



piscinamelegnano

**PROPOSTA PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA
GESTIONE DELLA PISCINA COMUNALE DI VIA FOLPERTI PAVIA
CON ONERI DI PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE DI LAVORI DI
RIQUALIFICAZIONE E AMPLIAMENTO A CARICO DEL
CONCESSIONARIO**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PROMOTORE:

**PISCINAMELEGNANO SOCIETA’ SPORTIVA DILETTANTISTICA
in ATI costituenda**

E

COMUNE DI PAVIA
Comune di Pavia

Protocollo N.0091796/2016 del 29/11/2016



PRESENTAZIONE

La società sportiva dilettantistica Piscinamelegnano s.s.d.r.l. è nata sulla sopravvenuta esigenza da parte del Comune di Melegnano di affidarsi ad una realtà locale per la gestione dell'Impianto Natatorio di proprietà Comunale. La Piscinamelegnano società sportiva dilettantistica è stata perciò costituita nel mese di settembre 2011 da quattro esponenti della associazione sportiva dilettantistica Melegnano Nuoto a.s.d. , realtà operante nel settore del nuoto agonistico da oltre 20 anni. La società Piscinamelegnano s.s.d.r.l. è affiliata alla Federazione Italiana Nuoto ed alla Unione Italiana Sport per Tutti. Dal 2012 la società è riconosciuta Scuola Nuoto Federale FIN con licenza all'esercizio dell'attività didattica per l'insegnamento del nuoto ed è abilitata alla formazione e al rilascio delle qualifiche Federali FIN di Assistente bagnante.

Piscinamelegnano s.s.d.r.l. ha assorbito le attività della sopra citata Melegnano Nuoto a.s.d. e per questo motivo svolge anche attività agonistica, partecipando ai campionati FIN e UISP in tutte le categorie ivi compresi i Campionati Italiani Assoluti e di categoria.

Per precisa volontà dei soci l'attività della società ha come scopo la diffusione più ampia possibile delle attività natatorie secondo una filosofia di gestione che pone al centro l'attenzione al bene pubblico ricevuto in concessione nonché alla qualità dei servizi offerti all'utenza. Ciò si traduce in un modello organizzativo che pone la massima cura nella riqualificazione e nella manutenzione degli impianti nonché nel loro più ampio utilizzo proponendo modalità di fruizione a costi accessibili a tutta l'utenza interessata. La società si rivolge al pubblico offrendo un tariffario che prevede agevolazioni per le fasce di utenza svantaggiate, accesso gratuito ed assistenza personalizzata ai portatori di handicap nonché alle associazioni assistenziali del territorio. Vengono inoltre organizzati corsi di nuoto a prezzo di costo per le scuole pubbliche e private che ne fanno richiesta. L'attività della Società viene svolta con uno stretto rapporto di collaborazione con il Comune di Melegnano in relazione ad esigenze di natura sociale che il Comune segnala di volta in volta attraverso i propri uffici.

Il modello gestionale sviluppato, non prevede la distribuzione di utili di esercizio, i quali vengono integralmente reinvestiti nell'attività sportiva e nella manutenzione degli impianti gestiti (previsione statutaria).



1. PREMESSA

La presente proposta si riferisce all'ipotesi di affidamento in concessione della gestione della Piscina Comunale di Via Folperti 30 a Pavia con interventi di riqualificazione ed ammodernamento dell'impianto i cui oneri di progettazione ed esecuzione dei lavori rimangono a carico del concessionario. Trattasi pertanto di proposta di concessione di servizi in quanto parte prevalente rispetto ai lavori di ammodernamento.

La proposta viene formulata in proprio dalla società Piscinamelegnano s.s.d.r.l. che per la parte relativa ai lavori di riqualificazione ed ammodernamento nonché messa a norma e relativa progettazione si avvarrà della facoltà di costituire A.T.I. con impresa costruttrice avente i requisiti necessari per l'esecuzione dei lavori. L'Associazione Temporanea di Impresa avrà il solo scopo di eseguire i lavori di cui alla presente e si scioglierà automaticamente al termine degli stessi dopo i necessari collaudi previsti dalle normative vigenti. La gestione economica e funzionale dell'impianto rimarrà in capo alla società Piscinamelegnano s.s.d.r.l. così come gli oneri derivanti dal PEF presentato.

2. OGGETTO DELL'INTERVENTO

Il progetto prevede interventi per la riqualificazione e ristrutturazione nonché adeguamenti degli impianti esistenti sia per quanto concerne la parte idraulica sia per quanto attiene la ventilazione riscaldamento/raffrescamento sulla struttura dell'impianto natatorio al fine del suo adeguamento alle normative vigenti, alla riqualificazione strutturale e funzionale della struttura nonché all'ottenimento di una riduzione dei costi gestionali onde permettere il raggiungimento di un equilibrio di bilancio.

3. PRESUPPOSTI E CONDIZIONI DI BASE CHE DETERMINANO L'EQUILIBRIO ECONOMICO FINANZIARIO DELL'INVESTIMENTO E DELLA GESTIONE CONSEGUENTE

- Prezzo erogato dal Comune di Pavia per la realizzazione dei lavori: non è previsto alcun contributo pubblico.
- Contributo annuale che verserà il concessionario per la gestione dell'impianto: è previsto un contributo annuale che il concessionario verserà per la gestione dell'impianto pari ad euro 5.000 annui oltre iva.
- Durata della concessione: la durata della concessione viene prevista in anni 25



4. AREE GESTIONALI INTERESSATE

La proposta ha per oggetto l'affidamento in concessione della gestione della Piscina Comunale e delle aree accessorie di stretta pertinenza, la progettazione e l'esecuzione dei lavori descritti nel presente documento.

La gestione prevede a carico del gestore i seguenti servizi:

- *Apertura, Chiusura e Sorveglianza dell'Impianto;*
- *Conduzione e manutenzione ordinaria e straordinaria impianto di termoventilazione e impianti di erogazione acqua calda;*
- *Conduzione e manutenzione ordinaria e straordinaria impianti idraulici e tecnici connessi all'esercizio della piscina;*
- *Conduzione e manutenzione ordinaria e straordinaria impianti tecnologici e di trattamento delle acque per garantire gli standard richiesti dalle normative vigenti;*
- *Servizi di Pulizia della Piscina Comunale e delle pertinenze strettamente connesse;*
- *Manutenzione ordinaria e straordinaria dell'intera Piscina Comunale con la sola esclusione di eventi catastrofici e strutturali;*
- *Organizzazione e gestione attività didattiche natatorie non agonistiche;*
- *Organizzazione e gestione attività agonistiche e di avviamento allo sport;*
- *Organizzazione e gestione attività natatorie e a secco rivolte all'utenza;*
- *Organizzazione e gestione di attività di fitness e a corpo libero in palestra;*
- *Organizzazione di attività didattiche sportive su richiesta degli Enti Pubblici, Scuole Pubbliche, Scuole Private, Associazioni Assistenziali e similari;*
- *Gestione ed organizzazione di attività motorie acquatiche e non acquatiche dedicate alla terza età, ai disabili e di rieducazione motoria e funzionale utilizzando personale preparato e abilitato secondo le prescrizioni normative vigenti;*
- *Gestione servizio bar e ristorazione all'interno dell'impianto;*
- *Organizzazione di eventi, convegni e manifestazioni sportive;*
- *Gestione contabile ed amministrativa;*

5. CONTESTO LOCALE E SOCIALE DI INSERIMENTO DELL'IMPIANTO

La valutazione del contesto locale nel quale è inserito l'Impianto Natatorio del Comune di Pavia va effettuata tenendo in considerazione la quantità di impianti esistenti nelle vicinanze geografiche, la distanza chilometrica e le tipologie di utenza che normalmente pratica sport natatori.

Fasce di utenza particolari, come bambini e ragazzi con i genitori che li accompagnano, utenza in terza età, giovani che pur potendosi recare da soli a



piscinamelegnano

praticare sport ma non sono automuniti, vuoi per la giovane età vuoi per la mancanza di disponibilità di un mezzo a motore, sono interessati esclusivamente all'utilizzo di impianti sportivi nel comune di residenza. Coloro che sono automuniti ma dispongono di tempo limitato sono disponibili a coprire piccole distanze ma scartano soluzioni che li impegnano oltre i 10/15 minuti di tragitto.

L'area geografica nel raggio di 20 minuti di tragitto dal Comune di Pavia vede presenti diversi impianti Natatori

Tenendo quale riferimento il valore percentuale (tra tutte le fasce d'età) pari a 5,1 frequentatori di piscine pubbliche e private nel nord Italia sulla popolazione residente (fonte A.C. Nielsen) con cadenza di almeno di una volta alla settimana, si valuta il potenziale numero dei clienti pari a ca 2.500 tenendo anche conto che in Pavia è presente una seconda piscina situata nell'area Universitaria .

Tale dato è da considerarsi del tutto teorico in quanto il dato effettivo viene influenzato da numerosi altri fattori quali la mobilità casa-lavoro, casa-scuola, l'offerta delle piscine vicine.

Tale dato sia pure rivisto al ribasso sarebbe comunque superiore al dato minimo di utenza che si prevede per la sostenibilità della gestione di un impianto con le caratteristiche di quello in esame.

6. PIANO DI GESTIONE DELL'IMPIANTO

Per il funzionamento dell'impianto la società utilizza esclusivamente istruttori, allenatori e assistenti bagnanti abilitati dalla FEDERAZIONE ITALIANA NUOTO.

La previsione di orari di apertura dell'impianto natatorio per l'offerta di nuoto libero, corsi didattici, attività motorie e agonistiche è la seguente:

- *apertura 7 giorni la settimana per 330 giorni/anno;*
- *orari indicativi variabili nel corso della settimana dalle 9.00 alle 22.00;*
- *sabato chiusura ore 20.00;*
- *domenica chiusura ore 18.00 .*

Le aperture anticipate sono previste per incontrare le esigenze degli utenti che desiderano svolgere attività sportiva prima dei propri impegni quotidiani, e per favorire i lavoratori turnisti per i quali tra l'altro sono previste specifiche offerte sia con creazione di strutture di corsi ad hoc, sia per offerte tariffarie particolari.

Data la struttura della piscina che è esclusivamente coperta, si prevede per il periodo estivo in funzione delle richieste dell'utenza, una chiusura anticipata serale. Si deve inoltre prevedere un breve periodo di chiusura all'inizio della stagione invernale, indicativamente la prima settimana di settembre, per le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria e per pulizie radicali e straordinarie da effettuarsi ad ogni stagione.



Le tariffe che verranno proposte vedranno una diversificazione in funzione di fasce di età, agevolazioni per infanzia e terza età, gratuità per disabili e fasce deboli, differenziazione oraria.

Verrà organizzata una sezione agonistica che interesserà tutte le categorie di fasce di età.

Le associazioni sportive locali di qualsiasi disciplina potranno concordare sedute di allenamento ad integrazione della loro preparazione atletica a costi agevolati.

Verranno riservati spazi a tariffa agevolata per l'attività agonistica, alle locali squadre agonistiche nelle discipline natatorie, con la quali si potrebbe ipotizzare anche l'instaurazione di rapporti di collaborazione e sponsorizzazione.

7. STRUTTURA DELL'INTERVENTO

Rimandando alle relazioni dei Tecnici Incaricati circa le tipologie di interventi che si vorrebbero realizzare con la presente si vuole illustrare la filosofia alle base di tali proposte.

La Piscina Comunale ha sede in un immobile di elevata superficie complessiva. Il suo grado di manutenzione è scarso. La struttura metallica di supporto delle vetrate del locale vasca è stata realizzata in ferro e presenta ruggine estesa su buona parte della superficie a causa della totale mancanza di interventi di manutenzione ordinaria.

Le superfici vetrate non rispondono alle più aggiornate prescrizioni antinfortunistiche.

Le superfici murarie dell'immobile risultano parzialmente ammalorate ed in cattivo stato manutentivo.

Gli impianti di trattamento dell'aria necessitano un approfondito intervento manutentivo. L'Unità Trattamento Aria è vetusta e i canali di distribuzione necessitano di un intervento di pulizia straordinaria interna.

Gli impianti idraulici al contrario vengono serviti da una Centrale Termica dotata di due caldaie discretamente efficienti e in buono stato manutentivo nonostante l'anzianità di servizio.

Il piano rialzato dedicato all'accesso dell'utenza e del pubblico alla struttura, consta di un'ampia superficie dedicata al pubblico indistinto, un locale palestra e dei servizi.

Il piano inferiore parzialmente interrato ospita i locali spogliatoi, il locale infermeria nonché docce e servizi che presentano tutti i segni di normale usura. Gli arredi dedicati all'utenza (armadietti, panche e cabine a rotazione) sono vetusti e necessita la loro sostituzione.



Al fine di poter riqualificare e sviluppare convenientemente l'impianto si propone di ristrutturare integralmente il piano rialzato realizzando una palestra attrezzata e due sale dove svolgere corsi di ginnastica e fitness di vario tipo. Verranno realizzati inoltre un bar e tre uffici. Saranno ristrutturati i bagni per il pubblico integrandoli con servizi dedicati ai disabili e realizzati i bagni a disposizione del personale dipendente.

Gli interventi per il piano inferiore prevedono anch'essi una completa rivisitazione degli spazi interni con la realizzazione di nuovi spogliatoi correttamente dimensionati secondo normativa CONI. All'interno degli spogliatoi verrà realizzata una sauna finlandese a disposizione dell'utenza. Si provvederà alla costruzione di nuovi spogliatoi per gli istruttori, alla realizzazione di un locale deposito attrezzi e grazie all'ottimizzazione degli spazi alla realizzazione di una sala riunioni che potrà anche essere utilizzata dall'associazionismo locale.

Per il locale vasche l'intervento più importante è relativo alla costruzione di una nuova vasca di 25 mt per tre corsie che si aggiungerà alla piscina esistente. L'elevata richiesta di spazio acqua da parte degli utenti, che non è possibile esaudire integralmente con la struttura attuale, può essere soddisfatta attraverso un ampliamento dell'impianto natatorio. L'intervento viene reso fattibile dalla necessità di provvedere al completo rifacimento delle vetrate perimetrali del locale vasca, come di seguito descritto.

Gli ulteriori interventi previsti sono il completo rifacimento delle armature delle vetrate e delle vetrate stesse, ammalorate in modo irrecuperabile e non a norma con le attuali disposizioni legislative e di sicurezza, il rifacimento delle superfici ceramiche rovinate e il ripristino dell'intera superficie piastrellata mediante il rifacimento della stuccatura. Verranno inoltre risanate le canaline di scolo acqua di ricircolo, attualmente fonte di perdite che passando attraverso i solai, tracimano nel sottostante locale tecnico.

Per quanto concerne l'impianto di distribuzione aria verrà effettuato uno studio di ottimizzazione di portate e distribuzione dell'aria con controlli automatici e si ipotizza l'applicazione di una nuova tecnologia di risparmio energetico consistente nel recupero del calore dell'aria espulsa che garantirebbe notevoli risparmi con un controllo ideale di temperatura ed umidità.

Per la parte esterna del complesso si propone di procedere al risanamento mirato della struttura muraria originale.

Il manto di copertura del tetto verrà ripristinato nelle parti danneggiate, e verrà effettuata una attenta valutazione dello stato delle grondaie e dei pluviali con interventi di risanamento qualora necessari.

L'impianto natatorio è dotato di un impianto di pannelli solare termico attualmente non funzionante. Si prevede un intervento volto al ripristino completo del funzionamento dell'impianto solare termico.



piscinamelegnano

Gli impianti idraulici e di trattamento delle acque verranno completamente ripristinati con sostituzioni delle parti ammalorate e eliminazione di ogni perdita oggi presente.

*Durata dei lavori: massimo 640 giorni e comunque non inferiore a 495 giorni.
La durata complessiva dei lavori è spalmata su un intervallo di tempo ampio al fine di evitare la chiusura dell'impianto al pubblico per non arrecare disagi alla cittadinanza. Il Centro Natatorio di Via Folperti ha la caratteristica di essere esclusivamente una piscina coperta e pertanto è possibile sfruttare la pausa estiva dei mesi di giugno, luglio ed agosto per l'esecuzione delle opere. Data la radicalità degli interventi e ferma restando la volontà di mantenere aperta al pubblico la struttura, si prevede di effettuare gli interventi nel corso di due estati consecutive.*

8. COPERTURA FINANZIARIA

Le opere illustrate il cui ammontare viene stimato a circa € 1.869.617,84 e verranno finanziate con mutuo bancario di durata 20 anni a carico della società proponente.

Piscinamelegnano s.s.d.r.l.
Michele Rossi
Presidente