



Regolamento per la gestione e l'uso degli impianti sportivi

Allegato B - Procedura di concessione di costruzione e gestione

La concessione di costruzione e gestione degli impianti sportivi può essere attivata, a favore dei soggetti previsti all'art. 14 del Regolamento, secondo le seguenti modalità e condizioni:

1. tramite procedura ad evidenza pubblica attivata dalla PA;
2. tramite procedura ad evidenza pubblica attivata su proposta di soggetti terzi;
3. regolamentazione rilascio fideiussione ai sensi dell'art. 207 comma 3 Tuel.

1. Procedura ad evidenza pubblica attivata dalla PA

1.1 L'amministrazione valutata le necessità manutentive, sportive e patrimoniali attiva una procedura ad evidenza pubblica in virtù della normativa nazionale, regionale e di settore vigente.

1.2 L'amministrazione definisce i fabbisogni relativi ad un determinato impianto tramite la valutazione combinata di aspetti sportivi, manutentivi e patrimoniali.

- L'analisi sportiva svolta dal servizio competente (Sport) dovrà effettuare una valutazione comparativa dei seguenti indicatori: i fabbisogni della realtà sportiva connessa all'impianto (associazioni e società sportive), la rispondenza dell'impianto agli standard richiesti dai regolamenti federali, l'offerta complessiva delle strutture presenti sul territorio, le potenzialità di sviluppo della struttura.
- L'analisi manutentiva, patrimoniale e urbanistica, svolta dai servizi competenti (lavori pubblici, patrimonio, urbanistica ecc.) dovrà effettuare una valutazione specifica delle condizioni di manutenzione dell'impianto, del rispetto della normativa di sicurezza, dell'adeguatezza agli standard costruttivi della normativa sportiva, delle potenzialità di sviluppo delle strutture dal punto di vista patrimoniale e urbanistico (costituzione di centri sportivi aggregati, polifunzionali, conversioni...)

1.3 L'amministrazione elabora un progetto di ristrutturazione/riqualificazione dell'impianto sportivo tenuto conto dei fabbisogni individuati composto da un progetto preliminare/piano di fattibilità dell'intervento (caratteristiche e entità dell'intervento) e individuando le condizioni minime di gestione (prestazioni minime da effettuare, vincoli nella programmazione sportiva, eventuali contributi, spazi riservati all'AC, durata massima della concessione, vincoli assicurativi ...).

1.4 Il progetto di ristrutturazione/riqualificazione (in seguito all'approvazione dell'organo competente) è oggetto di procedura ad evidenza pubblica per l'affidamento della concessione di costruzione e gestione dell'impianto, aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, con la procedura infatti, dovranno essere valutati:

- Proposta tecnica (elementi migliorativi rispetto al progetto preliminare, soluzioni tecniche presentate, entità dell'investimento proposto, tempi di realizzazione, ecc...);
- Proposta gestionale (elementi migliorativi rispetto alle condizioni minime di gestione previste, durata della concessione proposta, piano di sviluppo dell'impianto sportivo);
- Sostenibilità dell'investimento tramite apposito piano finanziario;
- Fonti di finanziamento disponibili ed eventuale richiesta di fidejussione;
- Ribasso sull'eventuale contributo posto a base di gara;

1.5 Al termine della procedura selettiva l'AC affida la concessione di costruzione e gestione all'affidatario, il rapporto concessorio è regolato da apposita convenzione che prevede i seguenti contenuti minimi;

Introduzione

- Oggetto della concessione
- Durata della concessione (max 30 anni)
- Ammontare dell'investimento
- Fonti di finanziamento
- Proprietà dell'impianto
- Rup e referente tecnico

Realizzazione opere

- Descrizione dell'impianto e dell'intervento
- Norme e regolamenti
- Progettazione preliminare
- Progettazione definitiva
- Progettazione esecutiva
- Consegna dell'impianto
- Tempo utile per l'effettuazione degli interventi
- Sub appalto dei lavori
- Collaudo e agibilità
- Oneri del concessionario per l'esecuzione lavori

Gestione del servizio

- Gestione e conduzione dell'impianto sportivo
- Utilizzo dell'impianto sportivo e modalità gestionale
- Tempi utili per attivare la gestione e acquisizione licenze e autorizzazioni
- Bar/ristorante
- Punti vendita/attività accessorie
- Pubblicità commerciale
- Personale in servizio
- Attrezzature e arredi
- Oneri gestionali a carico del concessionario
- Oneri di manutenzione
- Incolumità pubblica
- Tariffe applicabili
- Documentazione da trasmettere al comune

Norme comuni e finali

- Cauzioni e garanzie
- Sub concessione della gestione
- Penalità e sanzioni
- Recesso
- Risoluzione e revoca
- Controlli dell'Amministrazione Comunale
- Spese di registrazione
- Controversie

- 1.6 In fase di esecuzione del contratto il servizio vigila sull'esecuzione del stesso sugli aspetti tecnici (costruzione e manutenzione) tramite un referente tecnico individuato dall'AC, e sugli aspetti gestionali dal servizio titolare della concessione.

2. Procedura ad evidenza pubblica attivata su proposta di soggetti terzi proponenti un progetto di riqualificazione:

2.1 Nel caso in cui un progetto di riqualificazione provenga da terzi interessati alla costruzione e gestione di un impianto sportivo l'Amministrazione valuterà gli aspetti tecnici, economici e gestionali tramite una conferenza di servizi a cui parteciperanno gli uffici competenti, individuati in base al tipo di progetto e all'impianto coinvolto dall'intervento.

2.2 Il progetto di riqualificazione dovrà essere corredato di:

- progetto tecnico (che illustri le caratteristiche dell'intervento);

- relazione gestionale/sportiva (che illustri il progetto di sviluppo sportivo e di eventuali attività ludico ricreative corredate, nonché la durata della concessione per il recupero dell'investimento);
- relazione economico/finanziaria (che indichi le forme di finanziamento, e se necessaria la richiesta di fideiussione ai sensi dell'art. 207 del Tuel, composta da un piano economico finanziario dell'intervento comprensivo di piano investimenti, conto economico e flusso di cassa).

2.3 Il progetto una volta validato dalla conferenza di servizi, verrà approvato dall'organo competente dell'Amministrazione comunale, e successivamente posto base di gara di una procedura ad evidenza pubblica volta a verificare sul mercato la presenza di soggetti interessati alla realizzazione dell'intervento.

2.4 La valutazione dei progetti avverrà ai medesimi criteri previsti per il punto 1.4 contemporati con i criteri indicati dalla L.R. Toscana n. 21 del 27 febbraio 2015. La procedura potrà prevedere l'attivazione del diritto di prelazione in favore del proponente, che verrà opportunamente regolamentata nei bandi di gara.

3. Regolamentazione rilascio fideiussione ai sensi dell'art. 207 comma 3 Tuel

3.1 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 207 TUEL comma 3 è in facoltà dell'ente rilasciare a mezzo di deliberazione consiliare garanzia fideiussoria a favore di associazioni/società sportive per l'assunzione di mutui destinati alla realizzazione o alla ristrutturazione di impianti sportivi all'interno di strutture di proprietà comunale per progetti approvati dall'ente locale purchè siano sussistenti le condizioni enunciate nei commi seguenti.

3.2 La garanzia potrà essere esclusivamente rilasciata alle seguenti condizioni:

a) Il piano economico finanziario allegato al progetto ed attestante tempi e modalità di finanziamento dell'opera da parte della società/associazioni sportiva, dovrà essere asseverato da un istituto di credito o da società di servizi iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari ai sensi dell'art.106 del decreto legislativo 1 settembre 1993 n.385 o da una società di revisione ai sensi dell'art.1 della legge 23 novembre 1939 n.1966.

E' fatto altresì obbligo per le società sportive di produrre i bilanci delle ultime cinque annualità, e le associazioni sportive dovranno presentare il rendiconto economico degli ultimi due anni, i quali non dovranno risultare in perdita o in disavanzo. Il suindicato piano economico finanziario dovrà altresì essere approvato dal ragioniere capo del Comune. Tale approvazione rimarrà assorbita dall'espressione del prescritto parere di regolarità contabile sulla delibera di rilascio della fideiussione.

b) Il contratto dovrà prevedere che l'opera diverrà di proprietà dell'Amministrazione Comunale, anche parzialmente realizzata, all'approvazione da parte del tecnico incaricato degli stati di avanzamento lavori o lotti funzionali realizzati.

c) La fideiussione rilasciata da parte del Comune non potrà coprire l'intero finanziamento necessario alla realizzazione dell'opera. Una prima trince di lavori pari alle percentuali sotto indicate dovrà essere realizzata con capitali già nella disponibilità del soggetto mutuatario oppure con ricorso ad indebitamento garantito senza ricorrere a fideiussione rilasciata dal Comune:

- Per società di persone e/o associazioni il 12%
- Per società di capitali il 30%

Il Comune autorizzerà la liquidazione sulla sul mutuo garantito da fideiussione, una volta accertata, tramite Stati di Avanzamento Lavori, la realizzazione delle opere finanziate in modo esclusivo dal promotore senza la garanzia del Comune.

I soggetti attuatori dell'intervento sono tenuti, per il reperimento della/e imprese esecutrici dei lavori, al rispetto della normativa di cui al T.U. degli appalti pubblici. Il mutuo garantito dovrà essere acceso per l'importo già decurtato dagli eventuali ribassi che dovessero realizzarsi nel procedimento di scelta dell'impresa incaricata dei lavori.

d) E' fatto divieto, dopo la stipula della convenzione, di trasformare società di persone in società di capitale a meno di fornire idonee garanzie almeno pari all'ammontare complessivo delle rate di mutuo ancora da pagare.

3.3 In caso di mancato pagamento delle rate di mutuo da parte del mutuatario/debitore principale, che comporti l'accollo di pagamento del Comune in veste di fideiussore, sussiste il diritto di rivalsa dell'Ente nei confronti del debitore principale inadempiente in misura corrispondente alle rate di mutuo da quest'ultimo non onorate.

Nel caso di subentro dell'Ente nel contratto di mutuo, a fronte della persistente morosità del debitore principale mutuatario, è in facoltà dell'Ente prevedere nella convenzione una penale a carico di quest'ultimo per un importo pari al 30% del totale delle rate ancora da pagare.

La convenzione dovrà altresì contenere una clausola risolutiva espressa ex art. 1495 c.c. secondo cui il mancato pagamento da parte del mutuatario - debitore principale di due rate di mutuo comporterà la risoluzione di diritto della concessione.

In ogni caso il mancato pagamento di due rate, e conseguente pagamento da parte del Comune in forza della fideiussione prestata, non comporterà risoluzione del contratto solo ove vengano prestate idonee garanzie per il rimborso all'Amministrazione Comunale delle stesse.

Nel caso in cui il promotore sia un'ATI comprendente anche soggetti diversi da associazioni/società sportive, fermo restando l'obbligo di asseverare per l'intero importo dell'intervento il piano economico finanziario, la fideiussione da parte del Comune sarà rilasciata, alle condizioni sopraindicate, esclusivamente per l'importo di competenza delle società/associazioni sportive.

3.4. Il contratto di mutuo dovrà prevedere l'obbligo da parte dell'istituto bancario, di comunicare alla scadenza della prima rata insoluta al Comune il mancato pagamento della rata da parte del promotore pena l'impossibilità, da parte della banca, di poter richiedere al Comune gli interessi.

Il contratto di mutuo dovrà prevedere altresì, in caso di subentro del Comune, una ricontrattazione delle condizioni che dovranno essere ricondotte a quelle in quel momento praticate dalla Cassa DDPP.

Il contratto di mutuo dovrà prevedere altresì che le somme messe a disposizione su apposito conto corrente bancario acceso presso l'istituto mutuante e intestato al promotore, siano utilizzabili dal promotore solo per il pagamento di stati di avanzamento lavori vistati dall'Ente.