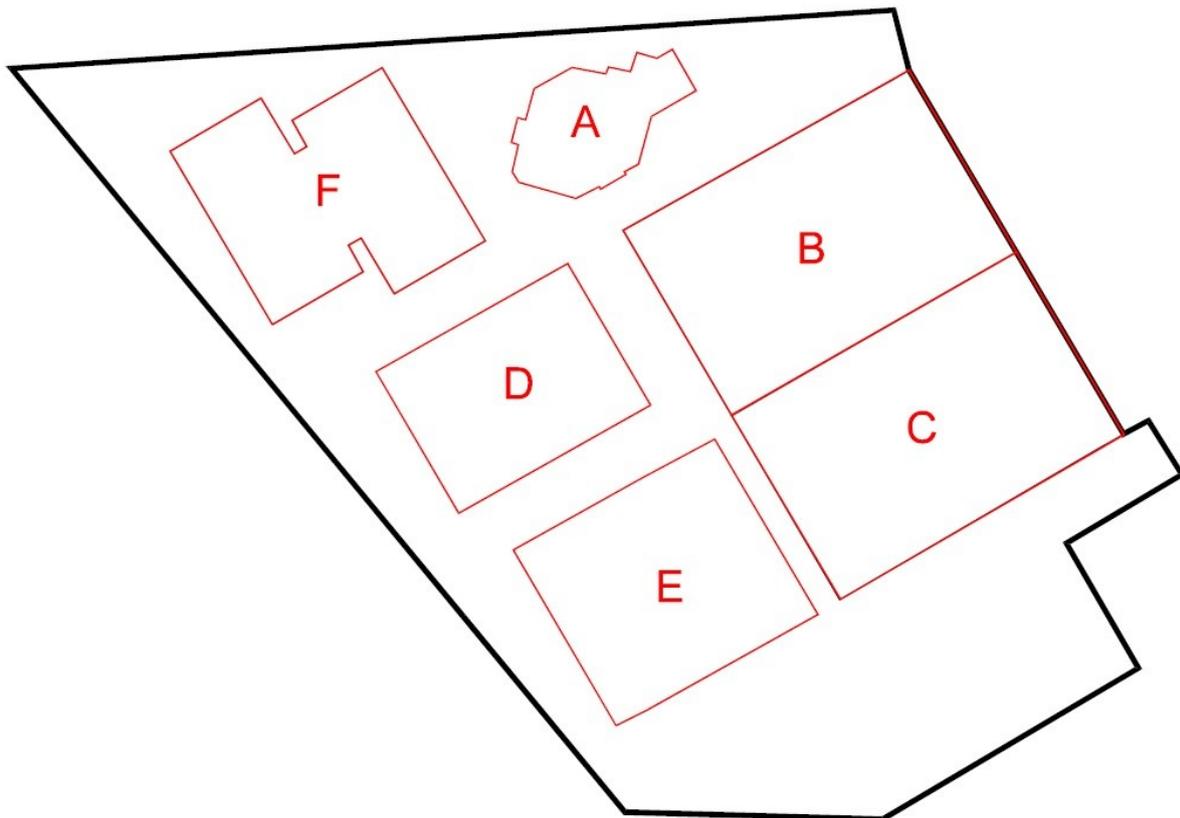
- A) la palazzina servizi così composta:
1. piano terra la zona accettazione, gli spogliatoi per gli atleti (M e F), il bar, il ristorante
 2. primo piano un locale pluriuso e un appartamento.

Nell'impianto sono presenti i seguenti campi da tennis così come sotto definiti:

- B) nr. 3 campi da tennis in fondo sintetico con copertura removibile (pallone pressostatico)
C) nr. 3 campi da tennis in terra rossa senza copertura
D) nr. 2 campi da tennis in terra rossa senza copertura
E) nr. 2 campi da tennis con copertura fissa
F) nr. 2 campi da tennis con copertura fissa

I campi sono raggiungibili con facili collegamenti pedonali.

A servizio dell'impianto sono presenti nr. 6 strutture di piccole dimensioni con funzione di magazzini o locali tecnici. Per tali immobili l'Amministrazione sta predisponendo il frazionamento e l'accatastamento.



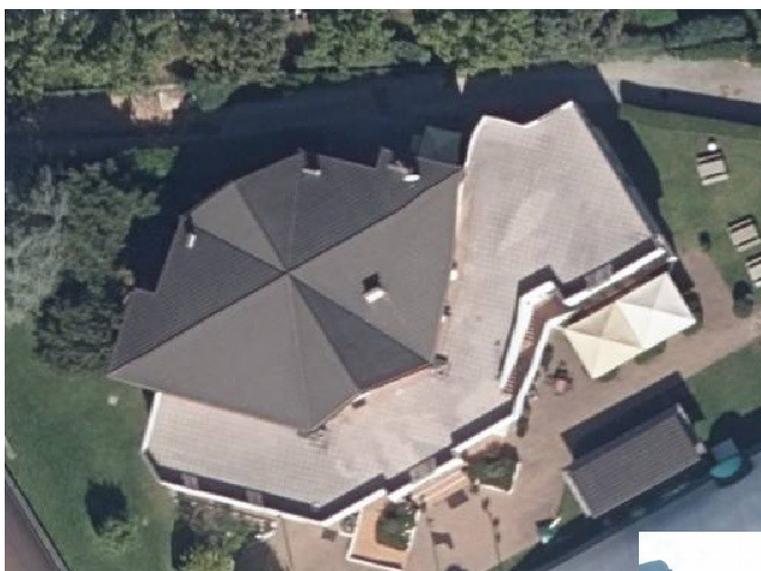
Per tale impianto sono depositati presso gli uffici dell'Amministrazione la seguente documentazione:

Certificato di abitabilità di data 5 marzo 1996

Rinnovo SCIA per attività 74.1.a (D.P.R. 01.08.2011 nr. 151) con scadenza 15.09.2024

A) PALAZZINA SERVIZI - DESCRIZIONE DI DETTAGLIO -

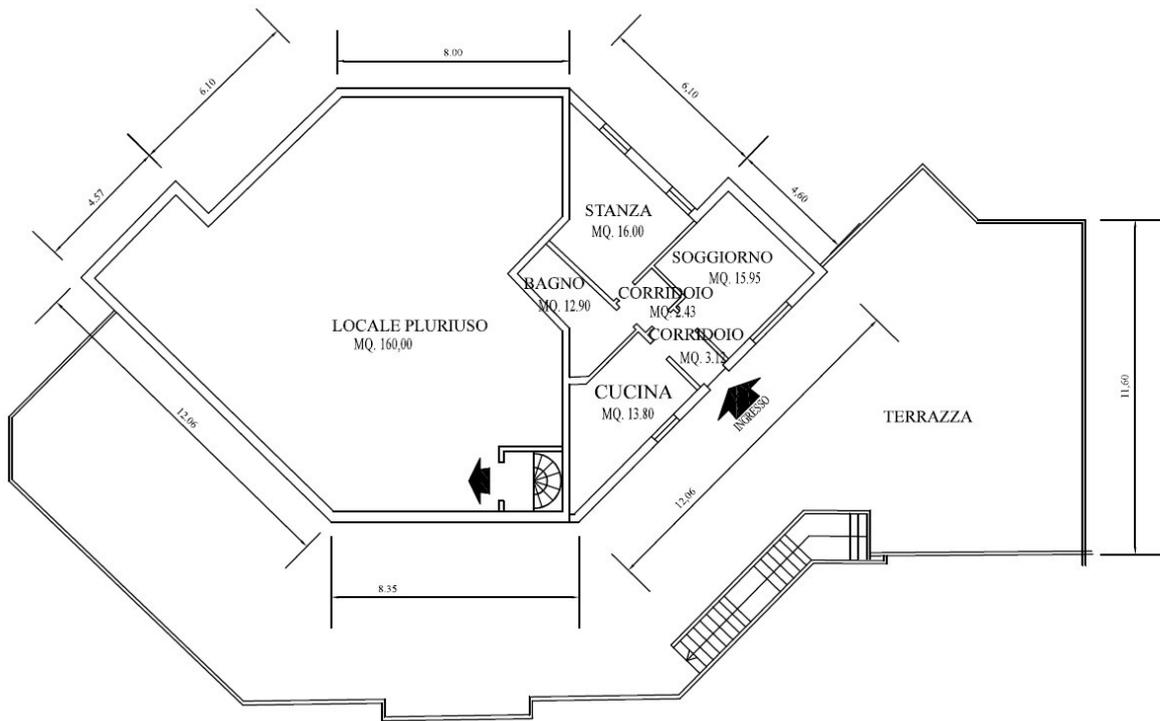
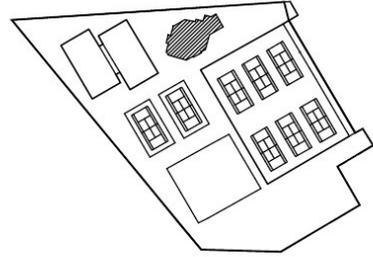
Spazi presenti	Dimensione	Annotazioni
Nr. 2 spogliatoi (M e F)	Circa mq. 83,20 + 49,00	Piano terra
Bar	Circa mq. 65,20	Piano terra
Sala Ristorante	Circa mq. 76,50	Piano terra
Appartamento	Circa mq. 64,20	Primo piano
Locale pluriuso	Circa mq. 160,00	Primo piano
Ultimi interventi rilevati	Anno 2015 intervento di manutenzione locali spogliatoi e docce zona maschile	



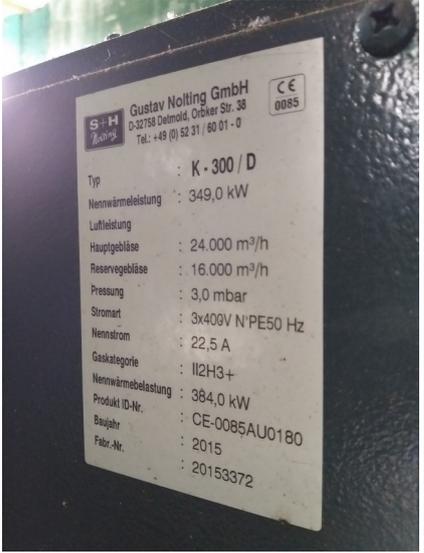
IMPIANTO SPORTIVO FERSINA

A) EDIFICIO PALAZZINA SERVIZI

PRIMO PIANO



B) nr. 3 CAMPI DA TENNIS - DESCRIZIONE DI DETTAGLIO -

Fondo da gioco	Fondo sintetico (resine)	
Illuminazione esterna	nr. 6 fari presenti	
Riscaldamento	Presente generatore d'aria a servizio del pallone pressostatico con relativo generatore di emergenza	
Copertura	Pallone pressostatico / montaggio nel periodo invernale	
Particella catastale	Parte p.ed. 5676 c.c. Trento	
Ultimi interventi rilevati	Anno 2015 sostituzione pallone pressostatico con annesso impianto illuminazione e relativa centrale termica	



C) nr. 3 CAMPI DA TENNIS - DESCRIZIONE DI DETTAGLIO -

Fondo da gioco	Terra rossa	
Illuminazione esterna	n. 12 fari presenti	
Riscaldamento	Non presente	
Copertura	Non presente	
Particella catastale	Parte p.ed. 5676 c.c. Trento	

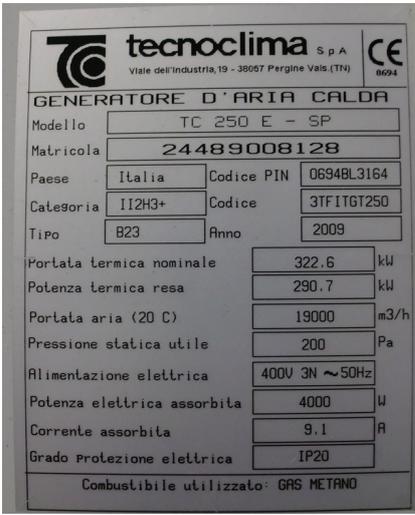


D) nr. 2 CAMPI DA TENNIS - DESCRIZIONE DI DETTAGLIO -

Fondo da gioco	Terra rossa	
Illuminazione esterna	nr. 12 fari presenti	
Riscaldamento	Non presente	
Copertura	Non presente	
Particella catastale	Parte della p.f. 1529/26	



E) nr. 2 CAMPI DA TENNIS - DESCRIZIONE DI DETTAGLIO -

Fondo da gioco	Fondo sintetico (resine)	
Illuminazione interna	nr. 56 fari presenti	
Riscaldamento	Presente generatore d'aria	
Copertura	Copertura fissa	Su tale copertura è installato nel 2009 un impianto fotovoltaico con potenza pari a circa 94,8 kw. attivato in data 09.10.2009
Particella catastale	P.ed. 6109 c.c. Trento	
Ultimi interventi rilevati	Anno 2016 risanamento elementi strutturali in legno.	

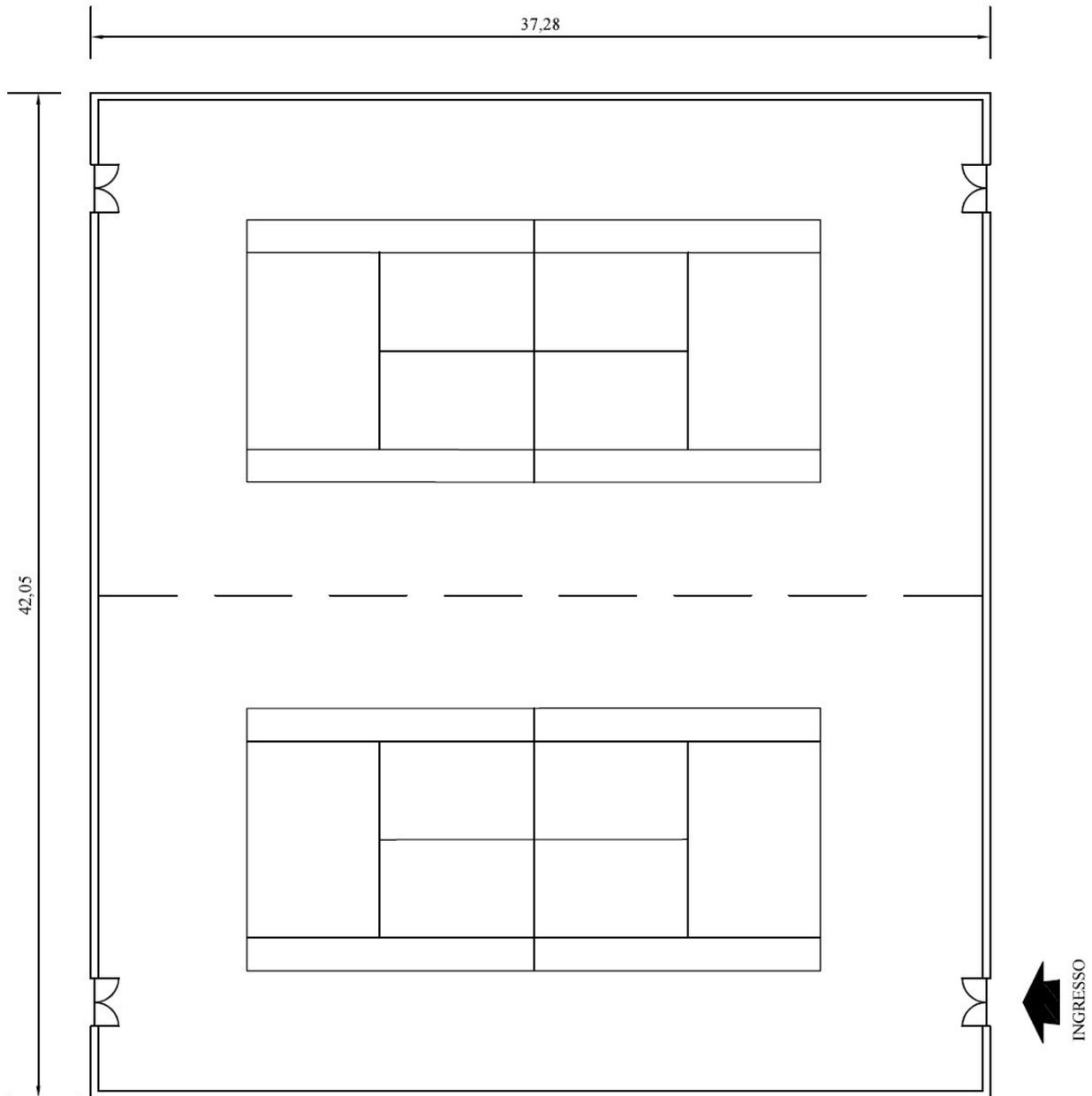
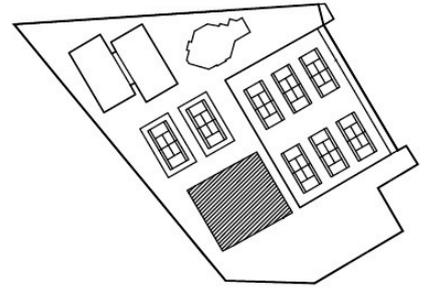


In merito all'impianto fotovoltaico installato sulla copertura di tale edificio si riporta l'energia prodotta (Kwh) degli ultimi 5 anni

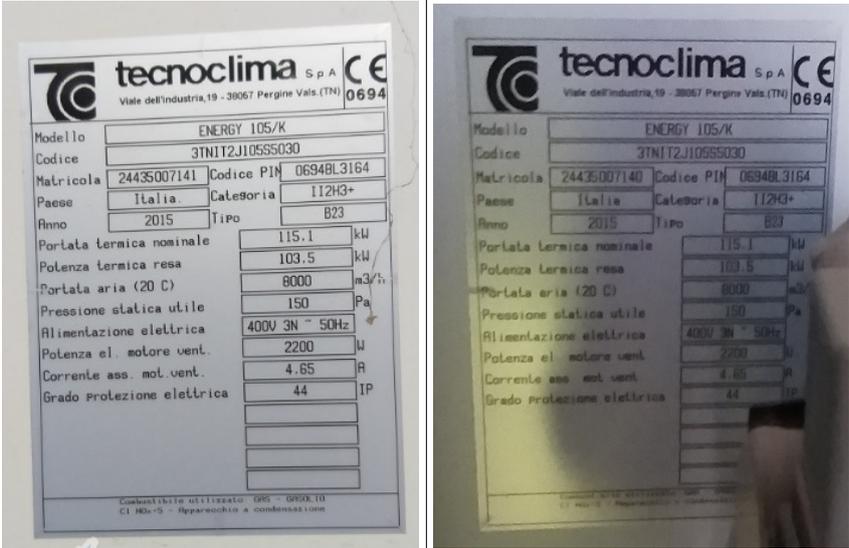
2015	89.426 kwh.
2016	78.972 kwh.
2017	87.229 kwh.
2018	78.413 kwh.
2019	77.648 kwh.

IMPIANTO SPORTIVO FERSINA

E) CAMPI TENNIS



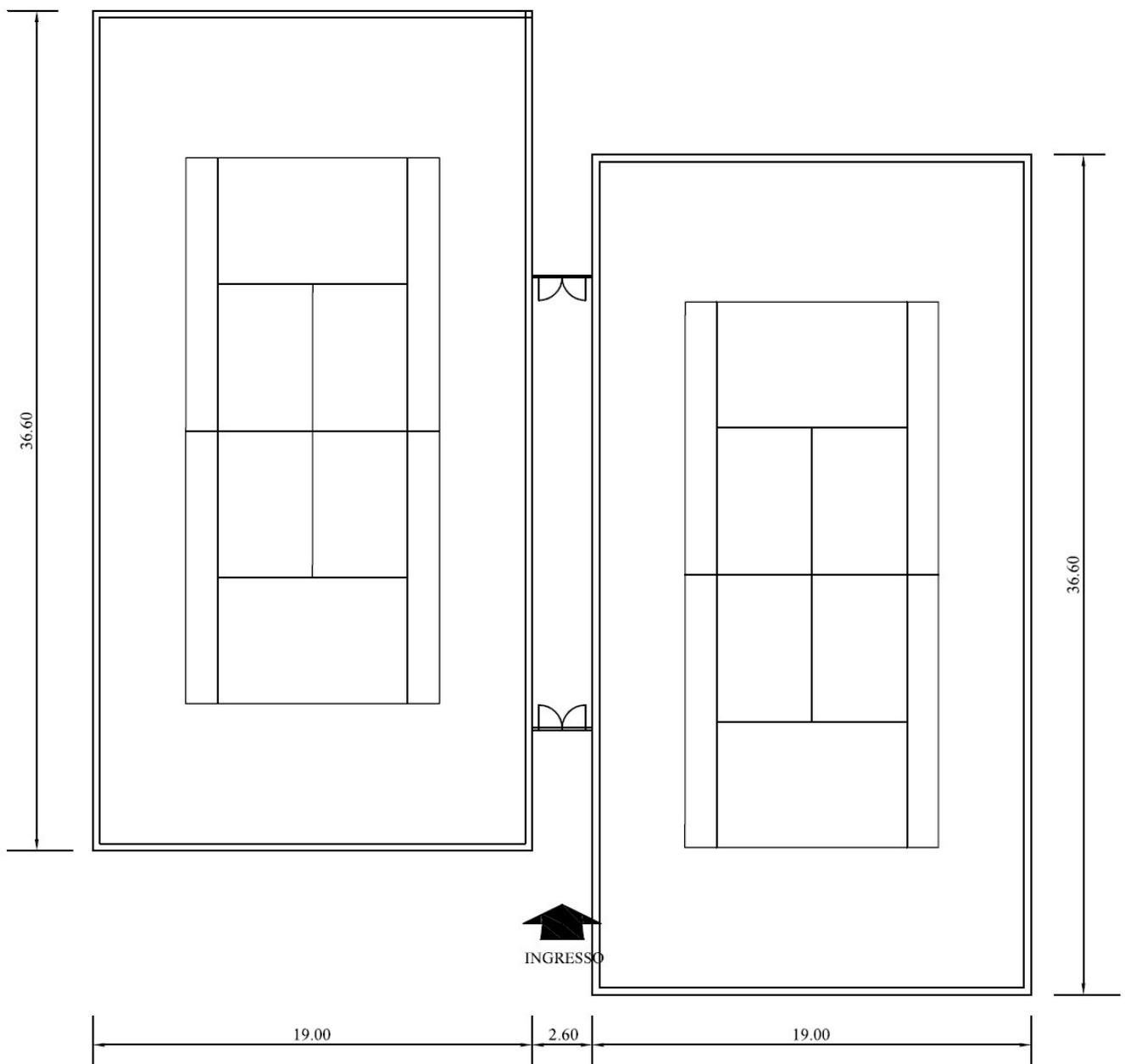
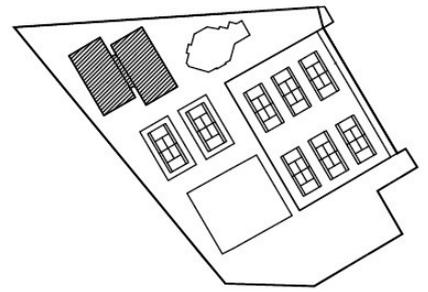
F) nr. 2 CAMPI DA TENNIS - DESCRIZIONE DI DETTAGLIO -

Fondo da gioco	Terra rossa	
Illuminazione interna	nr. 40 fari presenti	
Riscaldamento	Presenti nr. 2 generatore d'aria	
Copertura	Copertura fissa	
Particella catastale	P.ed. 6321 c.c. Trento	
Ultimi interventi rilevati	Anno 2015 sostituzione dell'impianto di riscaldamento e sostituzione integrale dell'impianto di illuminazione dei campi.	



IMPIANTO SPORTIVO FERSINA

F) CAMPI TENNIS



ARREDI E ATTREZZATURE

All'interno dei locali e degli spazi dell'impianto sportivo sono presenti arredi e attrezzature. L'attuale gestore si è reso disponibile a cederle (per tipologia) al prezzo sotto descritto. L'importo complessivo risulta esser pari ad euro 116.721,50, oltre IVA se dovuta.

ATTREZZATURA CUCINA, SALA BAR, GIARDINO, APPARTAMENTO	CUCINA	Euro 13.100,00
	SALA RISTORANTE	Euro 3.900,00
	ZONA BAR	Euro 2.920,00
	GAZEBI	Euro 6.120,00
	UFFICIO SEGRETERIA	Euro 2.300,00
	UFFICIO DIREZIONE	Euro 4.200,00
	VARIE	Euro 5.260,00
	SIST. DI PRENOTAZIONE	Euro 6.900,00
ATTREZZATURA IMPIANTO SPORTIVO PALESTRA	CAMPI	Euro 21.980,00
	PISCINA	Euro 2.000,00
	ATTREZZATURA SPORTIVA	Euro 5.510,00
	ZONA PALESTRA	Euro 15.391,50
ATTREZZATURA PER LA GESTIONE DEL VERDE	ATTREZZATURA	Euro 22.540,00

A seguito di valutazione per quanto offerto dal gestore uscente, nel caso sostituito con acquisti ex nuovo (ricerca di mercato su piattaforme informatiche), si stima che il costo di avviamento per l'arredo e l'attrezzatura strettamente necessaria sia pari a 76.390,00 euro.

INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE

Sulla base di sopralluogo effettuato presso l'impianto si riporta quanto riscontrato dal Servizio Attività Edilizia.

Si è ravvisata la necessità di esecuzione di due interventi da eseguire a breve con una certa urgenza:

- l'eliminazione di tre vetuste torri-faro che insistono sul prato a sud del compendio sportivo. Le stesse costituiscono un pericolo in caso di forte vento, con la possibilità che le stesse rovinino a terra causando danni alle cose ed alle persone;
- il rifacimento del pacchetto completo della terrazza al primo piano facente parte della palazzina bar-spogliatoi (P.ed. 6381 C.C.Trento) e della sua scala di accesso dall'esterno, che presentano un degrado piuttosto accentuato.

Dal sopralluogo è quindi emerso che, ai fini di poter offrire un servizio adeguato e conforme all'utenza i due interventi proposti risultano indispensabili.

Dal punto di vista economico gli interventi elencati si possono così riassumere:

- eliminazione delle tre torri faro, compresa rimozione ed allontanamento alle pubbliche discariche dell'esistente compreso ogni onere per dare il lavoro finito a regola d'arte:
a corpo € 3.500,00
- Demolizione della pavimentazione della terrazza compresa di ogni massetto, isolante e guaina sottostanti e del manto finale in qualsiasi materiale (piastrelle o quadrotti in cemento con graniglia a vista) fino al raggiungimento dell'estradosso della struttura e successiva ripavimentazione con nuovi strati isolanti, guaine, massetti per le pendenze e pavimentazione in pietra Verdello di Trento a correre e compreso battiscopa in pietra Verdello di Trento:
circa 75.900,00 €
- Demolizione della pavimentazione della scala compresa di ogni massetto, isolante e guaina sottostanti e del manto finale in qualsiasi materiale (piastrelle o quadrotti in cemento con graniglia a vista) fino al raggiungimento dell'estradosso della struttura e successiva ripavimentazione con nuovi strati isolanti, guaine impermeabilizzanti, massetti per le pendenze e pavimentazione in pietra Verdello di Trento (alzata, pedata e pianerottoli) e compreso battiscopa in pietra Verdello di Trento:
a corpo € 4.500,00

Il costo preventivato pertanto risulta esser 83.900,00 euro oltre IVA e spese tecniche

MANUTENZIONI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

A) Manutenzione ordinaria sugli edifici

Rientrano tra gli interventi di manutenzione ordinaria sugli edifici tutti gli interventi volti ad effettuare una corretta e diligente conduzione delle strutture che ne garantiscano l'efficienza e la durata nel tempo; in modo esemplificativo, ma non esaustivo, tali interventi riguardano la tinteggiatura delle pareti e degli infissi interni, la sostituzione dei vetri, la riparazione o sostituzione di serrature, maniglie, rubinetterie, la registrazione dei serramenti interni ed esterni, la verniciatura di ringhiere, parapetti e recinzioni, gli spurghi delle fognature ed in genere tutte le riparazioni che possono essere fatte sul posto con normali mezzi d'opera e materiali di consumo.

E' inoltre cura del Concessionario provvedere all'aggiornamento di tutte le certificazioni relative alla sicurezza dell'edificio e degli impianti (es. certificato di prevenzione incendi, certificati ISPESL per centrali termiche ed impianto di terra, etc.), nonché redigere e tenere aggiornati i Registri di manutenzione degli impianti (manutenzione programmata degli impianti elettrici, termici, di sicurezza ed antincendio).

B) Manutenzione ordinaria del verde

Rientrano tra gli interventi di manutenzione ordinaria dei campi sportivi in erba e delle aree verdi limitrofe, le operazioni di controllo generale dell'area, il controllo degli impianti di irrigazione, la pulizia delle aree verdi, lo sfalcio dei tappeti erbosi, il ripristino del terreno di gioco, la concimazione, la rullatura, la sabbiatura, il passaggio con rete livellatrice, la spazzolatura o aspirazione, la scarificazione, l'arieggiatura del tappeto erboso, la sarchiatura delle aiuole, il trattamento fitosanitario e il diserbo manuale (nel rispetto dei vincoli normativi vigenti), il controllo e la manutenzione dell'irrigazione, la risemina dei tappeti erbosi, la posa dei teli antipioggia e antineve ove necessari, lo sgombero neve dal campo di gioco, la raccolta differenziata dei materiali di risulta ed il successivo conferimento al punto di raccolta.

Ai sensi della deliberazione consiliare 25.09.2019 n. 139 si dovrà utilizzare per la manutenzione delle aree verdi e dei parchi e giardini pubblici prodotti certificati per l'utilizzo in agricoltura biologica, che siano stati registrati anche per l'uso in aree pubbliche, salvo il manifestarsi di casi di parassiti e patologie per cui è prescritta la lotta obbligatoria o che siano dichiarati pericolosi o nocivi per la salute pubblica per i quali saranno applicate le apposite procedure di emergenza stabilite dall'Azienda provinciale per i Servizi Sanitari e dall'Ufficio fitosanitario provinciale;

Nelle attività di manutenzione delle aree verdi, il Concessionario si impegna ad effettuare esclusivamente interventi ecocompatibili, nel rispetto dei Criteri Ambientali Minimi (CAM) per l'affidamento del servizio di gestione del verde pubblico (nel rispetto dei vincoli normativi vigenti),

C) Conduzione degli impianti termici e di climatizzazione

Per quanto riguarda gli impianti termici, il Concessionario, deve provvedere alla manutenzione ordinaria, allo scopo di curare la durata degli apparecchi e degli impianti ed il loro rendimento termico; deve eseguire le operazioni manutentive atte a porre tutti gli impianti di riscaldamento in condizioni di perfetta efficienza, prima dell'inizio della stagione invernale e le operazioni di messa a riposo, al termine della stagione stessa.

Deve inoltre provvedere alla regolare compilazione del libretto di manutenzione della centrale termica come previsto dalle normative vigenti. Il Concessionario inoltre assume direttamente o delega a persona fisica o giuridica in possesso dei requisiti previsti dalla normativa, la funzione di "terzo responsabile", con l'obbligo di garantire tutte le misure necessarie per il contenimento dei consumi energetici, e di eseguire tutte le verifiche ed operazioni previste nel libretto di centrale.

D) Interventi dovuti a scadente manutenzione

Rientrano a carico del Concessionario tutti gli accorgimenti e le riparazioni dovuti ad un non corretto utilizzo degli immobili o delle loro componenti, indipendentemente dal fatto che esse possano configurarsi come manutenzione ordinaria o straordinaria.

E) Interventi di somma urgenza

E' inoltre a carico del Concessionario ogni e qualunque intervento di somma urgenza, eventualmente anche a carattere provvisorio, al fine di assicurare la continuità del servizio in tutta sicurezza.

INTERVENTI SUGLI EDIFICI A CARICO DEL CONCESSIONARIO PREVIA COMUNICAZIONE AL COMUNE DI TRENTO

F) Manutenzione straordinaria sugli edifici

Rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria sugli edifici tutti gli interventi di riparazione o sostituzione di componenti significativi deteriorati per vetustà o per evento imprevedibile, in modo da mantenere l'edificio e gli impianti tecnologici nello stato idoneo per servire alla destinazione d'uso. Sono inoltre da considerarsi manutenzione straordinaria la messa a norma di parti edilizie o di impianti in relazione a leggi o regolamenti entrati in vigore dopo la data di sottoscrizione del contratto di concessione. Ogni intervento effettuato sugli impianti deve essere eseguito e certificato ai sensi del D.M. n. 37/2008.

INTERVENTI SUGLI EDIFICI PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL COMUNE DI TRENTO

G) Manutenzione migliorativa sugli edifici

Rientrano tra gli interventi di manutenzione migliorativa tutte le opere che, pur non necessarie al mantenimento dell'edificio così come originariamente concepito, sono finalizzate ad un miglior utilizzo dello stesso mediante variazioni distributive dei locali (spostamento dei tramezzi, apertura di nuovi passaggi, etc.) o per implementazioni dell'impiantistica (installazione dei condizionatori, modifica o implementazione dei corpi illuminanti, impianto anti-intrusione etc.).

H) Interventi di ristrutturazione edilizia

Rientrano tra gli interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti ad adeguare l'edificio a nuove e diverse esigenze, anche con cambio di destinazione d'uso; è compresa la possibilità di variare l'impianto strutturale interno e distributivo dell'edificio, modificandone l'aspetto architettonico, formale, i tipi e il modo d'uso dei materiali, purché le metrature perimetrali non vengano demolite.

I) Interventi di demolizione e ricostruzione

Rientrano gli interventi di demolizione dei manufatti esistenti e la loro ricostruzione su sedime o con volumetria diversi dai precedenti

**Affidamento in concessione del servizio di gestione dell'impianto sportivo
comunale sito in Via Fersina, 21 - Trento**

**Piano Economico Finanziario
di massima**

Premessa.....	2
1. Il mercato di riferimento e la disciplina del tennis a Trento.....	3
2. Perimetro della concessione.....	5
2.1. Il complesso sportivo.....	6
2.2. L'impianto fotovoltaico.....	6
3. Valore e durata della Concessione.....	7
4. Costo indicativo dell'investimento e cronoprogramma.....	7
5. Fonti di finanziamento.....	9
6. Ricavi gestionali.....	9
7. Costi gestionali.....	12
8. Il Canone di concessione.....	13
9. Adeguamento all'inflazione.....	14
10. Imposte.....	14
11. Ammortamenti.....	14
12. Sostenibilità economico-finanziaria.....	14
13. Indicatori di bancabilità.....	15
14. Equilibrio del PEF.....	16
Prospetti previsionali.....	17

Premessa

Il presente documento illustra il Piano economico finanziario (“**PEF**”) di massima predisposto dal Comune di Trento (“**Comune**”) con il supporto di Cassa del Trentino S.p.A. al fine di verificare la sostenibilità economico-finanziaria della concessione di servizi relativa all’impianto sportivo comunale in Via Fersina n. 21 - Trento (“**Impianto sportivo**” o “**Impianto**”).

L’Impianto sportivo è attualmente gestito dalla Associazione Trentina Atletica Cesare Battisti (“ATA Battisti”) fino alla scadenza del periodo contrattuale stabilita al 31.12.2020 salvo eventuali proroghe ai fini dell’individuazione del nuovo concessionario; l’Impianto dispone di n.12 campi da tennis, spogliatoi, bar, palestra, ristorante, locale pluriuso ed n. 1 appartamento.

Sulla copertura della struttura principale è presente, dal 2009, un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica per il quale è riconosciuta una tariffa incentivante da parte del GSE fino ad ottobre 2029; tale impianto è stato finanziato con un mutuo contratto con la Cassa di Trento (già denominata Cassa Rurale di Trento), tuttora in corso.

Il Comune intende riqualificare l’impianto sportivo mediante i seguenti interventi minimi per il cui dettaglio si rinvia alla documentazione tecnica:

1. intervento torri-faro;
2. intervento terrazza;
3. intervento scala di accesso terrazza.

Tra gli interventi rientra la dotazione degli arredi e materiali necessari per una efficiente gestione dell’Impianto che il Comune intende affidare mediante concessione di partenariato pubblico privato per una durata di 9 anni. Tale scelta consente di effettuare la riqualificazione dell’impianto senza oneri a carico del Comune, di allocare in capo al privato il rischio operativo, nonché di ottenere i benefici economici in termini di riscossione di un canone annuale di concessione. Sarà compito dell’operatore privato progettare e realizzare celermente la riqualificazione dell’Impianto, rendere disponibili le necessarie risorse finanziarie e provvedere alla gestione dello stesso sino al termine della concessione allorquando dovrà provvedere al trasferimento dell’Impianto al Comune in buono stato di conservazione e senza alcun onere per l’Amministrazione.

Circa modalità e costi stimati per la riqualificazione dell’Impianto (progettazione, realizzazione e gestione) si rinvia alla Relazione Tecnico Illustrativa (disponibile tra la documentazione di gara); nel corso della procedura i soggetti interessati dovranno effettuare i sopralluoghi per meglio comprendere lo stato dei luoghi, la possibilità di valorizzare l’impianto esistente ed ottimizzare i profili gestionali.

La metodologia utilizzata per la verifica di sostenibilità economico finanziaria del progetto è quella tipica della valutazione di convenienza economica e di sostenibilità finanziaria degli investimenti pubblico-privati, basata sulla **Discounted Cash Flows Analysis**. L’analisi economico-finanziaria ha, in particolare, lo scopo di:

1. verificare le condizioni di equilibrio economico-finanziario della concessione, definendo un solido piano di finanziamento dell’intervento (c.d. *bancabilità dell’iniziativa*);
2. verificare la sostenibilità economica per il Concessionario ed il conseguimento di un equo rendimento sulla base del profilo di rischio dell’iniziativa, dei dati di input e delle *assumptions* del Piano economico-finanziario.

Il PEF di massima è stato elaborato in considerazione della stima dei costi di progettazione, degli investimenti per la riqualificazione dell’Impianto e fornitura degli arredi / attrezzature necessari, del trasferimento della gestione dell’impianto fotovoltaico, nonché delle dinamiche gestionali ipotizzate sulla base dei dati storici circa la domanda, i costi ed i ricavi generati negli ultimi anni. Sono state effettuate, inoltre, delle ipotesi di copertura del fabbisogno finanziario degli investimenti rientranti nel

perimetro della concessione alla luce delle attuali condizioni del mercato ed in linea con le operazioni analoghe effettuate in concessione per iniziative che presentano un profilo di rischio simile. Il PEF di massima è stato sviluppato in considerazione di un orizzonte temporale complessivo di 9 anni ipotizzando - per semplicità – la durata di ciascun anno pari all'anno civile (1 gennaio – 31 dicembre). Tuttavia, gli offerenti nel proprio PEF sono chiamati a tener conto delle ipotesi temporali in coerenza con le date presunte di inizio e fine concessione e, dunque, a valorizzare costi e ricavi per i mesi effettivi di gestione di ciascun anno.

Si riportano di seguito le principali *assumptions* utilizzate per l'analisi della fattibilità economico-finanziaria dell'Amministrazione Concedente, della progettazione e realizzazione della riqualificazione dell'Impianto sportivo, nonché per l'analisi della successiva gestione delle attività attraverso la procedura di **finanza di progetto**. L'analisi è comprensiva di una sintesi dei principali indicatori di redditività e bancabilità.

La predetta analisi economico-finanziaria è stata eseguita attraverso una simulazione di massima dell'operatività per l'intero periodo di concessione del potenziale Concessionario.

Il Concessionario sarà chiamato a progettare e realizzare la riqualificazione dell'Impianto alla luce della propria esperienza e capacità tecnica, ferme restando le specifiche prescrizioni riportate negli elaborati tecnici del Comune.

Preme segnalare come la predisposizione della presente analisi economico – finanziaria sia ispirata ad un generale criterio di prudenza nella definizione degli investimenti necessari e relativi tempi di realizzazione, di costi e ricavi, di flussi finanziari ed oneri fiscali nell'ottica di una società commerciale. **Resta inteso che tutte le ipotesi relative ai tempi di progettazione, costruzione, gestione, finanziamento e modello societario/organizzativo assunte in questa sede devono ritenersi puramente indicative / orientative e non vincolanti ai fini della formulazione delle offerte da parte degli aspiranti concessionari e delle rispettive elaborazioni di pianificazione economica e finanziaria.**

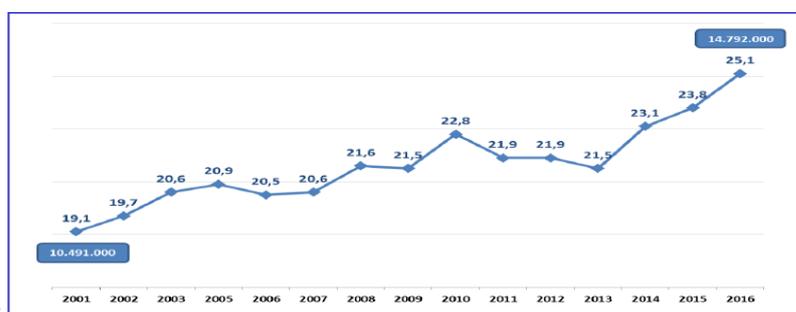
Nella valutazione dell'opportunità di presentare l'offerta, nonché nella definizione di tutte le caratteristiche (incluso quelle economico – finanziarie) della stessa, i concorrenti dovranno effettuare ogni autonomo approfondimento ritenuto opportuno; è rimessa, infatti, unicamente all'offerente la raccolta di tutte le informazioni e dei dati necessari per valutare l'opportunità di presentare offerta, procedendo ad ogni autonoma indagine al fine di sincerarsi dell'accuratezza, adeguatezza e completezza dei dati della presente analisi che, conseguentemente, potranno essere modificati, integrati e sostituiti.

Laddove l'Amministrazione, al fine di uniformare la modalità di redazione del piano economico-finanziario degli offerenti e facilitare la comparazione delle offerte, abbia inteso vincolare gli offerenti all'utilizzo di taluni parametri (ad. es. tasso di inflazione annua) o modalità di calcolo degli indicatori (ad es. modalità di determinazione dei flussi di cassa operativi) si troveranno specifici riferimenti nel documento relativo alle Linee Guida per la redazione del PEF (disponibile tra la documentazione di gara).

1. Il mercato di riferimento e la disciplina del tennis a Trento

I dati e le informazioni riportati di seguito fanno riferimento al monitoraggio dell'attività sportiva promossa dalle Federazioni Sportive Nazionali (FSN) e dalle Discipline Sportive Associate (DSA) effettuato

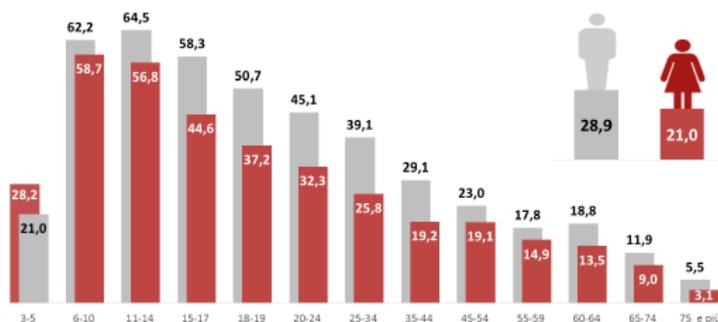
Persone di 3 anni e più che dichiarano di praticare sport con continuità. Anni 2001-2016



dal Centro Studi e Osservatori Statistici per lo Sport del CONI nel documento “I numeri dello sport 2017” del dicembre 2018.

Nel 2017 il 33,9% della popolazione italiana sopra i tre anni di età (vale a dire il 19% del totale) dichiara di praticare nel tempo libero uno o più sport, di cui il 24,8% (14,6 mln) lo fa con continuità e il 9,1% (5,4 mln) in forma saltuaria. Nell’analisi di lungo periodo, come mostra il grafico, emerge una tendenza in crescita nella pratica dello sport: nel 2001, infatti, la quota di praticanti continuativi era pari al 19,1%, mentre quella di chi non praticava alcuna attività fisica era pari al 40,3%.

Persone di 3 anni e più che praticano sport con continuità per genere. Anno 2017 (valori percentuali)



La percentuale di italiani, sopra i 3 anni d’età, che dichiara di praticare sport con continuità nel proprio tempo libero ha raggiunto il 25,1%; in sintesi, nel 2016, una persona su quattro fa sport.

Si consideri inoltre l’incidenza della pratica sportiva continuativa in base alla fascia d’età e al genere del praticante: come mostra il grafico, tra i 6 e i 10 anni di età si raggiunge la percentuale più alta per le femmine, il

58,7%, mentre nella fascia d’età 11-14 quella più elevata per i maschi, 64,5%.

L’attività sportiva federale è prevalentemente concentrata nelle fasce giovanili della popolazione: la maggioranza degli atleti tesserati è, infatti, under 18, (56,7% del totale); in particolare, quasi un atleta su tre (33,6%) ha un’età compresa tra gli 8 e i 13 anni.

In Italia, con riferimento alle affiliazioni e ai tesseramenti, l’attività sportiva conta circa 4,7 milioni di atleti tesserati ed oltre 60 mila nuclei associativi; si riscontra una differenza nelle classifiche, per numero di atleti tesserati e società sportive, tra le diverse regioni. Ciò è dovuto in parte alle caratteristiche socio-economiche, agli aspetti climatici e alle conformazioni morfologiche ed urbanistiche del territorio, ma anche alla disponibilità di impianti sportivi consono e attrezzati. Come illustra la tabella (*Indici di densità delle categorie affiliazione e tesseramento delle FSN e DSA per 100.000 abitanti residenti in Italia*), oltre la metà dei praticanti sportivi è concentrata nell’area Nord del Paese: di cui il 29,8% nel Nord-Est e 24,3% nel Nord-Ovest.

Regioni	Atleti	Società	Operatori	Graduatoria	Atleti
Valori assoluti	Sportive	Sportivi	100.000 ab.		
PIEMONTE	341.490	4.374	68.150	VALLE D'AOSTA	15.979
VALLE D'AOSTA	19.793	300	4.146	FRIULI V.G.	12.217
LOMBARDIA	877.784	9.741	157.693	TRENTINO A.A.	11.774
LIGURIA	164.020	2.057	32.663	MARCHE	11.167
TRENTINO A.A.	121.538	1.847	28.193	LIGURIA	10.689
VENETO	487.915	5.430	96.666	VENETO	10.185
FRIULI V.G.	145.588	1.842	31.615	UMBRIA	10.096
EMILIA ROMAGNA	387.228	4.752	76.851	LOMBARDIA	8.987
TOSCANA	323.917	4.244	77.506	EMILIA ROMAGNA	8.919
UMBRIA	87.744	1.269	19.539	TOSCANA	8.852
MARCHE	167.799	2.508	36.954	SARDEGNA	8.614
LAZIO	467.830	5.825	80.057	LAZIO	8.132
ABRUZZO	105.012	1.854	23.768	ABRUZZO	8.129
MOLISE	23.501	464	5.488	ITALIA	7.954
CAMPANIA	240.095	4.248	47.593	PIEMONTE	7.953
PUGLIA	219.290	3.344	39.458	MOLISE	7.729
BASILICATA	35.739	782	8.623	BASILICATA	6.402
CALABRIA	102.359	1.960	22.146	PUGLIA	5.525
SICILIA	245.516	4.303	47.669	CALABRIA	5.341
SARDEGNA	139.583	2.373	31.240	SICILIA	4.982
ITALIA	4.703.741	63.517	936.018	CAMPANIA	4.222

Nel 2017 le prime tre regioni con una maggior concentrazione di atleti praticanti sono, nell’ordine, Valle d’Aosta, Friuli V.G. e Trentino Alto Adige, mentre Calabria, Sicilia e Campania si collocano in coda alla graduatoria regionale.

A livello nazionale infine, lo sport più praticato è il calcio, con oltre un milione di atleti e una quota del 23,8% sul tesseramento nazionale, mentre al secondo posto si colloca il **tennis con 372.964 atleti (l’8,4%)**. Il maggior numero di atlete è concentrato nella FIPAV, seguono la **FIT con oltre 120 mila tenniste** e la FGI con oltre 100 mila ginnaste. Sul podio degli sport con il più alto numero di atleti

maschi salgono, nell'ordine, la FIGC con oltre 1 milione di calciatori, la FIP con più di 270 mila cestisti e la FIT con oltre 250 mila tennisti.

Nello specifico, sempre in base ai dati del rapporto del CONI 2017, si riporta la classifica degli sport più diffusi, per numero di atleti tesserati, per ogni regione. Come si nota in tabella, in provincia di Trento, il tennis è al quinto posto fra gli sport con il maggior numero di tesserati.

Sport(N.Atlleti) Regioni	1° sport	2° sport	3° sport	4° sport	5° sport
PIEMONTE	Calcio	Tennis	Atletica Leggera	Pallacanestro	Pallavolo
VALLE D'AOSTA	Sport Invernali	Calcio	Atletica Leggera	Tennis	Ciclismo
LOMBARDIA	Calcio	Pallacanestro	Pallavolo	Atletica Leggera	Pesca Sp. Att. Subacq.
LIGURIA	Calcio	Vela	Tennis	Pesca Sp. Att. Subacq.	Pallavolo
TRENTINO A.A.	Calcio	Sport Invernali	Tennis	Atletica Leggera	Pallavolo
<i>P.A. Bolzano</i>	Calcio	Sport Invernali	Tennis	Sport del Ghiaccio	Atletica Leggera
P.A. Trento	Calcio	Sport Invernali	Pallavolo	Atletica Leggera	Tennis
VENETO	Calcio	Pallavolo	Pallacanestro	Tennis	Atletica Leggera
FRIULIV.G.	Calcio	Pallacanestro	Vela	Tennis	Pallavolo
EMILIA ROMAGNA	Calcio	Tennis	Pallacanestro	Pallavolo	Atletica Leggera
TOSCANA	Calcio	Tennis	Pallavolo	Pallacanestro	Atletica Leggera
UMBRIA	Calcio	Tennis	Pallavolo	Pallacanestro	Atletica Leggera
MARCHE	Calcio	Pallavolo	Pallacanestro	Tennis	Ginnastica
LAZIO	Calcio	Tennis	Atletica Leggera	Nuoto	Pallavolo
ABRUZZO	Calcio	Tennis	Pallavolo	Pallacanestro	Vela
MOLISE	Calcio	Pentathlon Moderno	Badminton	Danza Sportiva	Tennis
CAMPANIA	Calcio	Pallacanestro	Pallavolo	Tennis	Atletica Leggera
PUGLIA	Calcio	Tennis	Pallavolo	Pallacanestro	Atletica Leggera
BASILICATA	Calcio	Badminton	Pallavolo	Tennis	Pallacanestro
CALABRIA	Calcio	Tennis	Badminton	Pallavolo	Pallacanestro
SICILIA	Calcio	Tennis	Pallavolo	Nuoto	Pallacanestro
SARDEGNA	Calcio	Pallavolo	Pallacanestro	Tennis	Atletica Leggera
ITALIA	Calcio	Tennis	Pallavolo	Pallacanestro	Atletica Leggera

In particolare, dal sito della Federtennis, risulta che i tesserati, dal 2011 al 2016, sono aumentati di oltre il 150%, arrivando, a fine 2016, a 334.123. Inoltre, secondo i dati della FIT, i tesserati under-16 nel 2011 erano circa 38.000, mentre, a fine 2016, si passa a quota 150.000, segnando un incremento del 295%. Anche le scuole tennis nel quadriennio 2012-2016 sono aumentate da 1.200 a 1.800. Per quanto riguarda il background della Provincia autonoma di Trento, stando ai dati della FIT e delle associazioni sportive dilettantistiche, si contano 52 Società Sportive di tennis ed un numero di atleti tesserati pari a 524.

L'attività del tennis è praticata in campi di proprietà del Comune ed in campi di proprietà di soggetti privati. I campi di proprietà comunale per il gioco del tennis sul territorio del Comune di Trento sono nel complesso n. 27, di cui n. 23 collocati in centri per il tennis gestiti sulla base di contratti di servizio tra Comune e associazioni sportive e n. 4 gestiti dal Servizio Gestione Strade e Parchi in affidamento a soggetti associativi del territorio (n. 1 a Vigo Meano, n. 2 a Mattarello e n. 1 a Candriai). Nel dettaglio i quattro Centri Tennis di proprietà del Comune di Trento e gestiti sulla base di contratti di servizio sono i seguenti:

1. Centro Tennis di via Fersina: n. 12 campi;
2. Centro sportivo via Ponte Alto a Cognola: n. 4 campi;
3. Circolo Tennis Trento piazza Venezia a Trento - n. 4 campi;
4. Centro sportivo Martignano – loc. Pradiscola - n. 3 campi.

2. Perimetro della concessione

La concessione ha per oggetto la progettazione degli interventi di riqualificazione dell'Impianto sportivo sito in Via Fersina n. 21 (Trento) e la successiva gestione tecnica, economica e funzionale dello stesso **per un periodo complessivo di 9 anni (durata massima della concessione su cui gli offerenti dovranno sviluppare il PEF).**

2.1. Il complesso sportivo

Il complesso sportivo si compone di:

- n. 3 campi da tennis in terra rossa senza copertura;
- n. 3 campi da tennis in fondo sintetico con copertura removibile (pallone pressostatico);
- n. 2 campi da tennis in terra rossa senza copertura;
- n. 2 campi da tennis con copertura fissa in terra rossa;
- n. 2 campi da tennis con copertura fissa in fondo sintetico.

Nelle immediate vicinanze dell'accesso carrabile di via Fersina è presente una palazzina servizi così composta:

- al piano terra la zona accettazione, gli spogliatoi, il bar ed il ristorante;
- al primo piano un locale pluriuso (palestra) ed un appartamento.

Il Concessionario dovrà, inoltre, effettuare la manutenzione ordinaria, programmata e straordinaria dell'impianto sportivo per l'intera durata della concessione. Per un maggior dettaglio circa gli obblighi relativi agli interventi di manutenzione si rinvia alla documentazione tecnica di gara.

2.2. L'impianto fotovoltaico

Sulla copertura della struttura principale è presente un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica realizzato dall'attuale gestore ATA Battisti entrato in esercizio il 09.10.2009 con una produzione media annua negli ultimi 5 anni di 79.751 kWh, per il quale è riconosciuta una tariffa incentivante da parte del GSE (contratto del 24.11.2009) fino ad ottobre 2029. Gli offerenti nel proprio PEF dovranno tener conto del termine della convenzione con il GSE ed eventualmente prevedere per gli ultimi mesi di concessione la cessione dell'energia elettrica stimata al valore previsto di mercato. Nell'ambito della redazione del PEF di massima è stata ipotizzata una perdita di efficienza dell'impianto fotovoltaico quantificata nello 0,7% annuo. Gli offerenti sono chiamati ad utilizzare nel proprio PEF tale percentuale di riduzione annua dello 0,7% o, in alternativa, a motivare adeguatamente eventuali differenti percentuali di perdita di efficienza prevista sulla base di apposito studio/relazione tecnica che comprovi la congruità di maggiori o minori perdite di efficienza. È rimesso al concessionario ogni approfondimento sulla tipologia di impianto fotovoltaico, nonché le necessarie manutenzioni programmate e le eventuali coperture assicurative.

Il Concessionario, in ogni caso, si assumerà il rischio relativo alla maggior perdita di efficienza dell'impianto con conseguente minor produzione di energia e, dunque, minori ricavi, senza possibilità di rivalersi sull'Amministrazione mediante attivazione della procedura di revisione del PEF. Di seguito la produzione di energia elettrica dell'impianto fotovoltaico dal 2009.

Il costo del suddetto impianto fotovoltaico, pari a circa 407 mila euro, unitamente ai lavori di rifacimento del tetto per ulteriori 214 mila euro, sono stati interamente finanziati nel 2010 mediante mutuo contratto con la Cassa Rurale di Aldeno e Cadine (oggi Cassa di Trento) tuttora in corso.

ANNO	PRODOTTA (kWh)
2020	76.492
2019	77.648
2018	78.413
2017	87.229
2016	78.972
2015	89.426
2014	84.723
2013	88.050
2012	90.965
2011	102.104
2010	91.298
2009	10.780

Una volta selezionato il soggetto aggiudicatario della presente procedura di affidamento, l'attuale soggetto responsabile dell'impianto comunicherà al GSE, tramite il procedimento indicato nel suddetto contratto (la cui visione presso gli uffici comunali, previa sottoscrizione di apposito impegno alla riservatezza, è obbligatoria), la cessione dell'impianto fotovoltaico al nuovo Concessionario che si vedrà riconosciuta, pertanto, la tariffa incentivante in funzione dell'energia ceduta al GSE.

L'aggiudicatario della concessione subentrerà nella gestione del suddetto impianto fotovoltaico a fronte del pagamento di euro 256.967,80 da destinare al rimborso parziale del mutuo. La quota residua di mutuo risultante a seguito dell'estinzione parziale di cui sopra resterà in capo unicamente all'attuale Concessionario.

Resta inteso che, alla scadenza della nuova Concessione, l'operatore economico aggiudicatario cederà l'impianto al nuovo gestore subentrante o al Comune senza alcun costo a carico di questi ultimi.

3. Valore e durata della Concessione

Il valore della Concessione, determinato ai sensi dell'art. 167, comma 1, del D.Lgs. n. 50/2016 e calcolato sulla base del fatturato stimato nel periodo complessivo di 10 anni (9 di concessione più 1 anno di eventuale proroga) è pari ad euro 4.738.577,00.

L'eventuale periodo di proroga di 1 anno non è stato considerato nel presente PEF di massima; tale eventuale anno aggiuntivo è stato considerato unicamente al fine di stimare il valore della Concessione determinato come sopra.

Si precisa che a partire dalla stipula del contratto di concessione il Concessionario sarà chiamato a gestire, fin da subito, il complesso sportivo e l'impianto fotovoltaico.

Il Concessionario dovrà impegnarsi a riservare (a pagamento) l'utilizzo parziale di n. 5 campi da tennis coperti alle società sportive per permettere la conclusione dell'attività agonistica in essere alla data di aggiudicazione della concessione.

Con il termine della concessione il Concessionario assume l'obbligo di riconsegnare il complesso sportivo e l'impianto fotovoltaico all'Amministrazione (o al nuovo Concessionario) in buono stato senza prevedere alcun introito per tale cessione.

4. Costo indicativo dell'investimento e cronoprogramma

La relazione tecnico-illustrativa elaborata dal Comune riporta il dettaglio degli investimenti iniziali a carico del soggetto Concessionario il quale si impegna a progettare e realizzare gli interventi che seguono:

- Intervento Torri-faro: importo stimato in euro 3.500 oltre IVA e spese tecniche;
- Intervento Terrazza: importo stimato in euro 75.900 oltre IVA e spese tecniche;
- Intervento scala di accesso alla Terrazza: importo stimato in euro 4.500 oltre IVA e spese tecniche;
- Ulteriori impegni concernono:
 - Costo per impianto fotovoltaico: importo fisso e obbligatorio per tutti gli offerenti di euro 256.968 destinato all'estinzione parziale del mutuo contratto dall'attuale concessionario;
 - Fornitura di arredi e attrezzature sportive per tennis, spogliatoi, arredi e attrezzatura del ristorante. L'attuale gestore si è reso disponibile a cedere, in tutto o in parte, gli arredi e le attrezzature esistenti che lo stesso valuta complessivamente pari ad Euro 116.721,50, oltre IVA. Nel precisare che il Concessionario ha la facoltà (e dunque, non l'obbligo) di acquistare dall'attuale gestore l'attrezzatura e gli arredi (in tutto o in parte), l'Amministrazione - in base alla tipologia di impianti, al servizio offerto ed alla propria conoscenza delle attività - stima un costo per gli arredi e le attrezzature essenziali (cioè di parte degli arredi e attrezzature indicate dal gestore attuale) di Euro 76.390,00 oltre IVA. Per il dettaglio delle attrezzature e degli arredi

ritenuti necessari dall'Amministrazione si rinvia al documento tecnico facente parte della documentazione di gara.

Al termine della concessione gli arredi e le attrezzature resteranno nella disponibilità dell'operatore economico non rientrando gli stessi tra i beni gratuitamente devolvibili.

Completano il quadro degli esborsi le spese tecniche, gli oneri per la sicurezza, i collaudi, l'IVA ipotizzata interamente ad un'aliquota del 22%, i costi di strutturazione dell'iniziativa e di start-up stimati in un importo pari all'8% dell'investimento riconducibili essenzialmente a cauzioni, fidejussioni e polizze di legge, spese per advisor tecnici, legali, finanziari, fees bancarie, imposta sostitutiva sul finanziamento etc..

Di seguito si riporta il prospetto relativo alla stima del fabbisogno finanziario iniziale con indicazione delle voci di costo:

		IMPIEGHI FINANZIARI	
	Lavori		€ 83.900
	Arredi e attrezzature da gestore uscente o nuove		€ 76.390
	Costo per impianto fotovoltaico		€ 256.968
	Spese tecniche		€ 10.000
	<i>(progettaz.ne, consulenze, etc.) - incl. spese predispos. offerta nei limiti 2,5%</i>		
	Oneri per la sicurezza, D.L., collaudi etc...	7%	€ 5.873
	TOTALE INVESTIMENTO (IVA escl.)		€ 433.131
	IVA su lavori e spese tecniche	22%	€ 20.658
	IVA su forniture	22%	€ 16.806
	IVA su sicurezza	22%	€ 1.292
	TOTALE IVA		€ 38.756
	TOTALE INVESTIMENTO (IVA inclusa)		€ 471.887
	COSTI di strutturaz.ne iniziativa e start-up	8%	€ 14.093
	<i>(cauzioni, fidejussioni, polizze, fees bancarie, imposta sostit.)</i>		
	TOTALE FABBISOGNO FINANZIARIO		€ 485.980

Il fabbisogno finanziario complessivo risulta, dunque, stimato in circa **486 mila euro circa**.

Come già precisato si ribadisce che si tratta, con esclusione dell'importo per l'impianto fotovoltaico di euro 256.968, di valori stimati che non vincolano gli offerenti; è rimessa a questi ultimi l'individuazione degli oneri ritenuti adeguati alla tipologia di progetto tecnico presentato, al proprio *expertise*, al proprio merito di credito, ai propri accordi commerciali attivi o che si intende attivare, ecc.. Per l'acquisizione degli arredi e delle attrezzature sarà facoltà del nuovo Concessionario acquisire i beni dall'attuale gestore ovvero di acquisire la disponibilità degli arredi e delle attrezzature che ritiene - in base al proprio expertise - necessarie nelle modalità ritenute più consone (ad esempio reperendo il materiale mediante acquisto ex novo, mediante contratti leasing e/o altre modalità). L'Amministrazione - in base alla tipologia di impianti, al servizio offerto ed alla propria conoscenza delle attività - stima un costo complessivo per arredi ed attrezzature minimo di Euro 76.390,00 oltre IVA. Resta inteso che nella determinazione di tali stime è rimessa all'offerente l'analisi dell'impatto dei rischi dell'operazione di riqualificazione dell'Impianto sportivo e di gestione per tutta la durata della concessione che sono allocati in capo al Concessionario (rischio progettazione, realizzazione, finanziario, gestionale, ecc.).

Ogni eventuale intervento aggiuntivo previsto dall'offerente (ad es. manutenzione migliorativa iniziale o in corso di gestione) dovrà essere analiticamente dettagliato e quantificato nel PEF. Anche tali ulteriori interventi dovranno essere integralmente ammortizzati entro il termine della Concessione; nessun importo verrà riconosciuto dall'Amministrazione al Concessionario al termine del periodo di concessione.

In ordine alla tempistica, nel PEF di massima tutti gli interventi sopra riportati si ipotizzano effettuati all'inizio della concessione. Gli offerenti dovranno prevedere di effettuare gli interventi minimi su torre-faro, terrazza e scala di accesso alla terrazza entro e non oltre i primi 12 mesi della concessione, mentre l'importo per l'impianto fotovoltaico dovrà essere corrisposto immediatamente dopo la firma della concessione.

Come precisato nelle Linee Guida per la redazione del PEF allegate alla documentazione di gara, gli offerenti dovranno produrre un proprio quadro economico dettagliato per ciascuna voce di costo per lavori, forniture, spese tecniche, oneri di strutturazione finanziaria, IVA (con indicazione delle diverse aliquote per ciascuna voce), oltre che per l'impianto fotovoltaico, e la relativa tempistica degli esborsi in coerenza con il progetto presentato e con le ipotesi di struttura finanziaria formulate sulla base della propria esperienza e delle capacità tecniche e professionali.

5. Fonti di finanziamento

Alla luce degli impieghi riportati al paragrafo precedente si è ipotizzato di far fronte al fabbisogno finanziario complessivo di circa 486 mila euro con un mix di fonti di finanziamento; si è ritenuta congrua (ma non vincolante) la seguente strutturazione finanziaria:

- **Senior debt:** euro 313.000 circa di cui 256.968 riferibili all'esborso per l'impianto fotovoltaico;
- **Mezzi Propri (Equity):** euro 134.000 circa;
- **Linea IVA:** euro 39.000 circa.

La leva finanziaria è stata strutturata in misura tale da raggiungere, in considerazione dell'importo da versare per l'impianto fotovoltaico, un rapporto Debt:Equity nell'ordine di 70:30, al netto della linea IVA.

Con riferimento alle condizioni finanziarie del senior debt si è ipotizzata una durata del rimborso pari a 8 anni, a rata costante, al tasso fisso del 3,0% (Tasso IRS di durata equivalente a 6 anni pari, alla data di redazione del presente documento, a -0,4% ed uno spread di 340 bps). Si prevede una "coda del debito" (periodo di tempo tra la fine del rimborso del debito ed il termine della Concessione) pari ad un anno, in linea con quanto generalmente richiesto dai principali istituti finanziatori per iniziative in finanza di progetto.

Sulla base delle ipotesi formulate la rata annua (capitale e interessi) riferibile alla parte di mutuo relativa all'impianto fotovoltaico (euro 256.968) risulta pari ad euro 36.336,00.

Per quanto riguarda la Linea IVA è stata ipotizzata l'erogazione di euro 39.000 circa ed un rimborso nell'arco dei 12/15 mesi successivi ad un tasso pari a 0,75% (IRS a 1 anno negativo alla data di redazione del presente documento per -0,5%, ma prudenzialmente posto pari a 0 ed uno spread di 75 bps).

FONTI DI FINANZIAMENTO

Mezzi propri (Equity)	€ 134.167
Senior debt	€ 313.057
Totale Equity + Senior debt	€ 447.224
Finanziamento IVA	€ 38.756
TOTALE FONTI DI FINANZIAMENTO	€ 485.980

Si rimette all'offerente ogni scelta circa la struttura finanziaria ritenuta opportuna considerando che nel PEF non è prevista, sia in fase di realizzazione che di gestione, alcuna garanzia da parte dell'Amministrazione concedente ed alcun contributo/prezzo. Gli offerenti sono chiamati ad effettuare nel PEF le proprie ipotesi di copertura finanziaria **senza tener conto di contributi pubblici**; sebbene i concessionari abbiano in passato richiesto ed ottenuto alcuni contributi provinciali previa presentazione di progetti, appare chiaro che in sede di presentazione di offerta non vi sia certezza di

tali contributi per gli anni futuri. Risulta evidente che qualora in corso di concessione dovessero essere disponibili contributi pubblici si potrà attivare la procedura di riequilibrio del PEF in favore del Concedente prevista nel Contratto di concessione.

6. Ricavi gestionali

Al fine di stimare i ricavi annui generabili dall’Impianto sportivo si è fatto riferimento sia ai trend storici dell’attuale gestore opportunamente rettificati per tener conto dei nuovi investimenti e di un’offerta di servizi potenzialmente aggiuntiva, sia delle tariffe massime attualmente in vigore per quanto riguarda il noleggio dei campi sportivi.

Non sono state effettuate ipotesi in ordine alla differenziazione tra soci/non soci in quanto il modello gestionale ipotizzato in questa analisi è quello di una società commerciale tradizionale. Gli offerenti, alla luce delle autonome ipotesi gestionali, della forma societaria/associativa prevista e nel rispetto delle tariffe massime indicate nell’Allegato 1 della Deliberazione Giunta comunale n. 212 del 28.10.2019 confermate nella D.G.C. n. 260/2020, sono chiamati ad **esporre un dettagliato piano tariffario** (si veda Linee Guida alla redazione del PEF) **con riferimento a tutte le ipotesi formulate prevedendo almeno il seguente livello di dettaglio:**

- indicazione, per ciascun campo di gioco, delle tariffe (incluso ed escluso IVA) per ciascuna fascia oraria in ogni stagione di esercizio, tipologia di utilizzo del campo (tennis, scuola tennis, mini-tennis, altri usi da specificare), indicando eventuali agevolazioni nei confronti di particolari categorie di utenti, soci, etc.. Dovranno esser evidenziate le eventuali tariffe per illuminazione (standard o aggiuntiva) e riscaldamento ed ogni eventuale tariffa necessaria per la completa ed esaustiva comprensione dei ricavi annui stimati.

I campi da tennis sono stati suddivisi per tipologia in funzione della presenza di copertura o meno del campo, della superficie (terra o sintetico) e della possibilità di usufruire del campo solo d’estate o tutto l’anno:

Tipologie di campi da tennis	Numero	
Campi coperti (2 terra + 2 sintet.)	4	Campo TIPO 1 disponibile tutto l'anno
Campi scoperti (5 terra)	5	Campo TIPO 2 disponibile solo estate
Campi con pallone pressostatico (3 sint.)	3	Campo TIPO 3 disponibile tutto l'anno
TOTALE campi	12	

Le tariffe orarie ipotizzate variano da un minimo di 17 euro ad un massimo di 22 euro nelle ore di punta per i campi coperti.

Per i corsi di tennis si ipotizza una tariffa oraria per le società sportive di 6 euro l’ora.

Le *assumption* di base dei campi di gioco sono le seguenti:

- orario di apertura dell’impianto: dalle 09:00 alle 22:00;
- stagione invernale: dal 20 ottobre al 31 marzo (con 1 settimana di chiusura);

Tariffe orarie - campi (IVA inclusa)		
TENNIS	Inverno (€/h)	Estate (€/h)
Tariffa campi Tipo 1 (09:00-16:00)	19	17
Tariffa campi Tipo 1 (16:00-21:00)	22	19
Tariffa campi Tipo 2 (09:00-19:00)		17
Tariffa campi Tipo 2 (19:00-21:00)		18
Tariffa campi Tipo 3 (09:00-16:00)	17	17
Tariffa campi Tipo 3 (16:00-21:00)	19	19
SCUOLA TENNIS		
Tariffa oraria campo	6	6
Ore al giorno settimanali/campo	20	20
Campi utilizzati	5	5

- stagione estiva: dal 1 aprile al 19 ottobre (con 1 settimana di chiusura).

Per quanto riguarda la **saturatione dei campi di gioco**, anche alla luce dei dati storici, sono state effettuate ipotesi differenziate per ciascun campo: la percentuale media di saturazione è stata ipotizzata in un range dal 57% al 62%.

In aggiunta ai ricavi derivanti dal tennis si è ipotizzato un utilizzo parziale dei campi coperti per corsi di **Mini tennis** per i bambini fino agli 8 anni, con 30 iscritti l'anno ad un costo di 400 euro per praticante per l'intera durata del corso (media 8 mesi).

Di seguito una sintesi dei ricavi stimati per ciascun campo in funzione della tipologia di utilizzo e delle specifiche caratteristiche (coperto/scoperto, terra/sintetico, mattina/pomeriggio, illuminazione, riscaldamento etc.):

Tennis	Inverno	Estate	TOT. incl IVA	N. di campi	TOT. escl IVA	TOT. incl IVA
Campi tipo 1	€ 14.938	€ 15.708	€ 30.646	4	€ 100.479	€ 122.584
Campi tipo 2	€ 0	€ 22.120	€ 22.120	5	€ 90.656	€ 110.600
Campi tipo 3	€ 17.468	€ 22.596	€ 40.064	3	€ 98.518	€ 120.192
Tot. Campi	€ 32.406	€ 60.424	€ 92.830	12	€ 289.652	€ 353.376
	N. iscritti	€/iscritto	Tot. Incl. IVA		TOT. escl IVA	TOT. incl IVA
Mini-tennis	30,00	€ 400	€ 12.000		€ 9.836	€ 12.000

In ordine alle ulteriori voci di ricavo si prevede quanto segue:

- **Palestra:** non sono state effettuate ipotesi in ordine alla valorizzazione della Palestra. Qualora il Concessionario intenda utilizzare l'area adibita alla Palestra, con conseguente stima dei relativi ricavi e costi gestionali, dovrà prevedere nel PEF i costi di intervento necessari all'eventuale adeguamento, manutenzione, attrezzatura, arredi etc.;
- **Bar/Ristorante di mq 181 circa:** è stata prevista la locazione del ristorante/bar ad un soggetto terzo che gestirà il locale a fronte di un canone di locazione annuo di euro 13.200 oltre IVA;
- **Impianto fotovoltaico:** in virtù della tariffa incentivante, alla luce degli incassi storici è stata effettuata una media degli introiti registratisi negli ultimi 3 anni disponibili: i ricavi annui sono pari per il primo anno ad euro 38.300 circa con una perdita di efficienza annua dello 0,7% (si assume che il Concessionario provveda alla costante pulizia delle superfici al fine di assicurarne un efficiente funzionamento);
- **Sponsorizzazioni:** si prevedono introiti legati ai contratti di sponsorizzazione/pubblicità per euro 7.200 l'anno (oltre IVA);
- **Campi estivi, eventi etc.:** si prevedono introiti per i campi estivi, eventi, e altri usi pari a circa euro 95.800 (oltre IVA)

Ricavi Totali annui	Escl IVA
Campi da gioco	€ 299.489
Palestra	€ 0
Ristorante	€ 13.200
Fotovoltaico	€ 38.312
Sponsorizzazioni	€ 7.200
Campus estivi/ Eventi etc.	€ 95.799
Totale ricavi annui a regime	€ 453.999

Alla luce di quanto sopra i **ricavi annui totali a regime (escluso IVA) si stimano pari a 454 mila euro circa**, ripartiti come evidenziato in tabella.

Nel PEF di massima sono stati considerati fin dal primo anno i ricavi stimati come sopra senza tener conto dei mesi effettivi di gestione, ipotizzando cioè l'utilizzo per 12 mesi per tutti i 9 anni di concessione (108 mesi). Gli offerenti sono chiamati a stimare i ricavi per i 9 anni (108 mesi) sulla base

della tempistica ipotizzata; pertanto per il primo e ultimo anno dovranno esporre i ricavi e costi gestionali valorizzati per i mesi effettivi di utilizzo previsto.

Resta inteso che ogni offerente determinerà nel proprio PEF le stime dei ricavi previsti per l'intero periodo di gestione in funzione di autonome valutazioni, della propria esperienza e della conoscenza delle leve di promozione / marketing che intende attivare.

Tutti i ricavi annui, ad eccezione di quelli relativi all'impianto fotovoltaico, sono stati adeguati, a partire dal 2021, al tasso d'inflazione annuo dell'1%.

Per tutte le suddette voci non sono state effettuate ipotesi circa eventuali dilazioni sugli incassi; ogni offerente è chiamato ad indicare nel proprio PEF le relative ipotesi formulate ed il capitale circolante.

Si rimette a ciascun offerente ogni approfondimento circa le aliquote IVA applicabili su ciascuna voce di ricavo, ed ogni conseguente impatto sul PEF.

È rimessa, infine, a ciascun offerente ogni valutazione circa la possibilità di prevedere ulteriori introiti nel piano economico-finanziario fornendo ogni dettaglio necessario alla piena comprensione della propria offerta.

7. Costi gestionali

Sono stati stimati i costi operativi dell'Impianto sportivo per tutto il periodo della concessione alla luce dei dati storici disponibili e delle attività previste.

La stima è stata effettuata anche in funzione di altri impianti con caratteristiche similare ed alla luce del risparmio energetico conseguibile con l'impianto fotovoltaico esistente.

Voci di costo a regime	TOT. escl IVA
utenze acqua	€ 4.718
utenze elettriche	€ 23.240
utenze riscaldamento	€ 23.282
personale	€ 112.000
campi estivi	€ 38.320
tariffa rifiuti	€ 5.000
assicurazioni	€ 10.000
manutenzione (ordinaria + periodica)	€ 84.519
servizio pulizia	€ 12.000
servizio custodia	€ 9.000
verifica annuale impianto a norma	€ 2.000
canone annuo di concessione per il Comune	€ 14.000
costi diversi	€ 47.958
Totale costi gestionali a regime	€ 386.037

I **costi per il personale** rappresentano la voce più consistente (112mila euro a regime), si tratta di una stima riferibile per lo più ai maestri di tennis nell'ipotesi di costituzione di una società commerciale; nel caso gli offerenti optassero per forme organizzative differenti andranno specificati il numero di unità coinvolte, il relativo costo, la tipologia di contratto, le specifiche mansioni etc..

I **costi di manutenzione ordinaria e periodica** sono stati spalmati in modo uniforme su tutto il periodo di concessione

per un costo annuo pari ad euro 85 mila circa per un importo complessivo per l'intera concessione di circa 800 mila euro.

Il **canone annuo di concessione per il Comune** considerato nel PEF di massima è quello posto a base di gara di 14.000 euro l'anno (oltre IVA). Gli offerenti sono chiamati ad evidenziare nel proprio PEF il canone annuo e la relativa modalità di adeguamento all'inflazione in coerenza con l'offerta economica.

I costi totali annui a regime sono, dunque, stimati in circa 386.000 euro.

In ordine ai “costi diversi” (pari a 48.000 euro circa) si ipotizzano le seguenti voci:

Costi diversi a regime	TOT. escl IVA
segreteria	€ 8.000
spese telefoniche	€ 1.458
FIT	€ 8.000
palestra	<i>non valorizzata</i>
attrezzatura minuta	€ 4.000
software	€ 3.000
materiale tennis	€ 5.000
bancarie	€ 3.000
cancelleria	€ 3.000
compensi professionisti	€ 6.000
oneri diversi di gestione (formazione, sorveglianza, DPI e	€ 6.500
Totale Costi diversi	€ 47.958

A partire dal 2022 sono stati adeguati tutti i costi operativi al tasso d’inflazione annuo dell’1%.

Resta inteso che ogni offerente determinerà nel proprio PEF le stime dei costi gestionali previsti per l’intero periodo di gestione in funzione di autonome valutazioni e della propria esperienza. Gli offerenti sono chiamati ad effettuare proprie autonome previsioni in funzione della tecnologia proposta, del modello organizzativo prescelto e dell’esperienza nello specifico settore; ogni voce riportata nel Piano economico finanziario dovrà essere adeguatamente illustrata e dettagliata nella Relazione Illustrativa al PEF. **Per quanto riguarda l’applicazione dell’IVA sarà cura dell’offerente contabilizzare nel PEF i relativi importi in funzione del modello societario/associativo ipotizzato, dettagliando adeguatamente l’importo IVA relativo al canone di concessione per l’Amministrazione.**

Resta inteso che i valori sopra riportati sono frutto di valutazioni dell’Amministrazione e che gli stessi non sono in alcun modo vincolanti per gli offerenti; unica eccezione è rappresentata dal Canone annuo di concessione per il Comune di cui al paragrafo successivo.

8. Il Canone di concessione

Il Canone annuo di concessione in favore del Comune è stato stimato pari a 14.000 euro (oltre IVA). Tale importo (minimo) è posto a base di gara e sarà oggetto di offerta al rialzo da parte degli offerenti. Il Canone annuo sarà dovuto a partire dall’inizio della Concessione e, per il primo e ultimo anno, sarà proporzionato alla luce dei mesi effettivi di Concessione.

Il canone annuo, escluso IVA, (comprensivo del rialzo offerto in gara) dovrà essere espresso a valori 2021; a partire dal 2022 lo stesso canone dovrà essere adeguato al tasso d’inflazione che nel PEF dovrà essere obbligatoriamente pari all’1% annuo. In relazione alla rivalutazione annuale del tasso di inflazione, nel PEF dell’Amministrazione il Canone annuo di concessione è stato adeguato al 100% del tasso di inflazione annuo dell’1%; è rimesso all’offerente indicare nel PEF offerto rivalutazioni eventualmente inferiori al 100% dell’inflazione, coerentemente con quanto indicato nell’offerta economica (70%, 80%, 90% o 100% del valore base pari all’1%).

Per quanto riguarda l’applicazione dell’IVA al canone sarà cura dell’offerente contabilizzare il relativo importo nel PEF in funzione della propria forma societaria/associativa.

Resta inteso che durante il periodo di Concessione il canone sarà, in concreto, adeguato alla percentuale espressa nell’offerta economica (70%, 80%, 90% o 100%) applicata alla variazione dell’indice ISTAT annuo nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (FOI) al netto dei tabacchi, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale come meglio specificato nel contratto.

Il Canone annuo, che in sede di offerta economica sarà oggetto di incremento, non potrà risultare inferiore ad Euro 14.000 (oltre IVA) a valori 2021.

9. Adeguamento all'inflazione

Sono oggetto di adeguamento annuo all'inflazione, al tasso annuo dell'1%, le seguenti voci:

- Tariffe dei campi sportivi ed altre attività (campi estivi, mini-tennis etc.);
- Ricavi annui relativi alla locazione del ristorante;
- Ricavi annui da sponsorizzazioni, eventi, etc.;
- Canone annuo per l'Amministrazione (secondo la percentuale di adeguamento offerta in gara del 70%, 80% 90% o 100%);
- Costi di gestione, conduzione, manutenzione dell'Impianto;
- Costi per utenze, costi assicurativi e amministrativi, pulizia, custodia, personale etc..

Non sono oggetto di adeguamento annuo all'inflazione le seguenti voci:

- Costi di investimento iniziali e di strutturazione finanziaria;
- Fees bancarie;
- Ricavi relativi alla tariffa incentivante dal GSE.

Al fine di rendere possibile il confronto tra i diversi PEF in gara, tutti gli offerenti dovranno presentare il PEF utilizzando il tasso di inflazione annuo obbligatoriamente pari all'1% annuo. Resta inteso che durante la concessione i costi e i ricavi subiranno l'adeguamento inflattivo alla luce dell'effettivo andamento dei prezzi e di quanto previsto nel Contratto.

10. Imposte

Sono state calcolate le imposte sul reddito IRES ed IRAP e si è tenuto conto dei flussi legati all'IVA (IVA sull'investimento, IVA durante la gestione).

Al fine di determinare gli indicatori di sostenibilità del progetto (VAN e TIR di progetto) sono state calcolate sia le imposte sul reddito, sia le c.d. "imposte figurative" sul solo reddito operativo. A tal fine è stata determinata l'IRES alla luce di un'aliquota del 24% sul solo reddito operativo e l'IRAP in funzione di un'aliquota pari al 2,98%.

La determinazione delle imposte figurative si rende necessaria per la stima in maniera omogenea dei flussi di cassa operativi delle offerte, da calcolare, pertanto, indipendentemente dai benefici fiscali derivanti dall'eventuale indebitamento. La strutturazione finanziaria prescelta da ciascun offerente emergerà, invece, nell'ambito del WACC (alla luce della leva finanziaria ipotizzata).

Come meglio specificato nel documento Linee guida per la redazione del PEF, è richiesto agli offerenti un prospetto di dettaglio relativo alle imposte, sia quelle effettivamente dovute, sia quelle c.d. "figurative" necessarie per la determinazione dei flussi di cassa operativi unlevered su cui calcolare VAN e TIR di progetto.

Resta inteso che è rimesso ad ogni offerente l'approfondimento circa le aliquote d'imposta applicabili ed il calcolo della base imponibile per ciascuna di esse.

11. Ammortamenti

Il calcolo dell'ammortamento è stato effettuato con il metodo finanziario in ordine a tutti gli interventi previsti da parte del Concessionario, incluso il costo per l'impianto fotovoltaico, in funzione della durata della gestione, senza prevedere alcun valore residuo al termine della Concessione.

12. Sostenibilità economico-finanziaria

Alla luce delle ipotesi illustrate sono state effettuate le verifiche di sostenibilità economico-finanziaria attraverso i più noti indicatori di performance e di "bancabilità" dell'operazione. La valutazione di sostenibilità economico-finanziaria effettuata mediante la metodologia illustrata si basa sull'attualizzazione dei flussi di cassa: *Discounted cash flow Analysis*.

Alla luce della leva finanziaria ipotizzata è stato determinato il costo medio ponderato del capitale (WACC) secondo la seguente formula:

$$WACC = rd * \frac{D}{(D + E)} * (1 - t) + Ke * \frac{E}{(D + E)}$$

- **Il WACC risulta pari al 4,0%** ed è stato determinato alla luce del mix di mezzi propri e senior debt ipotizzato per far fronte all'investimento iniziale (escluso IVA).

La tabella evidenzia il calcolo del WACC in funzione dalla leva finanziaria D:E nell'ordine di 70:30, del costo del senior debt (3%), del costo dell'equity (posto pari all'8%) e del fattore fiscale (1-t).

CALCOLO DEL WACC			
	<i>Euro</i>	<i>peso</i>	<i>costo</i>
Senior debt in costruzione	€ 313.057	70,0%	3,00%
Equity	€ 134.167	30,0%	8,00%
Totale fonti finanziam.to	447.224	100%	
		WACC	4,0%

Il WACC è stato utilizzato per attualizzare i flussi di cassa operativi calcolati come riportato nelle Linee guida facenti parte della documentazione di gara al fine di calcolare il VAN di progetto;

- il **Valore Attuale Netto (VAN) del progetto** risulta pari a 18.000 euro circa.
- il **Tasso Interno di Rendimento (TIR) del progetto** è pari a 5,1%, pertanto di poco superiore al WACC (4%);
- il **Valore Attuale Netto dell'Equity** è di poco superiore allo zero (4.000 euro circa) in considerazione di un tasso di sconto dei flussi di cassa per l'Equity pari al rendimento atteso del capitale proprio (Ke) dell'8%;
- il **TIR Equity** è stimato pari al 9,1%, in linea, pertanto, con il rendimento atteso dell'Equity (Ke = 8%) determinato in considerazione di un tasso risk free (BTP durata 9 anni alla data di redazione del presente documento dello 0,5% di un market risk premium del 7,5% e di un beta pari a 1;
- il **Pay-back period** dell'iniziativa, calcolato sui flussi di cassa operativi non attualizzati, è pari a 8 anni (circa 9 anni se calcolato sui flussi attualizzati).

In relazione agli indicatori sopra riportati ci si attendono, a seguito del confronto concorrenziale, condizioni migliorative per l'Amministrazione.

13. Indicatori di bancabilità

Gli indicatori di bancabilità del progetto mostrano la capacità del Concessionario di far fronte puntualmente e con un buon margine di sicurezza al rimborso del debito. Il principale indicatore di bancabilità elaborato nel modello economico-finanziario dell'Amministrazione, che tutti gli offerenti dovranno riportare nel piano economico-finanziario, è il Debt Service Coverage Ratio.

- Il Debt Service Coverage Ratio ("**DSCR**") viene calcolato come il rapporto tra il Flusso di Cassa disponibile per il servizio del debito (senza tener conto dei flussi relativi alla gestione dell'IVA) e l'ammontare del servizio del debito senior e dei soli interessi sulla linea IVA (senza considerare la quota capitale), da rimborsare nel medesimo periodo di riferimento; si rinvia alle linee guida per la redazione del PEF per i dettagli circa la modalità di calcolo.

Nel modello economico-finanziario predisposto dall'Amministrazione il DSCR è sempre superiore ad 1,35x per l'intera durata del debito (DSCR medio pari a 1,55). Gli offerenti sono tenuti ad indicare il valore annuale del DSCR che dovrà essere sempre superiore al valore di 1,25x.

14. Equilibrio del PEF

Alla luce di quanto riportato al paragrafo precedente, l'equilibrio economico-finanziario del PEF si intende raggiunto quando il VAN dell'Equity (calcolato sui flussi di cassa così come definiti nelle Linee Guida per la redazione del PEF) risulta pari a zero. L'approccio utilizzato risulta in linea con quanto definito nelle *best practices* e secondo i recenti orientamenti delle più autorevoli istituzioni nazionali (Linee Guida n. 9/2018 ANAC, Ordine dottori commercialisti, Istituzioni Accademiche, etc) con le opportune precisazioni già fornite in precedenza in ordine al TIR e VAN di progetto.

In considerazione delle specificità tecnico-operative dell'iniziativa, della complessità tecnica di sovente riscontrata nella redazione dei PEF in ordine al contestuale raggiungimento delle condizioni di VAN di progetto e VAN Equity pari a zero e di un livello di DSCR ritenuto soddisfacente da parte degli istituti finanziatori, nonché delle attuali incertezze dei mercati finanziari, si ritiene che possano essere considerati accettabili valori di Van dell'Equity non solo pari a zero, ma anche di poco superiori allo zero. Nel presente PEF di Massima:

- **il VAN dell'Equity è di poco superiore allo zero (4.000 euro);**
- **il DSCR minimo è pari a 1,35x.**

Si riportano alle pagine seguenti i principali prospetti del Piano economico-finanziario di massima dell'Amministrazione.

Prospetti previsionali

Conto economico previsionale del concessionario

(Euro)	Totale	anno 1	anno 2	anno 3	anno 4	anno 5	anno 6	anno 7	anno 8	anno 9
<i>flag per inflazione</i>		1	2	3	4	5	6	7	8	9
<i>flag gestione anno</i>		1	1	1	1	1	1	1	1	1
<i>flag perdita efficienza fotov</i>		0%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%
Campi da gioco	2.833.824	302.483	305.508	308.563	311.649	314.765	317.913	321.092	324.303	327.546
Palestra	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ristorante	124.901	13.332	13.465	13.600	13.736	13.873	14.012	14.152	14.294	14.437
Fotovoltaico	309.954	38.312	38.043	37.777	37.513	37.250	36.989	36.730	36.473	10.865
Pubblicità / Sponsor	68.128	7.272	7.345	7.418	7.492	7.567	7.643	7.719	7.797	7.875
Campus estivi / Eventi	906.472	96.757	97.725	98.702	99.689	100.686	101.693	102.710	103.737	104.774
Altri ricavi (specificare)	0									
Ricavi Operativi	4.243.279	458.156	462.087	466.061	470.079	474.142	478.250	482.404	486.604	465.497
Canone annuo per Amministrazione base gara € 14.000	132.331	14.000	14.281	14.424	14.568	14.714	14.861	15.010	15.160	15.312
Utenze acqua	44.645	4.765	4.813	4.861	4.910	4.959	5.009	5.059	5.109	5.160
Utenze elettriche	219.902	23.472	23.707	23.944	24.184	24.425	24.670	24.916	25.166	25.417
Utenze riscaldamento	220.299	23.515	23.750	23.987	24.227	24.470	24.714	24.961	25.211	25.463
Personale	1.059.768	113.120	114.251	115.394	116.548	117.713	118.890	120.079	121.280	122.493
Campi estivi	362.589	38.703	39.090	39.481	39.876	40.274	40.677	41.084	41.495	41.910
Tariffa rifiuti	45.450	5.050	5.050	5.050	5.050	5.050	5.050	5.050	5.050	5.050
Assicurazioni	94.622	10.100	10.201	10.303	10.406	10.510	10.615	10.721	10.829	10.937
Manutenzione (ordinaria + periodica)	799.733	85.364	86.217	87.080	87.950	88.830	89.718	90.615	91.521	92.437
Servizio pulizia	113.547	12.120	12.241	12.364	12.487	12.612	12.738	12.866	12.994	13.124
Servizio custodia	85.160	9.090	9.181	9.273	9.365	9.459	9.554	9.649	9.746	9.843
Verifica annuale impianto a norma	18.924	2.020	2.040	2.061	2.081	2.102	2.123	2.144	2.166	2.187
Costi diversi	453.792	48.438	48.922	49.411	49.906	50.405	50.909	51.418	51.932	52.451
Altri costi (specificare)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costi Operativi	3.650.760	389.757	393.746	397.632	401.558	405.523	409.528	413.573	417.658	421.784
Margine Operativo Lordo (EBITDA)	592.519	68.399	68.341	68.428	68.521	68.619	68.722	68.831	68.945	43.713
Ammortamento investimento	(176.163)	(19.574)								
Ammortamento manutenzioni programmate	0									
Ammortamento altri oneri capitalizzati	(14.093)	(1.566)								
Ammortamento per impianto fotovoltaico	(256.968)	(28.552)								
Reddito Operativo (EBIT)	145.295	18.708	18.649	18.737	18.829	18.927	19.031	19.140	19.254	(5.979)
Proventi finanziari	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oneri finanziari	(63.728)	(7.161)	(11.183)	(9.966)	(8.862)	(7.725)	(6.554)	(5.347)	(4.105)	(2.825)
Reddito ante imposte (EBT)	81.568	11.546	7.466	8.771	9.967	11.202	12.477	13.792	15.149	(8.804)
Imposte sul reddito	(37.955)	(4.960)	(3.996)	(4.328)	(4.635)	(4.951)	(5.277)	(5.613)	(4.196)	0
Utile/ Perdita dell'esercizio	43.612	6.586	3.470	4.443	5.332	6.251	7.200	8.179	10.953	(8.804)

Flussi di cassa previsionali

(Euro)	Totale	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9
Reddito Operativo (EBIT)	145.295	18.708	18.649	18.737	18.829	18.927	19.031	19.140	19.254	(5.979)
Ammortamenti lordi	447.224	49.692	49.692	49.692	49.692	49.692	49.692	49.692	49.692	49.692
Variazioni CCN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Imposte sul reddito	(37.955)	(4.960)	(3.996)	(4.328)	(4.635)	(4.951)	(5.277)	(5.613)	(4.196)	0
Flusso di CCN da gestione corrente	554.564	63.439	64.345	64.100	63.886	63.668	63.445	63.218	64.750	43.713
Investimenti	(447.224)	(447.224)								
Manutenzioni programmate	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variazioni MRA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flussi della gestione IVA	0	(38.756)	38.756	0	0	0	0	0	0	0
Cash Flow Operativo	107.340	(422.541)	103.101	64.100	63.886	63.668	63.445	63.218	64.750	43.713
Versamenti Equity	134.167	134.167								
Erogazioni Senior debt	313.057	313.057								
Erogazioni Linea IVA	38.756	38.756								
Cash Flow disponibile per il Debt Service	593.320	63.439	103.101	64.100	63.886	63.668	63.445	63.218	64.750	43.713
Oneri finanziari su Senior Debt e Linea IVA	(63.728)	(7.161)	(11.183)	(9.966)	(8.862)	(7.725)	(6.554)	(5.347)	(4.105)	(2.825)
Rimborso quota capitale Senior debt	(313.057)	(17.473)	(35.729)	(36.801)	(37.905)	(39.042)	(40.214)	(41.420)	(42.663)	(21.809)
Rimborso quota capitale Linea IVA	(38.756)	0	(38.756)	0	0	0	0	0	0	0
Free cash flow to Equity	177.779	38.805	17.432	17.333	17.119	16.900	16.678	16.451	17.982	19.079

Piano finanziario: ipotesi di erogazione e piano di rimborso

TOT.		Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9
Erogazioni senior debt	313.057	313.057								
Senior debt	313.057	313.057								
Finanz.to IVA	38.756	38.756								
Tot. Debt	351.813	351.813	-	-	-	-	-	-	-	-
Rimborso debito										
Rimborso Senior Debt	313.057	17.473	35.729	36.801	40.214	41.420	42.663	21.809		
Finanz.to IVA	38.756	-	38.756	-						
Tot. rimborso debt	351.813	17.473	74.485	36.801	40.214	41.420	42.663	21.809		
DEBITO RESIDUO FINE PERIODO										
Senior debt		295.584	259.855	223.053	105.892	64.472	21.809	-	0	
Finanz.to IVA		38.756	-	-						
Tot. debito residuo		334.340	259.855	223.053	105.892	64.472	21.809	-	0	
Oneri finanziari										
Interessi su senior debt	41.082	4.661	8.538	7.466	4.054	2.847	1.605	325		
Interessi su St. by IVA	145	-	145	-						
Interessi passivi di gestione	41.228	4.661	8.683	7.466	4.054	2.847	1.605	325		
Fees bancarie	22.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	
Tot. Oneri finanziari	63.728	7.161	11.183	9.966	6.554	5.347	4.105	2.825		

<i>Debt: ipotesi, durata e tassi</i>			
Senior debt Euro	€ 313.057	Debito per subentro nella gestione impianto fotovoltaico	€ 256.968
Durata (anni)	8	Rata annua riferibile al mutuo per fotovoltaico	€ 36.336
Tasso IRS 6 anni (17/ 11/ 2020)	-0,400%		
Spread su senior debt	3,40%		
Tasso di interesse sul senior debt	3,00%		
Fees bancarie annue (euro)	2.500		
Tasso IRS 1 anno per finanz.to IVA (17/ 11/ 2020)	-0,520%	Senior debt	€ 313.057
Tasso base finanziamento IVA	0,00%	Finanziamento stand-by IVA	€ 38.756
Spread su finanziamento IVA	0,75%	Totale Senior Debt + Linea IVA	€ 351.813
Tasso di interesse sul finanz. IVA	0,75%		

Comune di Trento

allegato 2

Stato Patrimoniale - Attivo (€/000)	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9
Totale immobilizzazioni	398	348	298	248	199	149	99	50	-
IMMOBILIZZAZIONI	398	348	298	248	199	149	99	50	0
<i>Diritto di concessione</i>	<i>385</i>	<i>337</i>	<i>289</i>	<i>241</i>	<i>193</i>	<i>144</i>	<i>96</i>	<i>48</i>	<i>-</i>
<i>Immobilizz. in corso di esecuzione ed acconti</i>	<i>433</i>								
<i>Altri oneri capitalizzati</i>	<i>13</i>	<i>11</i>	<i>9</i>	<i>8</i>	<i>6</i>	<i>5</i>	<i>3</i>	<i>2</i>	<i>-</i>
Totale attivo Circolante	78	56	74	91	108	124	141	159	178
SCORTE									
CREDITI	39	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Iva a credito</i>	<i>39</i>	<i>0</i>							
ATTIVITA' FINANZIARIE									
DISPONIBILITA'	39	56	74	91	108	124	141	159	178
<i>Disponibilità liquide</i>	<i>39</i>	<i>56</i>	<i>74</i>	<i>91</i>	<i>108</i>	<i>124</i>	<i>141</i>	<i>159</i>	<i>178</i>
Totale Attivo	475	404	372	339	306	273	240	208	178
Stato Patrimoniale - Passivo (€/000)									
Patrimonio Netto	141	144	149	154	160	167	176	187	178
Capitale sociale	134	134	134	134	134	134	134	134	134
Altri Mezzi propri	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Riserva legale	0	0	1	1	1	1	2	2	3
Utili (perdite) portati a nuovo	0	6	10	14	19	25	32	39	50
Utile (perdita) dell'esercizio	7	3	4	5	6	7	8	11	(9)
Debiti	334	260	223	185	146	106	64	22	(0)
Mutuo	296	260	223	185	146	106	64	22	(0)
Altri Debiti	39	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale Passivo	475	404	372	339	306	273	240	208	178

TAX

IRES e IRAP		Totale	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9
Rip perdite primi 3 anni	100%										
Rip perdite dopo terzo anno	80%										
aliquota IRES	24,0%										
aliquota IRAP	2,98%										
deduzione IRAP ai fini IRES	10,00%										
Reddito ante Imposte		€ 81.568	€ 11.546	€ 7.466	€ 8.771	€ 9.967	€ 11.202	€ 12.477	€ 13.792	€ 15.149	-€ 8.804
Reddito max compensabile			€ 11.546	€ 7.466	€ 8.771	€ 7.974	€ 8.962	€ 9.982	€ 11.034	€ 12.119	€ -
Perdite disponib. per anno successivo		-€ 70.428	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-€ 8.804
Base imponibile IRES		€ 90.371	€ 11.546	€ 7.466	€ 8.771	€ 9.967	€ 11.202	€ 12.477	€ 13.792	€ 15.149	€ -
deduz 10% IRAP		€ 1.667	€ 224	€ 226	€ 228	€ 230	€ 232	€ 234	€ 236	€ 57	€ -
TOTALE BASE IMPONIBILE IRES		€ 88.705	€ 11.322	€ 7.240	€ 8.543	€ 9.737	€ 10.970	€ 12.243	€ 13.556	€ 15.092	€ -
IRES		€ 21.289	€ 2.717	€ 1.738	€ 2.050	€ 2.337	€ 2.633	€ 2.938	€ 3.254	€ 3.622	€ -
EBIT		€ 145.295	€ 18.708	€ 18.649	€ 18.737	€ 18.829	€ 18.927	€ 19.031	€ 19.140	€ 19.254	-€ 5.979
<i>Ripresa del personale (hp: 50%)</i>		€ 468.638	€ 56.560	€ 57.126	€ 57.697	€ 58.274	€ 58.857	€ 59.445	€ 60.040	€ 60.640	
Base imponibile IRAP		€ 559.272	€ 75.268	€ 75.775	€ 76.433	€ 77.103	€ 77.784	€ 78.476	€ 79.179	€ 19.254	€ -
IRAP		€ 16.666	€ 2.243	€ 2.258	€ 2.278	€ 2.298	€ 2.318	€ 2.339	€ 2.360	€ 574	€ -
TOTALE IMPOSTE		€ 37.955	€ 4.960	€ 3.996	€ 4.328	€ 4.635	€ 4.951	€ 5.277	€ 5.613	€ 4.196	€ -

TAX Unlevered

		Totale	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9
aliquota IRES	24,00%										
aliquota IRAP	2,98%										
Base imponibile IRES:											
EBIT		€ 145.295	€ 18.708	€ 18.649	€ 18.737	€ 18.829	€ 18.927	€ 19.031	€ 19.140	€ 19.254	-€ 5.979
Base imponibile IRAP:											
Base imponibile IRAP		€ 559.272	€ 75.268	€ 75.775	€ 76.433	€ 77.103	€ 77.784	€ 78.476	€ 79.179	€ 19.254	€ -
<i>IRES</i>		€ 34.871	€ 4.490	€ 4.476	€ 4.497	€ 4.519	€ 4.543	€ 4.567	€ 4.593	€ 4.621	-€ 1.435
<i>IRAP</i>		€ 16.666	€ 2.243	€ 2.258	€ 2.278	€ 2.298	€ 2.318	€ 2.339	€ 2.360	€ 574	€ -
TOTALE IMPOSTE FIGURATIVE		€ 51.537	€ 6.733	€ 6.734	€ 6.775	€ 6.817	€ 6.860	€ 6.906	€ 6.953	€ 5.195	-€ 1.435
Beneficio fiscale da indebitamento		€ 13.582	€ 1.773	€ 2.738	€ 2.447	€ 2.182	€ 1.910	€ 1.629	€ 1.340	€ 999	-€ 1.435

Indicatori / Ratios	Euro	Totale	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9		
			0	1	2	3	4	5	6	7	8		
(-) Costi di investimento iniziali (CAPEX)		(433.131)	(433.131)										
(-) Oneri di strutturazione e finanziari capitalizzati		(14.093)	(14.093)										
(+) EBITDA		592.519	68.399	68.341	68.428	68.521	68.619	68.722	68.831	68.945	43.713		
(-) Investimenti durante la gestione (Manut.ni programmate capitalizzate)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
(-/+) Delta capitale circolante netto		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
(-/+) Gestione IVA		0	(38.756)	38.756	0	0	0	0	0	0	0		
(-) Imposte figurative		(51.537)	(6.733)	(6.734)	(6.775)	(6.817)	(6.860)	(6.906)	(6.953)	(5.195)	1.435		
(=) Cash flow operativo per calcolo TIR/ VAN progetto		93.758	(424.313)	100.363	61.654	61.704	61.758	61.816	61.878	63.751	45.148		
WACC per attualizzazione	4,0%												
TIR di progetto		5,1%											
VAN di progetto		18.050	(424.313)	96.506	57.007	54.861	52.799	50.818	48.914	48.458	32.999		
(+) Cash flow operativo		93.758	(424.313)	100.363	61.654	61.704	61.758	61.816	61.878	63.751	45.148		
<i>(+) finanziamenti bancari (erogazione debt, Linea IVA)</i>		351.813	351.813										
<i>(+) versamenti Equity</i>		134.167	134.167										
<i>(+) benefici fiscali da indebitamento</i>		13.582	1.773	2.738	2.447	2.182	1.910	1.629	1.340	999	(1.435)		
(=) Flussi di cassa disponibili per il servizio del debito		593.320	63.439	103.101	64.100	63.886	63.668	63.445	63.218	64.750	43.713		
<i>(-) servizio del debito (quota capitale e q.int. del senior debt, Linea IVA)</i>		(415.540)	(24.634)	(85.669)	(46.767)	(46.767)	(46.767)	(46.767)	(46.767)	(46.767)	(24.634)		
(=) Free cash flow to Equity		177.779	38.805	17.432	17.333	17.119	16.900	16.678	16.451	17.982	19.079		
(-) Versamenti Equity		(134.167)	(134.167)	0	0	0	0	0	0	0	0		
(=) Flusso di cassa degli azionisti (per calcolo VAN e TIR Equity)		43.612	(95.362)	17.432	17.333	17.119	16.900	16.678	16.451	17.982	19.079		
TIR Equity		9,13%											
VAN Equity @ Ke		4.169	(95.362)	16.141	14.860	13.589	12.422	11.351	10.367	10.492	10.308		
Remunerazione attesa dell'Equity (Ke)		8,00%											
			minimo	medio									
DSCR			1,35x	1,55x	2,575x	1,372x	1,371x	1,366x	1,361x	1,357x	1,35x	1,38x	1,77x

Affidamento in concessione del servizio di gestione dell'impianto sportivo comunale sito in Via Fersina, 21 - Trento

LINEE GUIDA

per la redazione del Piano economico-finanziario da parte degli offerenti

Premessa.....	2
1. Prospetti previsionali.....	3
2. Interventi minimi.....	4
3. Tempistiche di base.....	5
4. Ricavi gestionali.....	6
5. Costi gestionali.....	8
6. Manutenzione ordinaria e straordinaria.....	8
7. Adeguamento inflattivo.....	8
8. Capitale circolante netto.....	9
9. Ammortamento e valore residuo.....	9
10. Finanziamenti.....	9
11. Imposte.....	10
12. Equilibrio economico finanziario.....	10
13. Calcolo del WACC e del rendimento atteso dell'Equity (Ke).....	10
14. Indicatori di redditività e di bancabilità.....	11
15. Principali rischi dell'operazione.....	14
16. Elementi a base di gara: canone annuo e adeguamento all'inflazione.....	14

Premessa

Gli offerenti dovranno fornire un file in formato PDF – PDF/A firmato digitalmente, **a pena di esclusione**, contenente il piano economico finanziario (“PEF”), asseverato ai sensi di legge; inoltre, dovrà essere fornito il file Excel (.xls, .xlsx, .xlsm) – Caso Base, utilizzato per generare il suddetto file PDF, con formule aperte e macro attive, che consenta alla commissione giudicatrice di poter effettuare le verifiche sul PEF. Tale file in formato Excel dovrà essere accompagnato da una dichiarazione in formato PDF – PDF/A firmata digitalmente, ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, attestante che il file in formato PDF – PDF/A contenente il PEF è stato generato dal file Excel. Resta fermo che in caso di discordanze tra il contenuto del file in formato Excel e quello del file in formato PDF – PDF/A, prevarrà quest’ultimo.

Il PEF dovrà essere elaborato in considerazione della progettazione, degli investimenti per la realizzazione dei lavori ed acquisto forniture e arredi, delle ipotesi di copertura del fabbisogno finanziario e delle dinamiche gestionali delle opere rientranti nel perimetro della concessione. Il PEF dovrà essere redatto facendo unicamente riferimento ad elementi e circostanze riconducibili alla sola attività oggetto di concessione. Dovranno essere indicati, qualora presenti, oneri di start up, di strutturazione e di avvio dell’iniziativa.

La metodologia utilizzata per la verifica della sostenibilità economico finanziaria del progetto è quella tipica della valutazione di convenienza economica e di sostenibilità finanziaria degli investimenti pubblico-privati, basata sulla **Discounted Cash Flows Analysis**.

Al fine di garantire adeguati livelli di bancabilità, oltre alla presentazione del PEF asseverato, le offerte devono dare conto, in caso di ricorso all’indebitamento, del preliminare coinvolgimento di uno o più istituti finanziatori del progetto (*soft commitment*) ai sensi dell’art. 165, comma 4, del D.Lgs. n. 50/2016, producendo apposita nota della banca ove si riporta un preliminare interesse verso il progetto.

Il PEF dovrà contenere una serie di elaborati idonei a dare evidenza dello sviluppo temporale dei dati economici, patrimoniali e finanziari per l’intera durata della concessione, necessari a stimare la redditività e (ove previsto l’indebitamento) la bancabilità del progetto. Inoltre, dovranno essere indicati nel PEF tutti gli elementi quantitativi che saranno oggetto di valutazione dell’offerta economica come dettagliati nel Disciplinare di gara, nonché il **Valore Attuale Netto del Progetto e dell’Equity**, il **TIR del Progetto e dell’Equity**, e il **Debt Service Coverage Ratio (“DSCR”)** annuale. Con riferimento agli indicatori di redditività ed alla condizione di equilibrio economico-finanziario si dovrà far riferimento, con le opportune precisazioni fornite ai paragrafi successivi, a quanto previsto nelle Linee Guida ANAC n. 9/2018.

L’offerente dovrà produrre con il PEF un’accurata **Relazione illustrativa** dello stesso, nonché l’asseverazione rilasciata da un istituto di credito o da società di servizi costituite dall’istituto di credito stesso ed iscritte nell’elenco generale degli intermediari finanziari, così come previsto dall’art. 183, comma 9, del D.Lgs. n. 50/2016.

Anche al fine di rendere confrontabili le offerte, il PEF dovrà essere redatto sulla base delle indicazioni fornite nel presente documento.

Giova ribadire che l’offerente dovrà presentare i.) il PEF asseverato in formato PDF, ii.) il modello excel dal quale è stato generato il PEF in PDF, iii.) una dichiarazione di conformità tra sub. i. e sub. ii, iv.) attestazione di una banca ove si dichiara il preliminare interesse verso il progetto (solo in caso di ricorso all’indebitamento).

Gli offerenti non dovranno riportare nell'ambito della documentazione afferente l'offerta tecnica i dati di natura economico-finanziaria richiesti nell'offerta economica o mediante i quali risulti possibile risalire agli elementi richiesti nel modulo di offerta economica.

1. Prospetti previsionali

I prospetti previsionali di Conto Economico, Stato Patrimoniale e Flussi di Cassa dovranno essere redatti su base annuale (o semestrale) per tutta la durata della concessione pari, per tutti gli offerenti, a 9 anni; il PEF che verrà predisposto da ciascun soggetto partecipante alla gara dovrà, a partire dai suoi dati di input, fornire almeno i seguenti prospetti con indicazione dettagliata degli elementi di calcolo utilizzati nella redazione del modello:

- A. Tabella di Input;
- B. Tabella di Sintesi con evidenza dei principali indicatori e della tempistica;
- C. Quadro economico e Cronoprogramma degli investimenti (iniziali e durante la gestione);
- D. Prospetto Fonti – Impieghi relativo al periodo dei lavori;
- E. Linee di Finanziamento e condizioni (durata, tassi, fees bancarie etc.);
- F. Trend dei ricavi stimati, articolato per le differenti tipologie di introiti ipotizzati contenente ipotesi sulla domanda e tariffe praticate;
- G. Costi gestionali ipotizzati con puntuale indicazione, per ciascuna voce, dei *drivers* di costo ed una dettagliata descrizione di:
 - I. personale impiegato per tipologia di mansione;
 - II. canone annuo di concessione per il Comune con relativa percentuale di adeguamento all'inflazione;
 - III. manutenzioni ordinarie, migliorative e straordinarie (solo se programmate);
- H. Imposte (con il dettaglio del calcolo della base imponibile e delle relative aliquote applicate, fornendo specificazioni circa le fonti di eventuali regimi fiscali agevolati anche alla luce della forma organizzativa/societaria ipotizzata). Ai fini del calcolo degli indicatori di performance sui flussi di cassa *unlevered* è richiesto sia il prospetto di calcolo del imposte sul reddito che il prospetto delle "imposte figurative";
- I. Conto Economico previsionale;
- J. Stato Patrimoniale previsionale;
- K. Piano di ammortamento del/dei finanziamento/i;
- L. Gestione dell'IVA;
- M. Flussi di Cassa previsionali.

In corrispondenza dell'ultimo anno del contratto di concessione il PEF dovrà dare conto del saldo (incassi e pagamenti) dei crediti e dei debiti commerciali finali relativi alla chiusura del contratto stesso.

In aggiunta a detti elaborati, il PEF dovrà essere integrato da ulteriori prospetti relativi al calcolo degli indicatori della performance ("**Ratios**") per la stima e la valutazione dell'equilibrio economico finanziario dell'investimento e della connessa gestione, più in particolare:

- N. Modalità di determinazione del Rendimento atteso del capitale proprio (K_e) mediante la metodologia del Capital Asset Pricing Model ("**CAPM**");
- O. Modalità di determinazione del Costo medio ponderato del capitale ("**WACC**");
- P. Analisi della redditività del progetto, con calcolo del Tasso Interno di Rendimento ("**TIR**") e del Valore Attuale Netto ("**VAN**") del progetto: il primo permette valutazioni sulla redditività del progetto in termini percentuali, il secondo, invece, è espresso in euro e

calcolato sulla base dell'investimento e dei flussi di cassa operativi attesi del progetto attualizzati al tasso che riflette il costo medio ponderato del capitale;

Q. Analisi della redditività del concessionario – **TIR e VAN dell'Equity**;

R. Calcolo degli indici di copertura del servizio del debito (*Debt Service Coverage Ratio* ed eventualmente il *Loan Life Coverage Ratio*) per l'intera durata del debito.

Resta inteso che gli offerenti potranno comunque aggiungere altri prospetti a condizione di darne opportuna giustificazione e fornendo ogni dettaglio utile circa la metodologia di redazione.

2. Interventi minimi

Dovrà essere fornito un quadro economico dettagliato e relativo cronoprogramma degli interventi iniziali da realizzare in coerenza con le indicazioni progettuali dell'offerta e delle aliquote IVA applicabili a ciascuna voce.

Gli interventi minimi previsti sono quelli indicati nella documentazione tecnico-illustrativa e di seguito brevemente richiamati:

1. intervento torri-faro;
2. intervento terrazza;
3. intervento scala di accesso terrazza;
4. fornitura di arredi ed attrezzature sportive per il tennis e altre attività previste. L'attuale gestore si è reso disponibile a cedere, in tutto o in parte, gli arredi e le attrezzature esistenti che lo stesso valuta complessivamente pari ad Euro 116.721,50, oltre IVA. Nel precisare che il Concessionario ha la facoltà (e dunque, non l'obbligo) di acquistare dall'attuale gestore l'attrezzatura e gli arredi (in tutto o in parte), l'Amministrazione - in base alla tipologia di impianto, al servizio offerto ed alla propria conoscenza delle attività - stima un costo per gli arredi e le attrezzature essenziali (cioè di parte degli arredi ed attrezzature indicate dal gestore attuale) di Euro 76.390,00 oltre IVA. Per il dettaglio delle attrezzature e degli arredi ritenuti necessari dall'Amministrazione si rinvia alla Relazione tecnico illustrativa – allegato 1 al Capitolato e facente parte della documentazione di gara.
5. costo per il trasferimento della gestione dell'impianto fotovoltaico;
6. in aggiunta a quanto sopra l'offerente è chiamato ad indicare e quantificare nel PEF tutti gli interventi migliorativi e gli acquisti di arredi e forniture ulteriori che lo stesso ritiene necessari per una efficiente attività di gestione. Risulta evidente che ogni intervento migliorativo rispetto a quelli minimi previsti dovrà essere valorizzato nel PEF in termini di investimento aggiuntivo, fonti di copertura, ammortamenti, dando evidenza, pertanto, di una piena coerenza tra la documentazione tecnica ed il piano economico finanziario.

Le **spese tecniche** dovranno includere i costi sostenuti per la predisposizione dell'offerta, comprensive anche dei diritti sulle opere dell'ingegno di cui all'art. 2578 c.c.; giova segnalare, in proposito, che tale importo non potrà superare il 2,5% del valore dell'investimento e dovrà essere chiaramente indicato nel piano economico-finanziario. L'importo di riferimento su cui calcolare il suddetto limite sarà quello relativo agli oneri risultanti dal quadro economico per la realizzazione delle opere previste e di quelli per il trasferimento della gestione dell'impianto fotovoltaico, la fornitura di impianti, attrezzature, arredi etc. necessari per l'entrata in esercizio dell'opera e delle spese tecniche (senza considerare gli stessi oneri di predisposizione dell'offerta al fine di evitare il calcolo iterativo). Sono invece esclusi dal valore dell'investimento su cui calcolare il limite del 2,5%, gli oneri di strutturazione finanziaria dell'iniziativa (interessi in fase di costruzione, anche se capitalizzati, e commissioni bancarie) e gli oneri di manutenzione in corso di gestione. Dovrà inoltre essere indicata la quota IVA, ove dovuta, sul suddetto importo. Resta inteso che le spese ammissibili per la predisposizione delle offerte (e calcolate secondo le indicazioni di cui sopra) dovranno essere non solo dichiarate, ma successivamente comprovate con idonei riscontri contabili.

Dovranno essere evidenziati, altresì, i **costi di strutturazione dell'iniziativa** (oneri finanziari in fase di costruzione, *commitment fees*, *arranging fees*, *agency fees*, costi per *advisor* tecnici, legali e finanziari, imposta sostitutiva, fidejussioni, polizze assicurative e cauzioni come per legge) ed ulteriori costi come gli oneri gestionali in fase di pre-opening, eventuale costituzione della società di progetto, eventuale costituzione della *Debt Service Reserve Account*, capitale circolante netto da finanziare etc. L'analisi di tali molteplici e variabili fonti di costo – che ciascun offerente avrà modo di definire in dettaglio anche in ragione delle proprie esperienze, della leva finanziaria prescelta (rapporto Debt/Equity) e del proprio merito di credito – determinerà il fabbisogno finanziario dell'investimento complessivo iniziale.

Il PEF dovrà dare evidenza, inoltre, di tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione migliorativa ed interventi per rinnovi e sostituzioni programmate previste nel corso della concessione; tali interventi dovranno comprendere tutto quanto necessario per un'efficiente, sicura e duratura gestione dell'impianto sportivo e di ogni manufatto incluso nel perimetro della concessione secondo le indicazioni di settore e della documentazione tecnica di gara.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non programmata non dovranno essere inseriti nel PEF in quanto si tratta di interventi imprevisi ed imprevedibili sia per tipologia che in relazione alla loro quantificazione economica. Resta inteso che ogni intervento di natura straordinaria che dovesse rendersi necessario nel corso della gestione sarà a carico del Concessionario se riconducibile a rischi la cui allocazione è posta in capo all'operatore economico, come desumibile dal contratto di concessione e dalla matrice dei rischi.

Gli interventi che l'offerente intende realizzare, contenuti nel Progetto presentato in sede di offerta, dovranno comunque essere congrui al fine di assicurare la costante, regolare e sicura disponibilità dell'opera e dovrà esser previsto, al termine del periodo di concessione, la consegna del bene all'Amministrazione in buono stato di conservazione. Tutti gli interventi previsti dall'offerente dovranno risultare interamente ammortizzati entro il termine previsto del contratto non prevedendo alcun valore residuo dell'opera.

ATTENZIONE: nessun contributo risulta attualmente previsto dal Comune di Trento in conto investimenti o in conto gestione durante la concessione, né è prevista alcuna forma di garanzia / tutela del Comune a favore del Concessionario; gli offerenti sono chiamati, pertanto, ad effettuare nel PEF le proprie ipotesi di copertura finanziaria senza tener conto di contributi pubblici. Sebbene i concessionari abbiano in passato richiesto ed ottenuto alcuni contributi provinciali previa presentazione di progetti, appare chiaro che in sede di presentazione di offerta non vi sia certezza di tali contributi per gli anni futuri. Risulta evidente che qualora in corso di concessione dovessero essere disponibili contributi pubblici si potrà attivare la procedura di riequilibrio del PEF in favore del Concedente prevista nel Contratto di concessione.

3. Tempistiche di base

L'anno base individuato per l'analisi è il 2021. L'offerente dovrà indicare nel dettaglio (in mesi) i principali dati temporali della concessione a partire dalla firma della stessa, tra cui, ad esempio, la durata della progettazione, la data stimata per il *financial closing*, la durata dei lavori, il periodo di gestione, la tempistica relativa agli interventi di manutenzione programmata e migliorativa nonché la durata complessiva della concessione.

Tutti i PEF dovranno essere obbligatoriamente sviluppati sulla base di una durata della concessione di 9 anni tenendo conto per il primo e ultimo anno del numero di mesi effettivi, valorizzando cioè i costi ed i ricavi in funzione della frazione di anno effettivamente considerata (es. da luglio a dicembre per il primo anno e da gennaio a giugno per l'ultimo anno) alla luce delle ipotesi temporali formulate.

Gli interventi relativi a: torri-faro, terrazza, scala di accesso terrazza, dovranno essere previsti nel PEF, e realizzati, entro i primi 12 mesi di Concessione.

Gli offerenti dovranno inoltre considerare nel proprio PEF che n. 5 campi da tennis coperti e le relative strutture accessorie (es. spogliatoi e docce), saranno parzialmente destinati, dietro pagamento della relativa tariffa, alle società sportive per proseguire e portare a termine l'attività agonistica iniziata nella precedente gestione.

Con il termine della concessione il Concessionario assume l'obbligo di cedere nuovamente l'impianto fotovoltaico al nuovo Concessionario o al Comune senza alcun onere a carico di questi ultimi.

Subito dopo la firma del contratto di concessione **l'operatore economico verserà l'importo di euro 256.968 per consentire l'estinzione parziale del mutuo in essere a carico dell'attuale gestore.** Alla luce di quanto sopra **tutti gli offerenti sono chiamati ad evidenziare nel PEF il versamento iniziale dell'importo di euro 256.968 (importo fisso ed obbligatorio per tutti) e la relativa modalità di finanziamento (debito bancario, mezzi propri, etc.).**

Gli offerenti dovranno altresì prevedere nel PEF, a partire dalla sottoscrizione della concessione, l'incasso relativo alla cessione di energia prodotta con **tariffa incentivante del GSE fino all'8 ottobre 2029**, data di scadenza della Convenzione con il Gestore dei Servizi Energetici; per l'eventuale periodo intercorrente tra il termine della Convenzione con il GSE ed il termine della concessione in oggetto dovrà essere indicato il ricavo relativo alla cessione di energia sul mercato in virtù della produzione stimata e della tariffa €/kWh prevista.

Gli offerenti sono chiamati, inoltre, a tener conto nel proprio PEF di una percentuale di perdita di efficienza dello 0,7% annuo o, in alternativa, a motivare adeguatamente eventuali differenti percentuali di perdita di efficienza stimata sulla base di apposito studio/relazione tecnica che comprovi la congruità di maggiori o minori perdite di efficienza. È rimesso al concessionario ogni approfondimento sulla tipologia di impianto fotovoltaico, nonché le necessarie manutenzioni programmate e le eventuali coperture assicurative. Il Concessionario, in ogni caso, si assumerà il rischio relativo alla maggior perdita di efficienza dell'impianto con conseguente minor produzione di energia e, dunque, minori ricavi, senza possibilità di rivalersi sull'Amministrazione mediante attivazione della procedura di revisione del PEF per fatto non imputabile al Concessionario.

4. Ricavi gestionali

Gli offerenti dovranno predisporre un dettagliato prospetto contenente la stima periodica della produzione dei ricavi per l'intero periodo di concessione in relazione ad ogni attività prevista nell'impianto (campi da tennis, mini-tennis, palestra, ristorante, impianto fotovoltaico, campi estivi, sponsorizzazioni, altre attività). In relazione all'attività sportiva dei campi da gioco l'offerente dovrà esporre un dettagliato ed articolato piano tariffario indicando le tariffe orarie (al netto e al lordo dell'IVA ove dovuta) secondo le proprie autonome valutazioni, alla luce delle ipotesi gestionali assunte, della forma societaria/associativa prevista e nel rispetto delle tariffe massime indicate nell'Allegato 1 della Deliberazione Giunta comunale n. 212 del 28.10.2019 e confermate con D.G.C. 260/2020. Di seguito si riporta il livello minimo di dettaglio che ciascun offerente dovrà riportare nel proprio PEF.

Fac simile Piano Tariffario

		INVERNO (€/h)				ESTATE (€/h)			
Fascia oraria		dalle ore alle ore							
CAMPO 1	Tennis:								
	€/h								
	illuminazione base								
	illuminazione extra								
	riscaldamento								
	altro								
	altri usi: (ad esempio)								
CAMPO 2	Tennis:								
	€/h								
	illuminazione base								
	illuminazione extra								
	riscaldamento								
	altro								
	altri usi: (ad esempio)								
CAMPO 3	Tennis:								
	€/h								
	illuminazione base								
	illuminazione extra								
	riscaldamento								
	altro								
	altri usi:								
CAMPO ...	Tennis:								
CAMPO ...									
CAMPO ...	altro ...								

In relazione ai ricavi derivanti dall'utilizzo dei campi dovranno essere chiaramente riportate tutte le ipotesi relative all'indice di saturazione di ciascun campo utilizzato, così come le ipotesi relative alla scuola tennis e mini-tennis per stimare l'ammontare dei ricavi annui (PxQ), fermo restando che il rischio domanda è allocato interamente in capo al Concessionario.

Dovrà essere data evidenza di tutte le ulteriori eventuali fonti di ricavo previste dall'offerente per l'intera durata della concessione fornendo ogni dettaglio necessario alla piena comprensione nella propria offerta, ad esempio:

- per il ristorante/bar si dovranno indicare le modalità gestionali e le eventuali condizioni dell'affidamento a terzo operatore del settore riportando nel PEF le ipotesi di base che conducono alla stima dei ricavi annui;

- per il fotovoltaico si dovranno riportare le ipotesi relative all'energia annua prodotta a cui applicare la tariffa incentivante del GSE per il periodo in cui risulta in vigore la convenzione con il GSE; per il periodo non coperto da tariffa incentivante (successivamente al mese di ottobre 2029) l'offerente dovrà stimare il relativo prezzo di mercato per la cessione dell'energia prodotta;

- per la palestra, qualora il Concessionario intenda utilizzare l'area adibita, con conseguente stima dei relativi ricavi e costi gestionali, dovrà prevedere nel PEF i costi di intervento necessari all'eventuale adeguamento, manutenzione dei locali, acquisto attrezzatura etc.;

- per i contratti di sponsorizzazione e pubblicitari ed i ricavi relativi alle ulteriori attività sportive, eventi, campi scuola etc., dovranno essere riportate tutte le ipotesi di base per la determinazione dei ricavi annui.

Tutti i rischi relativi al conseguimento di minori ricavi rispetto a quelli stimati nel PEF sono a carico del Concessionario in coerenza con quanto riportato nel contratto e nella matrice dei rischi.

5. Costi gestionali

Gli offerenti dovranno predisporre un dettagliato prospetto contenente tutti i costi gestionali previsti per l'efficiente gestione dell'impianto, con indicazione di tutte le voci di costo (personale, utenze, pulizia, custodia, costi operativi, materie prime, assicurazioni, tasse, consulenze, verifica periodica degli impianti ecc.) ed i relativi *drivers*, esplicitando per ciascuno di essi i fattori Prezzo x Quantità (P x Q).

Gli offerenti sono chiamati ad effettuare proprie autonome previsioni in funzione della tecnologia proposta, del modello organizzativo prescelto e dell'esperienza nello specifico settore; ogni voce riportata nel Piano economico finanziario dovrà essere adeguatamente illustrata e dettagliata nella Relazione Illustrativa al PEF e coerente con quanto indicato nella documentazione tecnica e nel contratto.

Il rialzo sul canone annuo offerto in gara dovrà essere espresso a valori 2021; a partire dal 2022 il canone sarà adeguato al tasso d'inflazione che nel PEF dovrà essere **obbligatoriamente indicato pari all'1% annuo**. In relazione alla rivalutazione annuale del tasso di inflazione è **rimesso all'offerente indicare nel PEF offerto rivalutazioni eventualmente inferiori al 100% dell'inflazione, coerentemente con quanto indicato nell'offerta economica (70%, 80%, 90% o 100% del valore base pari all'1%)**.

Il Canone annuo, che in sede di offerta economica sarà oggetto di incremento, non potrà risultare inferiore ad Euro 14.000 (oltre IVA) a valori 2021 (da inflazionare nel PEF a partire dal 2022).

6. Manutenzione ordinaria e straordinaria

L'offerente dovrà esplicitare nel dettaglio gli interventi di manutenzione ordinaria previsti per tutto il periodo di concessione e la stima dei relativi costi per gli interventi. Allo stesso modo dovranno essere dettagliati, e riportati nel PEF, tutti gli ulteriori interventi di manutenzione programmata che il Concessionario si impegna fin da ora a porre in essere.

Per quanto riguarda la **manutenzione straordinaria**, fermo restando che al Concessionario sarà trasferito ogni rischio di gestione e pertanto lo stesso dovrà far fronte ad ogni intervento che dovesse rendersi necessario a seguito di eventuali malfunzionamenti/guasti eventi imprevedibili e imprevedibili - in virtù di quanto disposto dal contratto - **tali interventi NON dovranno essere quantificati nel PEF. Infatti, proprio in virtù della loro natura, gli interventi di manutenzione straordinaria non risultano certi e sono di difficile e non prevedibile quantificazione; l'inserimento nel PEF della manutenzione straordinaria da parte dell'operatore economico (unico responsabile in caso di mancata disponibilità dell'opera) altererebbe l'attendibilità del modello economico e non consentirebbe il pieno trasferimento del rischio operativo in capo al Concessionario.**

7. Adeguamento inflattivo

Il PEF dovrà essere redatto a valori correnti considerando:

- sui ricavi afferenti i campi di gioco, sull'eventuale canone di locazione del ristorante (se affidato a terzi), sulle sponsorizzazioni ed altri ricavi operativi dovrà essere applicato il tasso di indicizzazione annuo dell'1,0% per tutto il periodo della concessione a partire dal 2022 (primo anno in cui dovrà essere applicato l'adeguamento inflattivo);

- sui costi gestionali: al fine di poter confrontare i diversi PEF presentati dagli offerenti, gli stessi dovranno evidenziare obbligatoriamente un tasso d'inflazione annuo pari all'1,0% per ciascuna voce. Il primo anno in cui dovrà essere applicata l'inflazione nel PEF è il 2022;
- sul canone annuo di concessione per il Comune: l'offerente dovrà considerare la percentuale di adeguamento al tasso inflazione dell'1% in coerenza con quanto riportato nell'offerta economica (70%, 80%, 90% o 100%).

Resta inteso che durante la concessione i costi e ricavi subiranno l'adeguamento inflattivo alla luce dell'effettivo andamento dei prezzi e di quanto previsto nel contratto.

Non dovranno essere oggetto di adeguamento annuo all'inflazione le seguenti voci del PEF:

- costi di investimento iniziali e di strutturazione finanziaria;
- fees bancarie;
- ricavi relativi alla tariffa incentivante dal GSE per l'impianto fotovoltaico.

8. Capitale circolante netto

Gli offerenti dovranno indicare nel piano economico-finanziario le ipotesi formulate in ordine alla variazione del capitale circolante sia in fase realizzativa che di gestione e dovranno prevedere, al termine della concessione, il rilascio di cassa finale per il 100% delle disponibilità e la chiusura del saldo finale del capitale circolante netto (incassi/pagamenti dei crediti/debiti commerciali).

9. Ammortamento e valore residuo

Non verrà previsto alcun valore di riscatto al termine della concessione; l'offerente dovrà prevedere nel PEF il completo ammortamento dell'investimento sostenuto entro il termine del contratto. Tutte le opere oggetto di lavori ed ogni bene incluso nel perimetro della concessione, saranno trasferiti come **beni gratuitamente devolvibili** al Comune al termine della Concessione. Potranno eventualmente essere considerati **non gratuitamente devolvibili**, gli arredi acquistati dal concessionario, le attrezzature minute ed i beni mobili forniti dal concessionario non rientranti tra quelli definiti come gratuitamente devolvibili nei documenti di gara.

Per quanto riguarda l'importo sostenuto per lo sfruttamento dell'impianto fotovoltaico l'ammortamento dovrà essere previsto nel PEF in ragione del periodo di concessione. Il Concessionario dovrà impegnarsi fin da subito, in base alle indicazioni che saranno fornite dal Comune, a trasferire l'impianto fotovoltaico al nuovo Concessionario subentrante (o all'Amministrazione comunale) al termine della concessione senza alcun onere a carico del Comune e/o del Concessionario subentrante.

10. Finanziamenti

Dovrà essere data evidenza di eventuali linee di finanziamento (Senior, Iva, etc.) per la copertura finanziaria dell'investimento e le relative condizioni: durata, tassi di interesse, preammortamento, fees bancarie (*upfront, commitment, agency*, etc.), eventuali contratti per la gestione del rischio tasso, fornendo il piano di ammortamento dei relativi finanziamenti ed ogni dettaglio utile. Al fine di favorire un'effettiva e concreta confrontabilità di tutte le offerte, in relazione all'indicazione dei tassi di interesse di riferimento che regoleranno i finanziamenti da riportare nel piano economico finanziario appare opportuno che gli stessi siano riferiti a quotazioni di mercato rilevate al massimo entro 30 giorni antecedenti il termine per la presentazione delle offerte. Tali quotazioni dovranno risultare articolate in i.) tassi base di riferimento ii.) spread, sempre di mercato, fornendo evidenza

della remunerazione (premio) per il rischio. Nessuna garanzia o altra forma di tutela è fornita dall'ente concedente al Concessionario per l'operazione di finanziamento.

In considerazione dell'importo sostenuto da parte dell'aggiudicatario per l'utilizzo dell'impianto fotovoltaico (euro 256.968), l'offerente dovrà evidenziare nel PEF la relativa modalità di copertura, mezzi propri o debito e, in quest'ultimo caso, la rata annua di rimborso del mutuo riferibile a tale importo.

11. Imposte

Il PEF dovrà presentare il calcolo delle imposte dirette IRES e IRAP dovute e la gestione dell'IVA anche alla luce dell'assetto societario/organizzativo prescelto.

Il PEF dovrà evidenziare le aliquote IVA applicate sugli investimenti, sui costi e ricavi gestionali. **Sarà cura dell'offerente contabilizzare nel PEF l'IVA in funzione del modello societario/associativo ipotizzato, dettagliando adeguatamente l'importo IVA relativo al canone di concessione per l'Amministrazione.**

Resta inteso che sarà cura dell'offerente verificare, al momento della presentazione dell'offerta, le aliquote in vigore per ciascuna voce di costo e di ricavo prevista e la relativa base imponibile.

È richiesto agli offerenti, nell'ambito del piano economico-finanziario, un prospetto di dettaglio relativo alle imposte, sia quelle effettivamente dovute, sia quelle c.d. "figurative" necessarie per la determinazione dei flussi di cassa *unlevered* su cui determinare gli indicatori della performance come meglio specificato in seguito.

12. Equilibrio economico finanziario

Il PEF deve dare evidenza del necessario equilibrio economico-finanziario dell'operazione, intendendosi con ciò che i ricavi di progetto coprano i costi di gestione e manutenzione, il servizio del debito, le imposte e che siano in grado di remunerare i mezzi propri immessi nell'iniziativa generando un rendimento congruo per l'operatore privato alla luce della tipologia di progetto, del profilo di rischio e della forma societaria/organizzativa prescelta.

Si precisa che l'equilibrio economico-finanziario dell'operazione si intende raggiunto, in linea con quanto definito nelle *best practices* e secondo i recenti orientamenti delle più autorevoli istituzioni nazionali (Linee Guida n. 9/2018 ANAC, Ordine dottori commercialisti, Istituzioni Accademiche) quando il VAN di progetto ed il VAN dell'Equity (calcolati sui flussi di cassa così come definiti nel presente Documento) sono sostanzialmente pari a zero.

L'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa dovrà essere verificato, principalmente, in funzione del raggiungimento di un Tasso di Rendimento dell'Equity (TIR Equity) in linea con il rendimento atteso del capitale proprio (Ke) e, di conseguenza, di un VAN Equity pari a zero o di poco superiore a zero.

Il mancato rispetto di tale condizione sta a significare che il progetto non crea valore per l'azionista (VAN Equity negativo) oppure genera per l'operatore privato un valore maggiore del rendimento considerato congruo alla luce delle caratteristiche dell'operazione e del profilo di rischio (extra-rendimento) e, pertanto, in tal caso non si configura un corretto trasferimento del rischio operativo al Concessionario.

13. Calcolo del WACC e del rendimento atteso dell'Equity (Ke)

Dovranno essere esposti tutti gli elementi che concorrono a determinare il costo medio ponderato del capitale (“WACC”) in funzione della leva finanziaria adottata; ai fini del calcolo del VAN di progetto dovrà essere utilizzato, pertanto, un tasso di sconto dei flussi di cassa operativi pari al suddetto WACC.

Ai fini del calcolo i pesi sono costituiti dalle singole fonti di finanziamento, capitale proprio (E) e capitale di debito (D), come riportato nella formula seguente:

$$WACC = rd * \frac{D}{(D + E)} * (1 - t) + Ke * \frac{E}{(D + E)}$$

dove:

D: senior debt

E: sommatoria dei versamenti effettuati dagli azionisti

rd: Costo del senior debt

Ke: Rendimento atteso del capitale privato

t: aliquota fiscale

Qualora l’offerente preveda nell’ambito della struttura finanziaria del progetto anche un debito subordinato (finanziamento soci, *mezzanine finance*), quest’ultimo dovrà essere incluso nel computo del WACC.

Potrà essere calcolato, in alternativa al WACC statico, anche il c.d. WACC dinamico determinato sulla base della struttura del capitale proprio e di debito in evoluzione anno per anno.

Il costo del capitale proprio investito (Ke) dovrà essere calcolato secondo la nota formula del CAPM (*Capital Asset Pricing Model*) indicando per ciascun elemento la relativa fonte:

$$Ke = rf + \beta * (r_m - r_f)$$

dove:

rf: Tasso di rendimento dei titoli privi di rischio di durata analoga alla concessione (Risk Free rate)

β: Coefficiente di rischiosità sistematica non diversificabile

(r_m - r_f): differenza tra tasso privo di rischio e rendimento atteso del mercato (premio per il rischio)

Con riferimento al tasso *Risk free* gli offerenti sono tenuti ad utilizzare il rendimento BTP di durata pari a quella della concessione, rilevato non oltre quindici giorni prima del termine di presentazione dell’offerta.

14. Indicatori di redditività e di bancabilità

Gli offerenti dovranno obbligatoriamente determinare gli indicatori della performance alla luce delle seguenti indicazioni:

- Il **VAN e il TIR di progetto** dovranno essere calcolati sui **flussi di cassa operativi unlevered** previsti per l’intera durata della concessione, pertanto, le imposte, definite come “imposte figurative”, saranno calcolate in funzione dell’aliquota IRES e dell’IRAP applicata sul reddito operativo (“EBIT”), anche alla luce della fiscalità vigente per la forma societaria/organizzativa prevista.

- Al fine di rendere confrontabili le offerte presentate e neutralizzare, per quanto possibile, gli effetti legati alle diverse strutture finanziarie previste da ciascun offerente i **flussi di cassa operativi annui unlevered** del progetto su cui calcolare VAN e TIR di progetto dovranno essere determinati come segue:

Flussi di cassa di progetto operativi annui:

(-)	Costo di investimento per lavori, forniture e spese tecniche etc.
(-)	Oneri di strutturazione e finanziari capitalizzati in costruzione
(+)	Margine Operativo Lordo (EBITDA) al netto di eventuali poste economiche
(-)	Uscite per Manutenzioni Programmate
(-/+)	Incremento/Decremento MRA (Maintenance Reserve Account) - <i>(eventuale)</i>
(-/+)	Flussi della gestione IVA
(-/+)	Variazioni del Capitale Circolante
(-)	Imposte figurative sul reddito operativo (IRES e IRAP calcolate su EBIT)
=	Flussi di cassa di progetto operativi <i>(flussi per il calcolo del TIR di progetto e del VAN di progetto)</i>

- Il **Van di progetto** dovrà essere ottenuto mediante l'attualizzazione dei flussi di cassa di progetto operativi *unlevered*, di cui sopra, scontati al costo medio del capitale ("WACC").
- Il **TIR di progetto** dovrà essere calcolato sulla base dei flussi di cassa di progetto operativi *unlevered* di cui sopra (mediante la formula TIR.COST di Excel).

Il **TIR e il VAN Equity** devono essere calcolati considerando, in base alla distribuzione temporale, con segno positivo i flussi di cassa annui che residuano dopo il rimborso del debito (*Free Cash Flow to Equity*) prima della distribuzione dei dividendi e, con segno negativo, i versamenti dei mezzi propri (Equity).

Il flusso di cassa per gli azionisti per il calcolo del VAN e TIR Equity dovrà essere determinato, partendo dal Flusso di cassa di progetto operativo di cui sopra, come segue:

Flussi di cassa per gli azionisti:

(+)	Flussi di cassa di progetto operativi (per calcolo VAN e TIR progetto)
(+)	Erogazione finanziamenti bancari (erogazione debt, Linea IVA)
(+)	Versamenti Equity
(+)	Benefici fiscali da indebitamento (delta positivo tra imposte sul reddito e imposte figurative)
(=)	Flussi di cassa disponibili per il servizio del debito
(-)	Servizio del debito (<i>senior debt e Linea IVA: quota capitale + quota interessi</i>)
(-)	Costi accessori al finanziamento non capitalizzati (<i>commissioni, fees bancarie, imposta sostitutiva</i>)

	<i>etc.)</i>
(-/+)	Incrementi/decrementi Debt Service Reserve Account (<i>eventuale</i>)
(+)	Proventi finanziari (<i>eventuali</i>)
(+)	Prestito soci (<i>eventuale</i>)
(-)	Rimborso prestito soci incluso interessi (<i>eventuale</i>)
(=)	(FCFE) Free cash flow to Equity ante distribuzione dividendi
(-)	Versamenti di Equity
(=)	Flussi di cassa per gli azionisti <i>(flussi per il calcolo del TIR Equity e del VAN Equity)</i>

- Ai fini del **tasso di attualizzazione per il calcolo del VAN Equity** dovrà essere utilizzato il costo dell'Equity (Ke) determinato con il metodo del CAPM come precedentemente illustrato.
- **Il VAN Equity dell'operazione dovrà essere pari a zero o di poco superiore a zero, di conseguenza il TIR Equity dovrà essere pari al rendimento atteso del capitale proprio (Ke) o di poco superiore.**

È rimesso unicamente agli offerenti, tra gli altri, la definizione della struttura finanziaria ritenuta più appropriata per l'operazione in ragione delle proprie esperienze, del proprio merito di credito e dell'andamento dei mercati finanziari.

Gli offerenti dovranno rappresentare, solo in caso di ricorso all'indebitamento, il calcolo dell'indice annuo di copertura del servizio del debito – *Debt Service Coverage Ratio* ("**DSCR**") - utilizzato da parte degli istituti finanziatori per valutare la sostenibilità finanziaria dei flussi di cassa in relazione al rimborso del debito.

In particolare, il DSCR viene calcolato come il rapporto tra il Flusso di Cassa annuo disponibile per il servizio del debito (al netto dei flussi relativi alla gestione dell'IVA) e l'ammontare del servizio del debito senior (quota capitale e quota interessi) e dei soli interessi sulla linea IVA (senza considerare la quota capitale) da rimborsare nel medesimo periodo di riferimento.

$$DSCR_t = \frac{FC_t}{QC_t + QI_t + C_t}$$

Dove:

FC_t = flussi di cassa disponibili per il servizio del debito al netto dei flussi IVA al tempo t

QC_t = quota capitale Senior debt da rimborsare al tempo t

QI_t = interessi del Senior debt e della linea IVA da rimborsare al tempo t

C_t = costi accessori al finanziamento (incluse commissioni) al tempo t

Il valore del DSCR medio calcolato per l'intera durata del debito ed il valore minimo del DSCR su base annuale non dovranno risultare inferiori a 1,25x.

L'offerente potrà decidere di riportare nel PEF il calcolo di ulteriori indicatori di bancabilità come il LLCR ed il PLCR.

15. Principali rischi dell'operazione

Nel rinviare alla Matrice dei Rischi per i dettagli, si precisa che il PEF dovrà essere redatto tenendo ben presente che è allocato sul Concessionario il rischio operativo dell'operazione; più in particolare, sono allocati sul Concessionario, tra gli altri, i rischi connessi e conseguenti a:

1. progettazione e realizzazione degli interventi e fornitura di arredi e attrezzature, nonché strutturazione dell'iniziativa;
2. integrale finanziamento dell'opera (sia in termini di reperimento dei finanziamenti che dei tassi applicati);
3. manutenzione ordinaria, programmata e straordinaria dell'impianto;
4. oneri gestionali, amministrativi e organizzativi, nonché oneri finanziari del progetto;
5. produzione dei ricavi alla luce della domanda stimata;
6. gestione dell'impianto fotovoltaico inclusa la produzione di energia e tariffe;
7. altri eventi non riconducibili a forza maggiore e modifiche normative.

16. Elementi a base di gara: canone annuo e adeguamento all'inflazione

Nell'elaborare il PEF gli offerenti dovranno tener conto dei due seguenti elementi:

- **canone di concessione annuo a base di gara** da riconoscere al Comune a partire dal primo anno (in funzione dei mesi effettivi di concessione), oltre IVA;
- **adeguamento del canone annuo ad una percentuale dell'inflazione** del 70%, 80%, 90% o 100%.

MATRICE DEI RISCHI

		RISCHI OPERATIVI					
Tipologia di rischio	Descrizione	Effetti	Allocazione del rischio			Articolo del Capitolato che identifica il rischio	
			Concedente	Concessionario	Rischio Condiviso		
1	Rischio operativo	Rischio economico tout court (art. 3 comma 1 lett. zz del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm. e int.)	Recupero parziale investimenti effettuati e/o costi sostenuti nel corso della gestione del servizio		X		Articolo 2, punti E ed F - articolo 3, comma 3
2	Rischio di gestione	Rischio di aumento dei costi di gestione rispetto a quelli stimati in sede di offerta. Rischio di erogazione dei servizi in maniera difforme rispetto ai tempi e standard pattuiti. Rischio di mancata erogazione dei servizi	Maggiori costi e/o minori ricavi. Disservizi. Applicazione penali. Eventuale risoluzione contrattuale. Risarcimento danni al Concedente.		X		Articoli 2 lettera G - 11 - 17, comma 1 - 24, comma 4 - 25, comma 2 - 30 - 31
3	Rischio di inaffidabilità ed inadeguatezza della tecnologia utilizzata	Errori di scelta della tecnologia applicata al processo di erogazione dei servizi così da renderli inadeguati nei tempi e nelle modalità richieste	Diminuzione ricavi, risarcimenti, richiesta danni		X		Articoli 13 - 15 - 21, comma 4 - 22
4	Rischio amministrativo	Rischio connesso al considerevole ritardo o al diniego nel rilascio di autorizzazioni o qualsiasi atto di assenso necessario allo svolgimento dell'attività oggetto di concessione da parte di soggetti sia pubblici che privati	Ritardi nell'erogazione del servizio / impossibilità di erogare il servizio		X		Articolo 13 - 17

RISCHI OPERATIVI							
Tipologia di rischio	Descrizione	Effetti	Allocazione del rischio			Articolo del Capitolato che identifica il rischio	
			Concedente	Concessionario	Rischio Condiviso		
5	Rischio manutenzione ordinaria e straordinaria	Rischio di dover effettuare lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria non adeguatamente stimati con il conseguente aumento dei costi, rischio di un'errata stima di tali costi e/o insorgenza di eventi imprevedibili che comportino costi superiori a quelli preventivati	Aumento costi/ritardi nell'erogazione dei servizi/inagibilità impianto		x		Articolo 3, comma 2 - articolo 22
6	Rischio di contrazione della domanda specifica	Rischio di una contrazione della domanda del servizio (non derivante da una riduzione generalizzata del mercato) collegato all'insorgere nel mercato di riferimento di un'offerta competitiva di altri operatori che erode parte della domanda	Diminuzione Ricavi		x		Articolo 2, punti E ed F – 3, comma 2
7	Rischio di contrazione della domanda di mercato	Rischio di una contrazione della domanda del servizio e delle attività collegate derivante da una riduzione generalizzata del mercato	Diminuzione Ricavi		x		Articolo 2, punti E ed F – 3, comma 2 – 17
8	Rischio normativo - regolamentare	Rischio di modifiche non prevedibili del quadro normativo regolamentare che determinano un aumento degli investimenti e/o dei costi legati all'erogazione del servizio	Maggiori costi legati all'adattamento al quadro normativo-regolamentare	x (Se le modifiche normative richiedono interventi straordinari)	x		Articolo 27, comma 1, punto 3

		RISCHI OPERATIVI					
Tipologia di rischio	Descrizione	Effetti	Allocazione del rischio			Articolo del Capitolato che identifica il rischio	
			Concedente	Concessionario	Rischio Condiviso		
9	Rischio politico	Cambi nella politica tariffaria da parte del Comune	Diminuzione Ricavi	x			Articolo 12 – Articolo 14, comma 1, lettera c) - Articolo 27, comma 1, punto 3
10	Rischio cambiamento normative fiscali	Rischio di variazioni del trattamento fiscale del servizio oggetto di concessione	Variazione degli oneri tributari		x		Articolo 13, comma 1, lettera r
11	Rischio di inflazione	Rischio di un aumento del tasso di inflazione rispetto alle previsioni, con conseguente modifica dei margini del Concessionario	Aumento Costi		x		Articolo 8, comma 1 – 9, comma 4 e 5
12	Variazioni delle modalità di erogazioni del servizio richieste dall'Amministrazione	Rischio che il Comune richieda variazioni rispetto a quanto stabilito in merito all'erogazione dei servizi che comportino un aggravio economico per il Concessionario	Aumento Costi	x			Articolo 27, comma 1, punto 1
13	Rischio finanziario (aumento tassi d'interesse)	Rischio di un aumento dei tassi rispetto alle previsioni	Maggiori costi / impossibilità di proseguire nella gestione del servizio		x		Articolo 2, lettera F - articolo 23 – 27, comma 7
14	Rischio finanziamenti (indisponibilità coperture finanziarie)	Rischio che il capitale proprio o di debito non siano capienti a coprire gli investimenti	Maggiori costi / impossibilità di proseguire nella gestione del servizio		x		Articolo 2, lettera F - articolo 23 – 27, comma 7

		RISCHI OPERATIVI					
Tipologia di rischio	Descrizione	Effetti	Allocazione del rischio			Articolo del Capitolato che identifica il rischio	
			Concedente	Concessionario	Rischio Condiviso		
15	Rischio eventi di forza maggiore	Rischio che eventi imprevedibili e incontrollabili comportino un aumento dei costi o l'impossibilità di erogare il servizio	Aumento costi / impossibilità di erogare il servizio			x	Articolo 27, comma 1, punto 2
16	Rischio di temporanea sospensione del servizio	Rischio connesso alla possibilità di sospensione del servizio a seguito di circostanze speciali non prevedibili al momento della stipula del contratto o per cause imprevedibili sorte successivamente	Diminuzione Ricavi		x		Articoli 10, comma 1 – 11 – 13, comma 1, lettera d
17	Rischio aumento costi del personale	Rischio di un aumento non previsto dei costi del personale	Aumento costi		x		Articoli 19 - 21
18	Rischio di relazioni con altri soggetti (incluse le parti sociali)	Rischio che relazioni con altri soggetti influenzino negativamente costi/tempi della gestione dei servizi	Aumento costi e/o ritardi nell'erogazione dei servizi		x		Articoli 17 – 18 – 19 – 24 – 25
19	Rischio fallimento o altra vicenda estintiva del Concessionario	Rischio che il Concessionario fallisca o sia soggetto ad altre procedure concorsuali o sia tecnicamente e/o finanziariamente inadeguato in relazione all'erogazione dei servizi secondo gli standard stabiliti e nel rispetto dei tempi e dei costi previsti	Blocco del servizio		x		Articolo 32

CHECK LIST: verifica del livello del servizio di pulizia spogliatoi, docce e servizi igienici – aree gioco / attività						
impianto:	IMPIANTO SPORTIVO COMUNALE SITO IN VIA FERSINA					
data:						
verificatore:				Referente Società		
luogo	attività/oggetto di verifica	n°	parametro	valore tra 0,0 e 1,0 0 = non conforme 1,0 = conforme	coefficiente	valore verifica
spogliatoio M	pavimenti	1	polvere/rifiuti/sporcizia	0	1,5	0
		2	macchie / impronte	0	1,5	0
	pareti	3	Macchie / impronte / segni	0	1,5	0
		4	distacco intonaci	0	3	0
	soffitto	5	ragnatele	0	1,5	0
		6	percolazioni, muffa	0	1,5	0
	arredi	7	polvere/rifiuti/sporcizia	0	1,5	0
		8	Macchie / segni	0	1	0
		9	rotture	0	2	0
docce M	docce	10	polvere/rifiuti/sporcizia	0	1,5	0
		11	macchie/segni	0	1,5	0
		12	rotture/gocciolamenti	0	3	0
servizi igienici M	servizi igienici	13	polvere/rifiuti/sporcizia	0	1,5	0
		14	macchie/segni	0	1,5	0
		15	rotture/gocciolamenti	0	3	0
spogliatoio F	pavimenti	16	polvere/rifiuti/sporcizia	0	1,5	0
		17	macchie / impronte	0	1,5	0
	pareti	18	Macchie / impronte / segni	0	1,5	0
		19	distacco intonaci	0	3	0
	soffitto	20	ragnatele	0	1,5	0
		21	percolazioni, muffa	0	1,5	0
	arredi	22	polvere/rifiuti/sporcizia	0	1,5	0
		23	Macchie / segni	0	1	0
24		rotture	0	2	0	
docce F	docce	25	polvere/rifiuti/sporcizia	0	1,5	0
		26	macchie/segni	0	1,5	0
		27	rotture/gocciolamenti	0	3	0
servizi igienici F	servizi igienici	28	polvere/rifiuti/sporcizia	0	1,5	0
		29	macchie/segni	0	1,5	0
		30	rotture/gocciolamenti	0	3	0
SPAZIO A DISPOSIZIONE	Spazio a disposizione	31	rifiuti-residui a pavimento	0	2	0
		32	Stato arredi e attrezzatura	0	1	0
	Pareti / serramenti	33	impronte e segni	0	1,5	0
		34	Muffa / rotture / distacco intonaci	0	2	0
		35	ragnatele	0	1	0
	pavimento / soffitto	36	Segni / rotture	0	2	0
TENNIS 2 campi coperti (struttura lamellare con fotovoltaico)	tennis	37	rifiuti-residui a pavimento	0	2	0
		38	Stato arredi e attrezzatura	0	1	0
	Pareti / serramenti	39	impronte e segni	0	1,5	0
		40	Muffa / rotture / distacco intonaci	0	2	0
	Pavimentazione	41	ragnatele	0	1	0
TENNIS 2 campi coperti (struttura lamellare sferica)	tennis	42	Segni / rotture	0	2	0
		43	rifiuti-residui a pavimento	0	2	0
	Pareti / serramenti	44	Stato arredi e attrezzatura	0	1	0
		45	impronte e segni	0	1,5	0
		46	rotture	0	1	0
	Pavimentazione	47	ragnatele	0	2	0
48	Segni / rotture	0	2	0		
TENNIS 3 campi coperti (pallone pressostatico)	tennis	49	rifiuti-residui a pavimento	0	2	0
		50	Stato arredi e attrezzatura	0	1	0
	pavimento/recinzione	51	Segni / rotture	0	1,5	0
TENNIS 3 campi scoperti	tennis	52	rifiuti-residui a pavimento	0	2	0
		53	Stato arredi e attrezzatura	0	1	0
	pavimento/recinzione	54	Segni / rotture	0	1,5	0
TENNIS 2 campi scoperti	tennis	55	rifiuti-residui a pavimento	0	2	0
		56	Stato arredi e attrezzatura	0	1	0
	pavimento/recinzione	57	Segni / rotture	0	1,5	0
Vialetti di ingresso e perimetrali	Pavimentazione	58	rifiuti cartacce e materiali estranei	0	3	0
		59	rotture pavimentazione	0	1	0
% livello obiettivo= > 75,00						0,0

CHECK LIST: verifica del livello del servizio di pulizia Ristorante / Bar						
impianto:	IMPIANTO SPORTIVO COMUNALE SITO IN VIA FERSINA					
data:						
verificatore:				Referente Società		
	attività/oggetto di verifica	n°	parametro	valore tra 0,0 e 1,0 0 = non conforme 1,0 = conforme	coefficiente	valore verifica
RISTORANTE / BAR	Sala ristorante	1	rifiuti-residui a pavimento	0	9	0
		2	Stato arredi	0	7	0
	Zona bar	3	rifiuti-residui a pavimento	0	9	0
		4	Stato arredi	0	7	0
	pareti / serramenti	5	impronte e segni	0	7	0
		6	Muffa / rotture / distacco intonaci	0	9	0
		7	ragnatele	0	7	0
	servizi igienici	8	polvere/rifiuti/sporcizia	0	10	0
		9	macchie/segni	0	5	0
		10	rotture/gocciolamenti	0	6	0
Area esterna a servizio del ristorante	pavimentazione	11	rifiuti cartacce e materiali estranei	0	9	0
		12	rotture e danneggiamenti	0	6	0
	arredi	13	rotture e danneggiamenti	0	9	0
% livello obiettivo= > 75,00						0,0

CHECK LIST: verifica del livello del servizio di accessibilità						
impianto:	IMPIANTO SPORTIVO COMUNALE SITO IN VIA FERSINA					
data:						
verificatore:				Referente Società		
attività/oggetto di verifica	n°	parametro	valore tra 0,0 e 1,0 0 = non conforme 1,0 = conforme	coefficiente	valore verifica	
accessibilità	1	cartelli informativi con contenuto corretto e affissi nei luoghi corretti	0	20	0	
	2	esposizione del Regolamento d'uso degli impianti	0	20	0	
	3	esposizione delle tariffe	0	20	0	
	4	esposizione degli orari di apertura	0	20	0	
	5	esposizione referente per la reperibilità	0	20	0	
% livello obiettivo= > 75,00					0,0	

Parametri finanziari

Parametri finanziari: indica, congiuntamente, il DSCR di ciascun periodo ed il TIR del capitale di rischio. Tali indicatori sono definiti come segue:

DSCR (Debt Service Cover Ratio): il rapporto tra il Flusso di Cassa disponibile per il servizio del debito (al netto dei flussi relativi alla gestione dell'IVA) e l'ammontare del servizio del debito senior (quota capitale e quota interessi e dell'agency fee) del servizio del debito relativo al mutuo per l'impianto fotovoltaico (quota capitale e quota interessi) e dei soli interessi sulla linea IVA (senza considerare la quota capitale) da rimborsare nel medesimo periodo di riferimento.

Flusso di cassa disponibile per il servizio del debito: il Flusso di cassa disponibile per il servizio del debito è determinato come segue:

(+)	Reddito operativo (Ebit)
(+)	Ammortamenti
(-)	Imposte sul reddito
(-)	Uscite per Manutenzioni straordinarie programmate
(-/+)	Incremento/Decremento MRA (eventuale)
(-/+)	Delta Capitale Circolante
=	Flussi di cassa disponibili per il servizio del debito

Tasso Interno di Rendimento del capitale di rischio (TIR Equity): indica il Tasso Interno di Rendimento degli azionisti pari di volta in volta al tasso che rende nullo il valore attuale netto dei flussi di cassa associati al capitale di rischio da calcolare considerando, in base alla distribuzione temporale, con segno negativo (a) i versamenti dei mezzi propri (capitale sociale ed ogni altro eventuale finanziamento da parte dei soci) e, con segno positivo, (b) i flussi di cassa annui disponibili dopo il rimborso del debito (Free Cash Flow to Equity o cash flow disponibile per l'azionista) ante rimborso di eventuali forme di debito subordinato (Quasi Equity) e ante distribuzione dei dividendi.

Free Cash Flow to Equity: il Free cash flow to Equity è determinato come segue:

(+)	Flussi di cassa disponibili per il Servizio del debito
(-/+)	Flussi della gestione IVA
(-)	Servizio del debito (capitale e interessi del senior debt, del mutuo fotovoltaico e della linea IVA)
(-)	Costi accessori al finanziamento (commissioni, fees bancarie, imposta sostitutiva etc.)
(-/+)	Incrementi/decrementi DSRA (eventuale)
(+)	Proventi finanziari
=	(FCFE) Free cash flow to Equity ante rimborso del debito subordinato e ante distribuzione dividendi (per calcolo VAN e TIR dell'Equity)