

Formazione IFEL
per i Comuni



**PROGETTI DI VALORIZZAZIONE DEGLI
IMPIANTI SPORTIVI
IL RACCONTO DI UN'ESPERIENZA**

A CURA DI VINCENZO MORETTI
18 APRILE 2018

COMUNE DI ANCONA- SETTORE SPORT-
IMPIANTI SPORTIVI



a cura di Vincenzo Moretti
18 aprile 2018

Comune di Ancona- Settore Sport-
Impianti Sportivi

Indice:

- **Case history-** Il Campo di calcio di Vallemiano
- **La Valorizzazione degli impianti sportivi**
- **Le concessioni di lavori**
- **Altri esempi di valorizzazione condotti dal comune di Ancona con finanziamento I.C.S.**

Il campo di calcio di Vallemiano



Dati generali ante intervento:

1) campo di calcio in erba sintetica alla fine del suo ciclo di vita utile , con annesso campo da calcetto coperto con copertura pressostatica

2) proprietà Federcalcio srl in disponibilità al Comune di Ancona con contratto di comodato d'uso per 1 anno rinnovato tacitamente

3) no disponibilità in bilancio per l'intervento di ristrutturazione

SOLUZIONI PERCORRIBILI

A) RICAVARE LE DISPONIBILITA' IN BILANCIO
ED ESEGUIRE DIRETTAMENTE L'INTERVENTO

B) EFFETTUARE L'INTERVENTO IN REGIME DI
CONCESSIONE DI LAVORI AFFIDANDO
L'ESECUZIONE ALLA SOCIETA' SPORTIVA
UTILIZZATRICE DELL'IMPIANTO

SOLUZIONE PRESCELTA:

SOLUZIONE B)

- CIOE' APPALTO DI COSTRUZIONE E GESTIONE AI SENSI DEGLI ARTT. 164 E SEGG. DEL D.LGS. 50/2016.

Descrizione del progetto

- Rifacimento del manto di gioco in erba sintetica con smaltimento del vecchio manto, compreso rifacimento delle attrezzature (porte, panchine, impianto di irrigazione) per ottenere una nuova omologazione in base al regolamento LND standard
- Adeguamenti vari nell'impianto sportivo (rifacimento vecchio muro perimetrale, sistemazione spogliatoi, illuminazione a LED del campo di gioco, efficientamento della CT, pavimentazioni aree esterne)

Manto sintetico di ultima generazione

Erba sintetica monofilo in pe H= 60 mm

Intaso di stabilizzazione in sabbia silicea

Intaso prestazionale in granuli di EPDM

Costo del solo manto in erba sintetica e smaltimento a valori di mercato, compreso piano di posa e irrigazione

300.000,00 euro + iva

PARERE LND

Per realizzare un manto di gioco in erba sintetica è necessario ottenere il prescritto parere preventivo del laboratorio tecnico della LND.

Una volta ottenuto il parere preventivo si può passare alla fase di affidamento lavori.

Fasi realizzative di un manto in erba sintetica

Si possono riassumere 2 fasi*:

- 1) realizzazione del sottofondo
- 2) realizzazione del manto di gioco

* N.B. nel caso di sostituzione di un manto esistente occorrerà provvedere preliminarmente alla rimozione ed allo smaltimento del manto esistente

FASE 1

Si realizzano i sottofondi in base alla stratigrafia contemplata nel regolamento LND prescelto.

Si realizzano i drenaggi e il sistema di scarico delle acque (nel caso di ristrutturazione di un campo esistente la LND consente alcune piccole agevolazioni)

Si realizza il sistema di irrigazione automatico con 6 o 8 irrigatori perimetrali con raggi variabili tra i 40 e 45 mt di gittata, a seconda della soluzione prescelta

COLLAUDO DEL SOTTOFONDO

DAI TECNICI DEL LABORATORIO LND VIENE EFFETTUATO UN COLLAUDO DEL SISTEMA E SOLTANTO DOPO IL SUPERAMENTO DEI TEST PREVISTI SI PUO' PROCEDERE CON LA SECONDA FASE.

IL COLLAUDO CONSISTE IN UNA PROVA DI PERMEABILITA' DEL SOTTOFONDO, DELLA STRATIGRAFIA, TEST DI COMPATTAZIONE E DELLA VERIFICA DEL SISTEMA DI SCARICO SUPERFICIALE, DELLE CANALETTE PERIMETRALI, DELLE PENDENZE, DELLE PLANARITA'

FASE 2

La seconda fase consiste nel completamento della pavimentazione sportiva con la posa del manto in erba sintetica.

I teli vengono collocati in opera e giuntati tra loro attraverso bandelle di sovrapposizione tra due teli contigui incollate attraverso colle poliuretatiche.

Durante questa fase i tecnici LND preleveranno dei campioni dei componenti per “l'attestazione del sistema” cioè la verifica che quanto posato in opera sia conforme a quanto dichiarato.

Successivamente si ritagliano le segnature del campo di gioco inserendo degli intarsi del colore prescelto giuntati allo stesso modo dei teli di cui al punto precedente.

Una volta terminato il lavoro di stesura del manto di gioco si procede con il zavorramento del campo mediante la posa dell'intaso di stabilizzazione (di solito sabbia silicea)

Infine si colloca l'intaso di tipo prestazionale

INTASO PRESTAZIONALE

PUO' ESSERE DI DIVERSI TIPI.

Solitamente:

GRANULI DI GOMMA EPDM

GRANULI DI MATERIALE TERMOPLASTICO (gomma vergine)

GRANULI DI GOMMA DI RIUSO NOBILITATA

INTASO ORGANICO (miscela di fibra vegetale di varie composizioni)

Particolare rimozione vecchio manto



Particolare posa dei teli



Particolare posa giunzioni



Particolare posa intaso di stabilizzazione



Posa intaso prestazionale



Pettinatura finale e livellatura



OMOLOGAZIONE DEL CAMPO

ULTIMATI I LAVORI DI ESECUZIONE DEL MANTO IN ERBA SINTETICA LA LND INVIERA' I SUOI TECNICI SUL POSTO PER EFFETTUARE IL COLLAUDO DEL MANTO DI GIOCO. AL SUPERAMENTO DEI TEST PREVISTI LA STESSA DARA' CORSO **ALL'OMOLOGAZIONE.**

L'OMOLOGAZIONE AVRA' DURATA QUADRIENNALE.

L'OMOLOGAZIONE E' FONDAMENTALE PER LO SVOLGIMENTO NEL CAMPO DI GIOCO DELLE COMPETIZIONI UFFICIALI FIGC.

TIPI DI OMOLOGAZIONE

CI SONO DUE LIVELLI DI OMOLOGAZIONE:

STANDARD (valevole fino alla serie D)

PROFESSIONAL (valevole dalla Lega Pro in su)

PRIMO STEP: DISPONIBILITA' DEL BENE

NECESSITA' DI AMMORTAMENTO DEGLI INVESTIMENTI EFFETTUATO DAL PRIVATO.

NE CONSEGUE CHE LA DURATA DELLA CONCESSIONE DOVRA' ESSERE ALMENO PARI AL TEMPO DI AMMORTAMENTO DELLE

OPERE REALIZZATE CHE NEL CASO SPECIFICO POSSONO ESSERE ASSUNTE PARI ALLA DURATA DEL MANTO IN ERBA SINTETICA. TALE DURATA E' STATA QUANTIFICATA IN ANNI 12.

MODIFICA DEL CONTRATTO DI DISPONIBILITA' DEL BENE:

PASSAGGIO DA CONTRATTO DI COMODATO D'USO DI UN ANNO RINNOVABILE, A CONCESSIONE PER UN TEMPO NON INFERIORE A QUELLO DELLA DURATA DELLA CONCESSIONE.

SECONDO STEP: AUTORIZZAZIONE ALL'ESECUZIONE DELLE OPERE

NON TRATTANDOSI DI PROPRIETA' DELL'ENTE APPALTANTE, E' STATO NECESSARIO RICHIEDERE L'AUTORIZZAZIONE PER LE MODIFICHE.

SI E' PERTANTO ADDIVENUTI ALLA STIPULA DI UNA NUOVA CONCESSIONE DI DURATA PARI A 13 ANNI (CONSIDERANDO ANCHE I TEMPI DI ESECUZIONE), CON CONTESTUALE AUTORIZZAZIONE ALL'ESECUZIONE DELLE OPERE.

CON L'AUTORIZZAZIONE LA PROPRIETA' SI E' IMPEGNATA A COPRIRE L'EVENTUALE **MANCATO AMMORTAMENTO** DELLE OPERE NEI CONFRONTI DEL CONCESSIONARIO IN CASO **DI REVOCA DELLA CONCESSIONE PRIMA DELLA SCADENZA**

TERZO STEP: APPALTO

L'APPALTO DELLA CONCESSIONE DI COSTRUZIONE E GESTIONE RIENTRA ENTRO L'AMBITO DI APPLICAZIONE DEL CODICE DEGLI APPALTI (D.LGS. 50/2016 COME MODIFICATO DAL D.LGS. 56 /2017) E PERTANTO SI E' PERCORSO UNA PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA.

SI E' PROCEDUTO PERTANTO A PUBBLICARE UN PUBBLICO INCANTO IN SEGUITO AL QUALE SI E' AGGIUDICATA LA CONCESSIONE **AL R.T.I. NUOVA FOLGORE-JUVENILIA**

IL R.T.I. E' COSTITUITO DA DUE SOCIETA' SPORTIVE DILETTANTISTICHE CHE HANNO GIA' AVUTO ESPERIENZE DI GESTIONE DI IMPIANTI SPORTIVI. PER I REQUISITI DI QUALIFICAZIONE SPECIALISTICA HANNO FATTO RICORSO ALL'ISTITUTO DELL'AVVALIMENTO (**ART. 89 DEL D.LGS 50/2016**)

APPALTO: FASI

FASE 1: APPROVAZIONE PROGETTO DEFINITIVO

FASE 2: SELEZIONE PUBBLICA

FASE 3: STIPULA DEL CONTRATTO

FASE 4: REDAZIONE PROGETTO ESECUTIVO ED
APPROVAZIONE

FASE 5: ESECUZIONE DELLE OPERE E COLLAUDO

FASE 6: GESTIONE DELL'OPERA

PROGETTO DEFINITIVO: DOCUMENTAZIONE

IL PROGETTO DEFINITIVO DEVE CONTENERE ALMENO:

ELABORATI PROGETTUALI (DISEGNI, RELAZIONI SPECIALISTICHE, CAPITOLATI, SICUREZZA ECC)

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO DI MASSIMA DELL'OPERA

SCHEMA DEL CONTRATTO DI CONCESSIONE

IN AGGIUNTA A CIO':

PIANO TARIFFARIO (TARIFFE NON DI MERCATO)

CALENDARIO DI UTILIZZO

CONTRATTO

L'OGGETTO CONTRATTUALE CONSISTE NELLA PROGETTAZIONE ESECUTIVA , NELLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA E NELLA GESTIONE DELL'OPERA STESSA.

DI CONSEGUENZA LA VALIDAZIONE DA PARTE DELL'ENTE PUBBLICO DEVE ESSERE EFFETTUATA **SUL PROGETTO DEFINITIVO**.

LA GESTIONE

IL PROGETTO GESTIONALE DEVE ESSERE CONTENUTO GIA' NELLA DOCUMENTAZIONE PRESENTATA IN SEDE DI OFFERTA.

IN BASE AL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO SI E' VERIFICATO CHE LA GESTIONE **NON SI AUTOSOSTENEVA CON I SOLI PROVENTI DA TARIFFE** IN QUANTO LE STESSE SONO STATE CALMIERATE PER CONSENTIRE LA MASSIMA FRUIBILITA DELL'IMPIANTO

PERTANTO SI E' STABILITO, DA PIANO FINANZIARIO , DI PREVEDERE UN "PREZZO" A TITOLO DI CORRISPETTIVO GESTIONALE, PARI A 10.000,00 EURO/ANNO (SOGGETTO A RIBASSO DI GARA).

TALE CORRISPETTIVO E' LIBERO DI ESSERE VINCOLATO A FAVORE DEGLI ISTITUTI DI CREDITO FINANZIATORI DELL'INTERVENTO .

GARANZIE

LA PRINCIPALE CRITICITA' IN UN TALE TIPO DI AFIDAMENTO SONO LE GARANZIE DA COSTITUIRE NEI CONGRFRONTI DEGLI ISTITUTI DI CREDITO FINANZIATORI E QUESTO PER UNA SERIE DI MOTIVI:

- 1) RAGIONE GIURIDICA DELLE SOCIETA' SPORTIVE
- 2) MANCANZA DI TITOLO DI PROPRIETA' SUI BENI GESTITI
- 3) IMPOSSIBILITA' DI COSTITUZIONE DI IPOTECHE SUL BENE PUBBLICO
- 4) DIFFICOLTA' DA PARTE DEGLI ENTI PRORJETARI A COSTITUIRE FORME DI GARANZIA A FAVORE DEI CONCESSIONARI (PATTO DI SUBENTRO, FIDEJUSSIONI ECC) IN QUANTO TALI ATTI IMPATTEREBBERO SUL BILANCIO IMMOBILIZZANDO RISORSE.

NEL CASO SPECIFICO:

IL PROBLEMA E' STATO RISOLTO FACENDO RICORSO :

1) AL FONDO DI GARANZIA STATALE

2) VINCOLANDO IL CORRISPETTIVO DI GESTIONE DEL COMUNE

3) CHIEDENDO DELLE GARANZIE , IN FORMA RESIDUALE RISPETTO ALLE PRIME DUE, A TITOLO PERSONALE DA PARTE DEGLI AMMINISTRATORI DELLE SOCIETA'

LA VALORIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI

QUAL'E' IL VALORE DI UN IMPIANTO SPORTIVO?

- 1) IL VALORE DI PRODUZIONE (INVENTARIO DEI BENI IMMOBILI)
- 2) IL VALORE DEI SERVIZI RESI ALLA COLLETTIVITA' (VALORE SOCIALE)

QUALI SERVIZI SI EROGANO IN UN IMPIANTO SPORTIVO?

PRATICA DELL' ATTIVITA' SPORTIVA DA PARTE DELLA COLLETTIVITA'

PUO' TRADURSI IN:

- 1) ADDESTRAMENTO AD UNA PARTICOLARE DISCIPLINA SPORTIVA
- 2) MANTENIMENTO DI UNA APPROPRIATA FORMA FISICA
- 3) RIABILITAZIONE RISPETTO AD UNA CONDIZIONE DI MENOMAZIONE CONGENITA O ACQUISITA A SEGUITO DI TRAUMI O MALATTIE
- 4) DISPUTA DI COMPETIZIONI O TORNEI
- 5) SVOLGIMENTO DI PUBBLICI SPETTACOLI
- 6) SVOLGIMENTO DI PROGRAMMI DIDATTICI CURRICULARI (SCUOLE)

AFFINCHÉ VENGHA COINVOLTA LA MAGGIOR UTENZA POSSIBILE PER QUELL'IMPIANTO

E' NECESSARIO CHE L'IMPIANTO SIA:

- 1) AGIBILE E FUNZIONANTE IN SICUREZZA
- 2) PRIVO DI BARRIERE ARCHITETTONICHE
- 3) SOSTENIBILE NELLA SUA GESTIONE
- 4) POSSA OSPITARE MANIFESTAZIONI PUBBLICHE
- 5) OMOLOGATO PER LA DISCIPLINA SPORTIVA PRATICATA

NORMATIVA VIGENTE SUGLI IMPIANTI SPORTIVI

- D.M. 18/03/1996 “ Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi”
- Norme Coni
- Decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1996, n. 503
“Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici”
- Decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236
- REGIO DECRETO 18 giugno 1931, n. 773 aggiornato al DECRETO LEGISLATIVO 29 settembre 2013, n. 121 (pubblico spettacolo)

IL CASO SPECIFICO DI VALLEMIANO

- 1) CAMPO NON PIU' OMOLOGATO DALLA FEDERAZIONE ITALIANA GIOCO CALCIO E QUINDI IMPOSSIBILITA' DI DISPUTARE PARTITE UFFICIALI
- 2) CAMPO IN PESSIME CONDIZIONI DI MANTENIMENTO NELLE SUE COMPONENTI PRINCIPALI E NEI SERVIZI AGLI ATLETI E AL PUBBLICO
- 3) CAMPO A GESTIONE ONEROSA IN QUANTO CON IMPIANTISTICA OBSOLETA PRIVA DI ACCORGIMENTI PER IL RISPARMIO ENERGETICO
- 4) POSSIBILITA' DI INFORTUNI PER GLI ATLETI DOVUTI ALLA PAVIMENTAZIONE SPORTIVA ORMAI DEGRADATA (MANCANZA COPERTURA ASSICURATIVA)
- 5) LAMENTELE DA PARTE DEI GENITORI DEI RAGAZZI PER SPOLVERO DEL MATERIALE DI INTASO

QUADRO ECONOMICO DELL'INTERVENTO

QUADRO	ECONOMICO	CONCESSIONE
a) Importo dei lavori _____ €.		309.875,59
Lavori di sostituzione manto in erba sintetica €.		<u>5.975,08</u>
Costi della sicurezza _____		
Sommano lavori ____ €.		315.850,67
b) somme	a	disposizione
b1) spese tecniche amministrative (compresa iva) €.		10.000,00
b2) arredi €.		10.000,00
b3) panchine €.		5.000,00
b4) omologazioni e imprevisti €.		23.458,22
b5) incentivo progettazione €.		4.106,05
c) i.v.a.:		
c1) 10% sui i lavori €.		31.585,06
Totale somme a disposizione €.		84.149,33
<u>Totale generale a)+b)+c)</u>		<u>€. 400.000,00</u>

ONERI A CARICO DEL COMUNE DI ANCONA

LAVORI MANUTENTIVI ESEGUITI DAL COMUNE

1) REALIZZAZIONE NUOVA ILLUMINAZIONE A LED	EURO 40.000,00
2) MANUTENZIONI SPOGLIATOI	EURO 15.000,00
3) SISTEMAZIONI AREE ESTERNE	EURO 15.000,00
4) RIFACIMENTO TRATTO DI MURO DI CONFINE	EURO 15.000,00

TOTALE EURO 85.000,00

CORRISPETTIVO DI GESTIONE EURO 10.000,00/ANNO
10.000,00 X 12 ANNI DI GESTIONE = 120.000,00 EURO

85.000,00 EURO

TOTALE 205.000,00 EURO

RISULTATI ECONOMICI

TOTALE LAVORI EFFETTUATI:

$400.000,00 + 85.000,00 = 485.000,00$ EURO

ONERI A CARICO DEL COMUNE:

205.000,00 EURO IN 12 ANNI

PERCENTUALE PARTECIPAZIONE COMUNE DI ANCONA

$205.000,00 / 485.000,00 = 42\%$

COSTI MANUTENTIVI FUTURI A CARICO DEL COMUNE = 0 EURO

COSTI GESTIONALI A CARICO DEL COMUNE = 0 EURO

UTENZE , MANUTENZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE A CARICO
DEL GESTORE

RISPARMIO SULLE UTENZE PER VIA DEI LAVORI EFFETTUATI :

STIMA 40/50 % **EQUIVALENTE A CIRCA 8.000,00- 10.000,00 EURO/ANNO**

ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

IMPORTO ONERI INVESTIMENTO = EURO 400.000,00

A SEGUITO DI GARE , SCONTANDO I RIBASSI TALI ONERI SI SONO RIDOTTI A CIRCA 300.000,00 EURO

RICHIESTO UN MUTUO PRESSO L'I.C.S. PER CIRCA 290.000,00 EURO A CONDIZIONI PARTICOLARMENTE VANTAGGIOSE IN QUANTO AGGIUDICATARI DEL BANDO 500 IMPIANTI SPORTIVI DI BASE) A 50.000,00 EURO A TASSO ZERO , IL RESTANTE A TASSO AGEVOLATO.

PER OTTENERE IL MUTUO SI E' DOVUTO NECESSARIAMENTE ACQUISIRE IL PARERE DEL CONI REGIONALE. TALE PARERE E' OBBLIGATORIO PER TUTTI I PROGETTI DI RISTRUTTURAZIONE E NUOVA REALIZZAZIONE DI IMPIANTI SPORTIVI , OLTRE A TUTTI QUELLI IN CUI SI RICHIEDA COMUNQUE IL FINANZIAMENTO ALL'I.C.S.

UTILIZZO DEL CAMPO SPORTIVO

ANTE INTERVENTO (STAGIONE 2016/2017)

2 SOCIETA' DI GESTIONE

ASD NUOVA FOLGORE

NR. TESSERATI 315

ASD LE GRAZIE-JUVENILIA

NR. TESSERATI 120

TOTALE TESSERATI **435**

UTILIZZO DEL CAMPO SPORTIVO

POST INTERVENTO (STAGIONE 2017/2018)

2 SOCIETA' DI GESTIONE

ASD NUOVA FOLGORE

NR. TESSERATI 338

ASD LE GRAZIE-JUVENILIA

NR. TESSERATI 150

TOTALE TESSERATI **488**

**DIFFERENZA TESSERATI ANNO SU ANNO 488-435=
53 UNITA'**

VARIAZIONE + 12% NEL PRIMO ANNO

I

ORE DI FUNZIONAMENTO DEL CENTRO SPORTIVO (1 CAMPO DI CALCIO A 11 ED UN CAMPO DA CALCETTO):

CAMPO DI CALCIO (ESCLUSE ATTIVITA ESTIVE)
1437

CAMPO DA CALCETTO (“ “ “) 1365

PRESENZE

CAMPO DA CALCIO 1437 X 40 = 57.480

CAMPO DA CALCETTO 1365 X 20= 27,300

TOTALE= 84.780

Piano economico finanziario

SI PREVEDONO RICAVI DALLA GESTIONE
PER EURO 143.000,00 ANNO

DI CUI CIRCA 60,000,00 DALL'UTILIZZO DA
PARTE DI PRIVATI CON TARIFFAZIONE
LIBERA E LA RESTANTE PARTE DA SOCIETA'
SPORTIVE CON TARIFFA CONTROLLATA DAL
COMUNE.

CONTRATTI DI CONCESSIONE

DISCIPLINATO NELLA PARTE III DEL D.LGS. 50/2016

DEFINIZIONE (art. 3):

«concessione di lavori», un contratto a titolo oneroso stipulato per iscritto in virtù del quale una o più stazioni appaltanti affidano l'esecuzione di lavori ovvero la progettazione esecutiva e l'esecuzione, ovvero la progettazione definitiva, la progettazione esecutiva e l'esecuzione di lavori ad uno o più operatori economici riconoscendo a titolo di corrispettivo unicamente il diritto di gestire le opere oggetto del contratto o tale diritto accompagnato da un prezzo, con assunzione in capo al concessionario del rischio operativo legato alla gestione delle opere;

Art. 165 rischio ed equilibrio economico finanziario delle concessioni

COMMA 1

Nei contratti di concessione come definiti all'articolo 3, comma 1, lettere uu) e vv), la maggior parte dei ricavi di gestione del concessionario proviene dalla vendita dei servizi resi al mercato. Tali contratti comportano il trasferimento al concessionario del rischio operativo definito dall'articolo 3, comma 1, lettera zz) riferito alla possibilità che, in condizioni operative normali, le variazioni relative ai costi e ai ricavi oggetto della concessione incidano sull'equilibrio del piano⁴⁸ economico finanziario

Art. 165 rischio ed equilibrio economico finanziario delle concessioni

COMMA 2

L'equilibrio economico finanziario definito all'[articolo 3, comma 1, lettera fff](#)), rappresenta il presupposto per la corretta allocazione dei rischi di cui al precedente comma 1.