



COMUNE DI CORATO

DOCUMENTO DI INDIRIZZO PER LA PROGETTAZIONE

LAVORI DI COSTRUZIONE DI UN TENSOSTATICO PER LA PRATICA SPORTIVA INDOOR NEL COMUNE DI CORATO.

Incipit

Il presente documento contiene il documento di indirizzo della progettazione (DIP) redatto dal responsabile unico del procedimento della Stazione Appaltante prima dell'affidamento della redazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica (PFTE) ai sensi dell'art. 15 del DPR 207/2010 e dell'art. 24 del Codice dei contratti pubblici.

Il Comune di Corato è proprietario di diversi impianti sportivi, gestiti autonomamente o mediante il ricorso alle proprie società partecipate, all'interno dei quali vengono esercitate una pluralità di attività sportive, dilettantistiche e agonistiche, che soddisfano diverse esigenze dell'Ente stesso in merito alla riconosciuta competenza di promuovere la pratica sportiva intesa come tutela della salute ma, anche, come necessità di creare servizi e stimolare la nascita di una filiera dello sport.

La sensibilità dell'amministrazione sul tema dell'impiantistica sportiva era già stata manifestata da tempo. Infatti, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 76 del 30.10.2023 il Comune di Corato aveva manifestato, tra l'altro, la volontà di partecipare alla procedura esecutiva immobiliare indetta dal Tribunale di Trani, finalizzata all'acquisizione del complesso immobiliare/sportivo ex Diamond. Per svariate circostanze il complesso immobiliare venne aggiudicato ad altro operatore economico e, di conseguenza, l'obiettivo prefissato di recuperare l'area sede del complesso ex Diamond da destinare all'uso pubblico ed alla pratica dell'attività sportiva, motoria e ricreativa svanì. Tuttavia, è rimasta la consapevolezza che l'attività sportiva, strumento di integrazione e socializzazione, strumento di promozione e tutela della salute e del benessere psicofisico oltre che come momento di aggregazione

e divertimento collettivo, debba essere valorizzato per contribuire anche alla crescita culturale della città. D'altra parte, la promozione dei valori dello sport è riconosciuta dalla stessa Costituzione della Repubblica Italiana che all'art. 33 sancisce che «*La Repubblica riconosce il valore educativo, sociale e di promozione del benessere psicofisico dell'attività sportiva in tutte le sue forme*».

Allora, nella consapevolezza che gli impianti sportivi presenti sul territorio comunale oltre che rivelarsi insufficienti a soddisfare le istanze degli utenti sono anche, per certi versi, obsoleti sotto l'aspetto tecnologico e necessitano di imponenti lavori di ammodernamento non compatibili con la programmazione delle attività agonistiche che ivi si svolgono e non realizzabili in tempi celeri, l'Amministrazione Comunale ha inteso mettere a disposizione di soggetti disponibili ad investire nell'impiantistica sportiva, un'area di proprietà, ubicata nella zona a sud dell'abitato, censita in catasto terreni al fg. 48 mappale 375 e fg. 40 mappale 297, per poter realizzare con la formula del Partenariato Pubblico Privato, secondo il modello del Project Financing di cui all'art. 193 del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii., un impianto sportivo polifunzionale, con risorse totalmente a carico dei soggetti privati che ne assumeranno la gestione e ne sfrutteranno i proventi economici lungo un arco di tempo sufficiente a garantire il rientro dei capitali investiti.

In tale ottica anche il legislatore nazionale ha inteso dare un ruolo fondamentale, nella realizzazione e riammodernamento degli impianti sportivi, ai privati ed in particolar modo a coloro che sono intenti nella divulgazione dei valori dello sport. A tal fine, il decreto legislativo 28 febbraio 2021, n. 38, ad oggetto *“Attuazione dell'articolo 7 della legge 8 agosto 2019, n. 86, recante misure in materia di riordino e riforma delle norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi e della normativa in materia di ammodernamento o costruzione di impianti sportivi”*, ha codificato un procedimento volto a stimolare la formulazione di proposte progettuali da parte di soggetti che d'intesa con le Associazioni o Società sportive dilettantistiche o professionistiche utilizzatrici dell'impianto, nella forma di documento di fattibilità delle alternative progettuali sulle quali l'Ente possa valutare la soluzione che presenti il miglior rapporto tra costi e benefici per la collettività, in relazione alle specifiche esigenze da soddisfare e prestazioni da fornire.

Nella consapevolezza di quanto importanti siano i valori dello sport nel benessere della comunità la Giunta Comunale, con propria deliberazione n. 259 del 08.11.2024, ha incaricato lo scrivente di avviare una manifestazione d'interesse orientata a verificare l'esistenza di soggetti interessati a presentare proposte di *“Project Financing”*, ai sensi art. 193, comma 1, del D.Lgs 36/2023, per la costruzione di un nuovo tensostatico per la pratica dello sport nel Comune di Corato, sull'area messa a disposizione dello stesso Ente.

Il coinvolgimento dei privati rappresenta un valore importante per l'intera comunità sotto molteplici

aspetti: perché limitare il ricorso all'indebitamento dell'Ente; perché trasferisce il rischio operativo sui privati e, quindi, consente la realizzazione dell'opera senza incidere sugli equilibri di bilancio; perché raccogliere nuovi stimoli per arricchire la dotazione impiantistica del Comune con il *know how* dei soggetti operanti nel settore dello sport; perché è in grado di adattarsi ai rapidi cambiamenti dei bisogni della popolazione e dell'economia, che sempre più attenta e sempre più numerosa è interessata al proprio benessere, alla cura preventiva delle malattie dovute al sedentarismo ed alla propria salute psico-fisica in generale.

Il presente documento di indirizzo alla progettazione (DIP) è redatto ed approvato dalla stazione appaltante prima dell'affidamento della redazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica o, ai sensi dell'art. 41, comma 5, del nuovo Codice Appalti 36/2023, del progetto Esecutivo.

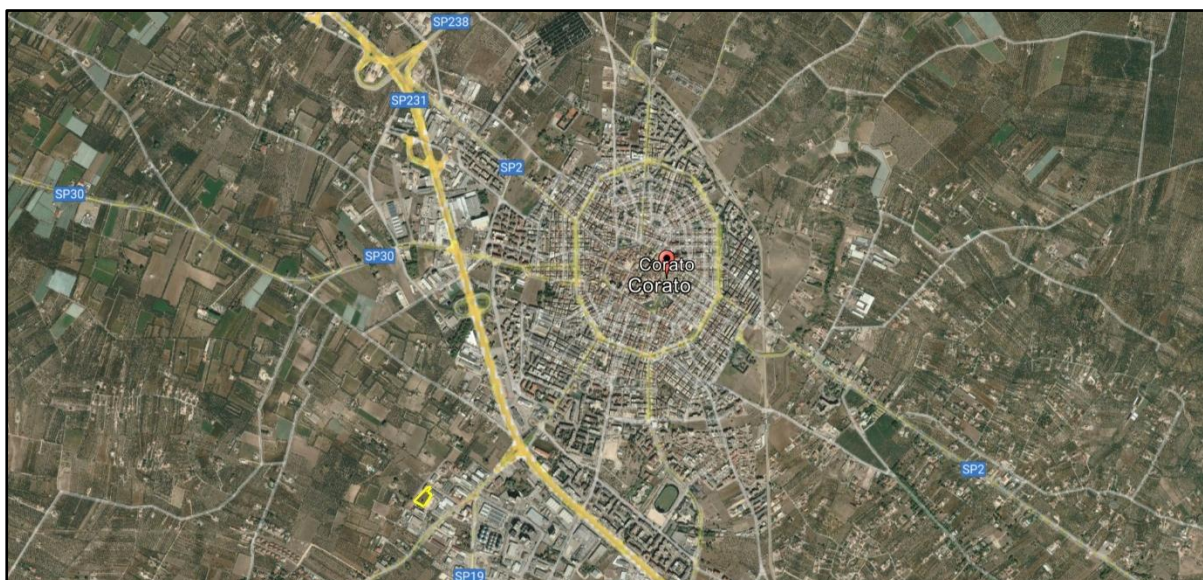
Il DIP indica in rapporto alla dimensione, alla specifica tipologia e alla categoria dell'intervento da realizzare, secondo quanto stabilito dell'art. 3 dell'All. 1.7 del nuovo Codice dei Contratti 36/2023, le caratteristiche, i requisiti gli elaborati progettuali necessari per la definizione di ogni livello della progettazione.

Il presente DIP riporta le seguenti indicazioni:

- a) lo stato dei luoghi con le relative indicazioni di tipo catastale;
- b) gli obiettivi da perseguire attraverso la realizzazione dell'intervento, le funzioni che dovranno essere svolte, i fabbisogni e le esigenze da soddisfare, ove pertinenti i livelli di servizio da conseguire, i livelli prestazionali da raggiungere, nonché le soluzioni progettuali alternative;
- c) i requisiti tecnici che l'intervento deve soddisfare in relazione alla legislazione tecnica vigente ed al soddisfacimento delle esigenze di cui alla lettera b);
- d) i livelli della progettazione da sviluppare ed i relativi tempi di svolgimento, in rapporto alla specifica tipologia e alla dimensione dell'intervento;
- e) gli elaborati grafici e descrittivi da redigere;
- f) eventuali raccomandazioni per la progettazione, anche in relazione alla pianificazione urbanistica, territoriale e paesaggistica vigente ed alle valutazioni ambientali strategiche (VAS), ove pertinenti, nonché eventuali codici di pratica, procedure tecniche integrative o specifici standard tecnici che l'amministrazione intenda porre a base della progettazione dell'intervento, ferme restando le regole e le norme tecniche vigenti da rispettare;
- g) i limiti finanziari da rispettare e l'eventuale indicazione delle coperture finanziarie dell'opera;
- h) il sistema di scelta del contraente per la realizzazione dell'intervento, ai sensi degli articoli da 153 a 173 del nuovo Codice dei contratti pubblici (D.Lgs n. 36/2023);
- i) indicazione di massima dei tempi necessari per le varie fasi dell'intervento.

Premessa

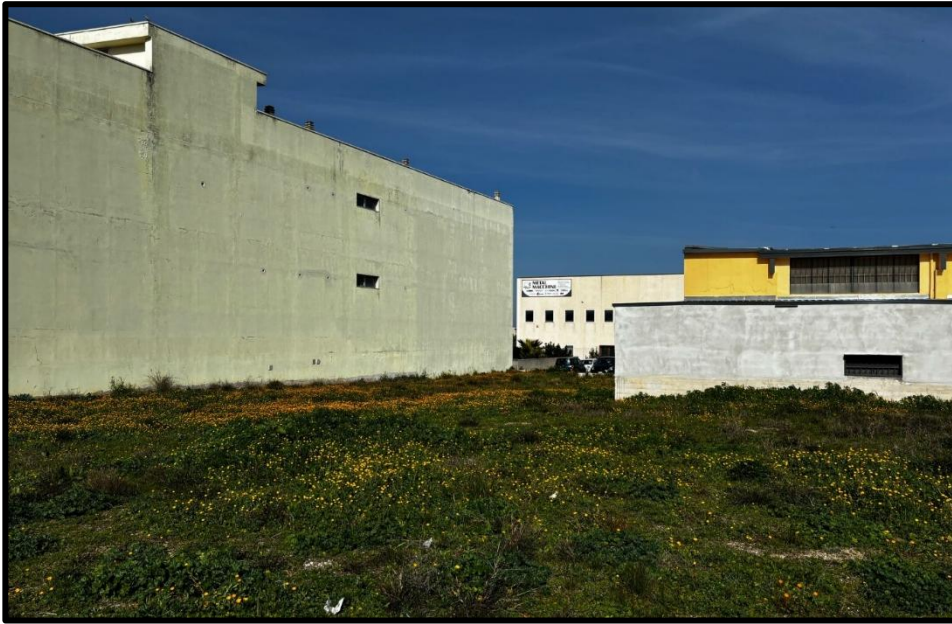
L'area dove si intende realizzare il nuovo impianto sportivo è collocata a sud-ovest dell'abitato, nei pressi di Via Castel del Monte. Si accede attraverso una strada priva di denominazione ed è adiacente il CCR realizzato di recente. Nella zona sono presenti una varietà di impianti sportivi, alcuni di proprietà privata (si veda l'impianto inaugurato di recente da parte della Soc. San Magno Sporting Club) ed altri di proprietà pubblica. La collocazione risulta ottimale anche in relazione al sistema viario presente. Il sito è facilmente raggiungibile dalla viabilità comunale principale e dalla viabilità extracomunale di scorrimento, come la S.P. 231, la S.P. 103 e la S.P. 19. Lo stesso è facilmente raggiungibile con mezzi pubblici ovvero pedonalmente superando il ponte di Via Castel del Monte in uscita dal centro cittadino. L'area che si intende mettere a disposizione per la realizzazione dell'impianto **non è utilizzata**. È libera da immobili ed è subito disponibile.











Indicazioni catastali

L'area interessata dall'intervento è censita in catasto terreni del Comune di Corato al fg. 48 mappale 375 di 3390 m² e fg. 40 mappale 297 di 1897 m², complessivi 5287 m². Dalla consultazione del PPTR non risulta sito di particolare valore storico/artistico. Tutta l'area rientra nel c.d. Ambito paesaggistico della Puglia Centrale – figura della “Piana olivicola del Nord Barese” ma è priva di tutele dirette secondo il D.Lgs. 42/04. Il sito confina a sud-est con il CCR di proprietà Comunale e a Nord-Est con fabbricato di proprietà privata. Sugli altri fronti l'area è delimitata dalla viabilità pubblica.



Figura 1. Estratto di mappa catastale

Destinazione Urbanistica

I suoli ricadono in ZONA D (zona industriale) all'interno del Piano Particolareggiato per gli Insediamenti Produttivi (Zona D1/B) approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 533 del 27.11.1987. Dalla consultazione del PPTR approvato dalla Regione Puglia con deliberazione della Giunta Regionale 16.02.2015, n. 176 e pubblicata sul BURP n. 40 del 23.03.2015 emerge che il sito appartiene al c.d. AMBITO PAESAGGISTICO: LA PUGLIA CENTRALE - FIGURA: LA PIANA OLIVICOLA DEL NORD BARESE.

Questo contesto è caratterizzato dalla presenza di tre paesaggi rurali, disposti secondo fasce che in direzione parallela alla linea di costa vanno dal mare verso l'altipiano murgiano (il primo è quello degli orti costieri e pericostieri, il secondo è quello della grande fascia della campagna olivata scandita trasversalmente dalle lame ed il terzo è la fascia pedemurgiana). Per tale ambito paesaggistico lo scenario strategico ha come obiettivo, tra l'altro, lo sviluppo della qualità ambientale del territorio e la riqualificazione dei paesaggi degradati delle urbanizzazioni contemporanee.

In riferimento al PAI si precisa che la suddetta area è parzialmente posta all'interno della perimetrazione dei suoli a pericolosità idraulica, come si evince dalla Carta dei Reticoli Perimetrati consultabile tramite il WebGIS dell'AdB Puglia, ed eventualmente soggetta alle modifiche definitive della perimetrazione e/o classificazione delle aree a pericolosità idraulica del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) – Rischio da frana dell'ex Autorità di Bacino Interregionale della Puglia, Unit of Management ITR161I020 "Regionale Puglia e interregionale Ofanto", relativamente aree del territorio comunale di Corato (BA), località Centro abitato", approvate con Decreto del Segretario Generale n.365 del 30.04.2024, da parte dell'Ente Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale. Restano valide e fatte salve le norme di cui agli artt. 6 e 10 delle NTA del Piano di Bacino Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) approvato con Deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Puglia n. 39 del 30/11/2005.

Gli interventi nelle aree sottoposte a tutela del Piano di Assetto Idrogeologico sono subordinati al parere favorevole dell'Autorità di Bacino ai sensi degli artt. 7-8-9 delle NTA dello stesso PAI.

Si evidenzia, poi, che con decreto del Segretario Generale n. 365 del 30.04.2024, l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale provvedeva alla "Approvazione modifica definitiva della perimetrazione e/o classificazione delle aree a pericolosità idraulica del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) – Rischio da frana dell'ex Autorità di Bacino Interregionale della Puglia, Unit of Management ITR161I020 "Regionale Puglia e interregionale Ofanto", relativamente aree del territorio comunale di Corato (BA), località Centro abitato".

Descrizione del progetto

In considerazione delle dimensioni del lotto è possibile ipotizzare la realizzazione di un tensostatico in grado di ospitare n. 2 campi da tennis di dimensioni regolamentari (compresi i margini l'ingombro di ciascun campo è di 17,5 x 35 m), ovvero n. 4 campi da padel affiancati a coppie oppure un campo di calcio a 5 indoor. All'interno dell'impianto possono coesistere anche altre discipline per le quali la tracciatura degli spazi può convivere con le altre discipline o per le quali non sono vincolanti le dimensioni degli spazi stessi (v. ad esempio il fitness). Un adeguato sviluppo in altezza del tensostatico potrà consentire anche l'installazione di strutture per l'arrampicata libera. Il restante spazio del lotto potrà essere utilizzato per l'installazione e/o realizzazione di moduli per i servizi accessori (spogliatoi, bagni, uffici) e per i parcheggi interni pertinenziali.

Nel presente documento non vengono posti limiti o vincoli alle attività sportive da praticare all'interno dell'impianto. Ciascun soggetto interessato alla partecipazione potrà formulare le proprie proposte anche nell'ottica del rientro dei capitali. Così come, con riferimento alla classificazione dell'impianto

secondo le norme CONI, non è richiesto che lo stesso sia un impianto sportivo agonistico oppure un impianto sportivo di esercizio. A tal fine si vuole ribadire che l'interesse dell'amministrazione comunale è la divulgazione dei valori dello sport ed il raggiungimento delle condizioni di benessere psico-fisico che la pratica sportiva consente. La possibilità di svolgere anche competizioni agonistiche potrà essere una valutazione che i proponenti potranno liberamente effettuare.

Normativa sportiva

- Norme CONI per l'impiantistica sportiva
- Regolamenti per l'impiantistica sportiva delle FSN/DSA
- D.M. 18 marzo 1996 "Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi" e il successivo D.M. 6 giugno 2005
- Legge n. 13 del 1989 (abbattimento delle barriere architettoniche) e del relativo D.M. di esecuzione n. 236/89 – Norme CONI per l'impiantistica sportiva e Regolamenti delle FSN/DSA per quanto attiene all'accessibilità degli impianti sportivi
- Norme UNI – UNI EN per le attrezzature sportive e le pavimentazioni sportive

Ubicazione dell'impianto (art. 4 D.M. 18 marzo 1996 s.m.i)

L'ubicazione dell'impianto che si propone di realizzare consente l'avvicinamento e la manovra dei mezzi di soccorso. Le strade di accesso consentono agevolmente il passaggio dei mezzi di soccorso. In fase di progettazione occorrerà garantire l'accesso all'area attraverso un varco carrabile di larghezza > di m 3,50.

Aree di sosta

L'impianto sportivo dovrà essere dotato di idonee aree da destinare a parcheggio dei mezzi di trasporto dei diversi utenti, tenendo conto dell'importanza, destinazione e modalità di utilizzo dell'impianto sportivo. A tal fine è opportuno, ove l'impianto venga utilizzato per la pratica sportiva agonistica, che venga effettuato uno studio delle modalità di accesso ed esodo dall'impianto da parte dei diversi utenti, valutando il numero di coloro che lo raggiungono e lo lasciano:

- direttamente a piedi senza l'ausilio di mezzi pubblici;
- con l'ausilio di mezzi pubblici;
- mediante mezzi di trasporto collettivo organizzato (autopullman);

- mediante mezzi di trasporto individuale (cicli, motocicli, autovetture).

In tale ultimo caso, per il dimensionamento delle aree di sosta si potranno osservare le misure minime convenzionali previste dalle norme CONI, comprensive degli spazi di manovra:

- cicli e motocicli: n. 1 utente m2 3
- autovetture: n. 3 utenti m2 20
- autopullman: n. 60 utenti m2 50

Per gli utenti DA dovranno essere previste aree di parcheggio riservate, conformi alle vigenti norme di legge, da realizzare in prossimità degli ingressi/uscite dall'impianto.

Spazi per l'attività sportiva

Come richiamato nei paragrafi precedenti, l'interesse dell'amministrazione comunale è la divulgazione dei valori dello sport ed il raggiungimento delle condizioni di benessere psico-fisico che la pratica sportiva consente.

Non ci sono limitazioni o vincoli sul numero e sul tipo di attività sportive da praticare all'interno dell'impianto. Ciascun proponente potrà valutare anche la realizzazione di impianti sportivi indoor e outdoor secondo le proprie valutazioni, anche nell'ottica del rientro e della remunerazione dei capitali da investire.

Tutti gli spazi di attività sportiva, sia all'aperto che al chiuso, dovranno essere dotati di idonee fasce di rispetto, piane, libere da qualsiasi ostacolo sia fisso che mobile, tali da consentire un adeguato margine di sicurezza nello svolgimento delle diverse attività sportive. Come prescritto dalle norme CONI, ove i regolamenti delle FSN e DSA non indichino diversamente, ovvero non sussistano indicazioni specifiche delle norme di sicurezza o igiene, la larghezza di tali fasce non potrà essere inferiore a m 1,50.

Pavimentazioni

La pavimentazione dello spazio di attività dovrà essere adatta al tipo e livello di pratica sportiva. Si suggerisce, a tal fine, di seguire le indicazioni delle FSN e DSA interessate; per gli spazi polivalenti si dovrà tenere conto della compatibilità e della prevalenza di utilizzazione.

In mancanza di altre indicazioni specifiche prescrizioni al riguardo da parte delle FSN e DSA si consigliano i criteri di scelta di cui alla seguente tabella estratta dalle norme tecniche del CONI.

Appendice alla tabella A
Codici dei tipi di pavimentazione sportiva e loro destinazione

codice	descrizione	indoor	outdoor
10	tappeti erbosi naturali		■
20	terre stabilizzate		■
30	ghiaccio	■	■
40	legno	■	
50	cementizi		
51	conglomerati cementizi compatti	■	■
52	conglomerati cementizi porosi	■	■
53	granigliati cementizi in getti	■	■
60	asfaltoidi		
61	conglomerati bituminosi asfaltosi normali	■	■
62	conglomerati bituminosi asfaltosi con elastomeri	■	■
70	sintetici		
71	elastomeri omogenei	■	■
72	granulati compatti	■	■
73	granulati porosi	■	■
74	multistrati	■	■
75	PVC	■	
76	gomma	■	■
77	linoleum	■	
78	resine acriliche e/o elastomeriche	■	■
79	resine epossidiche	■	■
80	manti erbosi artificiali		
81	senza intasamento	■	■
82	con intasamento		■
90	altri		
91	prefabbricati in materie plastiche	■	■
92	moquette	■	■
93	tappeti e pedane speciali	■	■

Illuminazione artificiale

La disposizione e la tipologia dei corpi illuminanti dovranno essere tali da garantire i seguenti livelli di illuminamento medio di 300 lux.

Ventilazione

Dovranno essere previste adeguate aperture tali da consentire l'aerazione naturale degli spazi sportivi. Ove necessario sarà integrato un sistema di ventilazione e ricambio aria artificiale.

Dotazione di attrezzature ed attrezzi per la pratica sportiva

Gli spazi di attività saranno dotati delle attrezzature fisse, amovibili e mobili nonché degli attrezzi sportivi necessari allo svolgimento della pratica sportiva secondo il livello e la categoria di utenti previsti. Tali attrezzature ed attrezzi, come pure i sistemi di ancoraggio permanente o temporaneo, dovranno essere conformi alle indicazioni delle FSN e DSA. In relazione alle modalità di utilizzazione ed al livello di pratica saranno previste le attrezzature per il rilevamento e segnalazione di tempi e punteggi secondo le indicazioni delle FSN e DSA. Per quanto attiene le caratteristiche delle attrezzature non espressamente indicate dai regolamenti federali si farà riferimento a quanto indicato dalle normative europee specifiche (UNI EN, ISO).

Servizi di supporto per l'attività sportiva

- la pavimentazione da prevedere dovrà essere antiscivolo e conforme alla normativa vigente;
- i rivestimenti dovranno essere facilmente pulibili e igienizzabili;
- i serramenti dovranno risultare facilmente pulibili, quelli vetrati saranno muniti di vetri di sicurezza;
- l'apertura delle porte dei locali spogliatoio, dei servizi igienici, degli uffici etc. sarà la medesima della direzione di uscita;
- tutti i locali saranno fruibili da disabili, compresi gli spogliatoi per istruttori ed il posto di primo soccorso;
- tutti i locali al chiuso saranno dotati di griglie per la raccolta acqua di lavaggio;
- bisognerà prevedere anche un locale di primo -soccorso a servizio di tutto l'impianto, facilmente raggiungibile anche dall'esterno;

Opere da prevedere nel progetto

Le macrocategorie di intervento da prevedere in progetto sono ascrivibili a:

- a. Sistemazione degli spazi esterni e recinzione dell'area
- b. Realizzazione delle strutture fondali del tensostatico
- c. Costruzione/montaggio del tensostatico
- d. Costruzione/installazione di moduli per servizi accessori
- e. Realizzazione dell'impiantistica sportiva vera e propria
 - Realizzazione degli impianti primari (idrico sanitario, elettrico, Termico-Climatizzazione)
 - Sistemazione spazi di accesso con smaltimento acque meteoriche

Rispetto dei principi C.A.M.

La scelta delle forniture dei materiali dovrà rispettare tassativamente i Criteri Ambientali Minimi (CAM) Edilizia, introdotti con Decreto del Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.16 del 21 gennaio 2016, successivamente modificato dal Decreto del 11 ottobre 2017, che consentono alla Stazione Appaltante di ridurre gli impatti ambientali degli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione degli edifici, considerati in un'ottica di ciclo di vita. L'obiettivo della norma è di avviare un processo virtuoso in cui gli appalti pubblici divengano strumento utile alla riduzione degli impatti ambientali promuovendo il ricorso a modelli di produzione e consumi sostenibili, di tipo circolare, tenendo conto delle disponibilità di mercato.

Oggetto della prestazione da affidare ed elaborati grafici da redigere

Ai sensi dell'art. 41 del Nuovo Codice Appalti (D.Lgs 36/2023), la progettazione si articola in 2 livelli:

- progetto di fattibilità tecnica ed economica (PFTE)
- progetto esecutivo.

Nello specifico i rispettivi livelli di progettazione prevedono i seguenti elaborati:

- a. PFTE (Sezione II dell'Allegato I.7 del nuovo Codice Appalti)
 - a. relazione generale;
 - b. relazione tecnica, corredata di rilievi, accertamenti, indagini e studi specialistici;
 - c. relazione di verifica preventiva dell'interesse archeologico (articolo 28, comma 4, del codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ed eventuali indagini dirette sul terreno, anche digitalmente supportate;
 - d. studio di impatto ambientale, per le opere soggette a valutazione di impatto ambientale, di seguito «VIA»;
 - e. relazione di sostenibilità dell'opera;
 - f. rilievi plano-altimetrici e stato di consistenza delle opere esistenti e di quelle interferenti nell'immediato intorno dell'opera da progettare;
 - g. modelli informativi e relativa relazione specialistica, nei casi previsti dall'articolo 43 del codice;
 - h. elaborati grafici delle opere, nelle scale adeguate, integrati e coerenti con i contenuti dei modelli informativi, quando presenti;
 - i. computo estimativo dell'opera;

- j. quadro economico di progetto;
 - k. piano economico e finanziario di massima, per le opere da realizzarsi mediante partenariato pubblico-privato;
 - l. cronoprogramma;
 - m. piano di sicurezza e di coordinamento, finalizzato alla tutela della salute e sicurezza dei lavoratori nei cantieri, ai sensi del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, nonché in applicazione dei vigenti accordi sindacali in materia. Stima dei costi della sicurezza. Il piano di sicurezza e di coordinamento può essere supportato da modelli informativi;
 - n. capitolato informativo nei casi previsti dall'articolo 43 del codice. Il capitolato informativo conterrà al proprio interno le specifiche relative alla equivalenza dei contenuti informativi presenti nei documenti nei confronti dei livelli di fabbisogno informativo richiesti per i modelli informativi;
 - o. piano preliminare di manutenzione dell'opera e delle sue parti. Il piano di manutenzione può essere supportato da modelli informativi;
 - p. piano preliminare di monitoraggio geotecnico e strutturale;
 - q. per le opere soggette a VIA, e comunque ove richiesto, piano preliminare di monitoraggio ambientale;
 - r. piano particellare delle aree espropriande o da acquisire, ove pertinente.
- b. PROGETTO ESECUTIVO (Sezione III dell'Allegato I.7 del nuovo Codice Appalti)
- a. relazione generale;
 - b. relazioni specialistiche;
 - c. elaborati grafici, comprensivi anche di quelli relativi alle strutture e agli impianti, nonché, ove previsti, degli elaborati relativi alla mitigazione ambientale, alla compensazione ambientale, al ripristino e al miglioramento ambientale;
 - d. calcoli del progetto esecutivo delle strutture e degli impianti;
 - e. piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti;
 - f. aggiornamento del piano di sicurezza e di coordinamento di cui all'articolo 100 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81;
 - g. quadro di incidenza della manodopera;
 - h. cronoprogramma;
 - i. elenco dei prezzi unitari ed eventuali analisi;
 - j. computo metrico estimativo e quadro economico;
 - k. schema di contratto e capitolato speciale di appalto;
 - l. piano particellare di esproprio aggiornato;
 - m. relazione tecnica ed elaborati di applicazione dei criteri minimi ambientali (CAM) di

riferimento, di cui al codice, ove applicabili;

- n. fascicolo adattato alle caratteristiche dell'opera, recante i contenuti di cui all'allegato XVI al decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81.

La progettazione dovrà essere eseguita nel rispetto dei CAM, della normativa di riferimento e delle valutazioni propedeutiche alla progettazione di seguito riportate.

Pratiche autorizzative e/o accorgimenti incluse nel servizio di Progettazione

La progettazione dovrà essere eseguita di tutti gli elaborati necessari per acquisire le seguenti autorizzazioni necessarie:

- a. Parere igienico – sanitario della locale ASL BA/1;
- b. Parere preventivo e CPI dei VVF.;
- c. Parere preventivo Autorità di Bacino del distretto dell'appennino meridionale;
- d. Parere CONI e CCVLPS.

Valutazioni propedeutiche (elenco non esaustivo)

Per la progettazione di quanto qui esposto, oltre al rispetto delle normative di settore, saranno da prevedere le seguenti valutazioni propedeutiche per una corretta progettazione:

- Rilievo geometrico dell'area e trasposizione grafica dello stato di fatto;
- Rilievo dei servizi esistenti, in particolare quelli interferenti con l'impianto oggetto di intervento.

Normativa di riferimento (elenco non esaustivo)

Nel seguito si elencano le normative e la manualistica di riferimento per la redazione del progetto esecutivo, oltre alle norme sull'impiantistica sportiva sopra richiamate:

- Manuale di progettazione edilizia – Hoepli
- D.M. 81/08 (Allegato XIII)
- D.P.R. 24/7/1996 n. 503: Abbattimento delle barriere architettoniche. Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici;
- Normativa impiantistica specifica di settore (Decreto Legislativo 03 Aprile 2006 n. 152, direttive comunitarie n. 91/271/CEE e n. 91/676/CEE, "Testo unico sulle acque" recante "Norme in materia ambientale").

Iter progettuale

L'intervento è già inserito nella programmazione triennale delle opere pubbliche 2025/2027 e pertanto ne è stata già dichiarata l'utilità pubblica e la sua realizzazione avverrà con risorse totalmente a carico del concessionario aggiudicatario. Dunque, l'opera sarà realizzata interamente mediante apporto di capitali privati (100%) in project financing, in quanto suscettibile di gestione economica; il Comune di Corato, pertanto, non metterà a disposizione alcun contributo finanziario in conto capitale.

L'operatore economico dovrà produrre le successive fasi progettuali comprensive di uno studio di fattibilità economico-finanziaria dell'intervento con la redazione di un business-plan. Il progetto sarà oggetto dell'acquisizione dei necessari pareri degli enti competenti e in particolare della Autorità di Bacino, del CONI e dei Vigili del Fuoco.

La proposta di gestione avrà durata di almeno anni venti (20) decorrenti dalla data dell'attivazione del servizio. L'Amministrazione comunale potrà valutare di affidare la gestione per un periodo superiore sulla base del piano economico finanziario presentato; la proposta di gestione non potrà, comunque, essere superiore ai trenta anni (30) decorrenti dalla data dell'attivazione del servizio.

Gli aspetti economici e finanziari

Negli ultimi anni le esigenze d'investimento degli enti locali sono cresciute in maniera significativa rispetto alle effettive possibilità di spesa ed alle nuove e più complesse esigenze del vivere quotidiano. A tali accresciute esigenze si associa la costante riduzione dei trasferimenti da parte dello Stato, dettata dalle ormai note necessità di controllo della spesa pubblica per ridurre il deficit e il debito pubblico, esigenza che, a parte il PNRR, si è ancor di più rafforzata in questi ultimi anni a causa della perdurante crisi economico-finanziaria a livello mondiale, che condiziona in maniera rilevante anche la spesa pubblica.

Queste due diverse e contrapposte esigenze hanno imposto sempre più la necessità di individuare nuovi strumenti per la realizzazione delle opere pubbliche e tra questi, in particolare quelli che coinvolgono i soggetti privati in maniera attiva negli investimenti pubblici.

La possibilità di utilizzare risorse private e in generale, di coinvolgere i privati nella realizzazione dei progetti di opere pubbliche è di fondamentale importanza, specie nel Mezzogiorno, nel quale è più rilevante e determinante per qualsiasi processo di sviluppo la carenza di infrastrutture.

L'importanza del coinvolgimento dei privati può sintetizzarsi nei seguenti punti: da un lato, in periodi di razionalizzazione delle risorse e di riduzione delle spese, gli enti pubblici non possono disporre delle

risorse economiche in quantità sufficiente ad attivare investimenti; dall'altro lato le esigenze di investimento sono cresciute in maniera notevole a fronte del significativo mutamento dei bisogni della popolazione e dell'economia.

Tali due esigenze sono antitetiche e necessitano del coinvolgimento di risorse esterne alle tradizionali risorse pubbliche per la realizzazione di infrastrutture e di opere in grado di soddisfare la molteplicità dei bisogni che le comunità evidenziano.

A fronte di tale esigenza bisogna rilevare una sostanziale, scarsa diffusione di tecniche di elaborazione e di implementazione di iniziative di partenariato pubblico privato anche alla luce della ridotta disponibilità delle necessarie competenze, di una limitata conoscenza e di un ancora troppo ridotto interesse da parte dei potenziali investitori privati.

Condizione fondamentale alla partecipazione dei soggetti privati nella realizzazione di opere e interventi pubblici e la capacità di queste ultime di generare un flusso di rientri in grado di recuperare l'investimento iniziale.

Di conseguenza, la partecipazione dei privati alla realizzazione delle opere pubbliche è possibile solo nella misura in cui tali opere siano in grado di generare, attraverso tariffe e/o prezzi, i ricavi necessari a coprire gli investimenti effettuati.

Il finanziatore non è semplice prestatore di capitale ma viene dunque "attirato" dalle prospettive di reddito dell'iniziativa. Il flusso di cassa, cioè le entrate finanziarie innescate dal completamento dell'investimento, rappresentano dunque l'elemento di riferimento per la restituzione del capitale di prestito e l'esecuzione precisa del progetto secondo la previsione iniziale, al netto di eventuali e necessari aggiustamenti, costituisce una forma di garanzia collaterale.

Ciò che conta in un intervento del genere non è tanto, né solo, la solidità economica e finanziaria del soggetto promotore e/o esecutore dell'iniziativa, ma la capacità del progetto stesso di produrre un reddito e dei flussi di cassa positivi.

Inoltre, vi è un secondo, rilevante aspetto da tenere presente: tali strumenti non finanziano un soggetto o un'impresa, ma un progetto ben individuato ed identificato, del quale sono chiare le principali caratteristiche. Caratteristica essenziale è dunque la possibilità che la realizzazione dell'opera, meglio ancora del progetto, comporti rientri economici e finanziari in maniera certa e con una quantificazione abbastanza precisa.

In difetto di una precisa individuazione dei rientri economici dell'iniziativa il progetto, pubblico o privato che sia, non è suscettibile di finanziamento attraverso tali strumenti, lasciando ampio spazio all'incertezza. In tale ottica assume pertanto un ruolo fondamentale l'analisi economico-finanziaria.

Quest'ultima ha maturato nel corso del tempo tecniche sempre più sofisticate di valutazione dei progetti di investimento, in grado di prendere in esame una serie molto articolata di effetti derivanti dalla realizzazione dei progetti e di quantificarli in termini economici e finanziari. Tuttavia, non è soltanto importante la tecnica utilizzata nella valutazione del progetto, ma anche la metodologia di individuazione dei centri di costo e di ricavo sulla base della quali si procederà successivamente alla quantificazione delle singole voci.

La tecnica di tutti i sistemi di partenariato pubblico privato è dunque uno strumento asservito all'accuratezza della previsione economica-finanziaria di costi e ricavi, e di entrate e uscite; conseguentemente, la bontà di un progetto o di un programma di investimento risente di una previsione adeguata che richiede competenze specifiche a seconda della tipologia e delle caratteristiche del progetto stesso.

La realizzazione dell'intervento in questione attraverso la procedura di partenariato pubblico privato richiede, proprio in considerazione del metodo adottato, la copertura dei costi di investimento e di gestione da parte dei ricavi gestionali.

Nel perseguimento di tale obiettivo è evidente che sono necessarie alcune ipotesi sia in fase di individuazione dei costi di investimento sia nelle successive fasi di gestione per quanto attiene i relativi costi e ricavi.

La necessità di predisporre delle ipotesi è funzionale alla realizzabilità tecnica, economica, finanziaria e gestionale degli interventi previsti. Di conseguenza, si ritiene che quanto è più verosimile l'analisi economico-finanziaria, tanto più è credibile, e realizzabile, l'intero progetto.

In questa fase, essendo l'individuazione dei costi di investimento ancora a livello di previsioni di stima anche l'analisi economico-finanziaria rimane ad un livello generico. Le successive fasi, con un attento esame delle caratteristiche specifiche dell'intervento da realizzare e con una stesura puntuale del computo metrico estimativo, renderà l'analisi economico-finanziaria molto accurata.

Per quanto attiene i costi ed i ricavi l'individuazione delle relative voci è stata fatta compatibilmente con le caratteristiche dell'intervento e con le funzioni in esso allocate, in modo da ottenere una previsione di attività che sia verosimile e che fornisca indicazioni utili in merito alla realizzabilità degli interventi.

Relativamente al costo di costruzione dell'intervento, il calcolo sommario della spesa è stato effettuato, per quanto concerne le opere o i lavori, applicando alle quantità caratteristiche degli stessi, i corrispondenti prezzi parametrici dedotti dai costi standardizzati e dai listini rinvenibili dai vari produttori on line. In assenza di costi standardizzati, applicando parametri desunti da interventi similari

realizzati. Da tale analisi è emerso un costo di realizzazione complessivo di circa € 820.000,00= così suddiviso:

a.	N. 2 Tensostrutture con struttura in legno lamellare, membrana doppia (archi a tre cerniere in legno lamellare, copertura con doppia membrana in poliestere bispalmato in pvc, tamponamento laterale scorrevole con porte, ancoraggio alla base):	€ 240.000,00
b.	Pavimentazione in vinilico con sottotappeto elastico:	€ 120.000,00
c.	Opere edili di ancoraggio delle tensostrutture:	€ 40.000,00
d.	Impianti (Idrico fognario - Clima no UTA - Antincendio - Illuminazione)	€ 200.000,00
e.	Lavori area di pertinenza	€ 150.000,00
f.	Forniture arredi ed attrezzature	€ 50.000,00
g.	Oneri della Sicurezza (non soggetti a ribasso)	€ 20.000,00
<u>In uno totale Importo Lavori + Sicurezza</u>		€ 820.000,00

A tali somme occorre aggiungere le somme a disposizione dell'Amministrazione, per un quadro economico complessivo di € 1.050.000,00 = di seguito articolato:

QUADRO ECONOMICO			
A	LAVORI		
a.1	Lavori Edili		€ 400.000,00
a.2	Impianti (Idrico fognario - Climatizzazione Elettrico - Antincendio - Illuminazione)		€ 200.000,00
a.3	Lavori sull'area di pertinenza		€ 150.000,00
a.4	Forniture e arredi		€ 50.000,00
a.5	Oneri della Sicurezza (non soggetti a ribasso)		€ 20.000,00
a.6	In uno totale Importo Lavori + Sicurezza		€ 820.000,00
B	SOMME A DISPOSIZIONE DELL' AMMINISTRAZIONE		
b.1	I.V.A. su Lavori pari a	10%	€ 82.000,00
b.2	SPESE TECNICHE PFTE-PE-DL-SIC (INARCASSA - IVA tutto compreso)		€ 130.052,00
b.3	LAVORI IN ECONOMIA (tutto compreso)		€ 10.000,00
b.4	ONERI DI GARA		€ 3.500,00
b.5	IMPREVISTI E ARROTONDAMENTI (iva inclusa)		€ 4.448,00
b.6	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE		€ 230.000,00
IMPORTO TOTALE PROGETTO (a.4 + b.6)			€ 1.050.000,00

Ai costi di realizzazione si sommano poi i costi di gestione annui che includono:

VOCE DI COSTO		VALORE MEDIO
A	Oneri per il personale, compresi istruttori	€ 35.000,00
B	Spese di manutenzione	€ 2.000,00

C	Costi per utenze	€ 10.000,00
D	Costi generali (pulizia, materiale di consumo, assicurazioni, consulenze amministrative)	€ 5.000,00
E	Costi per altri servizi	€ 3.000,00
F	Oneri diversi di gestione (imposte locali ed altri oneri)	€ 2.000,00
	TOTALE COSTI DI GESTIONE ANNUI	€ 57.000,00

A fronte di tali costi l'analisi dei ricavi deriverà da attente considerazioni relative ai seguenti punti:

1. **Durata della concessione.** Si prevede un affidamento in concessione massimo trentennale. I flussi attesi, dunque, si estendono lungo tale periodo; nel corso dei primi due anni saranno svolti i lavori di realizzazione degli interventi oggetto di analisi;
2. **Capienza, in termini di attività praticabili.** Circa la capienza dell'impianto, è evidente che nella fase di progettazione, anche al fine di favorire il rientro dei capitali, il proponente potrà prevedere la possibilità di svolgimento di una pluralità di attività sportive. È consentito anche la realizzazione di servizi accessori;
3. **Numero di ore giornaliere di funzionamento dell'impianto e relative fasce orarie;** per quanto riguarda il numero di ore giornaliere e le fasce orarie di funzionamento le valutazioni dipenderanno dagli investimenti che si intenderanno realizzare e dalle modalità di svolgimento del servizio;
4. **Politica tariffaria applicata;** occorre prevedere dei piani tariffari distinti per giorni della settimana, per stagione invernale/estiva e per servizi erogati;
5. **Tasso di saturazione giornaliero medio.** La posizione dell'impianto e la possibilità di praticare una pluralità di attività sportive rappresenta un indiscutibile punto di forza. Difatti, soprattutto durante i fine settimana e nei giorni prefestivi e festivi, nonché nella stagione estiva e in concomitanza con eventi, la possibilità di poter fruire di una pluralità di servizi può costituire un punto di forza nella gestione della struttura.

L'analisi congiunta delle variabili prima descritte dovrà condurre alla previsione del flusso di ricavi annui (relativo al fatturato «a regime» e, dunque, del 2-3° anno di gestione). Utilizzando i ricavi annui del piano di gestione di un impianto sportivo tipo predisposto dal ASSET Puglia, per un impianto di piccole dimensioni è possibile ipotizzare i seguenti ricavi:

RICAVI CORSI	
Numero lezioni al mese	12
Numero medio di allievi per corso	30
Numero medio di allievi per ora	30
Numero mesi/annui	9
Numero iscritti	90
Costo medio corso mensile	€ 60,00
TOTALE RICAVI CORSI	€ 48.600,00

RICAVI PER ALLENAMENTI SPORTIVI	
Numero medio di ore di utilizzo al giorno	3
Numero ore utilizzo settimanali	15
Numero ore utilizzo/mese	60
Numero mesi/annui	12
Numero totale ore utilizzo (annuali)	720
Costo medio corso mensile	€ 20,00
TOTALE RICAVI ALLENAMENTI SPORTIVI	€ 14.400,00

RICAVI DA EVENTI MANIFESTAZIONI	
Numero partite/mese	4
Numero mesi utilizzo partite	12
Numero eventi sportivi/anno	12
Numero eventi spettacolari/anno	8
Costo partita (circa 2 ore)	€ 100,00
Costo giornaliero per eventi sportivi	€ 500,00
Costo giornaliero spettacoli	€ 1.000,00

TOTALE RICAVI MANIFESTAZIONI SPORTIVE	€ 18.800,00
--	--------------------

ALTRI RICAVI	
Ricavi da attività estive (campi estivi)	€ 15.000,00
Ricavi da sponsor	€ 15.000,00
Ricavi da attività di merchandising	€ 15.000,00
TOTALE RICAVI ATTIVITÀ ESTIVE	€ 45.000,00

TOTALE RICAVI ANNUO: € 126.800,00

Dall'analisi dei costi e dei ricavi emerge che nel primo anno di gestione successivo ai lavori, quando la struttura potrebbe funzionare a regime, si possono realizzare ricavi per un ammontare di € 126.800,00=, che generano un margine operativo lordo di circa € 69.800,00= ed un reddito al netto di ammortamenti, interessi passivi e imposte di circa € 48.860, pari a circa il 4,65% dell'investimento iniziale, con un *payback period* stimato in 22 anni.

A prima vista, i principali indicatori mostrano dunque la fattibilità del progetto da un punto di vista economico finanziario. Altri fattori possono modificare i suddetti indicatori e contribuire alla fattibilità dell'intervento e che dovranno emergere dall'analisi tecnico-economica allegata alla proposta, quali:

- a. durata della concessione (con il limite, comunque, dei 30 anni);
- b. pluralità di attività sportive e servizi accessori da implementare.

È il caso di precisare che il presente piano economico finanziario rappresenta una valutazione operata sulla base di dati statistici dedotti da ricerca di mercato. Gli operatori economici partecipanti potranno meglio dettagliare ed approfondire le proprie valutazioni soprattutto ai fini della valutazione della convenienza dell'operazione finanziaria.

Cronoprogramma procedurale

Si riporta di seguito una prima stima sintetica di crono programma procedurale, in ordine ai tempi di attuazione dell'intervento. Le date qui riportate sono INDICATIVE ed IPOTIZZATE e potranno subire variazioni in funzione dei tempi di sottoscrizione dell'accordo di concessione.

PROCEDURE:	INIZIO	FINE
Sottoscrizione del contratto di concessione	Maggio 2025	Giugno 2025
Redazione e consegna progetto di fattibilità tecnica ed economica	Giugno 2025	Settembre 2025
Redazione e consegna pratica AdB, ASL e VVF per pareri	Ottobre 2025	Novembre 2025
Redazione e consegna progetto esecutivo	Novembre 2025	Novembre 2025
Validazione progetto ed inizio lavori	Dicembre 2025	Giugno 2026
Collaudo delle opere ed inizio del servizio	Luglio 2026	Agosto 2026

IL DIRIGENTE

SETTORE "LAVORI PUBBLICI – AMBIENTE"

Ing. Antonio Cacosso