

1. Relazione tecnico illustrativa

OGGETTO: concessione del servizio di gestione dell'area naturalistica denominata "Parco Giada".

PREMESSE

Il Comune di Lagonegro è titolare dell'area naturalistica denominata "Parco Giada", sita in c.da Oriello. La Giunta Comunale, con deliberazione n°9 del 26.01.2022 ha delineato gli indirizzi per l'indizione della gara per l'affidamento in concessione del servizio di gestione del Parco Giada, secondo la previsione dell'art. 3, comma 1, lettera vv), del D. Lgs. n. 50/2016, mediante contratto di concessione, che consente di conseguire una migliore economia e funzionalità del servizio, in quanto, nel caso in specie, la controprestazione in favore del concessionario deriva dallo sfruttamento economico del servizio stesso.

Il ricorso al contratto di concessione ha come obiettivo l'ottimizzazione gestionale e prestazionale nei confronti dell'utenza, in un'ottica di esecuzione del servizio "chiavi in mano", senza alcun onere aggiuntivo da parte dell'Amministrazione comunale.

Con successiva deliberazione della Giunta Comunale n°9 del 14.06.2023 l'Amministrazione comunale ha preso atto dei documenti di gara e ha dato mandato all'Ufficio Tecnico per l'indizione di procedura ad evidenza pubblica, che è stata indetta con determinazione dirigenziale n°133 del 22.06.2023.

La procedura, tuttavia, è andata deserta e si rende necessario una rimodulazione dei parametri adottati nel progetto approvato, che hanno determinato la suddetta circostanza.

OGGETTO DEL SERVIZIO

Il servizio di gestione comprende le seguenti attività, orientativamente e non esaustivamente indicate:

- Predisposizione e gestione del parco faunistico nel rispetto delle normative vigenti, compreso la cura e il mantenimento degli animali presenti nel parco;
- Manutenzione dell'area verde circostante come meglio indicata nella planimetria allegata al capitolato;
- Predisposizione e gestione degli impianti turistici, ricettivi e dei parcheggi affidati;
- Rifunionalizzazione delle strutture e degli impianti sportivi;
- Rifunionalizzazione e manutenzione delle attrezzature e degli impianti tecnologici e igienico-sanitarie;
- Altro.

Si rimanda, in ogni caso, al capitolato d'oneri, per la più completa trattazione delle attività oggetto della concessione.

CALCOLO DEGLI IMPORTI

L'analisi economica-gestionale, oggetto della presente relazione, è finalizzata alla determinazione delle possibili entrate (incassate direttamente dal Concessionario), derivanti dalla gestione della struttura.

Il modello economico finanziario sviluppato, il quale fa riferimento ai dati di progetto illustrati nel presente documento, ha l'obiettivo di valutare le potenzialità dell'operazione in termini di convenienza economica e di sostenibilità finanziaria, e dare conto delle condizioni per attrarre l'interesse di capitali privati nell'operazione.

L'obiettivo del Comune di Lagonegro è quello di garantire un'adeguata funzionalità ed efficienza dei servizi offerti, e di migliorare quindi il sistema di fruizione dell'impianto ludico-sportivo nel territorio comunale, nella fattispecie nell'area naturalistica denominata "Parco Giada".

Il progetto cui si riferisce il presente elaborato economico finanziario risponde a questo obiettivo, e si propone la finalità di realizzare una rete integrata di strutture ludico-sportive, coinvolgendo nell'intervento operatori economici privati, che possano mettere a disposizione del progetto capitali, standard di servizio adeguati, ed eventuali migliorie riconducibili alla loro natura imprenditoriale.

Lo strumento procedurale individuato è la concessione di servizi, nell'ambito della quale il concessionario si farà carico della gestione funzionale degli interventi, intesa come manutenzione ordinaria della struttura, ma anche come attività di presidio e custodia, conduzione e pulizia.

La controprestazione a favore del concessionario per la manutenzione ordinaria e per la gestione funzionale consisterà nello sfruttamento economico dei servizi erogati.

Vengono di seguito illustrate le ipotesi di natura tecnica e gestionale adottate nel modello economico finanziario, in particolare si forniscono le specifiche relative alla quantificazione di ricavi e costi del progetto.

Le strutture sportive dovranno essere attrezzate in maniera tale da offrire:

- Pratica sportiva del tennis e del calcetto, anche con organizzazione di corsi ed eventi agonistici;
- Spazi ricreativi stagione;
- Punto ristoro, Bar.

Potrà essere inclusa l'installazione di postazioni per la connessione a internet.

Insieme al diritto di sfruttare economicamente le opere realizzate e i relativi servizi offerti, il concessionario sostiene l'onere economico della gestione funzionale delle opere stesse, intesa come spese di manutenzione ordinaria, pulizia, custodia e utenze.

Il progetto nella sua complessità prevede le seguenti tipologie di ricavi/costi:

- a) Ricavi/costi da gestione dei servizi attività sportive;
- b) Ricavi/costi da gestione del punto ristoro, Bar;
- c) Ricavi/costi attività socio-culturali;
- d) Ricavi/costi attività educative;
- e) Ricavi/costi attività ricreative;

e) Ricavi/costi da biglietti di accesso.

E' indicata la tipologia dei rispettivi servizi che sarà possibile fornire e dei ricavi sottesi a ciascun servizio.

Si precisa che le voci di costo, e soprattutto le voci di ricavo stimate e cui si farà cenno nel presente piano economico-finanziario possono essere influenzate, da una serie di fattori, esogeni ed endogeni, tali da determinare variazioni in aumento o in diminuzione.

I fattori esogeni dei quali l'offerente dovrà tener conto potrebbero configurarsi nella situazione economica generale, la variabilità degli utenti, le condizioni meteorologiche, ecc.

I fattori endogeni potenzialmente idonei ad influenzare la variabilità dei ricavi e dei costi sono:

- l'ottimizzazione/efficientamento che un operatore privato è in grado di apportare al progetto, anche in relazione al numero degli interventi e alle connesse economie di gestione;
- la localizzazione dell'intervento - determina variabili dipendenti (orari, affluenza, etc.) derivanti dalle specifiche caratteristiche del contesto;
- la tipologia di utenti - può essere fatta una distinzione tra quella parte di utenza legata esclusivamente ai flussi dei soggetti interessati all'esercizio della pratica sportiva, ricreativa e quella parte invece dedicata all'utenza interessata alle attività educative, socio-culturali e attività complementari -;
- l'importo delle tariffe e dei prezzi unitari;
- gli orari di apertura delle strutture e la relativa stagionalità.

Le elaborazioni si riferiscono ad un profilo di struttura media, stimando che i parametri utilizzati siano mediamente riferibili a tutte le strutture facenti parte del progetto complessivo.

- **Ricavi**

Ricavi da gestione del tennis ludico-agonistico + calcetto

Gli spazi dedicati al tennis constano di due campi da tennis, dei due uno ha la doppia funzionalità e cioè è utilizzabile anche per il calcio a cinque.

Considerando una tariffa (per il tennis) pari a € 10,00 partite "singolo" + € 2,00 per docce, ed € 20,00 partita "doppio" + € 4,00 per docce, nella previsione di n°308 partite "singolo" annuo ed altrettante n. 308 partite "doppio" annuo e di n°100 partite annue di calcio a cinque, avremo il sottostante piano di ipotesi di vendita il quale si associa il sottoelencato piano dei ricavi:

Piano ipotesi di vendita

| Giorni lavorativi | 31 | 28 | 31 | 30 | 31 | 30 | 31 | 31 | 30 | 31 | 30 | 31 |
|-------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| | Gen | Feb | Mar | Apr | Mag | Giu | Lug | Ago | Set | Ott | Nov | Dic |
| Caffè caldo | 425 | 380 | 425 | 410 | 425 | 410 | 425 | 425 | 410 | 425 | 410 | 425 |
| Caffè freddo | 0 | 0 | 0 | 98 | 101 | 98 | 101 | 101 | 98 | 0 | 0 | 0 |
| Cornetto (pasta) | 425 | 380 | 425 | 410 | 425 | 410 | 425 | 425 | 410 | 425 | 410 | 425 |
| Bevande calde | 425 | 380 | 425 | 410 | 223 | 215 | 223 | 223 | 215 | 425 | 410 | 425 |
| Bevande fredde | 223 | 215 | 223 | 410 | 425 | 410 | 425 | 425 | 425 | 223 | 215 | 223 |

| | | | | | | | | | | | | |
|----------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| Snack | 425 | 380 | 425 | 410 | 425 | 410 | 425 | 425 | 410 | 425 | 410 | 425 |
| Panino farcito | 425 | 380 | 425 | 410 | 425 | 410 | 425 | 425 | 410 | 425 | 410 | 425 |

Piano dei ricavi

| Prodotti/Servizi | Unità di misura | Prezzo Unitario - Euro - | Quantità | Introito realizzato - Euro - |
|---|-----------------|-----------------------------|----------|---------------------------------|
| Campo 1 Tennis "Singolo" | prezzo | 12,00 | 208 | 2.496,00 |
| Campo 1 Tennis "Doppio" | prezzo | 24,00 | 208 | 4.992,00 |
| Campo 2 Tennis "Singolo" | prezzo | 12,00 | 100 | 1.200,00 |
| Campo 2 Tennis "Doppio" | prezzo | 24,00 | 100 | 2.400,00 |
| Campo 2 Calcio a cinque | prezzo | 30,00 | 100 | 3.000,00 |
| TOTALE PER ANNO – I.V.A. Esclusa - | | | | 14.088,00 |

Si stimano pertanto ricavi complessivi pari a € 14.088,00 annui, I.V.A. esclusa.

Ricavi da gestione del servizio ristoro (Bar)

Le proiezioni economiche elaborate tengono conto di prezzi praticati rilevati da ipotesi di consumo prudenziali che tengono conto della complessiva affluenza di pubblico nel parco.

Considerato che la gestione del punto ristoro-bar vedrà come costo prevalente quello variabile degli alimenti e bevande, questo perché si prevede una gestione molto semplice finalizzata a garantire, quantomeno, un punto di ristoro a chi usufruisce degli impianti sportivi, ai visitatori ed ai fruitori delle strutture ricettive. Si individuano tre tipologie di prodotti alimentari da servire: caffè e cornetto, panino, bevanda.

I prezzi ipotizzati sono quelli sottostanti

- Caffè caldo € 1,00
- Caffè Freddo € 1,50
- Cornetto (Pasta) € 1,50
- Bevande calde € 1,50
- Bevande fredde € 1,50
- Snack € 1,50
- Panino farcito € 3,00

Piano ipotesi di vendita

| Giorni lavorativi | 31 | 28 | 31 | 30 | 31 | 30 | 31 | 31 | 30 | 31 | 30 | 31 |
|-------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| | Gen | Feb | Mar | Apr | Mag | Giu | Lug | Ago | Set | Ott | Nov | Dic |
| Caffè caldo | 425 | 380 | 425 | 410 | 425 | 410 | 425 | 425 | 410 | 425 | 410 | 425 |
| Caffè freddo | 0 | 0 | 0 | 98 | 101 | 98 | 101 | 101 | 98 | 0 | 0 | 0 |

| | | | | | | | | | | | | |
|------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| Cornetto (pasta) | 425 | 380 | 425 | 410 | 425 | 410 | 425 | 425 | 410 | 425 | 410 | 425 |
| Bevande calde | 425 | 380 | 425 | 410 | 223 | 215 | 223 | 223 | 215 | 425 | 410 | 425 |
| Bevande fredde | 223 | 215 | 223 | 410 | 425 | 410 | 425 | 425 | 425 | 223 | 215 | 223 |
| Snack | 425 | 380 | 425 | 410 | 425 | 410 | 425 | 425 | 410 | 425 | 410 | 425 |
| Panino farcito | 425 | 380 | 425 | 410 | 425 | 410 | 425 | 425 | 410 | 425 | 410 | 425 |

Piano dei ricavi

| Prodotti/Servizi | Unità di misura | Prezzo Unitario - Euro - | Quantità | Introito realizzato - Euro - |
|---|-----------------|-----------------------------|----------|---------------------------------|
| Caffè caldo | prezzo | 1,00 | 4.995 | 4.995,00 |
| Caffè freddo | prezzo | 1,50 | 597 | 895,50 |
| Cornetto (pasta) | prezzo | 1,50 | 4.995 | 7.492,50 |
| Bevande calde | prezzo | 1,50 | 3.999 | 5.998,50 |
| Bevande fredde | prezzo | 1,50 | 3.842 | 5.763,00 |
| Snack | prezzo | 1,50 | 4.995 | 7.492,50 |
| Panino farcito | prezzo | 3,00 | 4.995 | 14.985,00 |
| TOTALE PER ANNO – I.V.A. Esclusa - | | | | 47.622,00 |

Si stimano pertanto ricavi complessivi pari a € 47.622,00 annui, I.V.A. esclusa.

Ricavi da gestione attività socio-culturali ed educative (Sala conferenze - Sala piccoli eventi)

Le sala conferenze, dotata di un funzionale accesso è destinata prioritariamente ad iniziative organizzate dal Comune e dall'ente gestore, anche in collaborazione con altri organismi, sarà concessa in uso anche ad associazioni, gruppi, comitati ed enti attivi sul territorio che operino in attività di interesse sociale, formativo o culturale, aperte a tutti i cittadini. Verrà inoltre concessa anche a privati per lo svolgimento di attività e manifestazioni di vario tipo dietro il pagamento di un corrispettivo quale compenso per l'utilizzo dei locali e delle attrezzature necessarie.

La sala rappresenta una parte importante del parco, poiché grazie alla sua funzionalità permetterà di dare concreta attuazione alle associazioni culturali presenti sul territorio e caratterizzate da una discreta dinamicità in termini di organizzazione di eventi e manifestazioni.

Presentazione di libri, convegnistica, manifestazioni culturali e musicali, nella quasi totalità dei casi finanziati da enti pubblici, troverebbero un contesto ottimale per il loro svolgimento.

Sulla base dei prezzi medi praticati nel territorio, si è ipotizzato un prezzo medio di "affitto" della struttura pari a € 300,00 per la mezza giornata, considerato che la gestione della sala non necessiti di personale direttamente dedicato.

Oltre alla sala convegni, nel parco è presente una sala piccoli eventi utilizzata per attività educative, è destinata prioritariamente ad iniziative scolastiche; ciò comunque non esclude la concessione a privati per lo svolgimento di attività personali (compleanni, lauree, ecc.) e, sulla base di indagini esperite si è

ipotizzato un prezzo medio di “affitto” pari a € 150,00 per l’intera giornata, considerando, come già sopra, che la gestione della sala è espletata direttamente dall’affittuario.

Piano utilizzi sala convegni

| | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| Giorni lavorativi | 31 | 28 | 31 | 30 | 31 | 30 | 31 | 31 | 30 | 31 | 30 | 31 |
| | Gen | Feb | Mar | Apr | Mag | Giu | Lug | Ago | Set | Ott | Nov | Dic |
| Affitto Sala Conferenze | 3 | 3 | 5 | 5 | 5 | 5 | 3 | 3 | 3 | 5 | 5 | 5 |
| Affitto Sala Piccoli eventi | 5 | 6 | 3 | 3 | 6 | 6 | 6 | 3 | 3 | 3 | 3 | 5 |

Per ciò che concerne le quantità esposte, fermo restando che si tratta di ipotesi comunque raggiungibili, un ruolo importante dovrà essere svolto in termini di comunicazione da parte del soggetto gestore, ma un ruolo parimenti importante si ritiene lo abbiano le associazioni presenti sul territorio nell’utilizzare direttamente la sala per le proprie manifestazioni pubbliche.

Piano dei ricavi

| Prodotti/Servizi | Unità di misura | Prezzo Unitario - Euro - | Quantità | Introito realizzato - Euro - |
|---|-----------------|-----------------------------|----------|---------------------------------|
| Affitto Sala Conferenze | Mezza giornata | 300,00 | 50 | 15.000,00 |
| Affitto Sala Piccoli eventi | Intera giornata | 150,00 | 52 | 7.800,00 |
| TOTALE PER ANNO – I.V.A. Esclusa - | | | | 22.800,00 |

Si stimano pertanto ricavi complessivi pari a € 22.800,00 annui, I.V.A. esclusa.

Ricavi da gestione attività ricreative (Area Pic-Nic, ecc.), parcheggi inclusi

Un’altra importante voce che può contribuire, anche se in minima parte, all’equilibrio economico di gestione è quella legata alla organizzazione, da parte dell’ente gestore, di un piccolo spazio all’aperto interno al parco, da dedicare alla realizzazione di piccole festiciole incontri per bambini.

Sempre più infatti le ricorrenze dei più piccoli vanno ad essere festeggiate in spazi all’aperto. La scelta di proporre un’alternativa di questo tipo è legata ancora una volta non solo a considerazioni di tipo economico, ma anche alla volontà di dare concreto impiego e visibilità al parco per farlo diventare un punto importante del paese.

Il parco Giada da questo punto di vista è ben assortito, in effetti all’interno di esso troviamo un’area adibita a Pic-Nic, diverse isole verdi raggiungibili con dei percorsi pedonali con la dislocazione di custodie per animali, il tutto immerso nel verde.

Per quel che concerne il sistema dei costi, si è innanzitutto ipotizzato che la gestione dei ricavi in esame non necessita di personale direttamente dedicato.

L’attività di prenotazione e quella di assistenza minima necessaria al corretto svolgersi dei piccoli incontri potrà essere assicurata dal personale destinato allo spazio di gioco.

Come indicato, i servizi offerti non si limitano alla possibilità dei piccoli ospiti di poter utilizzare i giochi e servizi a disposizione, ma a seconda delle richieste l'ente gestore metterà a disposizione un servizio di animazione durante le festicciole e, ove tempestivamente richiesto, organizzerà direttamente anche il mini ricevimento.

Sia per quel che concerne il servizio animazione che il rinfresco l'ente gestore si rivolgerà direttamente a personale esterno specializzato (che non graveranno quindi sulla struttura del personale dell'ente gestore).

Per ciò che concerne il sistema dei ricavi si è partiti individuando innanzitutto le possibili tipologie di servizio da offrire in funzione di quelle che potrebbero essere le richieste da parte dell'utenza ed in funzione di quello che si è verificato accadere in altre aree appositamente attrezzate.

Il livello dei prezzi medi è stato stimato in base ad una presenza media di 20 bambini per festicciole.

Piano delle presenze

| | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| Giorni lavorativi | 31 | 28 | 31 | 30 | 31 | 30 | 31 | 31 | 30 | 31 | 30 | 31 |
| | Gen | Feb | Mar | Apr | Mag | Giu | Lug | Ago | Set | Ott | Nov | Dic |
| Affitto Spazio feste senza animazione | 0 | 0 | 4 | 6 | 8 | 12 | 12 | 6 | 8 | 8 | 0 | 0 |

Piano dei ricavi

| Prodotti/Servizi | Unità di misura | Prezzo Unitario - Euro - | Quantità | Introito realizzato - Euro - |
|---|-----------------|-----------------------------|----------|---------------------------------|
| Affitto Spazio feste senza animazione | festa | 150,00 | 64 | 9.600,00 |
| TOTALE PER ANNO – I.V.A. Esclusa - | | | | 9.600,00 |

Si stimano pertanto ricavi complessivi pari a € 9.600,00 annui, I.V.A. esclusa.

Ricavi/costi da biglietti di accesso

Altra voce che contribuisce alle entrate è costituita dai biglietti degli accessi per l'esposizione faunistica. Il Parco, infatti, è stato sempre interessato da un notevole flusso di visitatori, costituiti sia da utenti privati, che da scolaresche, provenienti anche da fuori Regione.

Ipotizzando prudenzialmente una media di 300 visitatori/mese, per un totale di 3.600 visitatori/anno e considerando una tariffa di accesso economica, fissata in € 3,00 a persona, è possibile stimare un ricavo di € 10.800,00/anno.

Conclusioni

Al concessionario è attribuita la possibilità di individuare ulteriori servizi da offrire all'utenza, compatibili con le normative vigenti.

Nella tabella di seguito riportata sono sintetizzate le voci di ricavo come dettagliatamente illustrate nel presente piano.

I valori stimati sono al netto di I.V.A. e si riferiscono a valori di un anno di gestione.

Riepilogo piano dei ricavi

| SETTORE DI RICAVO | IMPORTI - euro - |
|--|---------------------|
| Ricavi da gestione del tennis ludico-agonistico + calcetto | 14.088,00 |
| Ricavi da gestione del servizio ristoro (Bar) | 47.662,00 |
| Ricavi da gestione attività socio-culturali ed educative (Sala conferenze - Sala piccoli eventi) | 22.800,00 |
| Ricavi da gestione attività ricreative (Area Pic-Nic, ecc.), parcheggi inclusi | 9.600,00 |
| Ricavi da biglietti di accesso | 10.800,00 |
| RICAVO TOTALE ANNUALE (I.V.A. esclusa) | 104.950,00 |

- **Costi**

Si riepilogano di seguito in sintesi i costi di gestione che il concessionario dovrà sostenere a fronte dello sfruttamento economico della concessione e dei servizi ad essa relativi.

Costi per materie prime e beni di consumo

Si ipotizza un costo forfettario annuo pari ad € 2.000,00 (IVA esclusa), per l'acquisto dei materiali di consumo, funzionali all'erogazione dei servizi attinenti la pratica sportiva.

Costi per utenze

In relazione all'energia elettrica, all'acqua, al gas e allo smaltimento dei rifiuti, si ipotizza un costo annuo di circa € 8.000,00 (IVA esclusa).

Costi per servizi

Si stima quota da attribuire agli interventi di manutenzione ordinaria pari a 3.800,00 €/anno (IVA esclusa), più € 2.000,00/anno (IVA esclusa) per assicurazione relativa alla gestione delle strutture.

Costi per il personale

La configurazione del servizio presuppone verosimilmente la necessità di utilizzare personale con qualifiche differenziate in relazione alla specifica mansione da svolgere.

In particolare, mentre per le funzioni di custodia e pulizia si può certamente ipotizzare l'impiego di personale di livello base, per gli altri servizi sarà necessario reperire personale adeguatamente formato e qualificato.

In considerazione degli interventi, nel piano economico finanziario sarà ipotizzato l'impiego di n°2 figure, il cui costo è desunto dal Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro "Commercio, Terziario, Distribuzione e Servizi":

- n°1 figura per l'espletamento del servizio di guardiania, pulizia esterna, pulizia sale e impianti sportivi, custodia e cura animali e piccola manutenzione ordinaria - 6° livello - costo € 20.069,00/anno;

- n°1 figura addetta alla sala bar, servizio ristoro esterno, tavoli pic-nic, commesse materiale e vivande da consumo e quant'altro occorrente per la buona funzionalità di tutto quanto appartenente al ristoro - 4° livello - costo € 23.100,00/anno.

Unitamente al personale sopra menzionato prenderà parte il gestore del parco il quale farà da coordinatore di tutte le attività in essere.

Il costo complessivo del personale è pari ad € 43.169,00/anno.

Costi per spese diversi di gestione

Sono inclusi, nella voce di costi diversi (IVA esclusa) gli oneri derivanti:

- dalla gestione del servizio bar per l'approvvigionamento delle materie prime e materiale di consumo, pari a circa € 20.000,00/anno;
- Acquisto mangimi per l'alimentazione degli animali, pari a circa € 9.600,00/anno;
- Spese per cancelleria, contabilità e amministrative per circa € 900,00/anno;
- Imprevisti € 300,00/anno;

Costi per utile dell'impresa

Il presente costo viene considerato pari al 10% del ricavato, esso ammonta a circa € 10.495,00/anno (IVA esclusa).

Costi per canone di concessione annuo

Il concessionario è tenuto a versare all'Amministrazione un canone di concessione fisso ed uno variabile (c.d. "Royalties"), articolato come di seguito specificato.

Il canone di concessione fisso è fissato in € 2.000,00/anno.

Il canone concessorio variabile (c.d. "Royalties") che il concessionario è tenuto a versare all'Amministrazione sarà determinato nella misura percentuale del 20%, rispetto agli incassi derivanti dalla vendita dei biglietti di ingresso all'esposizione faunistica.

Riepilogo piano dei costi

| SETTORE DI COSTO | IMPORTI - euro - |
|---|---------------------|
| Costi per materie prime e beni di consumo | 2.000,00 |
| Costi per utenze | 8.000,00 |
| Costi per servizi | 5.800,00 |
| Costi per il personale | 43.169,00 |
| Costi per approvvigionamento delle materie prime e materiale di consumo | 20.000,00 |
| Costi per acquisto mangimi | 9.600,00 |
| Spese amministrative | 900,00 |
| Imprevisti | 826,00 |
| Utile d'impresa | 10.495,00 |
| Canone concessione fisso | 2.000,00 |

| | |
|--|-------------------|
| Canone concessione variabile | 2.160,00 |
| COSTO TOTALE ANNUALE (I.V.A. esclusa) | 104.950,00 |

Il corrispettivo stimato della Concessione è pari ad € 104.950,00, oltre I.V.A.

Gli importi sopra descritti, ovviamente, sono da intendersi come minimi, e sono suscettibili di essere incrementati con la buona riuscita della gestione, mettendo in campo spirito d'iniziativa, oculatezza gestionale, capacità organizzativa, pubblicità e visione imprenditoriale.



C I T T A ' D I L A G O N E G R O

(Provincia di Potenza)

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Prot. n° _____

Data ____ / ____ / _____

2. Indicazioni e disposizioni per la stesura dei documenti inerenti alla sicurezza

OGGETTO: concessione del servizio di gestione dell'area naturalistica denominata "Parco Giada".

PREMESSE

L'espletamento del servizio, come meglio specificato nel Capitolato d'Oneri, viene svolto in strutture non gestite direttamente dal Comune di Lagonegro e pertanto il gestore, nel suo DVR, deve tenere conto di questa circostanza.

Il gestore è tenuto all'osservanza delle disposizioni dettate dal D. Lgs. n°81/2008, ed in particolare:

- dovrà ottemperare alle norme relative alla prevenzione degli infortuni dotando il personale di mezzi di protezione atti a garantire la massima sicurezza in relazione ai servizi svolti e dovrà adottare tutti i procedimenti e le cautele atti a garantire l'incolumità delle persone addette, inclusa la sorveglianza sanitaria con le vaccinazioni previste;
- dovrà trasmettere al Comune, prima dell'inizio del servizio, copia del documento di valutazione del rischio di cui agli art. 17 e 28 del D. Lgs. n°81/08 o, nei casi previsti, copia del piano operativo di sicurezza di cui agli art. 89 e 96 del medesimo decreto, allegando formale dichiarazione di aver adempiuto ai disposti del suddetto decreto ed impegnandosi ad effettuare gli aggiornamenti ogni volta che mutino le condizioni del luogo di lavoro ovvero i processi lavorativi seguiti;
- dovrà, inoltre, provvedere all'osservanza di tutte le norme e prescrizioni vigenti in materia di assicurazioni sociali, infortuni sul lavoro ecc. ed, in particolare, adottare tutti i provvedimenti e le cautele atte a garantire l'incolumità delle persone addette e dei terzi.

Il gestore, oltre che della sicurezza dei propri dipendenti, è direttamente e pienamente responsabile della sicurezza del pubblico che accede alle strutture: in tal senso dovrà adottare adeguate misure di sicurezza atte ad evitare qualsiasi rischio a terzi.

RISCHI INTERFERENTI, AZIONI DI TUTELA E COSTI RELATIVI

RISCHI INTERFERENTI

Rischio Nessuno. Dalla descrizione dell'attività che la ditta appaltatrice deve effettuare, scaturisce che nei luoghi in cui si svolgerà tale attività, non è presente personale del Comune di Lagonegro.

MISURA DA ADOTTARE

Misura Nessuna

INDIVIDUAZIONE DEI RISCHI SPECIFICI

- Il gestore, nel garantire gli orari di apertura della struttura per l'accesso del pubblico, dovrà valutare le possibili interferenze e impartire di conseguenza le necessarie disposizioni;
- Tutti i soggetti che vi operano a qualsiasi titolo, anche temporaneamente, dovranno essere dotati di cartellino di riconoscimento, rilasciato a cura del gestore, che consenta sia l'identificazione sia il ruolo svolto. Detto cartellino dovrà essere indossato sopra gli abiti in modo da essere ben visibile.

3. CAPITOLATO DI ONERI PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL
SERVIZIO DI GESTIONE DELL’AREA NATURALISTICA E DELLE ATTIVITA'
CONNESSE DENOMINATO “PARCO GIADA”

SOMMARIO

| | |
|---|---|
| ART. 1 - Finalità dell’affidamento | 2 |
| ART. 2 - Descrizione dell’Impianto | 2 |
| ART. 3 - Oggetto dell’Affidamento | 3 |
| ART. 4 - Durata della Concessione | 4 |
| ART. 5 - Obblighi a carico del Concessionario | 4 |
| ART. 6 - Convenzione | 5 |
| ART. 7 - Canone di Concessione | 5 |

ART. 1 - FINALITÀ DELL’AFFIDAMENTO

Lo scopo della concessione consiste nella gestione, uso e valorizzazione dell’area naturalistica denominata “Parco Giada” per le finalità sportive, educative e sociali nel rispetto degli ideali del prof. Angelo Alagia, che donò il compendio al Comune di Lagonegro: la concessione, pertanto è finalizzata alla fruibilità dell’area perseguendo l’obiettivo “impatto zero”, alla migliore conoscenza della flora e della fauna presenti nel parco, al mantenimento e cura degli animali presenti nel parco, alla promozione e alla pratica dell’attività sportiva, motoria e ricreativa e a garantire la diffusione dello sport a tutti i livelli e in tutte le discipline praticabili, a diretto soddisfacimento degli interessi generali e della collettività, in particolare ai giovani di età compresa tra i 6 e i 18 anni, agli anziani e ai disabili, attraverso:

- a) l’attività ricreativa, sociale, culturale e amatoriale per le scuole e la cittadinanza;
- b) l’attività agonistica e non agonistica svolte da Società e Associazioni sportive, attraverso la partecipazione a campionati, tornei, gare e manifestazioni ufficiali;
- c) l’attività formativa finalizzata all’avviamento allo sport di preadolescenti e adolescenti;
- d) l’attività sportiva per le scuole;
- e) l’attività motoria a favore dei disabili e degli anziani.

ART. 2 - DESCRIZIONE DELL’IMPIANTO

Il compendio naturalistico denominato “Parco Giada” è costituito dai terreni, dalle strutture connesse, dagli impianti sportivi, dagli immobili e parcheggi, dalle reti e dagli impianti, dagli arredi, dalle attrezzature faunistiche e dalle altre dotazioni di proprietà comunale.

In previsione dell’Avviso pubblico per l’affidamento in concessione del servizio di gestione del “Parco Giada”, il Comune di Lagonegro ha inteso procedere a verificare l’anagrafe e la consistenza degli animali di proprietà dell’Ente ivi custoditi, e che tale consistenza attualmente è la seguente:

| SPECIE | N. |
|-----------------|-----------|
| daini | 7 |
| cinghiali | 11 |
| lama | 5 |
| emù | 3 |
| muflone | 1 |
| caprini | 2 |
| pony | 1 |
| pavoni | 6 |
| testuggini | 5 |
| tartarughe | 10 |
| anatre/oche | 10 |
| colino virginia | 1 |
| TOTALE | 62 |

ART. 3 - OGGETTO DELL’AFFIDAMENTO

La gestione dovrà essere svolta con propri capitali e con proprio personale osservando tutti gli obblighi in materia di retribuzione, contribuzione previdenziale e assicurativa, infortunistica e ogni altro adempimento, prestazione e obbligo inerente al rapporto di lavoro con il personale dipendente derivanti da leggi e contratti in vigore o che dovessero intervenire in vigenza del contratto, sollevando il Comune da ogni responsabilità al riguardo. Il concessionario dovrà svolgere il servizio nel rispetto di tutti gli adempimenti previsti dal d.lgs. 81/2008 riguardante la sicurezza e la salute sui posti di lavoro. Sono a carico del concessionario tutte le incombenze relative alla gestione della sicurezza e delle emergenze, ivi comprese le spese per la formazione del personale nonché l’assunzione di particolare cura, prudenza e diligenza nell’uso e nell’organizzazione delle strutture date in concessione obbligandosi alla prevenzione dei pericoli e degli infortuni e a rispondere in via diretta ed esclusiva, con esonero del concedente la gestione da ogni eventuale responsabilità.

I criteri di fondo a cui si deve ispirare la gestione sono:

- a) elevati standards di qualità nella conduzione delle strutture e degli impianti sportivi e delle aree connesse così come nell’organizzazione delle attività, a tutela preminente dei fruitori dei servizi;
- b) la massima fruibilità garantendo l’uso più aperto, completo ed equo delle strutture e degli impianti sportivi coniugando la fruibilità al massimo della funzionalità, in relazione alle diverse tipologie di utenza e alle diverse caratteristiche delle attività;
- c) diffondere la conoscenza della flora e della fauna presenti nel Parco e delle attività organizzate mediante varie forme di comunicazione;
- d) organizzare eventi e manifestazioni volti alla promozione del Parco;
- e) soddisfare, assecondare e sviluppare la domanda di sport a livello locale;
- f) mantenere in costante efficienza il Parco e le strutture presenti prevedendo investimenti volti a migliorarle.

Per gestione si intende, altresì, l’insieme delle operazioni che consentono al Parco di funzionare ed erogare servizi, sulla base dei criteri di cui all’art.1, con particolare riferimento a:

- predisposizione e gestione del parco faunistico nel rispetto delle normative vigenti, compreso la cura e il mantenimento degli animali presenti nel parco;
- manutenzione dell’area verde circostante come meglio indicata nella planimetria allegata al capitolato;
- predisposizione e gestione degli impianti turistici, ricettivi e dei parcheggi affidati;
- realizzazione di percorsi pedonali e/o ciclabili;
- rifunionalizzazione delle strutture e degli impianti sportivi;
- redazione di un piano di sicurezza con programmazione degli interventi ai fini della piena fruibilità delle opere.

Il Parco Giada, gli impianti e le attrezzature sopra citati, sono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano alla data di consegna che avverrà con verbale sottoscritto dalle parti.

La dismissione di eventuali attrezzature obsolete di proprietà comunale dovrà essere preceduta da apposito atto formale.

Si precisa che la gestione complessiva e funzionale del parco per le finalità culturali, sportive e di aggregazione sociale, deve avvenire, per tutta la durata della Concessione, garantendo l’apertura, il controllo e la vigilanza sugli accessi del pubblico, la custodia e la pulizia, la sanificazione e disinfezione, e ogni altro intervento e servizio specifico di custodia e assistenza degli animali, la conservazione e il miglioramento del patrimonio immobiliare e degli impianti mediante l’esecuzione di tutti gli interventi di manutenzione ordinaria edile, del verde, dell’impiantistica elettrica, idrica, anti-intrusione, termica e sanitaria; gli eventuali allestimenti e i disallestimenti, l’esecuzione di ogni e qualunque intervento, anche di natura

straordinaria, che abbia carattere d'urgenza e di assoluta necessità, eventualmente anche a carattere provvisorio, al fine di assicurare la continuità e la sicurezza del servizio nel rispetto delle normative vigenti.

È consentito l'utilizzo degli spazi antistanti il campo di gioco per promozioni pubblicitarie e comunque all'interno delle strutture e impianti sportivi in oggetto, nel rispetto delle vigenti norme di legge e della pertinente regolamentazione comunale, a eccezione della pubblicità sonora. È consentito nel rispetto della normativa edilizia urbanistica e delle norme sul commercio l'apertura al pubblico dei punti ristoro nelle aree di pertinenza del bene in oggetto.

ART. 4 - DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione, in funzione della natura del servizio e della proposta di interventi di miglioramento del Parco Giada richiesti ai partecipanti, prevede una durata commisurata al valore nonché alla complessità organizzativa dell'oggetto della stessa, pari ad anni **10 (dieci)** a decorrere dalla data di consegna del parco, con possibilità di proroga, per il tempo necessario per l'espletamento delle procedure previste per l'individuazione di un nuovo contraente.

Il Comune si riserva comunque la facoltà di revocare anticipatamente la concessione per gravi ragioni di interesse pubblico o per grave inadempimento.

ART. 5 - OBBLIGHI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il Parco Giada dovrà essere destinato all'organizzazione di attività sportive, ricreative, educative, culturali e sociali.

Il soggetto proprietario della struttura affidata in concessione rimane il Comune di Lagonegro con funzioni di indirizzo e controllo.

Il concessionario con la presa in carico dei beni comunali dichiara sin d'ora disponibilità alla movimentazione degli animali sopra censiti, così sollevando l'Ente da ogni successiva responsabilità ed onere.

Il concessionario si impegna ad applicare tariffe, per tutti i servizi erogati, da concordare con l'Ente concedente.

Sono, altresì, a carico del concessionario, che si impegna a garantirli:

- a) i costi di gestione (a titolo esemplificativo e non esaustivo, i canoni per il consumo di energia elettrica, acqua e gas), le spese di custodia e di pulizia, sanificazione e disinfezione dei locali utilizzati, i costi per la preparazione dei campi da gioco, per l'apertura e chiusura dell'impianto, per la cura e manutenzione del patrimonio immobiliare e delle aree circostanti mediante l'esecuzione di tutti gli interventi di manutenzione ordinaria edile, del verde, dell'impiantistica elettrica, idrica, anti-intrusione, termica e sanitaria e ogni altro intervento e servizio specifico di custodia e assistenza degli animali presenti nel parco;
- b) le spese per la manutenzione ordinaria degli immobili e degli impianti esistenti nel Parco, l'esecuzione di ogni e qualunque intervento, anche di natura straordinaria, che abbia carattere d'urgenza e di assoluta necessità, eventualmente anche a carattere provvisorio, al fine di assicurare la continuità e la sicurezza del servizio;
- c) l'acquisizione e aggiornamento di tutte le certificazioni relative alle agibilità, abitabilità, usabilità e alla sicurezza del Parco faunistico degli immobili e degli impianti;
- d) la redazione e l'aggiornamento dei Registri di manutenzione dell'intero Parco faunistico (manutenzione programmata degli impianti elettrici, termici, di sicurezza e antincendio);
- e) l'organizzazione di attività per famiglie e minori a carattere sportivo, ricreativo, educativo, culturale e sociale, da svolgersi sia con personale proprio (dedicato in via esclusiva allo svolgimento dell'attività) sia avvalendosi della collaborazione di associazioni e gruppi del territorio;
- f) la stipula di idonea polizza assicurativa per la responsabilità civile verso terzi e per la

sicurezza del Parco e degli impianti sportivi che tuteli il pubblico, gli atleti e, comunque, tutte le persone che accedono al parco;

g) la disponibilità della struttura per lo svolgimento di manifestazioni e servizi di interesse locale organizzate dal Comune di Lagonegro. L'Amministrazione a tal fine si impegna a dare un preavviso di almeno 10 giorni;

h) la disponibilità di una postazione di pronto soccorso con attrezzatura di primo intervento e defibrillatore semiautomatico con personale adeguatamente formato al corretto utilizzo.

Il gestore s'impegna, inoltre, a consentire, all'interno del Parco, la realizzazione, da parte del Comune, di iniziative volte alla valorizzazione dell'oasi faunistica (a titolo esemplificativo e non esaustivo: centri di recupero degli animali selvatici, centri di educazione ambientale, fattoria didattica, ecc.).

ART. 6 - CONVENZIONE

Le modalità e i termini di gestione del Parco, come previsti nel presente capitolato, saranno integrati dall'offerta migliorativa.

ART. 7 - CANONE DI CONCESSIONE

Il concessionario è tenuto a versare all'Amministrazione un canone di concessione fisso ed uno variabile (c.d. "Royalties"), articolato come di seguito specificato.

Il canone di concessione fisso è fissato in € 2.000,00/anno.

Il canone concessorio variabile (c.d. "Royalties") che il concessionario è tenuto a versare all'Amministrazione sarà determinato nella misura percentuale del 20%, rispetto agli incassi derivanti dalla vendita dei biglietti di ingresso all'esposizione faunistica. Non sono ammesse offerte in diminuzione.