



DIREZIONE GENERALE

AFFIDAMENTO IN GESTIONE DEL CAMPO DA RUGBY E DEI LOCALI ED AREE ESTERNE ANNESSE, ALL'INTERNO DEL PLESSO SCOLASTICO ITT MARCO POLO A SAN BARTOLO A CINTOIA – RELAZIONE DI PROGETTO

Descrizione dell'impianto.

Il complesso sportivo ubicato all'interno del plesso scolastico di istruzione superiore ITT Marco Polo - Via San Bartolo a Cintoia 19/a è costituito da:

un edificio spogliatoi e servizi, di forma ellittica distribuito su di un unico piano (piano terreno). Nel fabbricato sono ubicati due spogliatoi atleti, due spogliatoi giudici di gara /istruttori e una centrale termica/idrica. Sottostante a questo fabbricato trovasi un locale interrato ad uso magazzino.

Un campo da rugby principale in erba naturale ed aree pertinenziali anch'esse in erba naturale.

L'accesso all'impianto avviene dall'ingresso carrabile principale del complesso scolastico ed è raggiungibile a piedi o con mezzi motorizzati.

Stato di conservazione

Edile

Il fabbricato nel suo complesso si trova in un mediocre stato di manutenzione generale.

Occorre revisionare alcuni degli infissi che non chiudono bene anche a causa del danneggiamento delle serrature. Gli spogliatoi presentano evidenti infiltrazioni di acqua piovane dalla copertura con conseguente distacco dell'intonaco. L'intero edificio necessita di imbiancatura.

Elettrico

Anche l'impiantistica elettrica per il blocco spogliatoi, si trova in uno stato di conservazione mediocre. L'edificio spogliatoi presenta al suo interno un unico quadro di comando alimentato dalla vicina palestra.

L'illuminazione del campo principale comprende n. 4 torri faro dotate di proiettori da 2000W, alimentata da apposito quadro derivato dalla fornitura principale della scuola. Gli spazi verdi circostanti sono illuminati da proiettori di 400W montati su palo con derivazione dal quadro elettrico della palestra. Tutta l'illuminazione esterna appare in uno stato manutentivo accettabile.

Meccanico

Gli spogliatoi sono alimentati da un apposita centrale termica dotata di due bollitori a fuoco diretto per la produzione di acqua calda sanitaria e da una caldaia murale per il riscaldamento dei locali. L'impianto così composto risulta funzionante.

Il campo da rugby è dotato di impianto d'irrigazione a lance esterne alimentate da pozzo.

Utenze

Lo stato di fatto delle utenze si può così riassumere

Acqua

Per una corretta misurazione dei consumi idrici dello spogliatoio sarebbe opportuno installare un contatore a defalco sul ramo di alimentazione dell'acqua fredda dello spogliatoio. La stima del consumo annuo analogamente ad impianti simili si aggira intorno a € 2.500,00.



Energia elettrica

Anche qui per una corretta misurazione dei consumi energetici di spogliatoi e impianti d'illuminazione esterna occorrerebbe installare contatori a defalco. La stima del consumo annuo analogamente ad impianti simili si aggira intorno a € 12.000,00.

Gas

L'impianto è dotato di contatore a defalco. La stima del consumo annuo analogamente ad impianti simili si aggira intorno a € 3.500,00.

Riassumendo la spesa annua relativa alle utenze ammonta complessivamente a € 18.000,00 più iva 22% per complessive 22.000,00 circa

Interventi obbligatori richiesti

1) Sistemazione impiantistica ed edilizia spogliatoi mediante reintegro, sostituzione e rinnovo degli apparati elettrici non funzionanti o vetusti – Ripresa intonaci, reintegro, sostituzione e rinnovo dei rivestimenti verticali e orizzontali là dove necessario. Riparazione manto di copertura e imbiancatura dei locali - spesa stimata € 10.000,00 +IVA;

2) Installazione contatori a defalco per acqua fredda spogliatoi per energia elettrica quadro spogliatoi, luci esterne alte e luci esterne basse - spesa stimata € 2.500,00 +IVA;;

3) Realizzazione punto ristoro per il terzo tempo – spesa stimata 27.000,00 + IVA

Il Concessionario dovrà obbligatoriamente eseguire gli interventi di cui sopra previa presentazione alla Città Metropolitana ai fini dell'approvazione, di un idoneo progetto, corredato di computo metrico stimativo e quadro economico di spesa e degli eventuali altri elaborati necessari.

Al termine dei lavori il Concessionario si impegna a trasmettere il certificato di regolare esecuzione a firma del direttore dei lavori dell'intervento, accompagnato da idonea documentazione della spesa sostenuta (fatture) e dalle dichiarazioni di conformità degli impianti con allegati as-built, nonché l'aggiornamento catastale se dovuto.

Compenso da porre a base di appalto

L'importo relativo alla concessione è stabilito in € 23.000,00, così distinto:

canone netto riferito ai consumi € 22.000,00/anno.

canone netto minimo d'uso dell'impianto €1.000,00/anno.

Relativamente al canone sui consumi resta inteso che il medesimo dopo l'installazione dei contatori a defalco sarà soggetto a conguaglio.

Importo a base di gara 23.000,00 Euro/anno per cinque anni (€ 115.000,00)

Valore complessivo della concessione (cinque anni) € 154.500,00 – Considerato che l'appalto è rivolto a soggetti la cui natura non ha scopo di lucro, si ritiene che il valore stimato della concessione debba coprire poco più dei costi gestionali e l'eventuale maggiore entrata debba essere reinvestita in parte nell'attività sportiva e in parte per il mantenimento della struttura impiantistica così come stabilito nel C.S.A.. Pertanto il valore può essere riassunto nella seguente ripartizione:

per canone concessione	€ 115.000,00
Per investimenti	€ 39.500,00



Concorreranno all'equilibrio economico finanziario le entrate derivanti dalla gestione dell'attività nel suo complesso (sponsor, vendita spazi pubblicitari e introiti derivanti dallo spazio "terzo tempo" rivolto a utenti diversi dagli atleti). In questa sede non risulta possibile stimare il valore di tali entrate in quanto non esiste traccia della gestione storica dell'impianto e quindi si rimanda tale verifica alla presentazione del Piano Economico Finanziario in sede di gara.

Altre spese rilevanti relative la conduzione dell'impianto attengono la manutenzione dell'impianto e del manto erboso del campo. Si stima che in capo ad un anno, complessivamente tali spese incidano almeno per 20.000,00 euro. La spesa complessiva annua dovrà essere riportata all'interno del piano economico finanziario.

Infine il piano economico finanziario dovrà riportare le ulteriori spese che attengono la gestione quali spese per coperture assicurative, compensi sportivi, pulizie ecc.

Per quanto sopra a supporto dell'offerta economica, per la sua completa valutazione dovrà essere allegato all'offerta un piano contabile che dimostri l'equilibrio economico e finanziario così come definito all'art. 3 comma fff) del codice dei contratti..

Il DUVRI non contempla costi per la sicurezza non soggetti al ribasso e rimanda ad una valutazione successiva del concessionario nel caso vengano attivati lavori manutentivi diversi da quelli indicati all'art. 36 , comma 2, lettera a) del codice dei contratti.

Relativamente al costo della manodopera del personale è da considerare che la prevalenza dell'attività gestionale è legata all'insegnamento sportivo – educativo, riconducibile ad un servizio di natura intellettuale quindi non soggetto alle disposizioni di cui all'art. 23, comma 16, ultimo periodo del codice dei contratti.

Il tecnico
Arch. Nadia Bellomo

Allegati di progetto:

1. Capitolato Speciale di Appalto
2. Relazione di Progetto
3. Duvri
4. tavole illustrative
5. scheda manutenzione