

**CAPITOLATO
PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE
DEL SERVIZIO DI GESTIONE
DELL’IMPIANTO SPORTIVO COMUNALE
SITO IN PIAZZA VENEZIA A TRENTO**

maggio 2021

Sommario

- Art. 1. Definizioni**
- Art. 2. Premesse**
- Art. 3. Oggetto della concessione**
- Art. 4. Consistenza dell'impianto**
- Art. 5. Arredo e attrezzature sportive**
- Art. 6. Custodia e vigilanza**
- Art. 7. Durata della concessione**
- Art. 8. Valore della concessione**
- Art. 9. Canone di concessione**
- Art. 10. Utilizzo dell'impianto**
- Art. 11. Apertura dell'impianto**
- Art. 12. Tariffe per l'utilizzo dell'impianto**
- Art. 13. Obblighi generali di gestione del Concessionario**
- Art. 14. Obblighi del Comune**
- Art. 15. Documentazione**
- Art. 16. Regolamento d'uso dell'impianto e Carta dei servizi**
- Art. 17. Locali per la somministrazione di alimenti e bevande**
- Art. 18. Sponsorizzazioni e pubblicità**
- Art. 19. Personale e rapporti di lavoro**
- Art. 20. Codice di comportamento**
- Art. 21. Prevenzione e sicurezza**
- Art. 22. Manutenzione e assetto dell'impianto sportivo**
- Art. 23. Gestione e finanziamento degli investimenti**
- Art. 24. Subappalto**
- Art. 25. Obblighi assicurativi**
- Art. 26. Piano Economico Finanziario ed equilibrio economico finanziario**
- Art. 27. Riequilibrio e revisione del Piano Economico Finanziario**
- Art. 28. Controlli e verifiche**
- Art. 29. Cauzione definitiva**
- Art. 30. Penali**
- Art. 31. Risoluzione del contratto**
- Art. 32. Cessazione e revoca**
- Art. 33. Restituzione**
- Art. 34. Direttore dell'esecuzione**
- Art. 35. Trattamento dei dati**
- Art. 36. Tracciabilità dei flussi finanziari**
- Art. 37. Controversie**
- Art. 38. Spese contrattuali**
- Art. 39. Disposizioni finali**

Allegati:

- Allegato 1 - Relazione Tecnica Illustrativa**
- Allegato 2 - Piano Economico Finanziario di massima**
- Allegato 3 - Linee guida redazione al Piano economico Finanziario (PEF)**
- Allegato 4 - Matrice dei rischi**
- Allegato 5 - Check list del livello qualità del servizio, di custodia e pulizia**
- Allegato 6 - Parametri finanziari**

ARTICOLO 1 DEFINIZIONI

1. Salvo sia diversamente disposto nel presente Capitolato, i termini di seguito elencati hanno il seguente significato:

Autorizzazioni: indica l'insieme delle autorizzazioni, dei permessi, dei pareri, dei provvedimenti amministrativi, dei nulla osta, delle licenze, delle concessioni e degli altri atti di assenso, comunque denominati, quale che sia l'autorità, l'ente o l'organismo emanante che, in base alla normativa vigente sono, e/o saranno, necessari per la realizzazione degli Interventi e della manutenzione e per l'erogazione dei servizi.

Caso Base: indica il Caso Base Iniziale e ogni successiva applicazione del Modello Economico Finanziario sostitutiva del Caso Base Iniziale, ai sensi del successivo articolo 27 "Riequilibrio e revisione del Piano Economico Finanziario".

Caso Base Iniziale: indica l'applicazione del Modello Economico Finanziario allegato all'offerta presentata.

Codice: indica il D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50, recante "Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture".

Concessione: indica il rapporto tra Concedente e Concessionario come regolato dalla Convenzione.

Convenzione: indica il contratto concluso in forma pubblica che disciplina le obbligazioni delle Parti in relazione alla Concessione.

Cronoprogramma: indica il programma cronologico di avanzamento degli investimenti come stimato dal Concessionario, comprensivo dei tempi previsti per l'ottenimento di tutti i permessi e le autorizzazioni necessari al completamento degli interventi.

Documenti di Finanziamento: indica il contratto di finanziamento e gli ulteriori eventuali contratti ed accordi relativi al finanziamento degli Interventi, conclusi dal Concessionario.

Equilibrio Economico-Finanziario: indica l'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e dei costi di gestione della Concessione, determinato sulla base dei presupposti del Piano Economico Finanziario e del Caso Base e concretantesi nella sussistenza degli indicatori di redditività e di capacità di rimborso del debito ivi descritti. Ai sensi di quanto previsto dall'articolo 3, comma 1, lett. fff) del Codice per "*equilibrio economico e finanziario*", si intende la contemporanea presenza delle condizioni di convenienza economica e sostenibilità finanziaria. Per "*convenienza economica*" si intende la capacità del progetto di creare valore nell'arco dell'efficacia del contratto e di generare un livello di redditività adeguato per il capitale investito; per "*sostenibilità finanziaria*" si intende la capacità del progetto di generare flussi di cassa sufficienti a garantire il rimborso del finanziamento.

Fase di gestione: indica il periodo di tempo entro cui si svolgono le attività del Concessionario comprese fra la data di consegna, anche parziale, dell'impianto e la scadenza, o perdita, d'efficacia della Concessione.

Indicatori di Equilibrio: l'indicatore della sostenibilità finanziaria, ossia *Debt Service Cover Ratio* - "*DSCR*", e gli indicatori di redditività, ossia Tasso Interno di Rendimento di Progetto - "*TIR*" e Valore Attuale Netto di Progetto - "*VAN*", rappresentativi dell'Equilibrio Economico-Finanziario della Concessione, quali evidenziati nel PEF.

Interventi: opere e lavori così come previsti nel PEF, inclusivo del relativo cronoprogramma.

ISTAT: indica l'Istituto Nazionale di Statistica.

Lesione dell'Equilibrio: si determina quando il manifestarsi di un dato evento sfavorevole incide negativamente sul livello degli Indicatori di Equilibrio rappresentati nel PEF. Indica la variazione dei presupposti e/o delle condizioni di equilibrio della Concessione che dia luogo a modifiche, riferite ai parametri TIR di Progetto e VAN, con variazione di almeno 30% (trenta per cento) rispetto al valore rilevato nel PEF Caso Base corrente alla data dell'evento o circostanza.

Manutenzione: interventi manutentivi così come definiti nella "Relazione Tecnica Illustrativa" - Allegato 1 al presente Capitolato.

Matrice dei rischi: la matrice dei rischi allegato 4 al presente Capitolato, identificata quale strumento volto ad agevolare il processo di analisi e di valutazione dei rischi e a identificare le informazioni rilevanti al fine di procedere all'individuazione: delle diverse tipologie di rischio; delle possibili cause di accadimento degli eventi sfavorevoli; delle eventuali conseguenze per il progetto al verificarsi dei suddetti eventi; del soggetto (pubblico o privato) su cui ricadono gli effetti del fatto dannoso; delle conseguenze ipotizzabili per il soggetto (pubblico o privato) danneggiato; delle modalità di copertura/mitigazione del rischio.

Parti: Concedente e Concessionario, congiuntamente intesi.

Piano Economico Finanziario di massima: indica il documento esemplificativo, redatto dal Comune e allegato al presente Capitolato (allegato 2), che illustra indicativamente i presupposti e le condizioni di base per giungere all'Equilibrio Economico Finanziario.

Piano Economico Finanziario (di seguito PEF): indica il documento recante l'indicazione dei presupposti e delle condizioni di base che determinano l'Equilibrio Economico Finanziario, asseverato da un istituto bancario, presentato in sede di gara e allegato alla Convenzione.

Offerta tecnica: indica la Relazione e/o ogni altro documento presentato in sede di gara che illustra le caratteristiche della gestione e che stabilisce la regolamentazione e le caratteristiche delle attività connesse alla gestione dell'impianto, comprensive degli interventi, della manutenzione e dei servizi;

Direttore dell'esecuzione: indica il soggetto responsabile della vigilanza sulla fase di gestione.

Riequilibrio o Revisione: indica le procedure, i parametri e le modalità per il ripristino dell'Equilibrio Economico Finanziario (articolo 27 del presente Capitolato), ferma restando la permanenza dei rischi allocati in capo al Concessionario.

ARTICOLO 2 PREMESSE

- A. Il Comune di Trento è proprietario dell'impianto sportivo sito in Trento, in piazza Venezia, identificato catastalmente dalle p.ed. 3218/1 del C.C. di Trento, cespiti logisticamente identificati con apposita planimetria riportata nella "Relazione Tecnica Illustrativa" - Allegato 1 al presente Capitolato;
- B. l'impianto di cui alla lettera A., facente parte del patrimonio indisponibile del Comune di Trento, comprende le strutture e le dotazioni dettagliatamente indicate nell'articolo 4 "Consistenza dell'impianto" del presente Capitolato;
- C. l'Impianto sportivo è storicamente affidato in gestione con l'obiettivo principale di promuovere la massima fruizione degli impianti sportivi e delle dotazioni accessorie. In prossimità della scadenza dell'attuale affidamento, il Comune di

Trento ha provveduto ad elaborare la documentazione necessaria ad espletare la gara per selezionare il nuovo gestore;

- D. il Comune di Trento (“**Concedente**”) e l’aggiudicatario della gara (“**Concessionario**”) - congiuntamente “**Parti**” - disciplineranno mediante convenzione i reciproci rapporti in merito all’affidamento in concessione dell’impianto sportivo sulla base dei principi per la ripartizione dei rischi così come individuati nella “Matrice dei Rischi” - Allegato 4 al presente Capitolato;
- E. le Parti si danno atto e condividono, senza riserva alcuna, che i contratti di partenariato pubblico privato, definiti all’articolo 3, del D.Lgs. n. 50/2016 e succ. mod. e int. costituiscono forme di cooperazione tra il settore pubblico e quello privato finalizzata alla realizzazione di opere e alla gestione di servizi, nell’ambito della quale i rischi legati all’operazione sono suddivisi tra le Parti sulla base delle relative competenze di gestione del rischio, fermo restando quanto previsto dall’articolo 180, comma 3, del Codice dei contratti pubblici;
- F. nel rapporto concessorio sono posti in capo al Concessionario il rischio progettazione e realizzazione degli investimenti (riferito, tra l’altro, a ritardo nei tempi di completamento degli interventi, al non rispetto degli standard di progetto, all’aumento dei costi, a inconvenienti di tipo tecnico nell’opera e al mancato completamento della stessa), il rischio domanda (inteso, tra l’altro, come il rischio legato ai diversi volumi di domanda del servizio che il Concessionario mira a soddisfare ovvero il rischio legato alla mancanza di utenza), il rischio di finanziamento (inteso come mancato reperimento delle risorse di finanziamento e/o incremento dei tassi), nonché degli altri rischi come indicati nella Matrice dei Rischi e meglio precisati nel prosieguo del presente Capitolato; inoltre, non è previsto alcun contributo o garanzia del Comune di Trento a favore del Concessionario per la realizzazione degli interventi;
- G. la disciplina della concessione si fonda sul rispetto dell’Equilibrio Economico Finanziario, sulla base dei presupposti e delle condizioni previsti nel Piano Economico Finanziario (“PEF”) ovvero:
- il quadro normativo e regolamentare;
 - la durata della Concessione;
 - il Canone di concessione di cui all’articolo 9 del presente Capitolato;
 - i tempi indicati nel Cronoprogramma, come definito nell’articolo 1, per la realizzazione degli investimenti previsti;
 - il rispetto dei termini del Cronoprogramma per quanto di competenza del Concedente;
 - gli altri elementi tassativamente indicati come tali nella relativa sezione illustrativa del Piano Economico Finanziario.
- H. è facoltà del Concessionario la ricerca di contributi di entità pubbliche, di sponsorizzazioni di privati e di altri introiti che possano concorrere al cofinanziamento degli investimenti fermo restando, per le risorse pubbliche, il limite del 49% del valore dell’investimento complessivo di cui all’articolo 180, comma 6, del D.Lgs 50/2016 e succ. mod. e int. e di altra normativa applicabile. I relativi importi, possono essere contabilizzati solo a seguito dell’atto ufficiale di assegnazione.

ARTICOLO 3 OGGETTO DELLA CONCESSIONE

1. Il presente Capitolato ha per oggetto la gestione dell’impianto sportivo sito in oiazza Venezia a Trento, appartenente al patrimonio indisponibile del Comune di Trento.

2. La gestione dell'impianto sportivo comprende le attività di erogazione di servizi sportivi e lo svolgimento di attività connesse, compatibili con l'agibilità dell'impianto, la manutenzione ordinaria e straordinaria di strutture, impianti, attrezzature e degli spazi esterni per tutta la durata della concessione, con decorrenza di cui al successivo articolo 7 "Durata della Concessione", a fronte della riscossione delle entrate dagli utenti e dello sfruttamento economico e funzionale dell'intero impianto.

3. Il contratto ha natura di concessione ai sensi ed effetti del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e succ. mod. e int., e delle disposizioni ivi contenute agli articoli 164 e seguenti alla Parte III, Titolo I, Capo I. In particolare, i ricavi della gestione del Concessionario provengono dalla vendita dei servizi resi al mercato dal Concessionario e il contratto comporta il trasferimento allo stesso Concessionario del rischio operativo ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera zz), del D.Lgs. 50/2016 e succ. mod. e int.

ARTICOLO 4 CONSISTENZA DELL'IMPIANTO

1. L'impianto sportivo oggetto della concessione, situato nel Comune di Trento (CC Trento), è identificato all'accesso da apposita segnaletica che riporta l'indicazione di "Comune di Trento" quale proprietario e la denominazione del Concessionario quale soggetto gestore con la specifica dei riferimenti per la relativa reperibilità.

2. L'impianto è composto dalle aree identificate nella "Relazione Tecnica Illustrativa" - Allegato 1 al presente Capitolato ovvero:

- una palazzina servizi posta all'interno dell'area assegnata, così composta:
 - piano terra deposito, locale pronto soccorso, centrale termica, servizi igienici con antibagno, locali destinati alla somministrazione di alimenti e bevande con depositi e ripostigli;
 - primo piano un locale pluriuso e n. 2 spogliatoi con docce e w.c. n. 1 spogliatoio arbitro con w.c.;
- n. 4 campi da tennis in terra rossa con copertura removibile (pallone pressostatico);
- n. 3 strutture di piccole dimensioni a servizio dell'impianto con funzione di magazzini (anche per il ricovero del pallone pressostatico) o locali tecnici.

3. La consegna dell'impianto sportivo avviene nello stato di fatto e di diritto attuale, che il Concessionario dichiara di conoscere ed accettare integralmente, a mezzo di apposito verbale di consegna da redigersi in contraddittorio fra le parti. Tutti i locali vengono consegnati privi di arredi e attrezzature ed il Concessionario deve provvedere a propria cura e spese all'allestimento degli spazi secondo quanto previsto all'articolo 5 "Arredo e attrezzature sportive" del presente Capitolato.

4. L'eventuale variazione della consistenza conseguente alla realizzazione degli investimenti previsti nel PEF alle strutture ed aree sopra descritte, è approvata con atto dirigenziale, senza necessità di modificare il presente Capitolato e con successiva redazione di apposito verbale di consistenza e consegna. Le parti concordano fin d'ora che la sottoscrizione del verbale comporta l'automatica estensione delle clausole contrattuali anche alle eventuali strutture ed aree variate.

ARTICOLO 5 ARREDO E ATTREZZATURE SPORTIVE

1. Tutti i locali, ad esclusione del locale pluriuso, devono essere arredati ed attrezzati in modo idoneo e confacente ad un ottimale utilizzo dell'intera struttura. La struttura deve

inoltre essere dotata di tutte le attrezzature necessarie per la pulizia e la manutenzione del Centro sportivo.

2. Tutte le attrezzature sportive devono essere oggetto di revisione e di controlli periodici, come previsto dalla normativa vigente.

3. La copertura pressostatica in dotazione deve essere posizionata a cura del Concessionario al fine di consentire lo svolgimento dell'attività sportiva e di insegnamento nel corso di tutto l'anno.

ARTICOLO 6 CUSTODIA E VIGILANZA

1. Il Concessionario prende in carico l'impianto sportivo e si impegna a utilizzarne le strutture e a conservarle con la diligenza del buon padre di famiglia. Eventuali danni eccedenti il normale deperimento d'uso, sono posti a totale carico dello stesso, con facoltà del Comune di rivalsa sulla cauzione definitiva.

2. Il Concessionario ha la responsabilità del custode, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1768 e seguenti del Codice Civile, ed ha l'obbligo di vigilare sull'impianto sportivo durante il suo utilizzo, indipendentemente dal soggetto che lo sta utilizzando.

3. In caso di intrusioni, danni, furti, incendi o altri eventi pregiudizievoli per il patrimonio del Comune, il Concessionario è tenuto ad informare le autorità competenti ed il Comune, non appena venuto a conoscenza del fatto.

ARTICOLO 7 DURATA DELLA CONCESSIONE

1. La concessione del servizio ha la durata di anni 9 (nove) per complessivi 108 (centotto) mesi decorrenti dalla data di consegna dell'impianto.

2. Su richiesta del Comune, nelle more del nuovo affidamento del servizio, il Concessionario assicura la continuità del servizio anche dopo la scadenza della convenzione, nel rispetto dei livelli di servizio pattuiti e alle medesime condizioni. Tale obbligo, fermo restando quanto stabilito dalla normativa vigente, non può protrarsi oltre 12 (dodici) mesi dalla scadenza della convenzione.

ARTICOLO 8 VALORE DELLA CONCESSIONE

1. Il valore della Concessione, determinato ai sensi dell'articolo 167, comma 1, del D.Lgs. n. 50/2016 e calcolato sulla base del fatturato stimato nel periodo complessivo di 10 (dieci) anni (9 anni di concessione ed 1 anno di eventuale proroga tecnica) è pari ad Euro 1.459.193,25 (unmilionequattrocentocinquantanovemilacentonovantatre/25) al netto dell'IVA.

ARTICOLO 9 CANONE DI CONCESSIONE

1. Tenuto presente il valore della concessione, in considerazione dell'interesse pubblico perseguito e degli obblighi posti a carico del Concessionario è stabilito un canone annuo a carico del Concessionario. L'importo del canone annuo complessivo, che il Concessionario deve versare al Comune, è pari all'importo di aggiudicazione, calcolato in aumento

sull'importo del canone posto a base di gara quantificato in Euro 5.000,00, (cinquemila) (oltre I.V.A.). Rimane salvo quanto previsto nell'articolo 27 "Riequilibrio e revisione del Piano economico Finanziario" del presente Capitolato.

2. Il Canone annuo è dovuto a partire dall'inizio della concessione. Nel caso in cui il Comune richieda al Concessionario di proseguire il servizio dopo la scadenza della convenzione, l'importo del canone da corrispondere al Comune è pari ad un dodicesimo dell'ultimo canone corrisposto moltiplicato per i mesi di prosecuzione richiesti.

3. Il Concessionario, previa emissione di fattura da parte del Comune, deve versare il canone annuo al Comune entro 30 giorni dall'emissione della fattura.

4. A partire dal secondo anno di concessione, al canone dovuto va applicata la percentuale di adeguamento al tasso di inflazione offerta in sede di gara.

5. Il tasso di inflazione è calcolato sulla base della variazione percentuale dell'indice ISTAT nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (FOI), registrata nell'anno solare precedente.

ARTICOLO 10 UTILIZZO DELL'IMPIANTO

1. Il Concessionario è tenuto ad utilizzare l'impianto sportivo per le finalità e gli obiettivi contenuti nel presente Capitolato, garantendo il funzionamento dell'impianto per l'intero anno solare. L'utilizzo dell'impianto deve essere tale da non snaturare la sua prevalente destinazione alla pratica del tennis e delle diverse discipline in cui tale sport si declina.

2. Oltre al Comune, il Concessionario è l'unico soggetto in forza del presente Capitolato autorizzato a disporre dell'impianto sportivo ed a concederne l'uso a terzi.

3. Il Concessionario garantisce l'utilizzo dell'impianto sportivo a tutti i soggetti che ne facciano richiesta, sulla base di criteri obiettivi, nel rispetto dei principi di trasparenza, eguaglianza e imparzialità. L'utilizzo dell'impianto sportivo non può essere subordinato all'acquisizione di tessera associativa neppure a titolo gratuito.

4. L'utilizzo dell'impianto sportivo o di parti di esso per usi non sportivi, comunque temporanei e compatibili con il tipo di strutture, promosso dal Concessionario o da terzi, deve essere residuale e tale da garantire la non compromissione dell'impianto. Il Concessionario deve ottenere tutte le licenze e le autorizzazioni richieste per il tipo di attività che intende svolgere.

5. Il Comune ha facoltà di utilizzare gratuitamente l'impianto sportivo o parti di esso per manifestazioni, attività sportive e non, comprese quelle scolastiche, per un numero di ore massime pari a 24 (ventiquattro) ore all'anno, comprensive dei tempi necessari per l'allestimento ed il successivo sgombero degli spazi. Il Comune provvede ad inoltrare al Concessionario la richiesta di utilizzo, con indicazione delle strutture necessarie e del periodo richiesto con un preavviso di almeno 10 (dieci) giorni.

ARTICOLO 11 APERTURA DELL'IMPIANTO

1. L'impianto deve essere aperto al pubblico tutto l'anno salvo eventuali giornate di chiusura per un massimo complessivo di 15 (quindici) giorni all'anno. Gli orari di apertura al pubblico devono rispettare quanto offerto in sede di gara.

2. In caso di svolgimento di eventi e/o manifestazioni o di variazione provvisoria degli orari è compito del Concessionario regolare e rendere noti gli orari di accesso del pubblico.

ARTICOLO 12 TARIFFE PER L'UTILIZZO DELL'IMPIANTO

1. Le tariffe per l'utilizzo dell'impianto sportivo sono determinate annualmente dal Concessionario nei limiti delle tariffe massime stabilite annualmente con atto della Giunta comunale per le diverse tipologie di impianto sportivo. Il Concessionario può autonomamente praticare tariffe agevolate per determinate categorie di utenti e deve comunque favorire con specifiche facilitazioni economiche l'attività sportiva giovanile, dei diversamente abili, degli anziani e delle associazioni di volontariato.

2. L'importo della tariffa è onnicomprensivo e non può essere artificialmente suddiviso al fine di richiedere un importo superiore a quello massimo stabilito dal Comune. Il Concessionario può definire tariffe diverse a seconda che l'utilizzo avvenga in periodi in cui è necessaria la copertura pressostatica o sia richiesto l'utilizzo dell'energia elettrica per l'illuminazione supplementare degli spazi di gioco.

3. Le entrate da tariffa sono riscosse direttamente dal Concessionario, così come tutte le altre legate a corsi, servizi e manifestazioni organizzati dal Concessionario all'interno dell'impianto sportivo, nel rispetto di tutte le normative in materia di autorizzazioni, imposte e altri oneri derivanti dalle attività.

4. Il tariffario in vigore deve essere esposto all'ingresso dell'impianto sportivo in luogo ben visibile ai frequentatori e pubblicato sul sito internet del Concessionario.

ARTICOLO 13 OBBLIGHI GENERALI DI GESTIONE DEL CONCESSIONARIO

1. Il Concessionario è tenuto a:

a. comunicare ad inizio concessione i seguenti dati:

- nome del "Responsabile dell'impianto sportivo" e del suo sostituto, con i rispettivi recapiti telefonici, di cui alla lettera h. del presente articolo;
- indirizzo PEC;

b. garantire per l'intera durata l'espletamento di tutti i servizi e attività offerti nel progetto gestionale nel rispetto delle leggi e delle norme regolamentari, quali a titolo esemplificativo norme urbanistiche, del C.O.N.I., della F.I.T. dei VV.FF., dell'A.P.S.S., vigenti e di futura emanazione, nonché dei contenuti del presente Capitolato;

c. dotarsi di tutte le autorizzazioni e certificazioni richieste dalle normative di settore, provvedendo a tutti gli adempimenti amministrativi necessari per effettuare il servizio oggetto di concessione nonché tutte le attività strumentali, accessorie o complementari al suo svolgimento;

d. erogare il servizio con continuità, regolarità e senza interruzioni, se non per ragioni di forza maggiore di cui all'articolo 27 "Riequilibrio e revisione del Piano Economico Finanziario" tali da rendere oggettivamente impossibile o eccessivamente oneroso, in tutto o in parte, l'adempimento delle obbligazioni contrattuali;

e. garantire e promuovere la pratica delle attività sportive compatibili con l'impianto sportivo e secondo le modalità di utilizzo dell'impianto definite nell'articolo 10 "Utilizzo dell'impianto". Il Concessionario, nel periodo intercorrente tra la fine della precedente gestione e la fine dell'anno sportivo (indicativamente coincidente con il mese di giugno), si obbliga a riservare alle società sportive, dietro pagamento della relativa tariffa, n. 2 campi da tennis e le relative strutture accessorie (es. spogliatoi e docce) affinché possano proseguire e portare a termine l'attività agonistica iniziata nella precedente gestione (iniziative e campionati);

- f.** curare la preparazione, il ripristino e la manutenzione dei campi da gioco (compreso il montaggio e smontaggio del pallone pressostatico) nel rispetto delle prescrizioni tecniche della disciplina prevista;
- g.** nominare la figura di “Responsabile dell'impianto sportivo” e di un sostituto che possa farne le veci in caso di assenza, che devono garantire la propria reperibilità nei confronti del Comune mediante recapito telefonico raggiungibile dalle 8.00 alle 12.00 nei giorni feriali. In caso di variazione del Responsabile dell'impianto (che deve presentare le medesime competenze della figura di Responsabile) o del sostituto dello stesso, il Concessionario è tenuto a comunicare la variazione;
- h.** nominare un tecnico professionalmente competente (con la qualifica di ingegnere, geometra o perito) che rilasci annualmente ed alla scadenza della convenzione, sotto personale responsabilità, una dichiarazione attestante la completa ottemperanza alle norme di sicurezza e l'aggiornamento di tutte le relative certificazioni, trasmettendo al Comune tale attestato e la documentazione aggiornata in copia;
- i.** garantire l'apertura negli orari offerti in sede di gara, anche attraverso sistemi automatizzati di accesso che consentano altresì un servizio di prenotazione e pagamento delle tariffe;
- j.** garantire la custodia dell'impianto sportivo, delle sue pertinenze, dell'impiantistica, delle attrezzature e dei materiali in esso esistenti o che vi saranno collocati, anche integrata con sistemi di videosorveglianza e videocontrollo;
- k.** approvare il “Regolamento d'uso dell'impianto sportivo” e la “Carta dei servizi”, di cui all'articolo 16 del presente Capitolato;
- l.** garantire l'erogazione della scuola tennis, tipologia almeno “Standard School” riconosciuta dalla FIT, a partire dall'inizio del primo anno sportivo rispetto al periodo di concessione;
- m.** segnalare immediatamente al Comune tutte le circostanze e i fatti che possano pregiudicare il regolare svolgimento delle attività;
- n.** dare attuazione a quanto indicato nell'offerta tecnica ed economica costituente oggetto di punteggio presentate in sede di gara, che sono allegate alla convenzione sottoscritta tra le parti;
- o.** effettuare la pulizia giornaliera e periodica dei locali, delle relative pertinenze e delle aree verdi al fine di garantire in ogni momento la presenza di condizioni ottimali di utilizzo sia dal punto di vista igienico-sanitario che della sicurezza. Il Concessionario deve inoltre provvedere allo smaltimento dei rifiuti nel rispetto del sistema di raccolta previsto nel Comune di Trento;
- p.** garantire un'attenta e sicura sorveglianza igienica e comportamentale dei frequentatori degli impianti, evitando attività che possano arrecare molestia o danno ai frequentatori medesimi;
- q.** effettuare il subentro nelle utenze (acqua, gas ed energia elettrica, ...) assumendo tutti gli oneri di funzionamento dell'impianto sportivo, compresa la tariffa di igiene ambientale ed ogni altra imposta, tributo, tassa, diritto di qualsiasi genere inerenti all'impianto sportivo e alle attività in concessione;
- r.** a fine concessione effettuare la voltura di tutte le utenze a favore del nuovo concessionario;
- s.** richiedere ed ottenere a propria cura e spese tutte le licenze e le autorizzazioni prescritte e necessarie per lo svolgimento delle varie attività all'interno dell'impianto sportivo, sia di carattere sportivo che amministrativo;

- t. esporre a proprie spese presso la struttura l'apposita segnaletica definita dal Comune per gli impianti sportivi di proprietà comunale allo scopo di identificare i due soggetti:
- Comune di Trento quale proprietario dell'impianto sportivo;
 - Concessionario, quale gestore dell'impianto sportivo, indicando i riferimenti per la sua reperibilità;
- u. garantire l'apertura, per la durata della concessione, dei locali destinati alla somministrazione di alimenti e bevande, nel rispetto delle norme igienico - sanitarie e delle disposizioni legislative e regolamentari disciplinanti la materia dei pubblici esercizi nonché secondo quanto definito dal successivo articolo 17 "Locali per la somministrazione di alimenti e bevande", assicurandone l'apertura negli orari offerti in sede di gara;
- v. provvedere all'arredo e all'allestimento dell'impianto sportivo con relative attrezzature, secondo quanto definito nell'articolo 5, effettuando i necessari collaudi e controlli sulle dotazioni che necessitano di verifiche periodiche nel rispetto delle vigenti disposizioni normative trasmettendo al Comune la documentazione attestante le verifiche effettuate;
- w. esporre le tariffe, i prezzi delle attività accessorie, il Regolamento d'uso e la Carta dei servizi, il calendario delle attività sportive, il calendario annuale con l'orario di funzionamento in luogo ben visibile al pubblico; deve inoltre esporre il piano di evacuazione ed ogni altra informazione - segnalazione prevista dalla legge;
- x. trasmettere al Comune, entro i termini stabiliti dallo stesso, oltre a quelli già indicati all'articolo 15 "Documentazione", tutti i dati, le informazioni ed i documenti che il medesimo ritenga opportuno richiedere ai fini della verifica e della valutazione dell'attività svolta in relazione all'interesse pubblico perseguito ed ai fini del Comune;
- y. invitare alle riunioni dell'affidatario, nelle quali sono discussi problemi inerenti alla gestione dell'impianto sportivo, e comunque almeno una volta all'anno, un rappresentante del Comune;
- z. effettuare gli interventi/investimenti inseriti nell'offerta tecnica e nel PEF presentato in sede di gara;
- aa. gestire l'impianto sportivo con la massima diligenza, professionalità e correttezza assicurando il rispetto dei livelli di standard quantitativi e qualitativi del servizio sotto riportati secondo le check list di cui all'allegato 5:

N	ELEMENTO VALUTATO	INDICATORE	STANDARD ANNUALE
1	Rispetto obblighi amministrativi/comunicativi	Check list* - verifica del livello del servizio di accessibilità	>= 75%
2	Pulizia e manutenzione dei locali destinati alla somministrazione di alimenti e bevande	Check list* verifica del livello del servizio di pulizia dei locali destinati alla somministrazione di alimenti e bevande	>= 75%
3	Pulizia e manutenzione dei locali sportivi e stato dei campi e pertinenze	Check list* - verifica del livello del servizio di pulizia, spogliatoi, docce e servizi igienici – aree gioco / attività	>= 75%
4	Soddisfazione utenza	Check list* – verifica numero reclami pervenuti nell'anno	< 3

* La check list può essere aggiornata dal Comune nel corso della gestione, senza modifica del contratto, previa comunicazione al Concessionario.

ARTICOLO 14 OBBLIGHI DEL COMUNE

1. Il Comune si assume i seguenti obblighi:

- a)** cooperare per agevolare l'espletamento della gestione dell'impianto sportivo da parte del Concessionario con particolare riferimento alla comunicazione tempestiva di tutte le informazioni necessarie;
- b)** comunicare al Concessionario, con congruo anticipo, gli interventi tecnici ed amministrativi, che possano in qualche modo influire sulle attività dell'impianto sportivo;
- c)** comunicare il nominativo del Direttore dell'esecuzione del contratto di cui all'articolo 34 del presente Capitolato;
- d)** trasmettere al Concessionario la scheda di cui all'articolo 15 "Documentazione" ed il piano tariffario, deliberato dal Comune, al fine di determinare le tariffe per l'anno successivo.

ARTICOLO 15 DOCUMENTAZIONE

1. Il Concessionario deve inviare al Comune di Trento le seguenti informazioni e documenti al fine di consentire l'esercizio del potere di controllo sulle attività oggetto di concessione:

- prima della stipula del contratto:

- la documentazione relativa alla polizza assicurativa di cui al successivo articolo 25 "Obblighi assicurativi";
- la documentazione comprovante la costituzione della cauzione definitiva per l'esecuzione del contratto di cui all'articolo 29 del presente Capitolato;
- l'indirizzo sul territorio comunale della sede della struttura operativa del Concessionario (con recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata PEC) da mantenere per tutta la durata dell'affidamento ed alla quale far riferimento;

- dopo la stipula del contratto:

- entro 30 giorni dalla stipula del contratto di concessione, trasmettere l'eventuale copia del contratto di locazione / affidamento dei locali destinati alla somministrazione di alimenti e bevande e la documentazione volta a dimostrare il possesso, in capo al locatario, dei requisiti per la somministrazione di alimenti e bevande;
- entro 15 giorni dall'eventuale stipula di contratti di sponsorizzazione trasmettere al Comune copia dei relativi contratti;

- entro il 30 settembre di ogni anno:

- il calendario annuale (da settembre ad agosto) di apertura dell'impianto con indicazione delle giornate di chiusura e degli orari di apertura al pubblico;
- il calendario annuale (da settembre ad agosto) di apertura del bar ristorante con l'indicazione dell'orario praticato;
- il calendario delle attività programmate nell'anno sportivo (da settembre ad agosto) nel rispetto dell'offerta in sede di gara, nel quale il Concessionario deve includere anche le eventuali attività che il Comune intendesse organizzare e che sono comunicate secondo le modalità definite dal Comune stesso;
- la documentazione idonea a dimostrare il possesso dei requisiti necessari al riconoscimento federale della propria scuola tennis;

- la dichiarazione, resa ai sensi del D.P.R. 445/2000 e succ. mod., di aver adempiuto alle prescrizioni previste dal D.Lgs. 39/2014 (decreto antipedofilia);
- la dichiarazione del tecnico competente, nominato dal Concessionario, attestante la completa ottemperanza alle norme di sicurezza e le relative certificazioni aggiornate in copia; trasmettendo anche le attestazioni di verifica effettuate ai sensi dell'articolo 13, comma 1, lettera v, del presente Capitolato;
- il bilancio consuntivo relativo all'anno solare precedente che indichi tutte le entrate percepite e tutte le spese sostenute documentabili; il Concessionario deve conservare tutta la documentazione che attesti spese ed entrate per poterla esibire al Comune, in caso di richiesta, al fine di comprovare tutte le voci riportate a bilancio;
- la relazione delle attività svolte nell'anno appena concluso (1° settembre – 31 agosto), a rendicontazione di quanto offerto in sede di gara, secondo i contenuti della scheda predisposta dal Comune, con indicazione di tutti i dati utili alla verifica della gestione del servizio in coerenza con le poste indicate nel bilancio consuntivo tra cui: l'utilizzo degli impianti da parte degli utenti, le attività e manifestazioni svolte, l'elenco dei dipendenti, incaricati e volontari comunque e a qualsiasi titolo impiegati nella gestione, le manutenzioni ordinarie e straordinarie effettuate, copia degli eventuali reclami/segnalazioni di disservizio pervenuti, le eventuali (ovvero obbligatorie se offerte in sede di gara) indagini di rilevazione di qualità del servizio svolte;
 - la quietanza di pagamento del premio assicurativo per l'anno in corso nonché le eventuali variazioni alla polizza assicurativa;

- entro il 31 gennaio di ogni anno:

- la dichiarazione, resa ai sensi del D.P.R. 445/2000 e succ. mod., degli importi delle singole tariffe che verranno applicate per l'anno in corso sulla base di quelle stabilite dal Comune e dei prezzi stabiliti per l'anno in corso per le attività accessorie con le relative agevolazioni.

2. Il Concessionario si impegna a comunicare in qualsiasi periodo dell'anno ogni documento attestante le variazioni di cui ai punti precedenti e relative alla disciplina degli obblighi contrattuali.

ARTICOLO 16 REGOLAMENTO D'USO DELL'IMPIANTO E CARTA DEI SERVIZI

1. Il Concessionario si impegna a redigere, entro 3 (tre) mesi dalla data di inizio della concessione il "Regolamento d'uso dell'impianto sportivo", nel quale oltre alle regole comportamentali per l'uso degli spazi devono essere indicati anche i criteri obiettivi per l'utilizzo dell'impianto da parte di tutti i soggetti che ne facciano richiesta rispettosi dei principi e dei criteri di trasparenza, uguaglianza ed imparzialità.

2. Il "Regolamento d'uso dell'impianto sportivo" deve essere condiviso dal Comune con apposita determinazione dirigenziale e affisso all'esterno dell'impianto sportivo.

3. Le variazioni al regolamento d'uso dovranno essere comunicate al Comune che, qualora ritenga le modifiche sostanziali, le condivide con apposita determinazione dirigenziale.

4. Il Concessionario è tenuto altresì ad adottare la "Carta dei servizi" entro i primi 3 (tre) mesi dall'inizio della gestione ed assume gli obblighi propri del gestore di servizio pubblico.

5. La "Carta dei servizi" stabilisce:

- le informazioni sulle modalità con le quali il servizio viene erogato;
- gli standard di riferimento (sia di qualità che di quantità) del servizio erogato;

- le procedure di informazione, partecipazione, diritto d'accesso e reclamo;
- il diritto di rimborso o indennizzo dell'utente collegato al verificarsi dell'erogazione di una prestazione "non conforme" agli impegni.

6. La "Carta dei servizi" deve essere condivisa dal Comune con apposita determinazione dirigenziale, va affissa all'esterno dell'impianto sportivo ed è soggetta a revisione ogni qualvolta sia necessario.

ARTICOLO 17 LOCALI PER LA SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE

1. Il Concessionario è tenuto a garantire che nei locali destinati a bar/ristorante, sia offerta all'utenza la somministrazione di alimenti e bevande nel pieno rispetto delle normative vigenti. Senza l'autorizzazione del Comune il Concessionario non può servirsi dei locali, delle pertinenze e delle dipendenze destinate a bar/ristorante per scopi e finalità diverse. La somministrazione deve essere effettuata da un soggetto idoneo ed in possesso dei requisiti fissati dalla normativa vigente in materia.

2. Durante l'orario di apertura del Centro sportivo il bar/ristorante deve essere aperto, fatte salve eventuali restrizioni previste dalla legge, negli orari offerti in sede di gara e comunque per almeno 4 ore giornaliere.

3. Il Concessionario deve provvedere all'allestimento dei locali, ivi compresa la fornitura di attrezzature e arredi, e deve garantire tutti gli interventi, anche di natura strutturale, necessari al rispetto dei requisiti richiesti per l'esercizio dell'attività di somministrazione sia nei locali adibiti a bar/ristorante che nei locali di servizio.

4. La somministrazione di bevande a contenuto alcolico è consentita nei limiti di legge.

5. Nei locali deve essere esposto il listino dei prezzi con l'indicazione del costo delle consumazioni e dei servizi offerti.

6. Gli orari dell'attività di somministrazione devono essere in linea con le disposizioni normative previste per la categoria. E' consentita la chiusura dell'esercizio solo nei periodi di chiusura dell'impianto sportivo in modo tale da non pregiudicare la fruibilità del relativo servizio da parte degli avventori quando l'impianto è aperto.

7. E' vietata l'installazione degli apparecchi con vincita in denaro di cui all'articolo 110, comma 6, del Regio Decreto 18.06.1931, n. 773 "Testo unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza". In generale è vietata ogni forma di attività riconducibile al gioco d'azzardo o comunque lo svolgimento anche di un gioco lecito quando sia prevista una posta, un premio o una quota di partecipazione in denaro.

ARTICOLO 18 SPONSORIZZAZIONI E PUBBLICITÀ

1. Il Concessionario può esercitare la pubblicità cartellonistica, fonica e luminosa presso gli spazi interni dell'impianto sportivo per le proprie sponsorizzazioni e pubblicità finalizzate al sostegno delle attività sportive, o delle altre attività consentite, che si svolgono all'interno dell'impianto sportivo, purché in regola con tutte le autorizzazioni di legge e gli adempimenti di pagamento delle imposte/tasse previste dalla legge e dai regolamenti per l'utilizzo di strutture, di striscioni, di manifesti o di altri strumenti simili che possano veicolare messaggi pubblicitari all'interno dell'impianto sportivo.

2. I contenuti dei messaggi pubblicitari non devono essere contrari alla morale, all'ordine pubblico, escludendo qualsiasi forma di propaganda a favore di partiti, movimenti politici ed associazioni in genere portatrici di interessi particolari (non diffusi). Il Concessionario

assume l'obbligo di rispettare quanto stabilito dal Consiglio comunale con l'Ordine del Giorno 09.05.2012 n. 55, con il quale il Comune si è impegnato a non sostenere finanziariamente o con patrocini eventi e/o manifestazioni e/o società di qualsiasi natura che pubblicizzino il gioco con apparecchi con vincita di denaro, o le realtà con cui si effettua, ed a non locare spazi di proprietà comunale per l'utilizzo di tali giochi.

3. Al Comune devono essere riservati adeguati spazi per pubblicizzare in forma gratuita le proprie manifestazioni o iniziative.

ARTICOLO 19 PERSONALE E RAPPORTI DI LAVORO

1. Il Concessionario si obbliga ad applicare nei confronti dei lavoratori dipendenti e anche nei confronti dei soci lavoratori, condizioni contrattuali, normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi nazionali di lavoro e gli accordi decentrati in essere nel territorio della provincia di Trento, nonché a rispettarne le norme e le procedure previste dalla legge, alla data dell'offerta e per tutta la durata della concessione. L'obbligo permane anche dopo la scadenza dei suindicati contratti collettivi fino alla loro sostituzione. In particolare il Concessionario si impegna ad osservare ed applicare integralmente ai dipendenti ed ai soci lavoratori, se trattasi di cooperativa in quanto applicabili, tutte le norme contenute nei contratti collettivi nazionali di lavoro e gli accordi decentrati in essere nel territorio della provincia di Trento.

2. Il Concessionario deve garantire, in relazione ai lavoratori addetti al servizio, il regolare versamento dei contributi assicurativi, previdenziali e di quelli dovuti agli enti bilaterali previsti dalla normativa vigente, nonché i trattamenti economici previsti dal C.C.N.L. e dagli accordi territoriali applicabili come sopra indicati.

3. I soggetti incaricati dal Concessionario dell'attività di insegnamento delle discipline sportive devono possedere la qualifica di istruttore o tecnico prevista dalle norme regolamentari della disciplina di riferimento.

4. Tutto il personale impiegato deve essere in regola con le disposizioni di cui al D.Lgs. 39/2014 (decreto antipedofilia).

5. Il Concessionario è tenuto inoltre all'osservanza ed all'applicazione di tutte le norme relative alle assicurazioni obbligatorie ed antinfortunistiche, previdenziali ed assistenziali, nei confronti del proprio personale e dei soci lavoratori e sollevando il Comune da qualsiasi responsabilità in dipendenza della mancata osservanza degli obblighi retributivi, previdenziali e assicurativi verso i propri dipendenti e soci lavoratori.

6. Il Concessionario risponde in ogni caso dell'opera sia del personale assunto che del personale volontario e si impegna a fare osservare a tutti gli addetti alla gestione e ai coadiutori la massima diligenza nell'utilizzo e nella conservazione di locali, impianti, attrezzature e dotazioni varie.

7. Qualora il Concessionario non risulti in regola con gli obblighi di cui sopra, il Comune può procedere alla risoluzione del contratto.

ARTICOLO 20 CODICE DI COMPORTAMENTO

1. A norma dell'articolo 2 del Codice di comportamento dei dipendenti del Comune di Trento, approvato con deliberazione della Giunta comunale 18 dicembre 2016, n. 250 - rinvenibile sul sito dell'Amministrazione comunale (www.comune.trento.it) - i contenuti del predetto Codice di comportamento si applicano, per quanto compatibili, nei confronti dei dipendenti e dei collaboratori a qualsiasi titolo del Concessionario. In caso di accertamento

da parte dell'Amministrazione comunale della violazione degli obblighi derivanti dal Codice da parte dei dipendenti e dei collaboratori a qualsiasi titolo del Concessionario, l'Amministrazione, previa instaurazione del contraddittorio con il Concessionario, ha la facoltà di risolvere il contratto in danno del Concessionario con tutte le conseguenze a carico del Concessionario previste dalla normativa vigente per il caso di risoluzione del contratto in danno del Concessionario.

ARTICOLO 21 PREVENZIONE E SICUREZZA

1. Il Concessionario è tenuto all'osservanza delle disposizioni del D.Lgs. 09.04.2008, n. 81 "Attuazione dell'articolo 1 della legge 03.08.2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro" e sue modifiche ed integrazioni.
2. La responsabilità diretta o indiretta in materia di prevenzione e sicurezza è a totale carico del Concessionario sia nei rapporti con i propri dipendenti, con gli utenti in generale, con gli appaltatori, con i fornitori, che con ogni altra figura che per qualsiasi motivo si rapporti con le strutture affidate in gestione.
3. Il Concessionario non può impedire al personale incaricato dal Comune il libero accesso ad ogni parte della struttura in concessione opponendo motivi legati alla sicurezza, fatte salve comprovate ed eccezionali situazioni.
4. L'impianto sportivo deve essere dotato di defibrillatore semiautomatico, al fine di permettere alle società e associazioni sportive il rispetto dell'articolo 5 del D.M. 24.04.2013, modificato con D.M. 11.01.2016. Durante il periodo di utilizzo dell'impianto è richiesta la presenza di personale abilitato all'uso del defibrillatore.

ARTICOLO 22 MANUTENZIONE E ASSETTO DELL'IMPIANTO SPORTIVO

1. La manutenzione è a carico del Concessionario.
2. Il Concessionario, nel corso della durata della concessione, è tenuto ad adempiere a quanto previsto nella "Relazione Tecnica Illustrativa" - Allegato 1 al presente Capitolato e ad eseguire tutti gli ulteriori interventi proposti in sede di gara nel PEF asseverato.
3. Tutti gli interventi devono essere eseguiti nel rispetto della tempistica indicata nel PEF.
4. Qualora per taluno degli interventi il Concessionario ottenga contributi pubblici, nell'esecuzione dei lavori, deve rispettare quanto previsto dalla normativa vigente sulla contrattualistica pubblica sia nazionale che locale, ovvero il D.Lgs 50/2016 e succ mod. e int. e la L.P. 26/1993 e succ mod. e int. nonché ogni altra normativa ad essa collegata.
5. Qualora gli interventi migliorativi comportino una variazione della consistenza delle strutture, a conclusione degli stessi essa viene formalizzata con atto dirigenziale, senza necessità di modificare il contratto, con automatica estensione delle clausole contrattuali alla nuova consistenza.
6. Fatto salvo quanto previsto per gli interventi richiamati nel comma 2, ogni ulteriore intervento è da considerarsi modifica della concessione. Richiamato quanto previsto nella "Relazione Tecnica Illustrativa" - Allegato 1 al presente Capitolato, tali ulteriori interventi sono da valutare in forza delle disposizioni vigenti in materia di modifica del contratto durante il periodo di efficacia dello stesso.
7. Il Comune, in ragione della gravità dell'atto o del ripetersi di realizzazioni non autorizzate, applicherà quanto previsto dall'articolo 30 "Penali" fino alla risoluzione di diritto della concessione, fatta salva in ogni caso la richiesta di risarcimento danni.

ARTICOLO 23 GESTIONE E FINANZIAMENTO DEGLI INVESTIMENTI

1. Tutti gli investimenti devono essere finanziati secondo quanto indicato dal Concessionario nel PEF.
2. Qualsiasi intervento realizzato dal Concessionario si ritiene ammortizzato alla fine del periodo di concessione.
3. Ai sensi dell'articolo 180, comma 6, del D.Lgs. 50/2016 e succ. mod e int. secondo cui eventuali garanzie pubbliche o ulteriori meccanismi di finanziamento a carico della pubblica amministrazione (contributi, sovvenzioni, ecc.), non possono essere complessivamente superiori al quarantanove per cento del costo dell'investimento complessivo, comprensivo di eventuali oneri finanziari.
4. La situazione è monitorata attraverso una verifica dell'Equilibrio Economico Finanziario del PEF di cui all'articolo 26 del presente Capitolato.

ARTICOLO 24 SUBAPPALTO

1. E' fatto espressamente divieto al Concessionario di subappaltare in tutto o in parte l'oggetto della presente concessione, pena la decadenza del contratto.
2. Non si considera subappalto, ai sensi dell'articolo 174 del D.Lgs. 50/2016 e succ. mod. e int., l'affidamento di parti della concessione ad imprese che si siano raggruppate o consorziate, né le imprese ad esse collegate.

ARTICOLO 25 OBBLIGHI ASSICURATIVI

1. Il Concessionario usa la massima diligenza nella realizzazione del servizio di gestione dell'impianto sportivo e delle sue attività complementari ed accessorie e garantisce che l'impianto sportivo venga utilizzato adottando tutte le cautele necessarie ed idonee ad evitare danni di qualsiasi genere. In caso di difettosa manutenzione dell'impianto sportivo o di una qualsiasi situazione di pericolo il Concessionario è comunque tenuto ad adottare ogni misura precauzionale al fine di preservare l'incolumità delle persone ed evitare o contenere i danni alle cose, sollevando quindi il Comune da qualsiasi responsabilità.
2. Nell'effettuazione del servizio il Concessionario è direttamente ed esclusivamente responsabile di ogni danno derivante da propria azione o omissione e da quella del personale preposto al servizio agli impianti di proprietà del Comune, ai beni degli utenti e del personale comunale e solleva il Comune da ogni responsabilità diretta o indiretta, dipendente dalla gestione, sia sotto il profilo civile che amministrativo.
3. Il Concessionario è altresì direttamente ed esclusivamente responsabile di ogni danno arrecato in relazione all'espletamento del servizio a persone presenti, a vario titolo (personale comunale, utenti, visitatori, ecc.), negli ambienti di pertinenza dell'impianto sportivo.
4. A tal fine il Concessionario è tenuto alla stipula, con una compagnia di assicurazione primaria e per l'intera durata della concessione, di una polizza di Responsabilità Civile in ordine allo svolgimento di tutte le attività oggetto della presente concessione per qualsiasi danno che possa essere arrecato all'impianto sportivo, ai dipendenti e collaboratori del Comune e del Concessionario nonché ai terzi con riferimento ai prodotti ed ai servizi erogati.

5. Il massimale di polizza non può essere inferiore a € 5.000.000,00 (cinquemilioni/00) per ciascun sinistro relativamente alla garanzia di Responsabilità civile verso terzi e di € 5.000.000,00 (cinquemilioni/00) relativamente alla garanzia di responsabilità civile verso i propri dipendenti/volontari.

6. In tale polizza, della quale deve essere prodotta ed inviata una copia al Comune prima della stipula della convenzione con l'indicazione dell'avvenuto pagamento del premio, il Comune deve risultare espressamente incluso nel novero dei terzi.

7. Tale copertura assicurativa, che deve avere durata pari a quella della concessione, eventualmente prorogabile su richiesta del Comune, e comunque sino a completa ed esatta esecuzione, deve espressamente considerare quali terzi anche i dipendenti del Comune. Nel caso in cui la polizza venga sottoscritta per periodi inferiori alla durata del contratto, la stessa deve essere rinnovata di volta in volta sino al termine del rapporto contrattuale, presentando copia delle relative quietanze al Comune.

8. Le quietanze di pagamento del premio assicurativo annuale (o secondo la periodicità prevista dalla polizza) devono essere fornite al Comune.

9. Resta comunque ferma l'intera responsabilità del Concessionario per danni eventualmente non coperti dalla polizza, per le parti di danno in franchigia, ovvero gli eventuali maggiori danni eccedenti il massimale di garanzia della polizza. Comunque ed in qualsiasi caso tutte le responsabilità per eventuali danni connessi alla gestione del servizio, sono a carico del Concessionario, a prescindere dai massimali assicurativi.

10. Il Comune non può in alcun modo essere considerato depositario delle attrezzature e dei materiali in genere di proprietà del Concessionario che si trovino nei locali dell'impianto sportivo, per cui la loro custodia e conservazione spettano al Concessionario medesimo, restando così il Comune esonerato da ogni responsabilità per furti, danneggiamenti, incendi o altre cause.

ARTICOLO 26

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO ED EQUILIBRIO ECONOMICO FINANZIARIO

1. La disciplina della presente concessione si fonda sul rispetto dell'Equilibrio Economico Finanziario definito sulla base dei presupposti e delle condizioni previste nel Piano Economico Finanziario presentato in sede di gara (PEF Caso Base iniziale).

2. L'Equilibrio Economico Finanziario degli investimenti e della connessa gestione è rappresentato dai valori di DSCR prospettico di ciascun anno e del TIR Equity esposti nel PEF presentato in sede di gara e calcolati sulla base delle indicazioni contenute nel documento "Parametri finanziari", allegato 6 al presente Capitolato.

3. L'Alterazione dell'Equilibrio economico-finanziario indica la variazione o la combinazione di più variazioni dei presupposti e delle condizioni di base dell'Equilibrio Economico Finanziario conseguente al verificarsi di un Evento Destabilizzante che dia luogo ad una variazione di almeno uno dei Parametri Finanziari (DSCR prospettico di ciascun anno e TIR Equity), rispetto ai valori rilevati nel PEF nei termini di seguito indicati:

- a. con riferimento al parametro DSCR prospettico di ciascun anno: si verifichi una variazione di almeno [+/- 0,03];
- b. con riferimento al parametro TIR dell'Equity: si verifichi una variazione di almeno [+/- 50 punti base].

Le variazioni del DSCR prospettico di ciascun anno e/o del TIR Equity per valori inferiori a quelli sopra indicati non determinano Alterazione dell'Equilibrio Economico Finanziario (c.d. Fascia di Tolleranza), rientrando tali circostanze nell'alea della concessione consapevolmente assunta dal Concessionario.

4. Al verificarsi quindi dell'evento destabilizzante che determina un'alterazione dell'Equilibrio Economico Finanziario, misurata come sopra indicato, il Comune o il Concessionario potranno avviare la procedura di revisione del PEF.

ARTICOLO 27

RIEQUILIBRIO E REVISIONE DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

1. Il Concessionario o il Comune hanno diritto al Riequilibrio Economico Finanziario ai sensi del presente articolo, nel caso in cui si verifichi un'Alterazione dell'Equilibrio Economico Finanziario determinata da un Evento Destabilizzante ovvero si verifichi una delle seguenti fattispecie:

1. un **fatto del concedente** ovvero:

- l'inadempimento del Concedente alle proprie obbligazioni ai sensi del presente atto;
- un ritardo da parte del Concedente nella messa a disposizione dell'impianto sportivo;
- mutamento, per fatto del Comune, dei presupposti e delle condizioni di base del PEF;
- entrata in vigore di norme regolamentari che stabiliscano nuovi meccanismi tariffari o nuove condizioni per l'esercizio delle attività previste nella concessione non coerenti con il PEF;
- richiesta di modifica delle prestazione dei servizi oggetto del presente Capitolato, avanzata dal Comune;
- l'imposizione da parte del Concedente di Varianti alla progettazione, in corso d'opera e in fase di gestione;
- un fatto imputabile al Concedente o, in genere, ad altre pubbliche amministrazioni, che impedisca al Concessionario di adempiere le proprie obbligazioni ai sensi del presente atto, ove il Concessionario dimostri di aver diligentemente adempiuto ai relativi oneri, formalità o adempimenti ai sensi di legge o del presente atto;

2. ogni evento o circostanza di **forza maggiore** che comprende i seguenti eventi, atti, fatti o circostanze assolutamente imprevisi o imprevedibili non direttamente imputabili alla Parte che la invoca, che non sia stato possibile impedire usando la dovuta diligenza e tale da rendere impossibile, in tutto o in parte, in modo obiettivo e assoluto l'adempimento delle obbligazioni in via temporanea o permanente, nello specifico:

- scioperi, fatta eccezione per quelli che riguardano il Concedente o il Concessionario;
- guerre o atti di ostilità, comprese azioni terroristiche, sabotaggi, atti vandalici e sommosse, insurrezioni o altre agitazioni civili;
- esplosioni, radiazioni o contaminazioni chimiche;
- fenomeni naturali avversi, comprese esondazioni, fulmini, terremoti, siccità, anomali accumuli di neve o ghiaccio classificabili come eventi di pubblica calamità ai sensi di legge;
- epidemie e contagi;

- indisponibilità di alimentazione elettrica, gas, linee telefoniche o acqua per cause non imputabili al Concedente o al Concessionario;
 - atti od omissioni delle autorità, che non siano determinati dal comportamento doloso, negligente o omissivo della Parte che ne subisce la conseguenza;
3. ogni **norma di legge o regolamento o prescrizione tecnica sopravvenuta** dopo la data di sottoscrizione del contratto di concessione che determini significativi maggiori costi, oneri e/o tempi a carico del Concessionario;
 4. ogni ritrovamento archeologico che determini maggiori costi, oneri e/o tempi a carico del Concessionario, ovvero l'indisponibilità in tutto o in parte dell'impianto sportivo;
 5. il mancato o tardivo rilascio delle necessarie autorizzazioni a carico del Concedente per un periodo superiore a 90 (novanta) giorni rispetto al termine previsto nel Cronoprogramma per cause non imputabili a fatti, omissioni, carenze istruttorie e/o documentali, ritardi e/o errori del (o imputabili al) Concessionario;
 6. l'annullamento giurisdizionale e/o la revoca delle autorizzazioni a carico del Concedente per cause non imputabili a fatti, omissioni, carenze istruttorie e/o documentali, ritardi e/o errori del (o imputabili al) Concessionario;
 7. la sospensione totale o parziale dei servizi per cause non imputabili a fatti, omissioni, carenze istruttorie e/o documentali, ritardi e/o errori del (o imputabili al) Concessionario nei seguenti casi:
 - per motivi di pubblico interesse, inclusi il pericolo grave ed imminente di danno alla salute, all'integrità fisica, alla sicurezza dei dipendenti, degli ausiliari e collaboratori del Concessionario;
 - per comprovate ragioni tecnico-logistiche qualora la sospensione si sia protratta per 30 (trenta) giorni consecutivi;
 8. le attività di bonifica divenute necessarie per cause non imputabili al Concessionario.

Non rappresentano causa di revisione del PEF gli eventi modificativi dell'Equilibrio Economico Finanziario a sfavore del Concessionario che siano conseguenza diretta o indiretta di scelte gestionali e/o imprenditoriali del Concessionario stesso.

2. Entro 30 (trenta) giorni dal verificarsi di un Evento Destabilizzante la Parte interessata alla Revisione trasmette via PEC all'altra Parte una comunicazione scritta finalizzata ad avviare la procedura di Revisione del Piano Economico Finanziario. Tale comunicazione deve contenere:

- l'esatta descrizione dell'Evento Destabilizzante che avrebbe dato luogo all'Alterazione dell'Equilibrio Economico Finanziario;
- la descrizione dell'Alterazione dell'Equilibrio Economico Finanziario;
- ogni ulteriore documentazione comprovante la misura dell'Alterazione dell'Equilibrio Economico Finanziario e la metodologia di calcolo di tale misura;
- un caso base del PEF aggiornato (accompagnato dalla relativa relazione) che illustri il valore dei Parametri Finanziari immediatamente prima e dopo l'impatto dell'Evento Destabilizzante che ha dato luogo all'Alterazione dell'Equilibrio economico-finanziario.

3. È inteso che nel caso in cui l'Evento Destabilizzante abbia un'incidenza favorevole sull'Equilibrio economico-finanziario e comporti un miglioramento dei Parametri Finanziari il Riequilibrio economico-finanziario ai sensi del presente articolo deve essere effettuato a vantaggio del Concedente.

4. Entro i 30 (trenta) giorni successivi alla trasmissione della comunicazione di cui al

precedente comma 2 la Parte che ha ricevuto detta comunicazione comprensiva del Caso Base del PEF aggiornato procede in buona fede alla verifica di quanto indicato nella comunicazione e del Caso Base di PEF aggiornato, nonché all'esame delle disposizioni del contratto di concessione.

5. Ad esito delle valutazioni di cui al precedente comma le Parti concordano la Revisione, che può prevedere in via alternativa o congiunta:

- a. l'incremento o la riduzione del Canone di concessione; e/o
- b. il pagamento di importi (una tantum o periodici) a titolo di indennizzo; e/o
- c. altre forme di contribuzione pubblica nei limiti previsti nella normativa; e/o
- d. realizzazione di investimenti aggiuntivi;
- e. modifica della durata della Concessione.

La revisione è effettuata in modo tale da rideterminare l'Equilibrio economico finanziario, ripristinando i Parametri Finanziari nei limiti dell'effetto economico-finanziario direttamente derivante dall'Alterazione dell'Equilibrio economico finanziario senza, tuttavia, modificare e/o alterare l'allocazione dei rischi prevista nel presente Capitolato ed in particolare nella "Matrice dei Rischi" allegato 4.

6. Le modalità e le forme tecniche di Riequilibrio economico-finanziario rientrano nella piena disponibilità e discrezionalità del Concedente.

7. Qualora le Parti non addivenissero ad una concorde valutazione sul Riequilibrio economico-finanziario nei termini sopra stabiliti, ai sensi dell'articolo 165, comma 6, del D.Lgs 50/2016 e succ. mod. e int. ciascuna delle Parti ha facoltà di recedere dal contratto con conseguente diritto del Concessionario alla corresponsione da parte del Concedente degli importi determinati ai sensi di legge.

ARTICOLO 28 CONTROLLI E VERIFICHE

1. Il Comune, svolge controlli e verifiche costanti sulla regolare gestione della concessione attraverso la richiesta di documenti e dati. Controlla inoltre la qualità delle attività principali e complementari per la gestione dell'impianto sportivo al fine di verificare il raggiungimento dei livelli qualitativi minimi di servizio stabiliti nell'articolo 13 "Obblighi generali di gestione del Concessionario".

2. Il Concessionario è tenuto a trasmettere la documentazione ed i dati richiesti nonché a consentire in ogni momento, compatibilmente con l'orario di apertura dell'impianto, l'accesso al personale incaricato delle suddette verifiche.

3. Nel caso le verifiche attestassero inadempimenti agli obblighi contrattuali, a giudizio insindacabile del Comune, quest'ultimo procede per iscritto a contestare l'addebito al Concessionario con le modalità di cui al successivo articolo 30 "Penali".

4. Il Concessionario e il Comune possono concordare lo svolgimento di verifiche congiunte, finalizzate a rilevare l'impatto sociale delle attività effettuate nell'impianto sportivo.

ARTICOLO 29 CAUZIONE DEFINITIVA

1. Ai sensi dell'articolo 31 della L.P. n. 2 del 9 marzo 2016, dell'articolo 8 della L.P. n. 23 del 19 luglio 1990 e succ. mod. e int. e del suo regolamento attuativo nonché dell'articolo 103 del D.Lgs. 50/2016 e succ. mod. e int., l'impresa aggiudicataria, prima della stipulazione del contratto, è obbligata a costituire una garanzia fideiussoria per l'esecuzione del contratto, nelle forme previste dall'articolo 8 della L.P. n. 23 del 19 luglio 1990 e succ. mod. e int..

L'importo della garanzia fideiussoria è pari al 10 (dieci) per cento del valore complessivo della concessione. La garanzia fideiussoria deve avere durata pari alla durata del contratto.

2. Alla cauzione di cui al presente articolo si applicano le riduzioni previste dall'articolo 93, comma 7, del D.Lgs. 50/2016 e succ. mod. e int.

3. Ai sensi dell'articolo 103 del D.Lgs. 50/2016 e succ. mod. e int. la cauzione è prestata a garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dal contratto di concessione e del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle obbligazioni stesse.

4. Resta salvo per l'Amministrazione l'esperimento di ogni altra azione ove la cauzione risultasse insufficiente.

5. Il Concessionario si impegna a reintegrare la cauzione nell'importo originario ogni volta che la medesima abbia a subire riduzioni a seguito di escussione da parte dell'Amministrazione comunale. La reintegrazione deve avvenire entro 10 (dieci) giorni lavorativi dall'espressa richiesta dell'Amministrazione. In difetto, previa diffida, il Comune procede alla risoluzione del contratto.

6. La garanzia cessa di avere effetto solo alla data di emissione del certificato di regolare esecuzione del contratto. La garanzia di cui al comma 1 è progressivamente svincolata a misura dell'avanzamento dell'esecuzione, nel limite massimo dell'80 (ottanta) per cento dell'iniziale importo garantito secondo quanto stabilito dalla normativa vigente.

7. La costituzione del deposito cauzionale può avvenire tramite fideiussione bancaria (o intermediario iscritto nell'albo di cui all'articolo 106 del D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385 che svolga in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sia sottoposto a revisione contabile da parte di una Società di revisione iscritta all'Albo previsto dall'articolo 161 del D.Lgs. n. 58/1998 e s.m.) o polizza fideiussoria.

8. Nel caso di garanzia fideiussoria costituita mediante polizza fideiussoria o fideiussione bancaria, le stesse devono essere redatte in conformità delle sotto indicate modalità:

- a) obbligo di autentica notarile della sottoscrizione, con specifica indicazione dell'esistenza in capo a chi sottoscrive del potere di impegnare il soggetto fideiussore, apposta in calce alla fideiussione bancaria o alla polizza fideiussoria;
- b) espressa indicazione che "la garanzia prestata ha efficacia fino all'avvenuto accertamento del regolare assolvimento degli obblighi contrattuali da parte del Dirigente o suo delegato cui compete la gestione del contratto", con la precisazione che l'eventuale indicazione di una data di scadenza deve essere accompagnata dall'espressa precisazione che l'indicazione stessa è inserita ai soli fini della quantificazione del premio o del corrispettivo, fermo restando la clausola appena riportata circa la durata della garanzia;
- c) espressa indicazione di tutte le clausole di seguito indicate:
 - c1) rinuncia espressa al beneficio della preventiva escussione del debitore principale ai sensi dell'articolo 1944, comma 2, del Codice Civile;
 - c2) assunzione dell'impegno incondizionato del soggetto fideiussore a versare l'importo della garanzia fideiussoria su semplice richiesta dell'Ente garantito, senza possibilità di opporre eccezioni di sorta ed entro 15 giorni dalla richiesta stessa;
 - c3) inopponibilità all'Ente garantito del mancato pagamento dei supplementi di premio o dell'eventuale corrispettivo per la fideiussione bancaria da parte del debitore principale;
 - c4) indicazione del Foro di Trento quale Autorità giudiziaria competente per ogni controversia che dovesse insorgere;

- c5) nel caso in cui la polizza fideiussoria o la fideiussione bancaria contengano la clausole per cui "Il contraente è tenuto, a semplice richiesta della Società assicuratrice, a provvedere alla sostituzione della presente garanzia, con altra accettata dal Comune di Trento, liberando conseguentemente la Società stessa nei seguenti casi ... In mancanza della suddetta liberazione il contraente si obbliga a costituire un pegno presso la Società in contanti o titoli di gradimento della Società medesima per un valore pari all'importo massimo garantito con la presente polizza", è necessaria l'espressa indicazione della seguente ulteriore clausola: "La mancata costituzione del suddetto pegno non può in nessun caso essere opposta all'Ente garantito"
- c6) rinuncia del fideiussore ad avvalersi dei termini di cui all'articolo 1957 del Codice Civile.

9. Non sono ammesse polizze fideiussorie o fideiussioni bancarie che contengano clausole attraverso le quali vengano posti oneri di qualsiasi tipo a carico del Comune.

10. Si precisa che la fideiussione bancaria deve essere presentata in carta legale o resa legale.

ARTICOLO 30 PENALI

1. L'inadempimento di quanto disciplinato dal presente Capitolato e da quanto offerto in sede di gara, nel caso di mancato adeguamento nel termine assegnato nella diffida ad adempiere, o in assenza di controdeduzioni da parte del Concessionario o qualora gli elementi giustificativi presentati siano ritenuti insufficienti a giustificare la mancanza contestata, comporta l'applicazione, anche cumulativa, delle seguenti penali:

1. chiusura dell'impianto non prevista secondo quanto definito negli articoli 11 e 15 del presente Capitolato: € 1.000,00 (mille/00) per ogni giorno di chiusura;
2. mancata produzione di documentazione e comunicazioni entro i termini fissati dal presente Capitolato speciale o comunque indicati dal Comune: € 50,00 (cinquanta/00) per ogni giorno di ritardo non giustificabile;
3. applicazione di una tariffa maggiorata rispetto agli importi massimi approvati e comunicati dal Comune: € 500,00 (cinquecento/00) per ogni violazione accertata;
4. ritardata realizzazione degli investimenti sia iniziali previsti negli atti di gara che inseriti dal Concessionario nell'offerta tecnica quali interventi ulteriori e migliorativi; la penale è calcolata moltiplicando l'1% del valore dell'intervento fissato nel PEF per ogni giorno di ritardo. I giorni di ritardo sono contati a partire dal 1° del mese successivo al termine previsto per la conclusione dell'investimento;
5. mancato rispetto dei livelli qualitativi minimi di servizio indicati nell'articolo 13 "Obblighi generali di gestione del Concessionario", riscontrato a seguito di controlli e verifiche ai sensi del precedente articolo 28 "Controlli e verifiche": € 100,00 (cento/00) per ogni punto percentuale inferiore al livello di standard n. 2, 3 e 4 stabiliti nella tabella di cui alla lettera aa. dell'articolo 13 "Obblighi generali di gestione del Concessionario";
6. ritardo superiore a 15 (quindici) giorni nel pagamento della rata di canone dovuta: € 50,00 (cinquanta/00) per ogni giorno successivo al quindicesimo;
7. mancato aggiornamento catastale, nei termini di legge, per interventi e nuove opere: la penale è calcolata nella misura dello 0,5% del valore dell'intervento e/o nuova opera non accatastata.

- 2.** In caso di riscontro di uno dei suddetti inadempimenti, il Comune procede all'immediata contestazione formale dei fatti rilevati entro 15 (quindici) giorni dall'avvenuta conoscenza.
- 3.** Il Concessionario può presentare osservazioni e controdeduzioni nel termine massimo di 10 (dieci) giorni dalla contestazione o nel diverso termine assegnato dal Comune.
- 4.** Il Comune, acquisite le controdeduzioni eventualmente prodotte dal Concessionario, a suo insindacabile giudizio, entro 20 (venti) giorni dalla contestazione, comunica al Concessionario l'esito finale della sua valutazione:
 - a.** positiva, in quanto gli elementi giustificativi presentati sono stati ritenuti congrui e sufficienti;
 - b.** negativa, in assenza di controdeduzioni, oppure qualora gli elementi giustificativi presentati siano stati ritenuti insufficienti a giustificare la mancanza contestata. In questo caso il Comune si riserva di applicare le penali valutata al riguardo la gravità e la frequenza degli inadempimenti ed il disservizio arrecato, fatta salva l'applicazione delle diverse e/o ulteriori sanzioni previste da specifiche disposizioni di legge e fatta salva la responsabilità per ulteriori danni che il Comune avesse a subire a causa dell'inadempimento stesso.
- 5.** Il Concessionario è sempre e comunque tenuto ad attuare gli interventi necessari per risolvere le inadempienze contestate.
- 6.** La penalità viene comminata mediante nota di addebito che il Concessionario deve versare nel termine di 30 (trenta) giorni, fatta salva la possibilità per il Comune di rivalersi sulla cauzione definitiva.
- 7.** Anche a seguito dell'applicazione di penalità il Comune mantiene inalterato il diritto all'azione risarcitoria quando ne ricorrano le condizioni.

ARTICOLO 31 RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

- 1.** Il Comune, ai sensi dell'articolo 1456 codice civile, si riserva, in qualunque tempo, la facoltà di risolvere il contratto previa instaurazione del contraddittorio con il Concessionario, anche incamerando la cauzione definitiva stipulata per l'esecuzione del contratto e richiedendo il risarcimento dei danni che eventualmente eccedessero l'importo della stessa in tutti i casi espressamente previsti nel presente Capitolato e nelle seguenti ulteriori ipotesi:
 - a.** nel caso di applicazioni di penali il cui ammontare complessivo annuale sia pari alla metà del valore del canone del medesimo anno;
 - b.** nel caso in cui il Concessionario non proceda alla realizzazione degli investimenti previsti nel PEF;
 - c.** qualora il Concessionario realizzi nell'ambito dell'impianto sportivo interventi e/o attività senza dotarsi di tutte le autorizzazioni, permessi, certificazioni, nulla osta e/o ogni altro provvedimento necessario, o senza effettuare le comunicazioni dovute;
 - d.** in caso di applicazione di tariffe superiori a quelle approvate annualmente dal Comune di Trento dopo l'applicazione di una penale in relazione a tale inadempimento.
- 2.** In tutti gli altri casi di grave inadempimento alle obbligazioni contrattuali, tali da compromettere il servizio, o qualora il Concessionario ritardi per negligenza l'esecuzione delle prestazioni contrattuali, il Responsabile Unico del Procedimento (RUP) procede alla motivata contestazione degli addebiti al Concessionario, assegnandogli un termine per presentare le proprie controdeduzioni o eseguire gli adempimenti contestati.

3. Il Responsabile Unico del Procedimento (RUP), se ritiene di non accogliere le controdeduzioni, o in mancanza di esse, o perdurando il grave inadempimento, procede alla risoluzione, ai sensi degli articoli 1453 e 1454 del codice civile.

4. Nei casi di risoluzione del contratto per inadempimento del Concessionario nulla è dovuto allo stesso.

5. Resta fermo il diritto del Comune di agire per il risarcimento dei danni, nonché di rivalersi su eventuali crediti dell'aggiudicatario o sulla cauzione senza necessità di diffide o di autorizzazione dello stesso.

6. Ove il Comune non addivenga alla risoluzione del contratto, procede d'ufficio a sanare le inadempienze contestate, imputando ogni maggior onere sostenuto al Concessionario.

ARTICOLO 32 CESSAZIONE E REVOCA

1. La concessione cessa nelle ipotesi previste dall'articolo 176, comma 1, del D.Lgs. 50/2016 e succ. mod. e int.

2. Per sopravvenuti motivi di pubblico interesse ovvero nel caso di mutamento della situazione di fatto o di nuova valutazione dell'interesse pubblico originario, la concessione può essere revocata ai sensi e con gli effetti di cui all'articolo 176, comma 4 e seguenti, del D.Lgs. 50/2016 e succ. mod. e int.

ARTICOLO 33 RESTITUZIONE

1. Alla scadenza della concessione o in caso di risoluzione o revoca della stessa l'impianto sportivo deve essere restituito, unitamente a tutti i beni valorizzati nel quadro economico degli investimenti, al Comune in buone condizioni, salvo il normale deterioramento dovuto al corretto uso e alla vetustà e con tutte le migliorie eventualmente eseguite.

2. Alla scadenza deve essere redatto, in contraddittorio tra le parti, verbale di restituzione dell'impianto sportivo, al fine della ricognizione dello stato di consistenza e di esistenza dell'impianto, nel quale devono essere evidenziati eventuali danni all'impianto sportivo e dal quale si evinca lo stato di conservazione delle strutture. Eventuali danni devono essere risanati dal Concessionario entro 30 (trenta) giorni o direttamente dal Comune con parziale escussione della cauzione.

3. Il verbale di restituzione, redatto anche con materiale fotografico attestante lo stato dei luoghi, è sottoscritto dal Comune e dal Concessionario e ad esso sono allegate le certificazioni e le autorizzazioni in originale richieste dalla legge relative alla struttura edilizia e agli impianti tecnologici presenti nell'impianto sportivo nonché i manuali d'uso di ogni attrezzatura impiantistica eventualmente installata o modificata durante la gestione, consegnate dal Concessionario.

ARTICOLO 34 DIRETTORE DELL'ESECUZIONE

1. Il Responsabile Unico del Procedimento (RUP) nomina il Direttore dell'esecuzione del contratto che assume i compiti di cura, controllo e vigilanza nella fase di esecuzione contrattuale, nonché nella fase di verifica della conformità delle prestazioni contrattuali secondo quanto stabilito dall'articolo 16 e seguenti del D.M. 49/2018.

2. Il nominativo del Direttore dell'esecuzione del contratto viene comunicato tempestivamente al Concessionario.

3. Il Direttore dell'esecuzione può avvalersi di incaricati a cui può affidare per iscritto una o più delle attività di propria competenza.

4. Al Concessionario è proibito rivolgersi ad altre persone che non siano il Responsabile Unico del Procedimento, il Direttore dell'esecuzione ed i collaboratori dallo stesso incaricati. È altresì impedito ad altri organi o figure soggettive del Comune di ingerirsi nella gestione della concessione.

ARTICOLO 35 TRATTAMENTO DEI DATI

1. Il Concessionario garantisce il legittimo e pertinente trattamento dei dati personali e il rispetto del diritto alla riservatezza, alla tutela dell'identità personale e alla protezione dei dati personali degli utenti che fruiscono delle prestazioni oggetto della concessione.

2. Il Comune e il Concessionario sono tenuti al rispetto e all'applicazione della normativa in vigore in materia di trattamento di dati personali (Regolamento UE n. 2016/679; D.Lgs. n. 196/2003).

3. Ai sensi dell'articolo 28 del Regolamento UE 2016/679, il Concessionario è nominato Responsabile del trattamento dei dati personali acquisiti nell'ambito delle attività svolte per la gestione dell'impianto sportivo. Il rapporto è disciplinato da specifico atto di nomina predisposto dal Titolare del trattamento (Comune di Trento), allegato parte integrante del contratto da stipularsi tra Comune di Trento e Concessionario.

4. Il Concessionario si impegna a comunicare al Comune i dati personali acquisiti nello svolgimento delle attività oggetto della concessione, qualora ciò si rendesse necessario ai fini delle attività di controllo esercitate dal Comune stesso.

ARTICOLO 36 TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI

1. Il Concessionario assume gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla L. 13.08.2010 n. 136 e ss. mm. e ii.

2. Ai sensi dell'articolo 3, comma 9 bis, della citata L. 136/2010, le parti, come sopra rappresentate prendono atto che il mancato utilizzo del bonifico bancario o postale ovvero degli altri strumenti idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni costituisce causa di risoluzione del contratto.

3. Ai sensi del medesimo articolo 3 della L. 136/2010 il Concessionario che ha notizia dell'inadempimento della propria controparte agli obblighi di tracciabilità finanziaria imposti dalla normativa in parola ne dà immediata comunicazione al Comune e alla Prefettura-Ufficio territoriale del Governo della provincia di Trento.

ARTICOLO 37 CONTROVERSIE

1. Tutte le controversie che dovessero insorgere tra le parti in ordine all'interpretazione o all'attuazione del presente Capitolato speciale sono devolute all'Autorità giudiziaria competente avanti il Foro di Trento.

ARTICOLO 38 SPESE CONTRATTUALI

1. Tutte le spese, imposte, tasse e soprattasse comunque inerenti alla stipula e alla registrazione del contratto sono interamente carico del Concessionario, senza eccezione alcuna.

ARTICOLO 39
DISPOSIZIONI FINALI

1. Per quanto non previsto dal presente Capitolato, si rinvia alle norme vigenti in materia.

**Affidamento in concessione del servizio di gestione dell'impianto sportivo
comunale sito in PIAZZA VENEZIA – Trento**

Relazione Tecnica Illustrativa

- **Premessa**
- **Inquadramento Catastale**
- **Inquadramento Urbanistico**
- **Consistenza Impianto Sportivo**
 - A) **Palazzina Servizi**
 - B) **nr. 4 Campi tennis**
- **Arredi e Attrezzature**
- **Interventi di riqualificazione**
- **Manutenzioni a carico del concessionario**

PREMESSA

Il Comune di Trento è proprietario di un impianto sportivo posto in Piazza Venezia n. 41/1.

La costruzione dell'impianto sportivo risale agli anni '40. Negli anni successivi fino ad oggi, si sono attuati vari interventi di ampliamento e completamento, dovuti alla necessità di conformare l'impianto alle esigenze sportive.

L'impianto è posto all'interno del Giardino di Piazza Venezia in prossimità del centro storico, ben raggiungibile, sia a piedi che tramite linee di mezzi pubblici.

L'area che ospita l'impianto sportivo è recintata.

Gli accessi a tale area sono da via Piazza Venezia (accesso carrabile che conduce ad un parcheggio privato interno mediante l'apertura di stanga elettrica di propria competenza) e dal Giardino di Piazza Venezia (accesso pedonale).

L'impianto è composto da 4 campi da tennis, palazzina servizi dove sono presenti bar, locale pluriuso, spogliatoi (M e F)



INQUADRAMENTO CATASTALE (C.C. Trento)

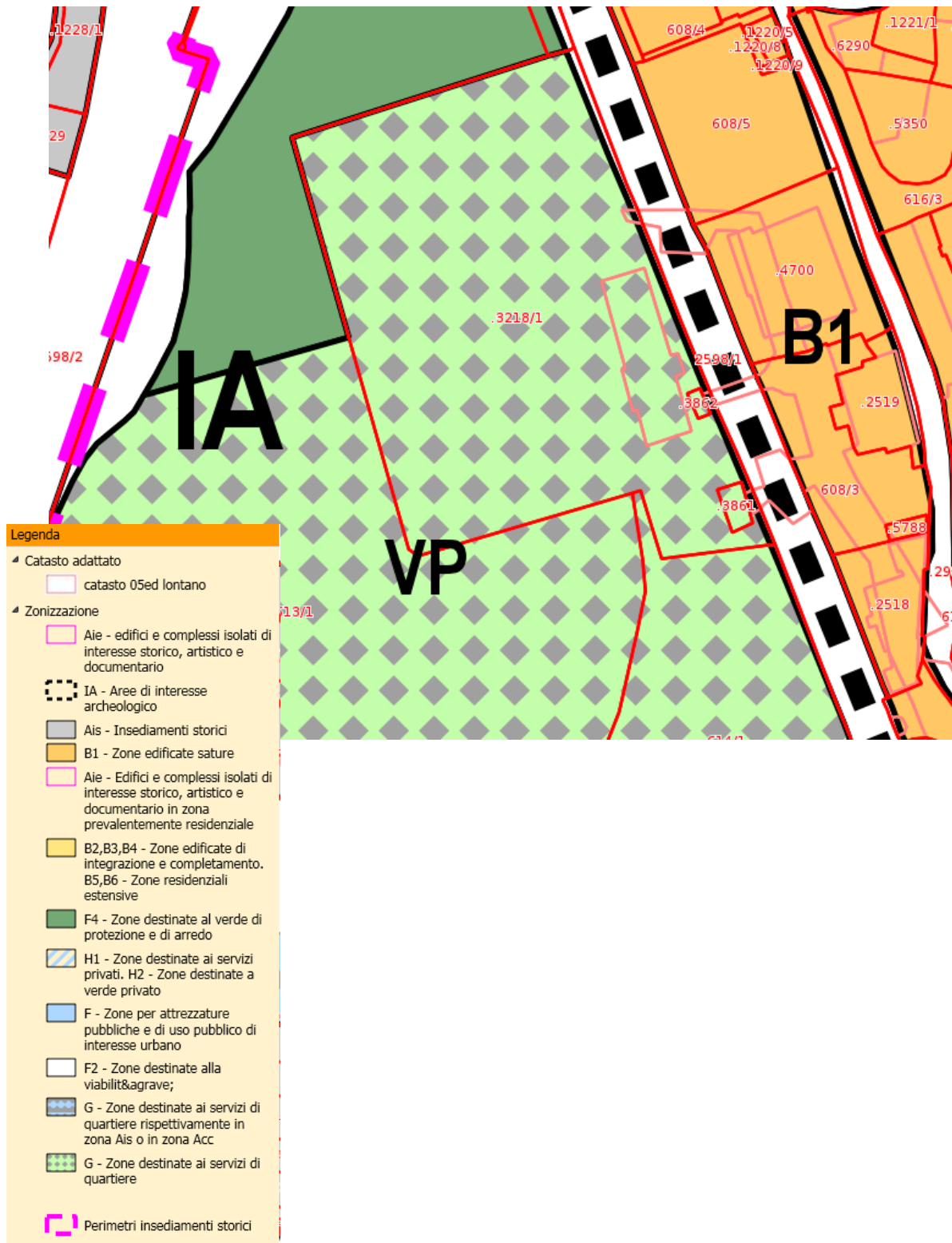
L'impianto sportivo ricade sulla particella sotto elencate:

p.ed. 3218/1 – campi da tennis e palazzina servizi



INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'impianto sportivo ricade nel Piano Regolatore Generale nella zona **G: Zone destinate ai servizi di quartiere**. Nello specifico risulta avere la destinazione denominata "VP - verde pubblico o di uso collettivo di quartiere" regolamentato dall'art. 69 delle Norme di Attuazione.



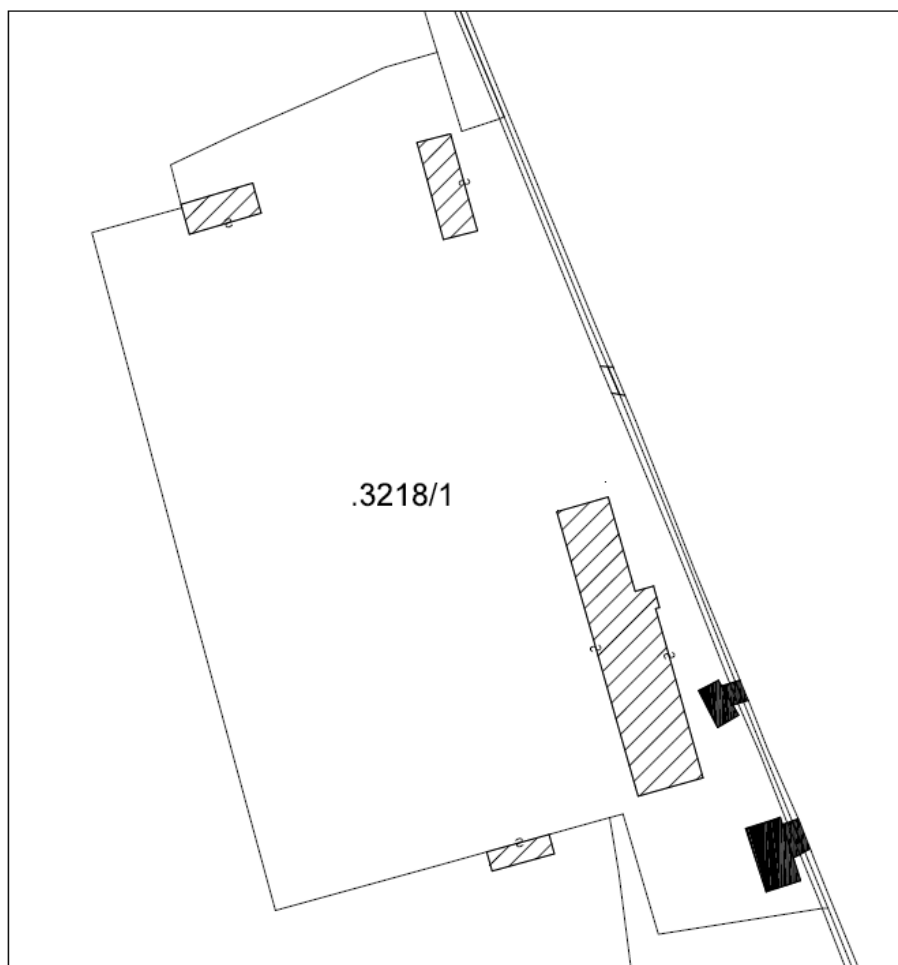
CONSISTENZA IMPIANTO SPORTIVO

La palazzina servizi è posta all'interno dell'area assegnata ed è così composta:

1. piano terra deposito, locale pronto soccorso, centrale termica, servizi igienici con antibagno, locali destinati alla somministrazione di alimenti e bevande con depositi e ripostigli;
2. primo piano un locale pluriuso e n. 2 spogliatoi con docce e w.c. n. 1 spogliatoio arbitro con w.c.;

Adiacente alla palazzina sono presenti nr. 4 campi da tennis in terra rossa con copertura removibile (pallone pressostatico)

A servizio dell'impianto sono presenti nr. 3 strutture di piccole dimensioni con funzione di magazzini (anche per il ricovero del pallone pressostatico) o locali tecnici.



Per tale impianto sono depositati presso gli uffici dell'Amministrazione la seguente documentazione:

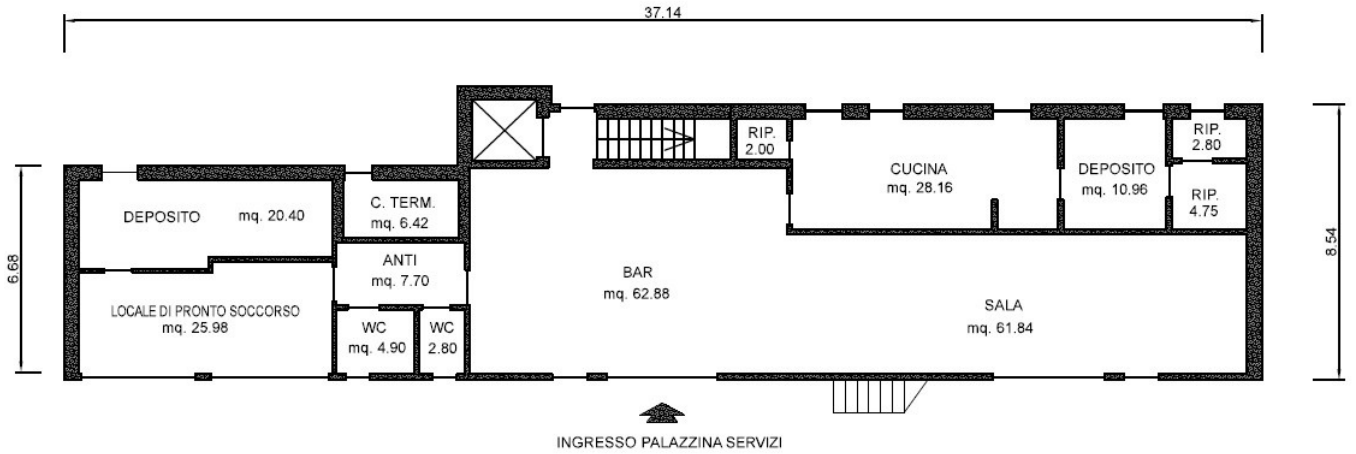
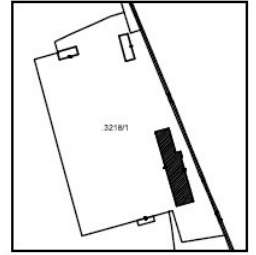
- Certificazione conformità edifici esistenti di data 17 dicembre 2012
- Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio per attività 74.1.a (D.P.R. 01.08.2011 nr. 151) con scadenza 03.02.2022

A) PALAZZINA SERVIZI - DESCRIZIONE DI DETTAGLIO -

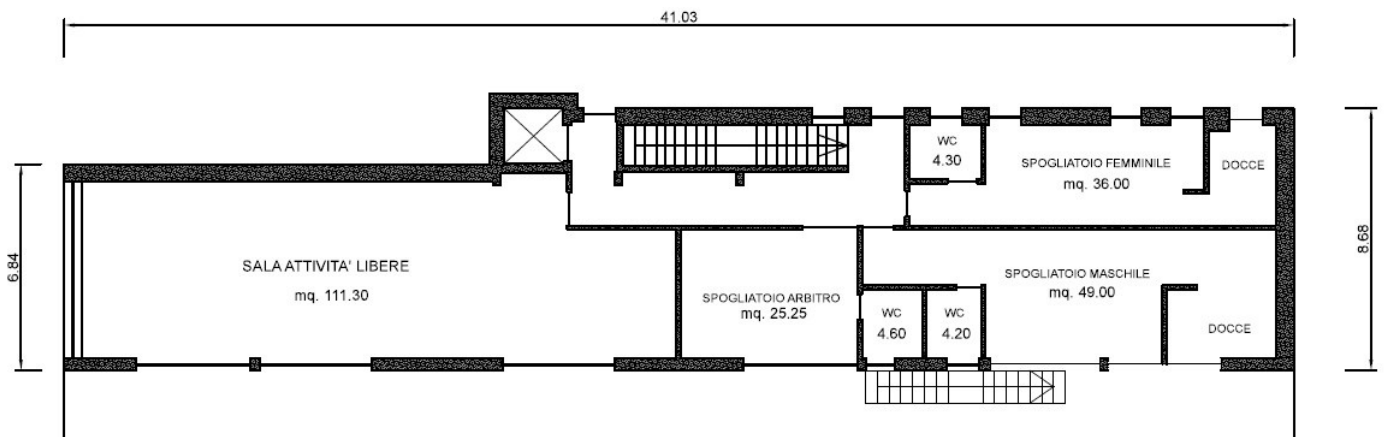
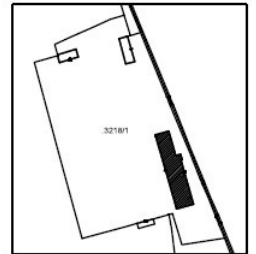
Spazi presenti	Dimensione	Annotazioni
Bar con sala	Circa mq. 62,88 + 61,84	Piano terra
Cucina e spazi accessori	Circa mq. 48,67	Piano terra
Locale di pronto soccorso	Circa mq. 25,98	Piano terra
Deposito	Circa mq. 20,40	Piano terra
Nr. 2 spogliatoi (M e F)	Circa mq. 40,30 + 57,80	Primo piano
Locale pluriuso	Circa mq. 111,30	Primo piano
Ultimi interventi rilevati	Anno 2008 / 2009 intervento di demolizione con ricostruzione mediante recupero del volume esistente dell'edificio a servizio del centro tennis Anno 2020 interventi di impermeabilizzazione copertura	



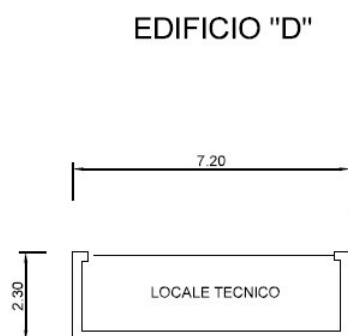
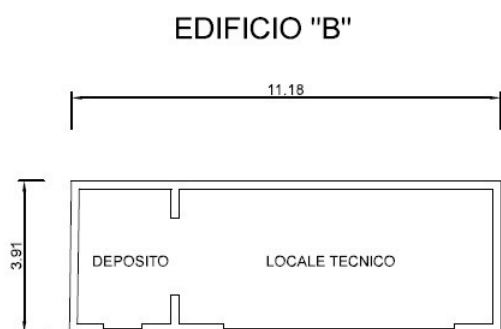
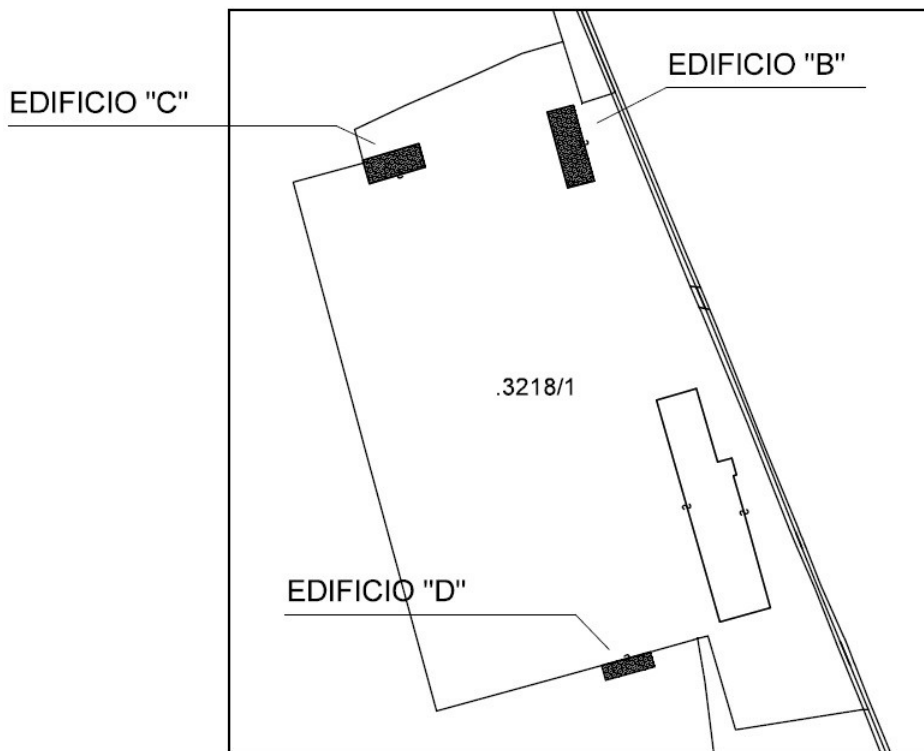
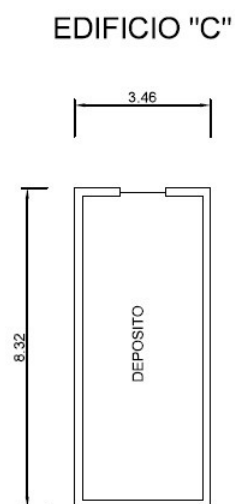
IMPIANTO SPORTIVO PIAZZA VENEZIA PIANO TERRA



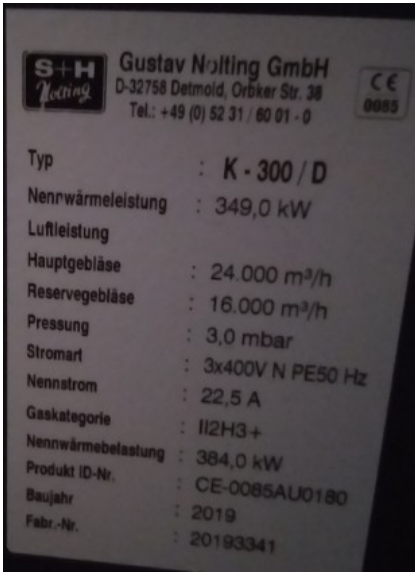
IMPIANTO SPORTIVO PIAZZA VENEZIA PRIMO PIANO



IMPIANTO SPORTIVO PIAZZA VENEZIA
PLANIMETRIA GENERALE



B) nr. 4 CAMPI DA TENNIS - DESCRIZIONE DI DETTAGLIO -

Fondo da gioco	Terra rossa	
Illuminazione esterna	nr. 6 fari presenti	
Riscaldamento	Presente generatore d'aria a servizio del pallone pressostatico con relativo generatore di emergenza	 <p> S+H Gustav Nolling GmbH D-32758 Detmold, Orbker Str. 38 Tel.: +49 (0) 52 31 / 60 01 - 0 CE 8885 </p> <p> Typ : K - 300 / D Nennwärmeleistung : 349,0 kW Luftleistung Hauptgebläse : 24.000 m³/h Reservegebläse : 16.000 m³/h Pressung : 3,0 mbar Stromart : 3x400V N PE50 Hz Nennstrom : 22,5 A Gaskategorie : II2H3+ Nennwärmebelastung : 384,0 kW Produkt ID-Nr. : CE-0085AU0180 Baujahr : 2019 Fabr.-Nr. : 20193341 </p>
Copertura	Pallone pressostatico / montaggio nel periodo invernale	
Ultimi interventi rilevati	Anno 2020/21 sostituzione pallone pressostatico con annesso impianto illuminazione e relativa centrale termica, sostituzione impianto illuminazione esterno	

ARREDI E ATTREZZATURE

All'interno dei locali e degli spazi dell'impianto sportivo sono presenti arredi e attrezzature. L'attuale gestore si è reso disponibile a cederle al prezzo sotto descritto. L'importo complessivo risulta essere pari ad euro 26.700,00 oltre IVA se dovuta.

ATTREZZATURA ZONA BAR, SALA E SPAZI ANNESSI	Euro 13.390,00
UFFICIO SEGRETERIA	Euro 360,00
SISTEMA PRENOTAZIONE	Euro 3.500,00
ATTREZZATURA SPORTIVA	Euro 5.000,00
ARREDO SPOGLIATOI E PALESTRA	Euro 2.500,00
ATTREZZATURA PER ESTERNI	Euro 1.950,00

INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE

Sulla base di sopralluogo effettuato presso l'impianto dal Servizio Attività Edilizia non è stato riscontrato alcuna necessità di intervenire con lavori urgenti e necessari per garantire il funzionamento dell'impianto se non per i normali lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria programmati.

L'amministrazione ha peraltro rilevato la necessità di effettuare i seguenti interventi:

- per il parcheggio di pertinenza dell'impianto:
 - prevedere un intervento di sistemazione e nuova posa di mattonelle simili alle esistenti al fine di ridurre gli avvallamenti migliorando la permeabilizzazione del terreno in modo permettere all'utenza l'accesso all'impianto in modo sicuro e immediato anche con avversità meteorologiche;
 - prevedere la fornitura e posa di cancello motorizzato da porre in sostituzione dell'attuale cancello manuale.Per tale intervento è previsto un costo complessivo pari a 30.000 euro (iva compresa).
- per i campi da tennis:
 - prevedere la rimozione e nuova realizzazione della rete perimetrale e relativi pali zincati di sostegno a perimetro dei campi da tennis (da prevedere su tre lati) e idoneo cancello carrabile per accedere ai campi da gioco.Per tale intervento è previsto un costo complessivo pari a 22.000 euro (iva compresa).

MANUTENZIONI A CARICO DEL CONCESSIONARIO CHE NON NECESSITANO DI PREVIA COMUNICAZIONE AL COMUNE DI TRENTO

A) Manutenzione ordinaria sugli edifici

Rientrano tra gli interventi di manutenzione ordinaria sugli edifici tutti gli interventi volti ad effettuare una corretta e diligente conduzione delle strutture che ne garantiscano l'efficienza e la durata nel tempo; in modo esemplificativo, ma non esaustivo, tali interventi riguardano la tinteggiatura delle pareti e degli infissi interni, la sostituzione dei vetri, la riparazione o sostituzione di serrature, maniglie, rubinetterie, la registrazione dei serramenti interni ed esterni, la verniciatura di ringhiere, parapetti e recinzioni, gli spurghi delle fognature ed in genere tutte le riparazioni che possono essere fatte sul posto con normali mezzi d'opera e materiali di consumo.

E' inoltre cura del Concessionario provvedere all'aggiornamento di tutte le certificazioni relative alla sicurezza dell'edificio e degli impianti (es. certificato di prevenzione incendi, certificati ISPESL per centrali termiche ed impianto di terra, etc.), nonché redigere e tenere aggiornati i Registri di manutenzione degli impianti (manutenzione programmata degli impianti elettrici, termici, di sicurezza ed antincendio).

B) Manutenzione ordinaria del verde

Rientrano tra gli interventi di manutenzione ordinaria delle aree verdi, le operazioni di controllo generale dell'area, il controllo degli eventuali impianti di irrigazione, la pulizia delle aree verdi, lo sfalcio dei tappeti erbosi, la concimazione, la rullatura, la sabbiatura, il passaggio con rete livellatrice, la spazzolatura o aspirazione, la scarificazione, l'arieggiatura del tappeto erboso, la sarchiatura delle aiuole, il trattamento fitosanitario e il diserbo manuale (nel rispetto dei vincoli normativi vigenti), il controllo e la manutenzione dell'irrigazione, la risemina dei tappeti erbosi, la posa dei teli antipioggia e antineve ove necessari, la raccolta differenziata dei materiali di risulta ed il successivo conferimento al punto di raccolta.

Ai sensi della deliberazione consiliare 25.09.2019 n. 139 si dovrà utilizzare per la manutenzione delle aree verdi e dei parchi e giardini pubblici prodotti certificati per l'utilizzo in agricoltura biologica, che siano stati registrati anche per l'uso in aree pubbliche, salvo il manifestarsi di casi di parassiti e patologie per cui è prescritta la lotta obbligatoria o che siano dichiarati pericolosi o nocivi per la salute pubblica per i quali saranno applicate le apposite procedure di emergenza stabilite dall'Azienda provinciale per i Servizi Sanitari e dall'Ufficio fitosanitario provinciale;

Nelle attività di manutenzione delle aree verdi, il Concessionario si impegna ad effettuare esclusivamente interventi ecocompatibili, nel rispetto dei Criteri Ambientali Minimi (CAM) per l'affidamento del servizio di gestione del verde pubblico (nel rispetto dei vincoli normativi vigenti),

C) Conduzione degli impianti termici e di climatizzazione

Per quanto riguarda gli impianti termici, il Concessionario, deve provvedere alla manutenzione ordinaria, allo scopo di curare la durata degli apparecchi e degli impianti ed il loro rendimento termico; deve eseguire le operazioni manutentive atte a porre tutti gli impianti di riscaldamento in condizioni di perfetta efficienza, prima dell'inizio della stagione invernale e le operazioni di messa a riposo, al termine della stagione stessa.

Deve inoltre provvedere alla regolare compilazione del libretto di manutenzione della centrale termica come previsto dalle normative vigenti. Il Concessionario inoltre assume direttamente o delega a persona fisica o giuridica in possesso dei requisiti previsti dalla normativa, la funzione di "terzo responsabile", con l'obbligo di garantire tutte le misure necessarie per il contenimento dei consumi energetici, e di eseguire tutte le verifiche ed operazioni previste nel libretto di centrale.

D) Interventi dovuti a scadente manutenzione

Rientrano a carico del Concessionario tutti gli accorgimenti e le riparazioni dovuti ad un non corretto utilizzo degli immobili o delle loro componenti, indipendentemente dal fatto che esse possano configurarsi come manutenzione ordinaria o straordinaria.

E) Interventi di somma urgenza

E' inoltre a carico del Concessionario ogni e qualunque intervento di somma urgenza, eventualmente anche a carattere provvisorio, al fine di assicurare la continuità del servizio in tutta sicurezza. In questo caso dovrà seguire tempestiva comunicazione al Comune di Trento.

INTERVENTI SUGLI EDIFICI A CARICO DEL CONCESSIONARIO PREVIA COMUNICAZIONE AL COMUNE DI TRENTO

F) Manutenzione straordinaria sugli edifici

Rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria sugli edifici tutti gli interventi di riparazione o sostituzione di componenti significativi deteriorati per vetustà o per evento imprevedibile, in modo da mantenere l'edificio e gli impianti tecnologici nello stato idoneo per servire alla destinazione d'uso. Sono inoltre da considerarsi manutenzione straordinaria la messa a norma di parti edilizie o di impianti in relazione a leggi o regolamenti entrati in vigore dopo la data di sottoscrizione del contratto di concessione. Ogni intervento effettuato sugli impianti deve essere eseguito e certificato ai sensi del D.M. n. 37/2008.

INTERVENTI SUGLI EDIFICI PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL COMUNE DI TRENTO

G) Manutenzione migliorativa sugli edifici

Rientrano tra gli interventi di manutenzione migliorativa tutte le opere che, pur non necessarie al mantenimento dell'edificio così come originariamente concepito, sono finalizzate ad un miglior utilizzo dello stesso mediante variazioni distributive dei locali (spostamento dei tramezzi, apertura di nuovi passaggi, etc.) o per implementazioni dell'impiantistica (installazione dei condizionatori, modifica o implementazione dei corpi illuminanti, impianto anti-intrusione etc.).

H) Interventi di ristrutturazione edilizia

Rientrano tra gli interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti ad adeguare l'edificio a nuove e diverse esigenze, anche con cambio di destinazione d'uso; è compresa la possibilità di variare l'impianto strutturale interno e distributivo dell'edificio, modificandone l'aspetto architettonico, formale, i tipi e il modo d'uso dei materiali, purché le metrature perimetrali non vengano demolite.

I) Interventi di demolizione e ricostruzione

Rientrano gli interventi di demolizione dei manufatti esistenti e la loro ricostruzione su sedime o con volumetria diversi dai precedenti.

Comune di Trento

**Affidamento in concessione del servizio di gestione dell'impianto sportivo
comunale sito in Piazza Venezia - Trento**

**Piano Economico Finanziario
di massima**

Premessa	2
1. Il mercato di riferimento e la disciplina del tennis a Trento	3
2. Perimetro della Concessione	6
3. Valore e durata della Concessione.....	6
4. Costo indicativo dell'investimento e cronoprogramma	6
5. Fonti di finanziamento	8
6. Ricavi gestionali.....	9
7. Costi gestionali	11
8. Il Canone di concessione	12
9. Adeguamento all'inflazione	12
10. Imposte.....	12
11. Ammortamenti.....	13
12. Sostenibilità economico-finanziaria.....	13
13. Indicatori di bancabilità	14
14. Equilibrio del PEF.....	14
Prospetti previsionali	15

Premessa

Il presente documento illustra il Piano economico finanziario (“PEF”) di massima predisposto dal Comune di Trento (“Comune”) con il supporto di Cassa del Trentino S.p.A. al fine di verificare la sostenibilità economico-finanziaria della concessione di servizi relativa all’impianto sportivo comunale sito in Piazza Venezia - Trento (“Impianto sportivo” o “Impianto”).

L’Impianto sportivo è attualmente gestito dal Circolo Tennis Trento fino alla scadenza del periodo contrattuale fissato al 30.06.2021, salvo eventuali proroghe ai fini dell’individuazione del nuovo concessionario. L’impianto è costituito da 4 campi da tennis in terra rossa coperti nel periodo invernale da una struttura pressostatica, da un locale pluriuso e da un ristorante/bar. Nel periodo ottobre - maggio di ciascun anno è attiva la scuola tennis, mentre durante tutto l’anno vengono organizzati corsi individuali e collettivi per ragazzi ed adulti.

Il Comune intende riqualificare l’impianto sportivo mediante la sistemazione e la nuova posa delle mattonelle del parcheggio di pertinenza dell’impianto, la fornitura e posa di un cancello motorizzato e la realizzazione di una rete perimetrale per i campi da tennis con cancello carrabile di accesso. Tra gli interventi iniziali rientra, altresì, la dotazione degli arredi e forniture necessarie per un’efficiente gestione dell’Impianto; si tratta di attrezzature che l’attuale gestore si è reso disponibile a cedere all’eventuale nuovo gestore alle condizioni specificate nei paragrafi a seguire.

Il Comune intende affidare la gestione dell’Impianto mediante concessione di partenariato pubblico privato per una durata di 9 anni (oltre ad un eventuale ulteriore anno di proroga). Tale scelta consente di effettuare la riqualificazione dell’impianto senza oneri a carico del Comune, di allocare in capo al privato il rischio operativo, nonché di ottenere i benefici economici in termini di riscossione di un canone annuale di concessione. Sarà compito dell’operatore privato progettare e realizzare celermente la riqualificazione dell’Impianto, rendere disponibili la totalità delle necessarie risorse finanziarie e provvedere alla gestione dello stesso sino al termine della concessione, allorquando dovrà procedere al trasferimento dell’Impianto al Comune in buono stato di conservazione e senza alcun onere per l’Amministrazione.

Circa tempi, modalità e costi stimati per la riqualificazione dell’Impianto (progettazione, realizzazione e gestione) si rinvia alla Relazione Tecnico Illustrativa (disponibile tra la documentazione di gara).

La metodologia utilizzata per la verifica di sostenibilità economico finanziaria del progetto è quella tipica della valutazione di convenienza economica e di sostenibilità finanziaria degli investimenti pubblico-privati, basata sulla **Discounted Cash Flows Analysis**. L’analisi economico-finanziaria ha, in particolare, lo scopo di:

1. verificare le condizioni di equilibrio economico-finanziario della concessione, definendo un solido piano di finanziamento dell’intervento (c.d. *bancabilità dell’iniziativa*);
2. verificare la sostenibilità economica per il Concessionario ed il conseguimento di un equo rendimento sulla base del profilo di rischio dell’iniziativa, dei dati di input e delle *assumptions* del Piano economico-finanziario.

Il PEF di massima è stato elaborato in considerazione della stima dei costi di progettazione, degli investimenti per la riqualificazione dell’Impianto e fornitura degli arredi / attrezzature necessari, nonché delle dinamiche gestionali stimate anche sulla base dei dati storici circa la domanda, i costi ed i ricavi generati negli ultimi anni. Sono state effettuate, inoltre, delle ipotesi di copertura del fabbisogno finanziario degli investimenti rientranti nel perimetro della concessione alla luce delle attuali condizioni del mercato ed in linea con le operazioni analoghe realizzate in finanza di progetto per iniziative che presentano un profilo di rischio simile. Il PEF di massima è stato sviluppato in considerazione di un orizzonte temporale complessivo di 9 anni ipotizzando - per semplicità - la durata di ciascun anno pari all’anno civile (1° gennaio – 31 dicembre). Tuttavia, gli offerenti nel proprio PEF sono chiamati a tener conto delle ipotesi temporali in coerenza con le date presunte di inizio e fine concessione e, dunque, a valorizzare costi e ricavi per i mesi effettivi di gestione di ciascun anno. Si

Comune di Trento

riportano di seguito le principali *assumptions* utilizzate per l'analisi della fattibilità economico-finanziaria stimata dall'Amministrazione Concedente, della progettazione e realizzazione della riqualificazione dell'Impianto sportivo, nonché per l'analisi della successiva gestione delle attività attraverso la procedura di **finanza di progetto**. L'analisi è comprensiva di una sintesi dei principali indicatori di redditività e bancabilità.

La predetta analisi economico-finanziaria è stata eseguita attraverso una simulazione di massima dell'operatività per l'intero periodo di concessione del potenziale Concessionario. Il **Concessionario sarà chiamato a progettare e realizzare la riqualificazione dell'Impianto alla luce della propria esperienza e capacità tecnica, ferme restando le specifiche prescrizioni riportate negli elaborati tecnici del Comune.**

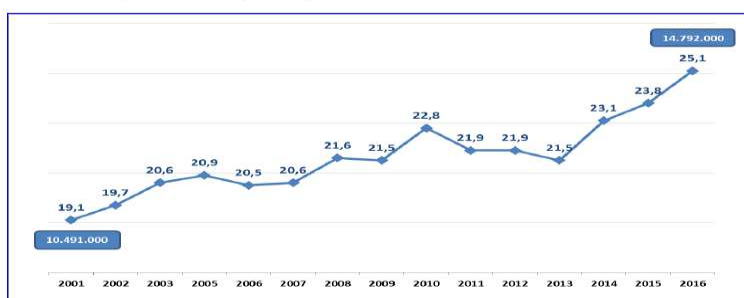
Preme segnalare come la predisposizione della presente analisi economico – finanziaria sia ispirata ad un generale criterio di prudenza nella definizione degli investimenti necessari e relativi tempi di realizzazione, di costi e ricavi, di flussi finanziari ed oneri fiscali nell'ottica di una società commerciale. **Resta inteso che tutte le ipotesi relative ai tempi di progettazione, costruzione, gestione, finanziamento e modello societario/organizzativo assunte in questa sede devono ritenersi puramente indicative / orientative e non vincolanti ai fini della formulazione delle offerte da parte degli aspiranti concessionari e delle rispettive elaborazioni di pianificazione economica e finanziaria.** Nella valutazione dell'opportunità di presentare l'offerta, nonché nella definizione di tutte le caratteristiche (incluse quelle economico – finanziarie) della stessa, i concorrenti dovranno effettuare ogni autonomo approfondimento ritenuto opportuno; è rimessa, infatti, unicamente all'offerente la raccolta di tutte le informazioni e dei dati necessari per valutare l'opportunità di presentare offerta, procedendo ad ogni autonoma indagine al fine di sincerarsi dell'accuratezza, adeguatezza e completezza dei dati della presente analisi che, conseguentemente, potranno essere modificati, integrati e sostituiti.

Laddove l'Amministrazione, al fine di uniformare la modalità di redazione del piano economico-finanziario degli offerenti e consentire la comparazione delle offerte, abbia inteso vincolare gli offerenti all'utilizzo di specifici input (ad es. la durata della concessione) o taluni parametri (ad. es. tasso di inflazione atteso annuo) o modalità di calcolo degli indicatori (ad es. modalità di determinazione dei flussi di cassa operativi) si troveranno specifici riferimenti nel documento relativo alle Linee Guida per la redazione del PEF (disponibile tra la documentazione di gara).

1. Il mercato di riferimento e la disciplina del tennis a Trento

I dati e le informazioni riportati di seguito fanno riferimento al monitoraggio dell'attività sportiva promossa dalle Federazioni Sportive Nazionali (FSN) e dalle Discipline Sportive Associate (DSA) effettuato dal Centro Studi e Osservatori Statistici per lo Sport del CONI nel documento "I numeri dello sport 2017" del dicembre 2018.

Persone di 3 anni e più che dichiarano di praticare sport con continuità. Anni 2001-2016

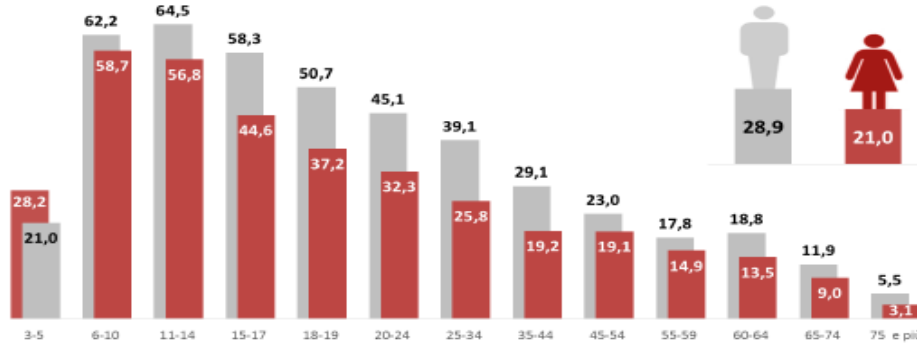


Nel 2017 il 33,9% della popolazione italiana sopra i tre anni di età (vale a dire il 19% del totale) dichiara di praticare nel tempo libero uno o più sport, di cui il 24,8% (14,6 mln) lo fa con continuità e il 9,1% (5,4 mln) in forma saltuaria. Nell'analisi di lungo periodo, come mostra il grafico, emerge una tendenza in crescita nella pratica dello sport: nel 2001, infatti, la quota di praticanti continuativi era pari al 19,1%, mentre quella di chi non praticava alcuna attività fisica era pari al 40,3%.

Comune di Trento

La percentuale di italiani, sopra i 3 anni d'età, che dichiara di praticare sport con continuità nel proprio tempo libero ha raggiunto il 25,1%; in sintesi, nel 2016, una persona su quattro fa sport.

Persone di 3 anni e più che praticano sport con continuità per genere. Anno 2017 (valori percentuali)



Si consideri inoltre l'incidenza della pratica sportiva continuativa in base alla fascia d'età e al genere del praticante: come mostra il grafico, tra i 6 e i 10 anni di età si raggiunge la percentuale più alta per le femmine, il

58,7%, mentre nella fascia d'età 11-14 quella più elevata per i maschi, 64,5%.

L'attività sportiva federale è prevalentemente concentrata nelle fasce giovanili della popolazione: la maggioranza degli atleti tesserati è, infatti, under 18, (56,7% del totale); in particolare, quasi un atleta su tre (33,6%) ha un'età compresa tra gli 8 e i 13 anni.

In Italia, con riferimento alle affiliazioni e ai tesseramenti, l'attività sportiva conta circa 4,7 milioni di atleti tesserati ed oltre 60 mila nuclei associativi; si riscontra una differenza nelle classifiche, per numero di atleti tesserati e società sportive, tra le diverse regioni. Ciò è dovuto in parte alle caratteristiche socio-economiche, agli aspetti climatici e alle conformazioni morfologiche ed urbanistiche del territorio, ma anche alla disponibilità di impianti sportivi consono e attrezzati. Come illustra la tabella (*Indici di densità delle categorie affiliazione e tesseramento delle FSN e DSA per 100.000 abitanti residenti in Italia*), oltre la metà dei praticanti sportivi è concentrata nell'area Nord del Paese: di cui il 29,8% nel Nord-Est e 24,3% nel Nord-Ovest.

Regioni	Atleti	Società Sportive	Operatori Sportivi	Graduatoria 100.000 ab.	Atleti
PIEMONTE	341.490	4.374	68.150	VALLE D'AOSTA	15.979
VALLE D'AOSTA	19.793	300	4.146	FRIULI V.G.	12.217
LOMBARDIA	877.784	9.741	157.693	TRENTINO A.A.	11.774
LIGURIA	164.020	2.057	32.663	MARCHE	11.167
TRENTINO A.A.	121.538	1.847	28.193	LIGURIA	10.689
VENETO	487.915	5.430	96.666	VENETO	10.185
FRIULI V.G.	145.588	1.842	31.615	UMBRIA	10.096
EMILIA ROMAGNA	387.228	4.752	76.851	LOMBARDIA	8.987
TOSCANA	323.917	4.244	77.506	EMILIA ROMAGNA	8.919
UMBRIA	87.744	1.269	19.539	TOSCANA	8.852
MARCHE	167.799	2.508	36.954	SARDEGNA	8.614
LAZIO	467.830	5.825	80.057	LAZIO	8.132
ABRUZZO	105.012	1.854	23.768	ABRUZZO	8.129
MOLISE	23.501	464	5.488	ITALIA	7.954
CAMPANIA	240.095	4.248	47.593	PIEMONTE	7.953
PUGLIA	219.290	3.344	39.458	MOLISE	7.729
BASILICATA	35.739	782	8.623	BASILICATA	6.402
CALABRIA	102.359	1.960	22.146	PUGLIA	5.525
SICILIA	245.516	4.303	47.669	CALABRIA	5.341
SARDEGNA	139.583	2.373	31.240	SICILIA	4.982
ITALIA	4.703.741	63.517	936.018	CAMPANIA	4.222

Nel 2017 le prime tre regioni con una maggior concentrazione di atleti praticanti sono, nell'ordine, Valle d'Aosta, Friuli V.G. e **Trentino Alto Adige**, mentre Calabria, Sicilia e Campania si collocano in coda alla graduatoria regionale.

A livello nazionale infine, lo sport più praticato è il calcio, con 1.056.824 atleti e una quota del 23,8% sul tesseramento nazionale, mentre al secondo posto si colloca il **tennis con 372.964 atleti (l'8,4%)**. Il maggior numero di atlete è concentrato nella FIPAV, seguono la **FIT con oltre 120 mila tenniste** e la FGI con oltre 100 mila ginnaste. Sul podio degli sport con il più alto numero di atleti maschi salgono, nell'ordine, la FIGC con oltre 1 milione di calciatori, la FIP con più di 270 mila cestisti e la **FIT con oltre 250 mila tennisti**.

Comune di Trento

Nello specifico, sempre in base ai dati del rapporto del CONI 2017, si riporta la classifica degli sport più diffusi, per numero di atleti tesserati, per ogni regione. Come si nota in tabella, **in provincia di Trento, il tennis è al quinto posto fra gli sport con il maggior numero di tesserati.**

Sport(N.Atlleti) Regioni	1° sport	2° sport	3° sport	4° sport	5° sport
PIEMONTE	Calcio	Tennis	Atletica Leggera	Pallacanestro	Pallavolo
VALLE D'AOSTA	Sport Invernali	Calcio	Atletica Leggera	Tennis	Ciclismo
LOMBARDIA	Calcio	Pallacanestro	Pallavolo	Atletica Leggera	Pesca Sp. Att. Subacq.
LIGURIA	Calcio	Vela	Tennis	Pesca Sp. Att. Subacq.	Pallavolo
TRENTINO A.A.	Calcio	Sport Invernali	Tennis	Atletica Leggera	Pallavolo
P.A. Bolzano	Calcio	Sport Invernali	Tennis	Sport del Ghiaccio	Atletica Leggera
P.A. Trento	Calcio	Sport Invernali	Pallavolo	Atletica Leggera	Tennis
VENETO	Calcio	Pallavolo	Pallacanestro	Tennis	Atletica Leggera
FRIULIV.G.	Calcio	Pallacanestro	Vela	Tennis	Pallavolo
EMILIA ROMAGNA	Calcio	Tennis	Pallacanestro	Pallavolo	Atletica Leggera
TOSCANA	Calcio	Tennis	Pallavolo	Pallacanestro	Atletica Leggera
UMBRIA	Calcio	Tennis	Pallavolo	Pallacanestro	Atletica Leggera
MARCHE	Calcio	Pallavolo	Pallacanestro	Tennis	Ginnastica
LAZIO	Calcio	Tennis	Atletica Leggera	Nuoto	Pallavolo
ABRUZZO	Calcio	Tennis	Pallavolo	Pallacanestro	Vela
MOLISE	Calcio	Pentathlon Moderno	Badminton	Danza Sportiva	Tennis
CAMPANIA	Calcio	Pallacanestro	Pallavolo	Tennis	Atletica Leggera
PUGLIA	Calcio	Tennis	Pallavolo	Pallacanestro	Atletica Leggera
BASILICATA	Calcio	Badminton	Pallavolo	Tennis	Pallacanestro
CALABRIA	Calcio	Tennis	Badminton	Pallavolo	Pallacanestro
SICILIA	Calcio	Tennis	Pallavolo	Nuoto	Pallacanestro
SARDEGNA	Calcio	Pallavolo	Pallacanestro	Tennis	Atletica Leggera
ITALIA	Calcio	Tennis	Pallavolo	Pallacanestro	Atletica Leggera

In particolare, dal sito della Federtennis, risulta che i tesserati, dal 2011 al 2016, sono aumentati di oltre il 150%, arrivando, a fine 2016, a 334.123. Inoltre, secondo i dati della FIT, i tesserati under-16 nel 2011 erano circa 38.000, mentre, a fine 2016, si passa a quota 150.000, segnando un incremento del 295%. Anche le scuole tennis nel quadriennio 2012-2016 sono aumentate da 1.200 a 1.800. **Per quanto riguarda la Provincia autonoma di Trento, stando ai dati della FIT e delle associazioni sportive dilettantistiche, si contano 52 Società Sportive di tennis ed un numero di atleti tesserati pari a 524.**

L'attività del tennis è praticata in campi di proprietà del Comune ed in campi privati. I campi di proprietà comunale per il gioco del tennis sul territorio di Trento sono nel complesso n. 27, di cui n. 23 collocati in centri per il tennis gestiti sulla base di contratti di servizio tra Comune e associazioni sportive e n. 4 gestiti dal Servizio Gestione Strade e Parchi in affidamento a soggetti associativi del territorio (n. 1 a Vigo Meano, n. 2 a Mattarello e n. 1 a Candriai). Nel dettaglio i quattro Centri Tennis di proprietà del Comune di Trento e gestiti sulla base di contratti di servizio sono i seguenti:

1. Centro Tennis di via Fersina: n. 12 campi;
2. Centro sportivo Argentario – via Ponte Alto a Cognola: n. 4 campi;
3. Circolo Tennis Trento piazza Venezia a Trento - n. 4 campi;
4. Centro sportivo Martignano – loc. Pradiscola - n. 3 campi.

Lo studio e la predisposizione del PEF sono basati anche sul raffronto tra il Centro Tennis in oggetto e gli altri tre grandi centri tennis sopra riportati.

2. Perimetro della Concessione

La Concessione ha per oggetto la progettazione degli interventi di riqualificazione dell'Impianto sportivo sito in Piazza Venezia n. 41/1 (Trento) e la successiva gestione tecnica, economica e funzionale dello stesso **per un periodo complessivo di 9 anni (durata massima della concessione su cui gli offerenti dovranno sviluppare il PEF); il PEF, dunque, non dovrà comprendere l'eventuale anno aggiuntivo ai 9 anni di durata ordinaria della concessione.**

Il complesso sportivo si compone di:

- n. 4 campi da tennis in terra rossa dotati di impianto di illuminazione a led;
- n. 1 copertura pressostatica stagionale che copre tutti e quattro i campi da tennis;
- n. 3 fabbricati esterni adibiti a locali tecnici e deposito;
- n. 1 palazzina servizi composta da:
 - a) al piano terra deposito, centrale termica, locale pronto soccorso, servizi igienici con antibagno, locali destinati alla somministrazione di alimenti e bevande con depositi e ripostigli;
 - b) al primo piano disimpegno, locale pluriuso, n. 2 spogliatoi con docce e w.c. n. 1 spogliatoio arbitro con w.c.;
- parcheggio con accesso riservato.

Il Concessionario dovrà, inoltre, effettuare la manutenzione ordinaria, programmata e straordinaria dell'impianto sportivo per l'intera durata della Concessione; per un maggior dettaglio circa gli obblighi relativi agli interventi di manutenzione si rinvia alla documentazione tecnica di gara.

3. Valore e durata della Concessione

Il valore della Concessione, determinato ai sensi dell'art. 167, comma 1, del D.Lgs. n. 50/2016 e calcolato sulla base del fatturato stimato nel periodo complessivo di 10 anni (9 anni di concessione ed 1 anno di eventuale proroga ove si stima un fatturato pari a quello del 9° anno inflazionato) è pari ad euro 1.459.193.

L'eventuale periodo di proroga di 1 anno non è stato valorizzato nel presente PEF di massima; tale eventuale anno aggiuntivo è stato considerato unicamente al fine di stimare il valore della Concessione determinato come sopra.

Si precisa che a partire dalla stipula del contratto di concessione il Concessionario sarà chiamato a gestire, fin da subito, il complesso sportivo.

Il Concessionario dovrà impegnarsi a riservare (a pagamento) l'utilizzo parziale di n. 2 campi da tennis alle società sportive per permettere la conclusione dell'attività agonistica in essere alla data di aggiudicazione della concessione.

Con il termine della concessione il Concessionario assume l'obbligo di riconsegnare il complesso sportivo all'Amministrazione (o al nuovo Concessionario), comprensivo degli arredi e delle attrezzature comprese nell'investimento indicato nei documenti di gara, in buono stato senza prevedere alcun introito per tale cessione.

4. Costo indicativo dell'investimento e cronoprogramma

La relazione tecnico-illustrativa elaborata dal Comune riporta il dettaglio della tipologia e delle principali caratteristiche degli investimenti iniziali a carico del soggetto Concessionario; di seguito l'elenco degli interventi (con la stima dei relativi costi) che il Concessionario si impegna a progettare e realizzare:

Comune di Trento

1. per il parcheggio di pertinenza dell'impianto, sistemazione e nuova posa di mattonelle simili alle esistenti, nonché fornitura e posa di cancello motorizzato in sostituzione all'attuale cancello manuale – importo stimato in euro 24.600 circa, oltre IVA;
2. per i campi da tennis, rimozione e nuova realizzazione della rete perimetrale e relativi pali zincati di sostegno a perimetro dei campi da tennis e idoneo cancello carrabile per accedere ai campi da gioco - importo stimato in euro 18.000 circa, oltre IVA;
3. fornitura di attrezzature sportive e per esterni, di arredi per il locale pluriuso, spogliatoi, attrezzatura per la zona bar, sala, spazi annessi e ufficio segreteria. L'attuale gestore si è reso disponibile a cedere, in tutto o in parte, gli arredi e l'attrezzatura esistente ad un importo pari ad euro 26.700,00 oltre IVA se dovuta (si veda elenco dei beni nella documentazione di gara). Il Concessionario ha la facoltà (e dunque, non è un obbligo) di acquistare dall'attuale gestore l'attrezzatura e gli arredi (in tutto o in parte) o di acquistare ex novo quanto necessario.

Al termine della concessione gli arredi e le attrezzature valorizzate nell'investimento e, dunque, nel PEF del Concessionario, saranno trasferite gratuitamente all'Amministrazione.

Completano il quadro degli esborsi le spese tecniche, gli oneri per la sicurezza, l'IVA ipotizzata interamente ad un'aliquota del 22%, costi di strutturazione dell'iniziativa e di start-up stimati in un importo pari al 3% circa dell'investimento per oneri riconducibili essenzialmente a cauzioni, fideiussioni e polizze di legge, fees bancarie, imposta sostitutiva sul finanziamento, etc..

Di seguito si riporta il prospetto relativo al fabbisogno finanziario iniziale stimato, con indicazione delle voci di costo sopra citate:

Sono stati ipotizzati euro 8.500 per spese tecniche (progettazione, direzione lavori, collaudi, consulenze etc.), comprensive di oneri di predisposizione dell'offerta (questi ultimi determinati nel limite del 2,5% dell'investimento), da calcolarsi come riportato nell'elaborato Linee Guida per la redazione del PEF – allegato alla documentazione di gara.

IMPIEGHI FINANZIARI

Lavori (parcheggio e campi tennis)		€ 42.623
Arredi e attrezzature da gestore uscente o nuove		€ 26.700
Spese tecniche (progettazione, consulenze, etc.) - <i>incl. spese predispos. offerta nei limiti 2,5%</i>		€ 8.500
Oneri per la sicurezza, D.L., collaudi etc...	5%	€ 2.131
TOTALE INVESTIMENTO (IVA escl.)		€ 79.954
IVA su lavori e spese tecniche	22%	€ 11.247
IVA su forniture	22%	€ 5.874
IVA su sicurezza	22%	€ 469
TOTALE IVA		€ 17.590
TOTALE INVESTIMENTO (IVA inclusa)		€ 97.544
COSTI di strutturazione iniziativa e start-up (cauzioni, fideiussioni, polizze, fees bancarie, imposta sostit.)	2,8%	€ 2.200
TOTALE FABBISOGNO FINANZIARIO		€ 99.744

Il fabbisogno finanziario complessivo risulta, dunque, stimato in **100 mila euro circa**.

Come già precisato, si ribadisce che si tratta di valori stimati che non vincolano gli offerenti; è rimessa a questi ultimi l'individuazione degli oneri ritenuti adeguati alla tipologia di progetto tecnico presentato, al proprio *expertise*, al proprio merito di credito, ai propri accordi commerciali attivi o che si intende attivare, ecc.. Per l'acquisizione degli arredi e delle attrezzature sarà facoltà del nuovo Concessionario acquisire i beni dall'attuale gestore ovvero acquisire la disponibilità degli **arredi e delle attrezzature** che ritiene - in base al proprio expertise - necessarie nelle modalità ritenute più consone (ad esempio, con acquisto ex novo, mediante contratti leasing e/o altre modalità). Resta inteso che nella determinazione di tali stime è rimessa all'offerente l'analisi dell'impatto dei rischi dell'operazione di riqualificazione dell'impianto sportivo e di gestione per tutta la durata della concessione che sono allocati in capo al Concessionario (rischio progettazione, realizzazione, finanziario, gestionale, ecc.).

Ogni eventuale intervento aggiuntivo previsto dall'offerente (ad es. manutenzione migliorativa iniziale o in corso di gestione) dovrà essere analiticamente dettagliato e quantificato nel PEF. Anche

tali ulteriori interventi dovranno essere integralmente ammortizzati entro il termine della Concessione; nessun importo verrà riconosciuto dall'Amministrazione al Concessionario al termine del periodo di concessione.

In ordine alla tempistica, nel PEF di massima tutti gli interventi sopra riportati si ipotizzano effettuati nel periodo iniziale della concessione; gli offerenti dovranno prevedere di effettuare gli interventi indicati nella documentazione tecnica non oltre i primi 12 mesi della concessione.

Come precisato nelle Linee Guida per la redazione del PEF allegata alla documentazione di gara, gli offerenti dovranno produrre un proprio quadro economico dettagliato per ciascuna voce di costo per lavori, arredi, forniture, spese tecniche, oneri di strutturazione finanziaria, IVA (con indicazione delle diverse aliquote per ciascuna voce) e relativa tempistica degli esborsi in coerenza con il progetto presentato e con le ipotesi di struttura finanziaria formulate sulla base della propria esperienza e delle capacità tecniche e professionali.

5. Fonti di finanziamento

Alla luce degli impieghi riportati al paragrafo precedente si è ipotizzato di far fronte al fabbisogno finanziario complessivo di circa 100 mila euro con un mix di fonti di finanziamento; si è ritenuto congruo (ma non vincolante) il seguente mix di fonti di finanziamento:

- **Senior debt:** euro 53.400 circa;
- **Mezzi Propri (Equity):** euro 29.000 circa;
- **Linea IVA:** euro 17.600 circa.

La leva finanziaria è stata strutturata in misura tale da raggiungere un rapporto Debt:Equity nell'ordine di 65:35, al netto della linea IVA.

Con riferimento alle condizioni finanziarie del senior debt si è ipotizzata una durata del rimborso pari a 7 anni, a rata costante, al tasso fisso del 2,80% (Tasso IRS di durata equivalente 6 anni - pari, alla data di redazione del presente documento, a -0,190%, ma prudenzialmente posto pari a 0 - ed uno spread di 280 bps). Si prevede una "coda del debito" (periodo di tempo tra la fine del rimborso del debito ed il termine della Concessione) pari a circa 1 anno, in linea con quanto generalmente richiesto dai principali istituti finanziatori per iniziative in finanza di progetto.

Per quanto riguarda la Linea IVA è stata ipotizzata l'erogazione di euro 17.600 circa ed un rimborso nell'arco dei 12/15 mesi successivi ad un tasso pari a 0,75% (IRS a 1 anno negativo alla data di redazione del presente documento per -0,5%, ma prudenzialmente posto pari a 0 ed uno spread di 75 bps).

FONTI DI FINANZIAMENTO

Mezzi propri (Equity)	€ 28.754
Senior debt	€ 53.400
Totale Equity + Senior debt	€ 82.154
Finanziamento IVA	€ 17.590
TOTALE FONTI DI FINANZIAMENTO	€ 99.744

Si rimette all'offerente ogni scelta circa la struttura finanziaria ritenuta opportuna considerando che nel PEF non è prevista, sia in fase di realizzazione che di gestione, alcuna garanzia da parte dell'Amministrazione concedente ed alcun contributo/prezzo. Gli offerenti sono chiamati ad effettuare nel PEF le proprie ipotesi di copertura finanziaria **senza tener conto di contributi pubblici**; sebbene i concessionari abbiano in passato richiesto ed ottenuto alcuni contributi provinciali previa presentazione di progetti, appare chiaro che in sede di presentazione di offerta non vi sia certezza di tali contributi per gli anni futuri. Risulta evidente che qualora in corso di concessione dovessero essere disponibili contributi pubblici si dovrà attivare la procedura di riequilibrio del PEF in favore del Concedente prevista nel Contratto di concessione.

6. Ricavi gestionali

Al fine di stimare i ricavi annui generabili dall'Impianto sportivo si è fatto riferimento sia ai trend storici dell'attuale gestore opportunamente rettificati per tener conto dei nuovi investimenti, sia delle tariffe massime attualmente in vigore sul territorio comunale per quanto riguarda il noleggio dei campi.

Non sono state effettuate ipotesi in ordine alla differenziazione tra soci/non soci in quanto il modello gestionale ipotizzato in questa analisi è quello di una società commerciale tradizionale. Non vi sono, pertanto, richiami alle tariffe praticate in favore dei soci, né degli incassi derivanti dal tesseramento degli stessi. Gli offerenti, alla luce delle autonome ipotesi gestionali, della forma societaria/associativa prevista e nel rispetto delle tariffe massime indicate nell'Allegato 1 della Deliberazione Giunta comunale n. 212 del 28.10.2019, confermate nella D.G.C. n. 260/2020, sono chiamati ad **esporre un dettagliato piano tariffario** (si veda Linee Guida alla redazione del PEF) **con riferimento a tutte le ipotesi formulate, prevedendo almeno il seguente livello di dettaglio:**

- indicazione, per ciascun campo di gioco, delle tariffe (inclusa ed esclusa IVA) per ciascuna fascia oraria in ogni stagione di esercizio, tipologia di utilizzo del campo (tennis, scuola tennis, altri usi da specificare), indicando eventuali agevolazioni nei confronti di particolari categorie di utenti, soci e tesseramenti laddove previsti, etc.. Dovranno essere evidenziate le eventuali tariffe per illuminazione (standard o aggiuntiva), riscaldamento ed ogni eventuale tariffa necessaria per la completa ed esaustiva comprensione dei ricavi annui stimati.

I 4 campi da tennis sono stati suddivisi nel PEF elaborato dall'Amministrazione per periodo dell'anno (campi all'aperto o al coperto), per fascia oraria e per utenza (corsi di tennis o privati).

Le tariffe orarie ipotizzate variano da un minimo di 15 euro ad un massimo di 22 euro nelle ore di punta per i campi coperti.

Per i corsi di tennis si ipotizza una tariffa oraria per le società sportive di 6 euro l'ora.

Le *assumption* di base dei campi di gioco sono le seguenti:

- orario di apertura dell'impianto: dalle 09:00 alle 22:00;
- stagione invernale: dal 20 ottobre al 31 marzo (con 1 settimana di chiusura);
- stagione estiva: dal 1° aprile al 19 ottobre (con 1 settimana di chiusura).

Per quanto riguarda la **saturatione dei campi di gioco**, anche alla luce dei dati storici, sono state effettuate ipotesi differenziate per ciascun campo: la percentuale media di saturazione è stata ipotizzata, al netto delle ore riservate alle scuole tennis, pari al 55%.

Di seguito una sintesi dei ricavi "tipo" stimati per un campo in funzione della tipologia di utilizzo e delle specifiche caratteristiche (coperto/scoperto, mattina/pomeriggio, illuminazione, etc.):

Tariffe orarie - campi (IVA inclusa)		
TENNIS	Inverno (€/h)	Estate (€/h)
Tariffa campi Tipo 1 (09:00-16:00)	19	15
Tariffa campi Tipo 1 (16:00-22:00)	22	18
SCUOLA TENNIS		
Tariffa oraria campo	6	6
Ore al giorno settimanali/campo	20	20
Campi utilizzati	4	4

Tennis	Inverno	Estate	TOT. incl IVA	N. di campi	TOT. escl IVA	TOT. incl IVA
Campi in terra rossa	€ 16.742	€ 17.724	€ 34.466	4	€ 113.003	€ 137.864

Comune di Trento

Si evidenzia come in un'ottica prudentiale i ricavi annui prospettici stimati per l'attività del tennis risultano essere inferiori a quelli fatti registrare dall'attuale gestore negli ultimi tre anni pari, in media, a 144mila euro circa.

In ordine alle ulteriori voci di ricavo si prevede quanto segue:

- **Locale pluriuso:** è presente presso l'impianto un locale pluriuso di mq 113 circa, utilizzato dall'attuale gestore come palestra. Il Concessionario potrà valorizzare tale locale come ritiene più opportuno nel rispetto dei limiti vigenti. Per tale locale si è ipotizzato una locazione ad un soggetto terzo a fronte di un canone annuo pari ad euro 4.500 (in linea con gli introiti fatti registrare dall'attuale gestore negli ultimi anni). Il canone annuo risulta prudentiale in quanto corrisponde ad un importo di 3,3 €/mq/mese, inferiore ai valori minimi riportati dall'Agenzia del Territorio per la zona centrale di Trento per destinazione servizi o commerciale, rispettivamente pari a 7,8 €/mq/mese e 5,8 €/mq/mese. Qualora l'offerente intenda adibire il locale pluriuso a specifiche funzioni dovrà chiarire nell'ambito del PEF la modalità di gestione e l'eventuale dotazione di arredi e attrezzature che, se quantificata in termini di investimento nel PEF, dovrà essere interamente ammortizzata e trasferita gratuitamente all'Amministrazione concedente al termine della concessione. Gli arredi e le attrezzature afferenti a tale spazio che l'attuale gestore si è reso disponibile a cedere a pagamento sono meglio precisati nella documentazione tecnica di gara.
- **Bar/Ristorante di mq 170 circa:** è stata prevista la locazione del ristorante/bar presente nell'impianto ad un soggetto terzo che gestirà il locale a fronte di un canone di locazione annuo di euro 10.500 (euro 12.810 con IVA al 22%, pari a 6,3 €/mq/mese). Tale canone di locazione si intende comprensivo delle relative utenze in considerazione dell'attuale configurazione dei contatori meglio dettagliata nella documentazione tecnica. Gli arredi e le attrezzature afferenti a tale attività che l'attuale gestore si è reso disponibile a cedere a pagamento sono meglio precisati nella documentazione tecnica di gara.
- **Sponsorizzazioni:** si prevedono introiti legati ai contratti di sponsorizzazione/pubblicità per euro 10.900 l'anno (oltre IVA) in linea con gli introiti fatti registrare negli ultimi anni.

Alla luce di quanto sopra **i ricavi annui totali a regime (esclusa IVA) si stimano pari a 138 mila euro circa**, ripartiti come evidenziato in tabella.

Ricavi Totali annui	Escl IVA
Campi da gioco	€ 113.003
Locale pluriuso	€ 3.689
Bar/Ristorante	€ 10.500
Sponsorizzazioni	€ 10.900
Altri ricavi	€ 0
Totale ricavi annui a regime	€ 138.092

Nel PEF di massima sono stati considerati fin dal primo anno i ricavi stimati come sopra senza tener conto dei mesi effettivi di gestione, ipotizzando cioè l'utilizzo per 12 mesi per tutti i 9 anni di concessione (108 mesi). Gli offerenti sono chiamati a stimare i ricavi per i 9 anni (108 mesi) sulla base della tempistica ipotizzata; pertanto per il primo e ultimo anno dovranno esporre i ricavi e costi gestionali valorizzati per i mesi effettivi di utilizzo previsto.

Resta inteso che ogni offerente determinerà nel proprio PEF le stime dei ricavi previsti per l'intero periodo di gestione in funzione di autonome valutazioni, della propria esperienza e della conoscenza delle leve di promozione / marketing che intende attivare.

In ragione dei valori storici di riferimento utilizzati per le stime tutti i ricavi annui sono stati adeguati, a partire già dal primo anno di gestione, al **tasso d'inflazione annuo dell'1%**.

Per tutte le suddette voci non sono state effettuate ipotesi circa eventuali dilazioni sugli incassi; ogni offerente è chiamato ad indicare nel proprio PEF le relative ipotesi formulate ed il capitale circolante. Si rimette a ciascun offerente ogni approfondimento circa le aliquote IVA applicabili su ciascuna voce di ricavo, ed ogni conseguente impatto sul PEF.

Comune di Trento

È rimessa, infine, a ciascun offerente ogni valutazione circa la possibilità di prevedere ulteriori introiti nel piano economico-finanziario, fornendo ogni dettaglio necessario alla piena comprensione della propria offerta.

7. Costi gestionali

Sono stati stimati i costi operativi dell'Impianto sportivo per tutto il periodo della concessione alla luce dei dati storici disponibili e delle attività previste.

Voci di costo a regime	TOT. escl IVA
Manutenzione campi	€ 15.230
Manutenzione struttura	€ 13.615
Utenze (acqua, gas, en. El.)	€ 38.542
Personale	€ 30.059
Spese generali e amm.ve	€ 12.457
tariffa rifiuti	€ 2.500
assicurazioni	€ 3.500
verifica annuale impianto a norma	€ 2.000
canone annuo di concessione per il Comune	€ 5.000
<i>costi diversi</i>	€ 4.300
Totale costi gestionali a regime	€ 127.203

La stima è stata effettuata anche in funzione di altri impianti con caratteristiche simili ed alla luce del risparmio energetico conseguibile con l'esistente impianto solare termico.

I costi per utenze, stimati alla luce dei dati storici disponibili, sono pari a circa 39mila euro l'anno, oltre IVA, e rappresentano la voce di costo più rilevante.

I costi di manutenzione sono stimati mediante la media dei costi storici degli ultimi tre anni. Si prevede una

lieve riduzione del 10% in ordine alla sola manutenzione della struttura che si ritiene conseguibile alla luce dei lavori di riqualificazione previsti per alcune aree dell'Impianto che potranno necessitare di una minor attività manutentiva. I costi di manutenzione complessivamente previsti per l'impianto sono stimati pari a 273 mila euro per l'intera durata della concessione.

I costi per il personale, pari a 30 mila euro l'anno circa, si riferiscono alle unità impiegate per le attività sportive nell'ipotesi di costituzione di una società commerciale; nel caso gli offerenti optassero per forme organizzative differenti andranno specificati il numero di unità coinvolte, il relativo costo, la tipologia di contratto, le specifiche mansioni, etc..

Il canone annuo di concessione per il Comune considerato nel PEF di massima (rinvio a successivo Paragrafo 8) è quello posto a base di gara di 5.000 euro l'anno (oltre IVA, se dovuta). Gli offerenti sono chiamati ad evidenziare nel proprio PEF il canone annuo e la relativa modalità di adeguamento all'inflazione in coerenza con l'offerta economica.

Completano il quadro dei costi operativi, le spese generali ed amministrative, la tariffa rifiuti, spese per assicurazioni, i costi per la verifica annuale degli impianti ed una voce residuale di costi diversi.

I costi totali annui a regime riportati in tabella sono, dunque, stimati in circa 127.200 euro oltre IVA.

In ragione dei costi storici di riferimento utilizzati per le stime tutti i costi operativi annui sono stati adeguati, a partire già dal primo anno di gestione, al tasso d'inflazione annuo dell'1%, ad eccezione dei costi per rifiuti, costi assicurativi e degli oneri per la verifica annuale dell'impianto a norma.

Resta inteso che ogni offerente determinerà nel proprio PEF le stime dei costi gestionali previsti per l'intero periodo di gestione in funzione di autonome valutazioni e della propria esperienza. Gli offerenti sono chiamati ad effettuare proprie autonome previsioni in funzione della tecnologia proposta, del modello organizzativo prescelto e dell'esperienza nello specifico settore; ogni voce riportata nel Piano economico finanziario dovrà essere adeguatamente illustrata e dettagliata nella Relazione Illustrativa al PEF. **Per quanto riguarda l'applicazione dell'IVA sarà cura dell'offerente contabilizzare nel PEF i relativi importi in funzione del modello societario/associativo ipotizzato e del relativo regime IVA applicabile, dettagliando adeguatamente l'importo IVA relativo al canone di concessione per l'Amministrazione.**

Comune di Trento

Resta inteso che i valori sopra riportati sono frutto di valutazioni dell'Amministrazione e che gli stessi non sono in alcun modo vincolanti per gli offerenti; **unica eccezione è rappresentata dal Canone annuo di concessione per il Comune di cui al paragrafo successivo.**

8. Il Canone di concessione

Il Canone annuo di concessione in favore del Comune è stato stimato pari a 5.000 euro (oltre IVA). Tale importo (minimo) è posto a base di gara e sarà oggetto di offerta al rialzo da parte degli offerenti. Il Canone annuo sarà dovuto a partire dall'inizio della Concessione e, per il primo e ultimo anno, sarà proporzionato alla luce dei mesi effettivi di Concessione.

Il canone annuo, escluso IVA (comprensivo del rialzo offerto in gara), dovrà essere espresso a valori 2021; a partire dal 2022 lo stesso canone dovrà essere adeguato al tasso d'inflazione che nel PEF offerto dovrà essere obbligatoriamente pari all'1% annuo.

Per quanto riguarda l'applicazione dell'IVA al canone sarà cura dell'offerente contabilizzare il relativo importo nel PEF in funzione della propria forma societaria/associativa.

Resta inteso che durante il periodo di Concessione il canone sarà, in concreto, adeguato alla variazione dell'indice ISTAT annuo nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (FOI) al netto dei tabacchi, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale come meglio specificato nel contratto.

Il Canone annuo, che in sede di offerta economica sarà oggetto di incremento, non potrà risultare inferiore ad Euro 5.000 (oltre IVA) a valori 2021.

9. Adeguamento all'inflazione

Sono oggetto di adeguamento annuo all'inflazione, al tasso annuo dell'1%, le seguenti voci:

- tariffe dei campi sportivi;
- ricavi annui relativi alla locazione del bar/ristorante;
- ricavi annui relativi alla locazione del locale pluriuso;
- ricavi annui da sponsorizzazioni, eventi, etc.;
- canone annuo per l'Amministrazione;
- costi di gestione, conduzione, manutenzione dell'Impianto;
- costi per utenze, spese generali e amministrative, personale etc..

Non sono oggetto di adeguamento annuo all'inflazione le seguenti voci:

- costi di investimento iniziali e di strutturazione finanziaria, assicurazioni e imposte;
- fees bancarie.

Al fine di rendere possibile il confronto tra i diversi PEF in gara, tutti gli offerenti dovranno presentare il PEF utilizzando il tasso di inflazione annuo obbligatoriamente pari all'1% annuo. Resta inteso che durante la concessione i costi e i ricavi subiranno l'adeguamento inflattivo alla luce dell'effettivo andamento dei prezzi e di quanto previsto nel Contratto.

10. Imposte

Sono state calcolate le imposte sul reddito IRES ed IRAP e si è tenuto conto dei flussi legati all'IVA (sull'investimento, su costi e ricavi gestionali).

Al fine di determinare gli indicatori di sostenibilità del progetto (VAN e TIR di progetto) sono state calcolate sia le imposte sul reddito, sia le c.d. "imposte figurative" sul solo reddito operativo. A tal fine è stata determinata l'IRES alla luce di un'aliquota del 24% sul solo reddito operativo e l'IRAP in funzione di un'aliquota pari al 2,98%.

Comune di Trento

La determinazione delle imposte figurative si rende necessaria per la stima in maniera omogenea dei flussi di cassa operativi delle offerte, da calcolare, pertanto, indipendentemente dai benefici fiscali derivanti dall'eventuale indebitamento. La strutturazione finanziaria prescelta da ciascun offerente emergerà, invece, nell'ambito del WACC (alla luce della leva finanziaria ipotizzata).

Come meglio specificato nel documento Linee guida per la redazione del PEF, è richiesto agli offerenti un prospetto di dettaglio relativo alle imposte, sia quelle effettivamente dovute, sia quelle c.d. "figurative" necessarie per la determinazione dei flussi di cassa operativi *unlevered* su cui calcolare VAN e TIR di progetto.

Resta inteso che è rimesso ad ogni offerente l'approfondimento circa le aliquote d'imposta applicabili ed il calcolo della base imponibile per ciascuna di esse.

11. Ammortamenti

Il calcolo dell'ammortamento è stato effettuato con il metodo finanziario in ordine a tutti gli interventi previsti da parte del Concessionario in funzione della durata della gestione, senza prevedere alcun valore residuo al termine della Concessione.

12. Sostenibilità economico-finanziaria

Alla luce delle ipotesi illustrate sono state effettuate le verifiche di sostenibilità economico-finanziaria attraverso i più noti indicatori di performance e di "bancabilità" dell'operazione.

In virtù delle ipotesi illustrate ai paragrafi precedenti il **Margine operativo lordo annuo** medio risulta pari ad euro 11.911 ed il **risultato di esercizio** risulta positivo fin dal primo anno con un utile medio annuo pari a circa 1.170 euro.

La valutazione di sostenibilità economico-finanziaria effettuata mediante la metodologia illustrata si basa sull'attualizzazione dei flussi di cassa: *Discounted cash flow Analysis*.

Alla luce della leva finanziaria ipotizzata è stato determinato il costo medio ponderato del capitale (WACC) secondo la seguente formula:

$$WACC = rd * \frac{D}{(D + E)} * (1 - t) + Ke * \frac{E}{(D + E)}$$

Il WACC risulta pari a circa **4,2%** ed è stato determinato alla luce del mix di mezzi propri e senior debt ipotizzato per far fronte all'investimento iniziale (escluso IVA).

CALCOLO DEL WACC			
	Euro	peso	costo
Senior debt in costruzione	€ 53.400	65,0%	2,80%
Equity	€ 28.754	35,0%	8,10%
Totale fonti finanziam.to	82.154	100%	
		WACC	4,2%

La tabella evidenzia il calcolo del WACC in funzione della leva finanziaria D:E nell'ordine di 65:35, del costo del senior debt (2,80%), del costo dell'equity (posto pari all'8,1%) e del fattore fiscale (1-t).

Il WACC è stato utilizzato per attualizzare i flussi di cassa operativi calcolati come riportato nelle Linee guida facenti parte della documentazione di gara al fine di calcolare il VAN di progetto;

- il **Valore Attuale Netto (VAN) del progetto** risulta pari a 1.900 euro circa;
- il **Tasso Interno di Rendimento (TIR) del progetto** è pari a 4,8%, pertanto di poco superiore al WACC (4,2%);

Comune di Trento

- il **Valore Attuale Netto dell'Equity** è di poco superiore allo zero (255 euro) in considerazione di un tasso di sconto dei flussi di cassa per l'Equity pari al rendimento atteso del capitale proprio (K_e) dell'8,1%;
- il **TIR Equity** è stimato pari all'8,4%, in linea, pertanto, con il rendimento atteso dell'Equity ($K_e = 8,1\%$) determinato in considerazione di un tasso risk free (BTP durata 9 anni alla data di redazione del presente documento dello 0,6%), di un market risk premium del 7,5% e di un beta pari a 1.

In relazione agli indicatori sopra riportati ci si attendono, a seguito del confronto concorrenziale, condizioni migliorative per l'Amministrazione.

13. Indicatori di bancabilità

Gli indicatori di bancabilità del progetto mostrano la capacità del Concessionario di far fronte puntualmente e con un buon margine di sicurezza al rimborso del debito. Il principale indicatore di bancabilità elaborato nel modello economico-finanziario dell'Amministrazione, che tutti gli offerenti dovranno riportare nel piano economico-finanziario, è il Debt Service Coverage Ratio.

- Il Debt Service Coverage Ratio ("**DSCR**") viene calcolato come il rapporto tra il Flusso di Cassa disponibile per il servizio del debito (senza tener conto dei flussi relativi alla gestione dell'IVA) e l'ammontare del servizio del debito senior e dei soli interessi sulla linea IVA (senza considerare la quota capitale), da rimborsare nel medesimo periodo di riferimento; si rinvia alle linee guida per la redazione del PEF per i dettagli circa la modalità di calcolo.

Nel modello economico-finanziario predisposto dall'Amministrazione il DSCR è sempre superiore ad 1,25x per l'intera durata del debito (DSCR medio pari a 1,29). Gli offerenti sono tenuti ad indicare il valore annuale del DSCR che dovrà essere sempre superiore al valore di 1,25x.

14. Equilibrio del PEF

Alla luce di quanto riportato al paragrafo precedente, l'equilibrio economico-finanziario del PEF si intende raggiunto quando il VAN dell'Equity (calcolato sui flussi di cassa così come definiti nelle Linee Guida per la redazione del PEF) risulta pari a zero. L'approccio utilizzato risulta in linea con quanto definito nelle *best practices* e secondo i recenti orientamenti delle più autorevoli istituzioni nazionali (Linee Guida n. 9/2018 ANAC, Ordine dottori commercialisti, Istituzioni Accademiche, etc) con le opportune precisazioni già fornite in precedenza in ordine al TIR e VAN di progetto.

In considerazione delle specificità tecnico-operative dell'iniziativa, della complessità tecnica di sovente riscontrata nella redazione dei PEF in ordine al contestuale raggiungimento delle condizioni di VAN di progetto e VAN Equity pari a zero e di un livello di DSCR ritenuto soddisfacente da parte degli istituti finanziari, nonché delle attuali incertezze dei mercati finanziari, si ritiene che possano essere considerati accettabili valori di Van dell'Equity non solo pari a zero, ma anche di poco superiori allo zero. Nel presente PEF di Massima:

- il **VAN dell'Equity è di poco superiore allo zero (255 euro);**
- il **DSCR minimo è pari a 1,25x.**

Si riportano alle pagine seguenti i principali prospetti del Piano economico-finanziario di massima dell'Amministrazione.

Comune di Trento

Prospetti previsionali

Conto economico previsionale del concessionario

(Euro)	Totale	anno 1	anno 2	anno 3	anno 4	anno 5	anno 6	anno 7	anno 8	anno 9
<i>flag per inflazione</i>		1	2	3	4	5	6	7	8	9
<i>flag gestione anno</i>		1	1	1	1	1	1	1	1	1
Campi da gioco	1.069.261	114.133	115.275	116.427	117.592	118.768	119.955	121.155	122.366	123.590
Locale pluriuso	34.902	3.725	3.763	3.800	3.838	3.877	3.915	3.955	3.994	4.034
Ristorante	99.353	10.605	10.711	10.818	10.926	11.036	11.146	11.257	11.370	11.484
Pubblicità/Sponsorizzazioni	103.138	11.009	11.119	11.230	11.343	11.456	11.571	11.686	11.803	11.921
Altri ricavi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ricavi Operativi	1.306.654	139.473	140.867	142.276	143.699	145.136	146.587	148.053	149.534	151.029
Canone annuo per Amministrazione <input type="text" value="base gara € 5.000"/>	46.843	5.000	5.050	5.101	5.152	5.203	5.255	5.308	5.361	5.414
Manutenzione campi	144.105	15.382	15.536	15.691	15.848	16.006	16.166	16.328	16.491	16.656
Manutenzione struttura	128.825	13.751	13.888	14.027	14.167	14.309	14.452	14.597	14.743	14.890
Utenze (acqua, gas, en.el etc.)	364.697	38.928	39.317	39.710	40.107	40.509	40.914	41.323	41.736	42.153
Personale	284.423	30.359	30.663	30.970	31.279	31.592	31.908	32.227	32.549	32.875
Spese generali e amm.ve	117.870	12.581	12.707	12.834	12.963	13.092	13.223	13.356	13.489	13.624
Tariffa rifiuti	22.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
Assicurazioni	31.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500
Verifica annuale impianto a norma	18.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Costi diversi	40.688	4.343	4.386	4.430	4.475	4.519	4.565	4.610	4.656	4.703
Altri costi (specificare)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costi Operativi	1.199.451	128.345	129.548	130.763	131.991	133.231	134.483	135.748	137.026	138.316
Margine Operativo Lordo (EBITDA)	107.203	11.128	11.319	11.513	11.708	11.905	12.104	12.305	12.508	12.713
Ammortamento investimento	(79.954)	(8.884)	(8.884)	(8.884)	(8.884)	(8.884)	(8.884)	(8.884)	(8.884)	(8.884)
Ammortamento manutenzioni programmate	0									
Ammortamento altri oneri capitalizzati	(2.200)	(244)	(244)	(244)	(244)	(244)	(244)	(244)	(244)	(244)
Reddito Operativo (EBIT)	25.049	2.000	2.191	2.384	2.580	2.777	2.976	3.177	3.380	3.585
Proventi finanziari	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oneri finanziari	(9.365)	(1.314)	(1.848)	(1.568)	(1.354)	(1.141)	(927)	(714)	(500)	0
Reddito ante imposte (EBT)	15.684	686	344	816	1.225	1.636	2.048	2.463	2.880	3.585
Imposte sul reddito	(5.130)	(311)	(235)	(355)	(460)	(565)	(671)	(777)	(789)	(965)
Utile/Perdita dell'esercizio	10.554	375	108	461	765	1.071	1.377	1.686	2.090	2.620

Comune di Trento

Flussi di cassa previsionali

(Euro)	Totale	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	
Reddito Operativo (EBIT)	25.049	2.000	2.191	2.384	2.580	2.777	2.976	3.177	3.380	3.585	
Ammortamenti lordi	82.154	9.128	9.128	9.128	9.128	9.128	9.128	9.128	9.128	9.128	
Variazioni CCN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Imposte sul reddito	(5.130)	(311)	(235)	(355)	(460)	(565)	(671)	(777)	(789)	(965)	
Flusso di CCN da gestione corrente	102.073	10.817	11.084	11.157	11.248	11.340	11.433	11.528	11.719	11.748	
Investimenti	(82.154)	(82.154)									
Manutenzioni programmate	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Variazioni MRA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Flussi della gestione IVA	(0)	(17.590)	17.590	0	0	0	0	0	0	0	
Cash Flow Operativo	19.919	(88.927)	28.674	11.157	11.248	11.340	11.433	11.528	11.719	11.748	
Versamenti Equity	28.754	28.754									
Erogazioni Senior debt	53.400	53.400									
Erogazioni Linea IVA	17.590	17.590									
Cash Flow disponibile per il Debt Service	119.663	10.817	28.674	11.157	11.248	11.340	11.433	11.528	11.719	11.748	
Oneri finanziari su Senior Debt e Linea IVA	(9.365)	(1.314)	(1.848)	(1.568)	(1.354)	(1.141)	(927)	(714)	(500)	0	
Rimborso quota capitale Senior debt	(53.400)	0	(7.011)	(7.208)	(7.410)	(7.617)	(7.830)	(8.049)	(8.275)	0	
Rimborso quota capitale Linea IVA	(17.590)	0	(17.590)	0	0	0	0	0	0	0	
Free cash flow to Equity	39.308	9.503	2.225	2.382	2.484	2.582	2.675	2.765	2.944	11.748	
	minimo	medio									
DSCR	1,25	1,29	n.d.	1,25x	1,27x	1,28x	1,29x	1,31x	1,32x	1,34x	n.d.

Comune di Trento

Piano finanziario: ipotesi di erogazione e piano di rimborso

TOT.		Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9
Erogazioni debt										
Senior debt	53.400	53.400								
Finanz.to IVA	17.590	17.590								
Tot. Debt	70.990	70.990	-	-	-	-	-	-	-	-
Rimborso debito										
Rimborso Senior Debt	53.400		7.011	7.208	7.410	7.617	7.830	8.049	8.275	0
Finanz.to IVA	17.590	-	17.590	-	-	-	-	-	-	-
Tot. rimborso debt	70.990	-	24.601	7.208	7.410	7.617	7.830	8.049	8.275	-
DEBITO RESIDUO FINE PERIODO										
Senior debt		53.400	46.389	39.181	31.772	24.155	16.324	8.275	-	0 - 0
Finanz.to IVA		17.590	-	-	-	-	-	-	-	-
Tot. debito residuo		70.990	46.389	39.181	31.772	24.155	16.324	8.275	-	0 - 0
Oneri finanziari										
Interessi su senior debt	5.233	748	1.282	1.068	854	641	427	214	0	
Interessi su Linea IVA	132	66	66	-	-	-	-	-	-	-
Interessi passivi di gestione	5.365	814	1.348	1.068	854	641	427	214	0	0
Fees bancarie	4.000	500	500	500	500	500	500	500	500	
Tot. Oneri finanziari	9.365	1.314	1.848	1.568	1.354	1.141	927	714	500	-

Debt: ipotesi, durata e tassi		Senior debt	€ 53.400
Senior debt Euro	€ 53.400	Finanziamento IVA	€ 17.590
Durata (anni)	7	Totale Senior Debt + Linea IVA	€ 70.990
Tasso IRS 6 anni (12/05/2021)	-0,190%		
Tasso IRS base	0,000%		
Spread su senior debt	2,80%		
Tasso di interesse sul senior debt	2,80%		
Fees bancarie annue (euro)	500		
Tasso IRS 1 anno per finanz.to IVA (12/05/2021)	-0,500%		
Tasso base finanziamento IVA	0,00%		
Spread su finanziamento IVA	0,75%		
Tasso di interesse sul finanz. IVA	0,75%		

Comune di Trento

Stato Patrimoniale - Attivo (Euro)	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9
Totale immobilizzazioni	73.026	63.898	54.769	45.641	36.513	27.385	18.256	9.128	0
IMMOBILIZZAZIONI	73.026	63.898	54.769	45.641	36.513	27.385	18.256	9.128	0
<i>Diritto di concessione</i>	71.070	62.187	53.303	44.419	35.535	26.651	17.768	8.884	-
<i>Immobilizz. in corso di esecuzione ed acconti</i>	79.954								
<i>Altri oneri capitalizzati</i>	1.956	1.711	1.467	1.222	978	733	489	244	0
IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE									
Totale attivo Circolante	27.093	11.729	14.110	16.594	19.176	21.851	24.616	27.560	39.308
SCORTE									
CREDITI	17.590	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Iva a credito</i>	17.590	0	0	0	0	0	0	0	0
ATTIVITA' FINANZIARIE									
DISPONIBILITA'	9.503	11.729	14.110	16.594	19.176	21.851	24.616	27.560	39.308
<i>Disponibilità liquide</i>	9.503	11.729	14.110	16.594	19.176	21.851	24.616	27.560	39.308
Totale Attivo	100.119	75.626	68.880	62.235	55.689	49.236	42.872	36.688	39.308
Stato Patrimoniale - Passivo (Euro)									
Patrimonio Netto	29.129	29.237	29.698	30.464	31.534	32.912	34.598	36.688	39.308
Capitale sociale	28.754	28.754	28.754	28.754	28.754	28.754	28.754	28.754	28.754
Altri Mezzi propri	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Riserva legale	0	19	24	47	85	139	208	292	397
Utili (perdite) portati a nuovo	0	356	459	897	1.624	2.641	3.950	5.551	7.537
Utile (perdita) dell'esercizio	375	108	461	765	1.071	1.377	1.686	2.090	2.620
Debiti	70.990	46.389	39.181	31.772	24.155	16.324	8.275	(0)	(0)
Mutuo	53.400	46.389	39.181	31.772	24.155	16.324	8.275	(0)	(0)
Altri Debiti	17.590	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale Passivo	100.119	75.626	68.880	62.235	55.689	49.236	42.872	36.688	39.308

Comune di Trento

TAX

IRES e IRAP	Totale	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
Rip perdite primi 3 anni	100%									
Rip perdite dopo terzo anno	80%									
aliquota IRES	24,0%									
aliquota IRAP	2,98%									
deduzione IRAP ai fini IRES	10,00%									
Reddito ante imposte		€ 686	€ 344	€ 816	€ 1.225	€ 1.636	€ 2.048	€ 2.463	€ 2.880	€ 3.585
<i>Variatione in diminuz (credito d'imposta)</i>										
Reddito ante Imposte	€ 15.684	€ 686	€ 344	€ 816	€ 1.225	€ 1.636	€ 2.048	€ 2.463	€ 2.880	€ 3.585
Reddito max compensabile		€ 686	€ 344	€ 816	€ 980	€ 1.309	€ 1.639	€ 1.971	€ 2.304	€ 2.868
Perdite disponib. per anno successivo	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Base imponibile IRES	€ 15.684	€ 686	€ 344	€ 816	€ 1.225	€ 1.636	€ 2.048	€ 2.463	€ 2.880	€ 3.585
deduz 10% IRAP	€ 140	€ 15	€ 16	€ 16	€ 17	€ 18	€ 18	€ 19	€ 10	€ 11
TOTALE BASE IMPONIBILE IRES	€ 15.544	€ 671	€ 328	€ 800	€ 1.208	€ 1.618	€ 2.030	€ 2.444	€ 2.870	€ 3.574
IRES	€ 3.731	€ 161	€ 79	€ 192	€ 290	€ 388	€ 487	€ 587	€ 689	€ 858
EBIT	€ 25.049	€ 2.000	€ 2.191	€ 2.384	€ 2.580	€ 2.777	€ 2.976	€ 3.177	€ 3.380	€ 3.585
<i>Ripresa del personale</i>	€ 28.442	€ 3.036	€ 3.066	€ 3.097	€ 3.128	€ 3.159	€ 3.191	€ 3.223	€ 3.255	€ 3.287
Base imponibile IRAP		€ 5.036	€ 5.258	€ 5.481	€ 5.707	€ 5.936	€ 6.166	€ 6.399	€ 3.380	€ 3.585
IRAP	€ 1.399	€ 150	€ 157	€ 163	€ 170	€ 177	€ 184	€ 191	€ 101	€ 107
TOTALE IMPOSTE	€ 5.130	€ 311	€ 235	€ 355	€ 460	€ 565	€ 671	€ 777	€ 789	€ 965

TAX Unlevered

	Totale	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9
aliquota IRES	24,00%									
aliquota IRAP	2,98%									
Base imponibile IRES:										
EBIT	€ 25.049	€ 2.000	€ 2.191	€ 2.384	€ 2.580	€ 2.777	€ 2.976	€ 3.177	€ 3.380	€ 3.585
Base imponibile IRAP:										
Base imponibile IRAP	€ 46.949	€ 5.036	€ 5.258	€ 5.481	€ 5.707	€ 5.936	€ 6.166	€ 6.399	€ 3.380	€ 3.585
IRES	€ 6.012	€ 480	€ 526	€ 572	€ 619	€ 666	€ 714	€ 762	€ 811	€ 860
IRAP	€ 1.399	€ 150	€ 157	€ 163	€ 170	€ 177	€ 184	€ 191	€ 101	€ 107
TOTALE IMPOSTE FIGURATIVE	€ 7.411	€ 630	€ 683	€ 736	€ 789	€ 843	€ 898	€ 953	€ 912	€ 967
Beneficio fiscale da indebitamento	€ 2.281	€ 319	€ 447	€ 380	€ 329	€ 278	€ 227	€ 176	€ 122	€ 3

Comune di Trento

Indicatori / Ratios	Euro	Totale	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9		
			0	1	2	3	4	5	6	7	8		
(-) Costi di investimento iniziali (CAPEX)		(79.954)	(79.954)										
(-) Oneri di strutturazione e finanziari capitalizzati		(2.200)	(2.200)										
(+) EBITDA		107.203	11.128	11.319	11.513	11.708	11.905	12.104	12.305	12.508	12.713		
(-) Investimenti durante la gestione (Manut.ni programmate capitalizzate)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
(-/+) Delta capitale circolante netto		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
(-/+) Gestione IVA		(0)	(17.590)	17.590	0	0	0	0	0	0	0		
(-) Imposte figurative		(7.411)	(630)	(683)	(736)	(789)	(843)	(898)	(953)	(912)	(967)		
(=) Cash flow operativo per calcolo TIR/VAN progetto		17.638	(89.246)	28.227	10.777	10.919	11.062	11.206	11.352	11.596	11.746		
WACC per attualizzazione	4,2%												
TIR di progetto		4,8%											
VAN di progetto		1.881	(89.246)	27.084	9.922	9.646	9.377	9.114	8.859	8.684	8.440		
(+) Cash flow operativo		17.638	(89.246)	28.227	10.777	10.919	11.062	11.206	11.352	11.596	11.746		
(+) finanziamenti bancari (erogazione debt, Linea IVA)		70.990	70.990										
(+) versamenti Equity		28.754	28.754										
(+) benefici fiscali da indebitamento		2.281	319	447	380	329	278	227	176	122	3		
(=) Flussi di cassa disponibili per il servizio del debito		119.663	10.817	28.674	11.157	11.248	11.340	11.433	11.528	11.719	11.748		
(-) servizio del debito (quota capitale e q.int. del senior debt, Linea IVA)		(80.355)	(1.314)	(26.449)	(8.776)	(8.764)	(8.758)	(8.757)	(8.763)	(8.775)	0		
(=) Free cash flow to Equity		39.308	9.503	2.225	2.382	2.484	2.582	2.675	2.765	2.944	11.748		
(-) Versamenti Equity		(28.754)	(28.754)	0	0	0	0	0	0	0	0		
(=) Flusso di cassa degli azionisti (per calcolo VAN e TIR Equity)		10.554	(19.251)	2.225	2.382	2.484	2.582	2.675	2.765	2.944	11.748		
TIR Equity		8,4%											
VAN Equity @ Ke		255	(19.251)	2.058	2.038	1.966	1.891	1.812	1.733	1.707	6.301		
Remunerazione attesa dell'Equity (Ke)		8,10%											
			minimo	medio									
DSCR			1,25x	1,29x	n.d.	1,251x	1,271x	1,283x	1,295x	1,306x	1,32x	1,34x	n.d.

Comune di Trento

Affidamento in concessione del servizio di gestione dell'impianto sportivo comunale sito in Piazza Venezia - Trento

LINEE GUIDA

per la redazione del Piano economico-finanziario da parte degli offerenti

Premessa	2
1. Prospetti previsionali	3
2. Interventi minimi	4
3. Tempistiche di base.....	5
4. Ricavi gestionali	6
5. Costi gestionali	7
6. Manutenzione ordinaria, migliorativa, programmata e straordinaria.....	7
7. Adeguamento inflattivo	7
8. Capitale circolante netto	8
9. Ammortamento e valore residuo.....	8
10. Finanziamenti	8
11. Imposte	9
12. Equilibrio economico finanziario	9
13. Calcolo del WACC e del rendimento atteso dell'Equity (Ke).....	9
14. Indicatori di redditività e di bancabilità.....	10
15. Principali rischi dell'operazione	13
16. Canone annuo a base di gara	13

Comune di Trento

Premessa

Gli offerenti dovranno fornire un file in formato PDF – PDF/A firmato digitalmente, **a pena di esclusione**, contenente il piano economico finanziario (“PEF”), asseverato ai sensi di legge; inoltre, dovrà essere fornito il file Excel (.xls, .xlsx, .xlsm) – Caso Base, utilizzato per generare il suddetto file PDF, con formule aperte e macro attive, che consenta alla commissione giudicatrice di poter effettuare le verifiche sul PEF. Tale file in formato Excel dovrà essere accompagnato da una dichiarazione in formato PDF – PDF/A firmata digitalmente, ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, attestante che il file in formato PDF – PDF/A contenente il PEF è stato generato dal file Excel. Resta fermo che in caso di discordanze tra il contenuto del file in formato Excel e quello del file in formato PDF – PDF/A, prevarrà quest’ultimo.

Il PEF dovrà essere elaborato in considerazione della progettazione, degli investimenti per la realizzazione dei lavori ed acquisto forniture e arredi, delle ipotesi di copertura del fabbisogno finanziario e delle dinamiche gestionali delle opere rientranti nel perimetro della concessione. Il PEF dovrà essere redatto facendo unicamente riferimento ad elementi e circostanze riconducibili alla sola attività oggetto di concessione. Dovranno essere indicati, qualora presenti, oneri di start up, di strutturazione e di avvio dell’iniziativa.

La metodologia utilizzata per la verifica della sostenibilità economico finanziaria del progetto è quella tipica della valutazione di convenienza economica e di sostenibilità finanziaria degli investimenti pubblico-privati, basata sulla **Discounted Cash Flows Analysis**.

Al fine di garantire adeguati livelli di bancabilità, oltre alla presentazione del PEF asseverato, le offerte devono dare conto, in caso di ricorso all’indebitamento, del preliminare coinvolgimento di uno o più istituti finanziatori del progetto (*soft commitment*) ai sensi dell’art. 165, comma 4, del D.Lgs. n. 50/2016, producendo apposita nota della banca ove si riporta un preliminare interesse verso il progetto.

Il PEF dovrà contenere una serie di elaborati idonei a dare evidenza dello sviluppo temporale dei dati economici, patrimoniali e finanziari per l’intera durata della concessione, necessari a stimare la redditività e (ove previsto l’indebitamento) la bancabilità del progetto. Inoltre, dovranno essere indicati nel PEF tutti gli elementi quantitativi che saranno oggetto di valutazione dell’offerta economica come dettagliati nel Disciplinare di gara, nonché il **Valore Attuale Netto del Progetto e dell’Equity**, il **TIR del Progetto e dell’Equity**, e il **Debt Service Coverage Ratio (“DSCR”)** annuale. Con riferimento agli indicatori di redditività ed alla condizione di equilibrio economico-finanziario si dovrà far riferimento, con le opportune precisazioni fornite ai paragrafi successivi, a quanto previsto nelle Linee Guida ANAC n. 9/2018.

L’offerente dovrà produrre con il PEF un’accurata **Relazione illustrativa** dello stesso, nonché l’asseverazione rilasciata da un istituto di credito o da società di servizi costituite dall’istituto di credito stesso ed iscritte nell’elenco generale degli intermediari finanziari, così come previsto dall’art. 183, comma 9, del D.Lgs. n. 50/2016.

Anche al fine di rendere confrontabili le offerte, il PEF dovrà essere redatto sulla base delle indicazioni fornite nel presente documento.

Giova ribadire che l’offerente dovrà presentare i.) il PEF asseverato in formato PDF, ii.) il modello excel dal quale è stato generato il PEF in PDF, iii.) una dichiarazione di conformità tra sub. i. e sub. ii, iv.) attestazione di una banca ove si dichiara il preliminare interesse verso il progetto (solo in caso di ricorso all’indebitamento).

Gli offerenti non dovranno riportare nell’ambito della documentazione afferente l’offerta tecnica i dati di natura economico-finanziaria richiesti nell’offerta economica o mediante i quali risulti possibile risalire agli elementi richiesti nel modulo di offerta economica.

Comune di Trento

1. Prospetti previsionali

I prospetti previsionali di Conto Economico, Stato Patrimoniale e Flussi di Cassa dovranno essere redatti su base annuale (o semestrale) per tutta la durata della concessione pari, per tutti gli offerenti, a 9 anni; il PEF che verrà predisposto da ciascun soggetto partecipante alla gara dovrà, a partire dai suoi dati di input, fornire almeno i seguenti prospetti con indicazione dettagliata degli elementi di calcolo utilizzati nella redazione del modello:

- A. Tabella di Input;
- B. Tabella di Sintesi con evidenza dei principali indicatori e della tempistica;
- C. Quadro economico e Cronoprogramma degli investimenti (iniziali e durante la gestione);
- D. Prospetto Fonti – Impieghi relativo al periodo dei lavori;
- E. Linee di Finanziamento e condizioni (durata, tassi, fees bancarie, etc.);
- F. Trend dei ricavi stimati, articolato per le differenti tipologie di introiti ipotizzati contenente ipotesi sulla domanda e tariffe praticate;
- G. Costi gestionali ipotizzati con puntuale indicazione, per ciascuna voce, dei *drivers* di costo ed una dettagliata descrizione di:
 - I. personale impiegato per tipologia di mansione;
 - II. canone annuo di concessione per il Comune con relativa percentuale di adeguamento all'inflazione;
 - III. manutenzioni ordinarie, migliorative e straordinarie (solo se programmate);
- H. Imposte (con il dettaglio del calcolo della base imponibile e delle relative aliquote applicate, fornendo specificazioni circa le fonti di eventuali regimi fiscali agevolati anche alla luce della forma organizzativa/societaria ipotizzata). Ai fini del calcolo degli indicatori di performance sui flussi di cassa *unlevered* è richiesto sia il prospetto di calcolo delle imposte sul reddito che il prospetto delle "imposte figurative";
- I. Conto Economico previsionale;
- J. Stato Patrimoniale previsionale;
- K. Piano di ammortamento del/dei finanziamento/i;
- L. Gestione dell'IVA;
- M. Flussi di Cassa previsionali.

In corrispondenza dell'ultimo anno del contratto di concessione il PEF dovrà dare conto del saldo (incassi e pagamenti) dei crediti e dei debiti commerciali finali relativi alla chiusura del contratto stesso.

In aggiunta a detti elaborati, il PEF dovrà essere integrato da ulteriori prospetti relativi al calcolo degli indicatori della performance ("**Ratios**") per la stima e la valutazione dell'equilibrio economico finanziario dell'investimento e della connessa gestione, più in particolare:

- N. Modalità di determinazione del Rendimento atteso del capitale proprio (K_e) mediante la metodologia del Capital Asset Pricing Model ("**CAPM**");
- O. Modalità di determinazione del Costo medio ponderato del capitale ("**WACC**");
- P. Analisi della redditività del progetto, con calcolo del Tasso Interno di Rendimento ("**TIR**") e del Valore Attuale Netto ("**VAN**") del progetto: il primo permette valutazioni sulla redditività del progetto in termini percentuali, il secondo, invece, è espresso in euro e calcolato sulla base dell'investimento e dei flussi di cassa operativi attesi del progetto attualizzati al tasso che riflette il costo medio ponderato del capitale;
- Q. Analisi della redditività del concessionario – **TIR e VAN dell'Equity**;
- R. Calcolo degli indici di copertura del servizio del debito (*Debt Service Coverage Ratio* ed eventualmente il *Loan Life Coverage Ratio*) per l'intera durata del debito.

Resta inteso che gli offerenti potranno comunque aggiungere altri prospetti a condizione di darne opportuna giustificazione e fornendo ogni dettaglio utile circa la metodologia di redazione.

Comune di Trento

2. Interventi minimi

Dovrà essere fornito un quadro economico dettagliato e relativo cronoprogramma degli interventi iniziali da realizzare in coerenza con le indicazioni progettuali dell'offerta e delle aliquote IVA applicabili a ciascuna voce.

Gli interventi minimi previsti sono quelli indicati nella documentazione tecnico-illustrativa e di seguito brevemente richiamati:

1. per il parcheggio di pertinenza dell'impianto, sistemazione e nuova posa di mattonelle simili alle esistenti e fornitura e posa di cancello motorizzato in sostituzione all'attuale cancello manuale;
2. per i campi da tennis, rimozione e nuova realizzazione della rete perimetrale e relativi pali zincati di sostegno a perimetro dei campi da tennis e idoneo cancello carrabile per accedere ai campi da gioco;
3. fornitura di attrezzature sportive e per esterni, di arredi per il locale pluriuso, spogliatoi, attrezzatura per la zona bar, sala, spazi annessi e ufficio segreteria. L'attuale gestore si è reso disponibile a cedere in tutto o in parte, gli arredi e l'attrezzatura esistente ad un importo pari ad euro 26.700,00 oltre IVA se dovuta (si veda elenco dei beni nella documentazione di gara). Il Concessionario ha la facoltà (e dunque, non è un obbligo) di acquistare dall'attuale gestore l'attrezzatura e gli arredi (in tutto o in parte) o di acquistare ex novo quanto necessario. Per il dettaglio delle attrezzature e degli arredi ritenuti necessari dall'Amministrazione si rinvia alla Relazione tecnico illustrativa – allegata al Capitolato e facente parte della documentazione di gara;
4. in aggiunta a quanto sopra l'offerente è chiamato ad indicare e quantificare nel PEF tutti gli eventuali interventi migliorativi e gli acquisti di arredi e forniture ulteriori che lo stesso ritiene necessari per una efficiente attività di gestione. Risulta evidente che ogni intervento migliorativo rispetto a quelli minimi previsti dovrà essere valorizzato nel PEF in termini di investimento aggiuntivo, fonti di copertura, ammortamenti, dando evidenza, pertanto, di una piena coerenza tra la documentazione tecnica ed il piano economico finanziario.

Le **spese tecniche** dovranno includere i costi sostenuti per la predisposizione dell'offerta, comprensive anche dei diritti sulle opere dell'ingegno di cui all'art. 2578 c.c.; giova segnalare, in proposito, che tale importo non potrà superare il 2,5% del valore dell'investimento e dovrà essere chiaramente indicato nel piano economico-finanziario. L'importo di riferimento su cui calcolare il suddetto limite sarà quello relativo agli oneri risultanti dal quadro economico per la realizzazione delle opere previste, la fornitura di impianti, attrezzature, arredi etc. necessari per l'entrata in esercizio dell'opera e delle spese tecniche (senza considerare gli stessi oneri di predisposizione dell'offerta al fine di evitare il calcolo iterativo). Sono invece esclusi dal valore dell'investimento su cui calcolare il limite del 2,5%, gli oneri di strutturazione finanziaria dell'iniziativa (interessi in fase di costruzione, anche se capitalizzati, e commissioni bancarie) e gli oneri di manutenzione in corso di gestione. Dovrà inoltre essere indicata la quota IVA, ove dovuta, sul suddetto importo. Resta inteso che le spese ammissibili per la predisposizione delle offerte (e calcolate secondo le indicazioni di cui sopra) dovranno essere non solo dichiarate, ma successivamente comprovate con idonei riscontri contabili.

Nel quadro economico non dovrà essere riportata la voce "imprevisti" in quanto si tratta di extra-costi solo eventuali che non consentirebbero, se inclusi tra gli investimenti, un pieno trasferimento all'operatore privato del rischio progettazione e costruzione.

Dovranno essere evidenziati, inoltre, i **costi di strutturazione dell'iniziativa** (oneri finanziari in fase di costruzione, *commitment fees*, *arranging fees*, *agency fees*, costi per *advisor* tecnici, legali e finanziari, imposta sostitutiva, fidejussioni, polizze assicurative e cauzioni come per legge) ed ulteriori costi come gli oneri gestionali in fase di pre-opening, eventuale costituzione della società di progetto, eventuale costituzione della *Debt Service Reserve Account*, capitale circolante netto da finanziare, etc. L'analisi di tali molteplici e variabili fonti di costo – che ciascun offerente avrà modo

Comune di Trento

di definire in dettaglio anche in ragione delle proprie esperienze, della leva finanziaria prescelta (rapporto Debt/Equity) e del proprio merito di credito – determinerà il fabbisogno finanziario dell'investimento complessivo iniziale.

Il PEF dovrà dare evidenza, inoltre, di tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione migliorativa ed interventi per rinnovi e sostituzioni programmate previste nel corso della concessione; tali interventi dovranno comprendere tutto quanto necessario per un'efficiente, sicura e duratura gestione dell'impianto sportivo e di ogni manufatto incluso nel perimetro della concessione secondo le indicazioni di settore e della documentazione tecnica di gara.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non dovranno essere inseriti nel PEF in quanto si tratta di interventi imprevisi ed imprevedibili sia per tipologia che in relazione alla loro quantificazione economica. Resta inteso che ogni intervento di natura straordinaria che dovesse rendersi necessario nel corso della gestione sarà a carico del Concessionario se riconducibile a rischi la cui allocazione è posta in capo all'operatore economico, come desumibile dal contratto di concessione e dalla matrice dei rischi.

Gli interventi che l'offerente intende realizzare, contenuti nel Progetto presentato in sede di offerta, dovranno comunque essere congrui al fine di assicurare la costante, regolare e sicura disponibilità dell'Impianto e dovrà esser previsto, al termine del periodo di concessione, la consegna dello stesso all'Amministrazione in buono stato di conservazione. Tutti gli interventi previsti dall'offerente dovranno risultare interamente ammortizzati entro il termine previsto del contratto non prevedendo alcun valore residuo dell'opera a carico del Comune.

ATTENZIONE: nessun contributo risulta attualmente previsto dal Comune di Trento in conto investimenti o in conto gestione durante la concessione, né è prevista alcuna forma di garanzia / tutela del Comune a favore del Concessionario; gli offerenti sono chiamati, pertanto, ad effettuare nel PEF le proprie ipotesi di copertura finanziaria senza tener conto di contributi pubblici. Sebbene i concessionari abbiano in passato richiesto ed ottenuto alcuni contributi provinciali previa presentazione di progetti, appare chiaro che in sede di presentazione di offerta non vi sia certezza di tali contributi per gli anni futuri. Risulta evidente che qualora in corso di concessione dovessero essere disponibili contributi pubblici si dovrà attivare la procedura di riequilibrio del PEF in favore del Concedente prevista nel Contratto di concessione.

3. Tempistiche di base

L'anno base individuato per l'analisi è il 2021. L'offerente dovrà indicare nel dettaglio (in mesi) i principali dati temporali della concessione a partire dalla firma della stessa, tra cui, ad esempio, la durata della progettazione, la data stimata per il *financial closing*, la durata dei lavori, il periodo di gestione, la tempistica relativa agli interventi di manutenzione programmata e migliorativa nonché la durata complessiva della concessione.

Tutti i PEF dovranno essere obbligatoriamente sviluppati sulla base di una durata della concessione di 9 anni tenendo conto per il primo e ultimo anno del numero di mesi effettivi, valorizzando cioè i costi ed i ricavi in funzione della frazione di anno effettivamente considerata (es. da luglio a dicembre per il primo anno e da gennaio a giugno per l'ultimo anno) alla luce delle ipotesi temporali formulate.

Gli interventi minimi relativi ai punti 1., 2. e 3. del precedente paragrafo dovranno essere previsti nel PEF e realizzati entro i primi 12 mesi di Concessione.

Gli offerenti dovranno inoltre considerare nel proprio PEF che n. 2 campi da tennis, e le relative strutture accessorie (es. spogliatoi e docce), saranno parzialmente destinati, dietro pagamento della relativa tariffa, alle società sportive per proseguire e portare a termine l'attività agonistica iniziata nella precedente gestione.

Comune di Trento

4. Ricavi gestionali

Gli offerenti dovranno predisporre un dettagliato prospetto contenente la stima periodica della produzione dei ricavi per l'intero periodo di concessione in relazione ad ogni attività prevista nell'impianto (campi da tennis, locale pluriuso, ristorante/bar, sponsorizzazioni ed ogni altra attività). In relazione all'attività sportiva dei campi da gioco l'offerente dovrà esporre un dettagliato ed articolato piano tariffario indicando le tariffe orarie (al netto e al lordo dell'IVA ove dovuta) secondo le proprie autonome valutazioni, alla luce delle ipotesi gestionali assunte, della forma societaria/associativa prevista e nel rispetto delle tariffe massime indicate nell'Allegato 1 della Deliberazione Giunta comunale n. 212 del 28.10.2019 e confermate con D.G.C. 260/2020. Di seguito si riporta il livello minimo di dettaglio che ciascun offerente dovrà riportare nel proprio PEF.

<i>Fac simile Piano Tariffario</i>		INVERNO (€/h)				ESTATE (€/h)			
CAMPO 1	Fascia oraria	dalle ore alle ore	dalle ore alle ore	dalle ore alle ore	dalle ore alle ore	dalle ore alle ore	dalle ore alle ore	dalle ore alle ore	dalle ore alle ore
	Tennis:								
	€/h								
	illuminazione base								
	illuminazione extra								
	riscaldamento								
	altro								
	altri usi: (ad esempio)								
	scuola tennis								
	corsi per adulti								
CAMPO 2	Fascia oraria	dalle ore alle ore	dalle ore alle ore	dalle ore alle ore	dalle ore alle ore	dalle ore alle ore	dalle ore alle ore	dalle ore alle ore	dalle ore alle ore
	Tennis:								
	€/h								
	illuminazione base								
	illuminazione extra								
	riscaldamento								
	altro								
	altri usi: (ad esempio)								
	scuola tennis								
	corsi per adulti								
CAMPO 3	Fascia oraria	dalle ore alle ore	dalle ore alle ore	dalle ore alle ore	dalle ore alle ore	dalle ore alle ore	dalle ore alle ore	dalle ore alle ore	dalle ore alle ore
	Tennis:								
	€/h								
	illuminazione base								
	illuminazione extra								
	riscaldamento								
	altro								
	altri usi:								
CAMPO ...	Fascia oraria	dalle ore alle ore	dalle ore alle ore	dalle ore alle ore	dalle ore alle ore	dalle ore alle ore	dalle ore alle ore	dalle ore alle ore	dalle ore alle ore
	Tennis:								
	€/h								
	illuminazione base								
	illuminazione extra								
	riscaldamento								
	altro								
	altri usi:								
CAMPO ...	Fascia oraria	dalle ore alle ore	dalle ore alle ore	dalle ore alle ore	dalle ore alle ore	dalle ore alle ore	dalle ore alle ore	dalle ore alle ore	dalle ore alle ore
	Tennis:								
	€/h								
	illuminazione base								
	illuminazione extra								
	riscaldamento								
	altro								
	altri usi:								

In relazione ai ricavi derivanti dall'utilizzo dei campi dovranno essere chiaramente riportate tutte le ipotesi relative all'indice di saturazione di ciascun campo utilizzato, così come le ipotesi relative alla scuola tennis per stimare l'ammontare dei ricavi annui (PxQ), fermo restando che il rischio domanda è allocato interamente in capo al Concessionario.

Dovrà essere data evidenza di tutte le ulteriori eventuali fonti di ricavo previste dall'offerente per l'intera durata della concessione fornendo ogni dettaglio necessario alla piena comprensione nella propria offerta, ad esempio:

- per il ristorante/bar si dovranno indicare le modalità gestionali (gestione diretta o in locazione) e le eventuali condizioni dell'affidamento a terzo operatore del settore riportando nel PEF le ipotesi di base che conducono alla stima dei ricavi annui;

Comune di Trento

- per il locale pluriuso, dovrà essere indicata la destinazione e la modalità di utilizzo di tale area con stima dei relativi ricavi e dei costi gestionali, manutenzione dei locali, acquisto attrezzature, etc.;

- per i contratti di sponsorizzazione e pubblicitari ed i ricavi relativi alle ulteriori attività sportive, eventi, etc., dovranno essere riportate tutte le ipotesi di base per la determinazione dei ricavi annui.

Tutti i rischi relativi al conseguimento di minori ricavi rispetto a quelli stimati nel PEF sono a carico del Concessionario in coerenza con quanto riportato nel contratto e nella matrice dei rischi.

5. Costi gestionali

Gli offerenti dovranno predisporre un dettagliato prospetto contenente tutti i costi gestionali previsti per l'efficiente gestione dell'Impianto, con indicazione di tutte le voci di costo (personale, utenze, pulizia, costi operativi, materie prime, assicurazioni, tasse, consulenze, verifica periodica degli impianti, ecc.) ed i relativi *drivers*, esplicitando per ciascuno di essi i fattori Prezzo x Quantità (P x Q).

Gli offerenti sono chiamati ad effettuare proprie autonome previsioni in funzione della tecnologia proposta, del modello organizzativo prescelto e dell'esperienza nello specifico settore; ogni voce riportata nel Piano economico finanziario dovrà essere adeguatamente illustrata e dettagliata nella Relazione Illustrativa al PEF e coerente con quanto indicato nella documentazione tecnica e nel contratto.

Il rialzo sul canone annuo offerto in gara a favore dell'Amministrazione dovrà essere espresso a valori 2021; a partire dal 2022 il canone sarà adeguato al tasso d'inflazione che nel PEF dovrà essere **obbligatoriamente indicato pari all'1% annuo. Il Canone annuo, che in sede di offerta economica sarà oggetto di incremento, non potrà risultare inferiore ad Euro 5.000 (oltre IVA) a valori 2021 (da inflazionare nel PEF a partire dal 2022)**.

6. Manutenzione ordinaria, migliorativa, programmata e straordinaria

L'offerente dovrà esplicitare nel dettaglio gli interventi di manutenzione ordinaria, migliorativa e/o programmata previsti per tutto il periodo di concessione e la stima dei relativi costi per gli interventi. Allo stesso modo dovranno essere dettagliati, e riportati nel PEF, tutti gli ulteriori interventi di manutenzione programmata che il Concessionario si impegna fin da ora a porre in essere.

Per quanto riguarda la **manutenzione straordinaria**, fermo restando che al Concessionario sarà trasferito ogni rischio di gestione e pertanto lo stesso dovrà far fronte ad ogni intervento che dovesse rendersi necessario a seguito di eventuali malfunzionamenti/guasti eventi imprevedibili e imprevedibili - in virtù di quanto disposto dal contratto - **tali interventi NON dovranno essere quantificati nel PEF. Infatti, proprio in virtù della loro natura, gli interventi di manutenzione straordinaria non risultano certi e sono di difficile e non prevedibile quantificazione; l'inserimento nel PEF della manutenzione straordinaria da parte dell'operatore economico (unico responsabile in caso di mancata disponibilità dell'opera) altererebbe l'attendibilità del modello economico e non consentirebbe il pieno trasferimento del rischio operativo in capo al Concessionario.**

7. Adeguamento inflattivo

Il PEF dovrà essere redatto a valori correnti considerando che:

- sui ricavi afferenti i campi di gioco, sull'eventuale canone di locazione del ristorante (se affidato a terzi), sui ricavi relativi al locale pluriuso, sulle sponsorizzazioni ed altri ricavi

Comune di Trento

operativi dovrà essere applicato il tasso di indicizzazione annuo dell'1,0% per tutto il periodo della concessione a partire dal 2021 (primo anno in cui dovrà essere applicato l'adeguamento inflattivo);

- sui costi gestionali, al fine di poter confrontare i diversi PEF presentati dagli offerenti, gli stessi dovranno evidenziare obbligatoriamente un tasso d'inflazione annuo pari all'1,0% per ciascuna voce;
- sul canone annuo di concessione per il Comune, l'offerente dovrà considerare la percentuale di adeguamento al tasso inflazione dell'1,0% (primo anno di applicazione del coefficiente di inflazione: 2022).

Resta inteso che durante la concessione i costi e ricavi subiranno l'adeguamento inflattivo alla luce dell'effettivo andamento dei prezzi e di quanto previsto nel contratto.

Non dovranno essere oggetto di adeguamento annuo all'inflazione le seguenti voci del PEF:

- costi di investimento iniziali e di strutturazione finanziaria;
- fees bancarie;
- imposta su rifiuti, verifica impianti a norma, assicurazioni.

8. Capitale circolante netto

Gli offerenti dovranno indicare nel piano economico-finanziario le ipotesi formulate in ordine alla variazione del capitale circolante sia in fase realizzativa che di gestione e dovranno prevedere, al termine della concessione, il rilascio di cassa finale per il 100% delle disponibilità e la chiusura del saldo finale del capitale circolante netto (incassi/pagamenti dei crediti/debiti commerciali).

9. Ammortamento e valore residuo

Non verrà previsto alcun valore di riscatto al termine della concessione; l'offerente dovrà prevedere nel PEF il completo ammortamento dell'investimento sostenuto entro il termine del contratto. Tutte le opere oggetto di lavori ed i beni inclusi tra gli investimenti, arredi e forniture all'interno del PEF, saranno trasferiti come **beni gratuitamente devolvibili** al Comune al termine della Concessione senza alcun onere a carico del Comune e/o del Concessionario subentrante.

10. Finanziamenti

Dovrà essere data evidenza di eventuali linee di finanziamento (Senior, Iva, etc.) per la copertura finanziaria dell'investimento e le relative condizioni: durata, tassi di interesse, preammortamento, fees bancarie (*upfront, commitment, agency*, etc.), eventuali contratti per la gestione del rischio tasso, fornendo il piano di ammortamento dei relativi finanziamenti ed ogni dettaglio utile. Al fine di favorire un'effettiva e concreta confrontabilità di tutte le offerte, in relazione all'indicazione dei tassi di interesse di riferimento che regoleranno i finanziamenti da riportare nel piano economico finanziario appare opportuno che gli stessi siano riferiti a quotazioni di mercato rilevate al massimo entro 30 giorni antecedenti il termine per la presentazione delle offerte. Tali quotazioni dovranno risultare articolate in i.) tassi base di riferimento ii.) spread, sempre di mercato, fornendo evidenza della remunerazione (premio) per il rischio. Nessuna garanzia o altra forma di tutela è fornita dall'ente concedente al Concessionario per l'operazione di finanziamento.

Comune di Trento

11. Imposte

Il PEF dovrà presentare il calcolo delle imposte dirette IRES e IRAP dovute e la gestione dell'IVA anche alla luce dell'assetto societario/organizzativo prescelto.

Il PEF dovrà evidenziare le aliquote IVA applicate sugli investimenti, sui costi e ricavi gestionali. **Sarà cura dell'offerente contabilizzare nel PEF l'IVA in funzione del modello societario/associativo ipotizzato, dettagliando adeguatamente l'importo IVA relativo al canone di concessione per l'Amministrazione.**

Resta inteso che sarà cura dell'offerente verificare, al momento della presentazione dell'offerta, le aliquote in vigore per ciascuna voce di costo e di ricavo prevista e la relativa base imponibile.

È richiesto agli offerenti, nell'ambito del piano economico-finanziario, un prospetto di dettaglio relativo alle imposte, sia quelle effettivamente dovute, sia quelle c.d. "figurative" necessarie per la determinazione dei flussi di cassa *unlevered* su cui determinare gli indicatori della performance come meglio specificato in seguito.

12. Equilibrio economico finanziario

Il PEF deve dare evidenza del necessario equilibrio economico-finanziario dell'operazione, intendendosi con ciò che i ricavi di progetto coprano i costi di gestione e manutenzione, il servizio del debito, le imposte e che siano in grado di remunerare i mezzi propri immessi nell'iniziativa generando un rendimento congruo per l'operatore privato alla luce della tipologia di progetto, del profilo di rischio e della forma societaria/organizzativa prescelta.

Si precisa che l'equilibrio economico-finanziario dell'operazione si intende raggiunto, in linea con quanto definito nelle *best practices* e secondo i recenti orientamenti delle più autorevoli istituzioni nazionali (Linee Guida n. 9/2018 ANAC, Ordine dottori commercialisti, Istituzioni Accademiche), quando il VAN di progetto ed il VAN dell'Equity (calcolati sui flussi di cassa così come definiti nel presente Documento) sono sostanzialmente pari a zero.

L'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa dovrà essere verificato, principalmente, in funzione del raggiungimento di un Tasso di Rendimento dell'Equity (TIR Equity) in linea con il rendimento atteso del capitale proprio (K_e) e, di conseguenza, di un VAN Equity pari a zero o di poco superiore a zero.

Il mancato rispetto di tale condizione sta a significare che il progetto non crea valore per l'azionista (VAN Equity negativo) oppure genera per l'operatore privato un valore maggiore del rendimento considerato congruo alla luce delle caratteristiche dell'operazione e del profilo di rischio (extra-rendimento) e, pertanto, in tal caso non si configura un corretto trasferimento del rischio operativo al Concessionario.

13. Calcolo del WACC e del rendimento atteso dell'Equity (K_e)

Dovranno essere esposti tutti gli elementi che concorrono a determinare il costo medio ponderato del capitale ("**WACC**") in funzione della leva finanziaria adottata; ai fini del calcolo del VAN di progetto dovrà essere utilizzato, pertanto, un tasso di sconto dei flussi di cassa operativi pari al suddetto WACC.

Ai fini del calcolo i pesi sono costituiti dalle singole fonti di finanziamento, capitale proprio (E) e capitale di debito (D), come riportato nella formula seguente:

Comune di Trento

$$WACC = rd * \frac{D}{(D + E)} * (1 - t) + Ke * \frac{E}{(D + E)}$$

dove:

D: senior debt

E: sommatoria dei versamenti effettuati dagli azionisti

rd: costo del senior debt

Ke: rendimento atteso del capitale privato

t: aliquota fiscale

Qualora l'offerente preveda nell'ambito della struttura finanziaria del progetto anche un debito subordinato (finanziamento soci, *mezzanine finance*), quest'ultimo dovrà essere incluso nel computo del WACC.

Potrà essere calcolato, in alternativa al WACC statico, anche il c.d. WACC dinamico determinato sulla base della struttura del capitale proprio e di debito in evoluzione anno per anno.

Il costo del capitale proprio investito (*Ke*) dovrà essere calcolato secondo la nota formula del CAPM (*Capital Asset Pricing Model*) indicando per ciascun elemento la relativa fonte:

$$Ke = rf + \beta * (r_m - r_f)$$

dove:

rf: tasso di rendimento dei titoli privi di rischio di durata analoga alla concessione (*Risk Free rate*)

β: coefficiente di rischiosità sistemica non diversificabile

$(r_m - r_f)$: differenza tra tasso privo di rischio e rendimento atteso del mercato (*premio per il rischio*)

Con riferimento al tasso *Risk free* gli offerenti sono tenuti ad utilizzare il rendimento del BTP di durata pari a quella della concessione, rilevato non oltre quindici giorni prima del termine di presentazione dell'offerta.

14. Indicatori di redditività e di bancabilità

Gli offerenti dovranno obbligatoriamente determinare gli indicatori della performance alla luce delle seguenti indicazioni:

- Il **VAN e il TIR di progetto** dovranno essere calcolati sui **flussi di cassa operativi unlevered** previsti per l'intera durata della concessione, pertanto, le imposte, definite come "imposte figurative", saranno calcolate in funzione dell'aliquota IRES e dell'IRAP applicate sul reddito operativo ("**EBIT**"), anche alla luce della fiscalità vigente per la forma societaria/organizzativa prevista.
- Al fine di rendere confrontabili le offerte presentate e neutralizzare, per quanto possibile, gli effetti legati alle diverse strutture finanziarie previste da ciascun offerente i **flussi di cassa operativi annui unlevered** del progetto su cui calcolare VAN e TIR di progetto dovranno essere determinati come segue:

Comune di Trento

Flussi di cassa di progetto operativi annui:

(-)	Costi di investimento per lavori, forniture, arredi, spese tecniche etc.
(-)	Oneri di strutturazione e finanziari capitalizzati in costruzione
(+)	Margine Operativo Lordo (EBITDA) al netto di eventuali poste economiche
(-)	Uscite per Manutenzioni Programmate
(-/+)	Incremento/Decremento MRA (Maintenance Reserve Account) - <i>(eventuale)</i>
(-/+)	Flussi della gestione IVA
(-/+)	Variazioni del Capitale Circolante
(-)	Imposte figurative sul reddito operativo (IRES e IRAP calcolate su EBIT)
=	Flussi di cassa di progetto operativi <i>(flussi per il calcolo del TIR di progetto e del VAN di progetto)</i>

- Il **Van di progetto** dovrà essere ottenuto mediante l'attualizzazione dei flussi di cassa di progetto operativi *unlevered*, di cui sopra, scontati al costo medio del capitale ("WACC").
- Il **TIR di progetto** dovrà essere calcolato sulla base dei flussi di cassa di progetto operativi *unlevered* di cui sopra (mediante la formula TIR.COST di Excel).

Il **TIR e il VAN Equity** devono essere calcolati considerando, in base alla distribuzione temporale, con segno positivo i flussi di cassa annui che residuano dopo il rimborso del debito (*Free Cash Flow to Equity*) prima della distribuzione dei dividendi e, con segno negativo, i versamenti dei mezzi propri (Equity).

Il flusso di cassa per gli azionisti per il calcolo del VAN e TIR Equity dovrà essere determinato, partendo dal Flusso di cassa di progetto operativo di cui sopra, come segue:

Flussi di cassa annui per gli azionisti:

(+)	Flussi di cassa di progetto operativi (per calcolo VAN e TIR progetto)
(+)	Erogazione finanziamenti bancari (erogazione debt, Linea IVA)
(+)	Versamenti Equity
(+)	Benefici fiscali da indebitamento (delta positivo tra imposte sul reddito e imposte figurative)
(=)	Flussi di cassa disponibili per il servizio del debito
(-)	Servizio del debito (<i>senior debt e Linea IVA: quota capitale + quota interessi</i>)
(-)	Costi accessori al finanziamento non capitalizzati (<i>commissioni, fees bancarie, imposta sostitutiva etc.</i>)
(-/+)	Incrementi/decrementi Debt Service Reserve Account <i>(eventuale)</i>

Comune di Trento

(+)	Proventi finanziari <i>(eventuali)</i>
(+)	Prestito soci <i>(eventuale)</i>
(-)	Rimborso prestito soci incluso interessi <i>(eventuale)</i>
(=)	(FCFE) Free cash flow to Equity ante distribuzione dividendi
(-)	Versamenti di Equity
(=)	Flussi di cassa per gli azionisti <i>(flussi per il calcolo del TIR Equity e del VAN Equity)</i>

- Ai fini del **tasso di attualizzazione per il calcolo del VAN Equity** dovrà essere utilizzato il costo dell'Equity (K_e) determinato con il metodo del CAPM come precedentemente illustrato.
- **Il VAN Equity dell'operazione dovrà essere pari a zero o di poco superiore a zero, di conseguenza il TIR Equity dovrà essere pari al rendimento atteso del capitale proprio (K_e) o di poco superiore.**

È rimesso unicamente agli offerenti, tra gli altri, la definizione della struttura finanziaria ritenuta più appropriata per l'operazione in ragione delle proprie esperienze, del proprio merito di credito e dell'andamento dei mercati finanziari.

Gli offerenti dovranno rappresentare, solo in caso di ricorso all'indebitamento, il calcolo dell'indice annuo di copertura del servizio del debito – *Debt Service Coverage Ratio* (“**DSCR**”) - utilizzato da parte degli istituti finanziari per valutare la sostenibilità finanziaria dei flussi di cassa in relazione al rimborso del debito.

In particolare, il DSCR viene calcolato come il rapporto tra il Flusso di Cassa annuo disponibile per il servizio del debito (al netto dei flussi relativi alla gestione dell'IVA) e l'ammontare del servizio del debito senior (quota capitale e quota interessi) e dei soli interessi sulla linea IVA (senza considerare la quota capitale) da rimborsare nel medesimo periodo di riferimento.

$$DSCR_t = \frac{FC_t}{QC_t + QI_t + C_t}$$

Dove:

FC_t = flussi di cassa disponibili per il servizio del debito al netto dei flussi IVA al tempo t

QC_t = quota capitale Senior debt da rimborsare al tempo t

QI_t = interessi del Senior debt e della linea IVA da rimborsare al tempo t

C_t = costi accessori al finanziamento (incluse commissioni) al tempo t

Il valore del DSCR medio calcolato per l'intera durata del debito ed il valore minimo del DSCR su base annuale non dovranno risultare inferiori a 1,25x.

L'offerente potrà decidere di riportare nel PEF il calcolo di ulteriori indicatori di bancabilità come il LLCR ed il PLCR.

Comune di Trento

15. Principali rischi dell'operazione

Nel rinviare alla Matrice dei Rischi per i dettagli, si precisa che il PEF dovrà essere redatto tenendo ben presente che è allocato sul Concessionario il rischio operativo dell'operazione; più in particolare, sono allocati sul Concessionario, tra gli altri, i rischi connessi e conseguenti a:

1. progettazione e realizzazione degli interventi e fornitura di arredi e attrezzature, nonché strutturazione dell'iniziativa;
2. integrale finanziamento dell'opera (sia in termini di reperimento dei finanziamenti che dei tassi applicati);
3. manutenzione ordinaria, programmata e straordinaria dell'impianto;
4. oneri gestionali, amministrativi e organizzativi, nonché oneri finanziari del progetto;
5. produzione dei ricavi alla luce della domanda stimata;
6. altri eventi non riconducibili a forza maggiore e modifiche normative.

16. Canone annuo a base di gara

Nell'elaborare il PEF gli offerenti dovranno tener conto del **canone di concessione annuo a base di gara** da riconoscere al Comune a partire dal primo anno (in funzione dei mesi effettivi di concessione), oltre IVA. Tale canone dovrà evidenziare, a partire dal 2022, l'adeguamento al tasso di inflazione dell'1%.

MATRICE DEI RISCHI

		RISCHI OPERATIVI					
Tipologia di rischio	Descrizione	Effetti	Allocazione del rischio			Articolo del Capitolato che identifica il rischio	
			Concedente	Concessionario	Rischio Condiviso		
1	Rischio operativo	Rischio economico tout court (art. 3 comma 1 lett. zz del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm. e int.)	Recupero parziale investimenti effettuati e/o costi sostenuti nel corso della gestione del servizio		X		Articolo 2, punti E ed F - articolo 3, comma 3 – articoli 5 e 6
2	Rischio di gestione	Rischio di aumento dei costi di gestione rispetto a quelli stimati in sede di offerta. Rischio di erogazione dei servizi in maniera difforme rispetto ai tempi e standard pattuiti. Rischio di mancata erogazione dei servizi	Maggiori costi e/o minori ricavi. Disservizi. Applicazione penali. Eventuale risoluzione contrattuale. Risarcimento danni al Concedente.		X		Articoli 2 lettera G - 11 – 17, comma 1 – 24, comma 4 - 25, comma 2 – 30 – 31
3	Rischio di inaffidabilità ed inadeguatezza della tecnologia utilizzata	Errori di scelta della tecnologia applicata al processo di erogazione dei servizi così da renderli inadeguati nei tempi e nelle modalità richieste	Diminuzione ricavi, risarcimenti, richiesta danni		X		Articoli 13 – 15 - 21, comma 4 - 22
4	Rischio amministrativo	Rischio connesso al considerevole ritardo o al diniego nel rilascio di autorizzazioni o qualsiasi atto di assenso necessario allo svolgimento dell'attività oggetto di concessione da parte di soggetti sia pubblici che privati	Ritardi nell'erogazione del servizio / impossibilità di erogare il servizio		X		Articolo 13 – 17

RISCHI OPERATIVI							
Tipologia di rischio	Descrizione	Effetti	Allocazione del rischio			Articolo del Capitolato che identifica il rischio	
			Concedente	Concessionario	Rischio Condiviso		
5	Rischio manutenzione ordinaria e straordinaria	Rischio di dover effettuare lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria non adeguatamente stimati con il conseguente aumento dei costi, rischio di un'errata stima di tali costi e/o insorgenza di eventi imprevedibili che comportino costi superiori a quelli preventivati	Aumento costi/ritardi nell'erogazione dei servizi/inagibilità impianto		x		Articolo 3, comma 2 - articolo 22
6	Rischio di contrazione della domanda specifica	Rischio di una contrazione della domanda del servizio (non derivante da una riduzione generalizzata del mercato) collegato all'insorgere nel mercato di riferimento di un'offerta competitiva di altri operatori che erode parte della domanda	Diminuzione Ricavi		x		Articolo 2, punti E ed F - 3, comma 2
7	Rischio di contrazione della domanda di mercato	Rischio di una contrazione della domanda del servizio e delle attività collegate derivante da una riduzione generalizzata del mercato	Diminuzione Ricavi		x		Articolo 2, punti E ed F - 3, comma 2 - 17
8	Rischio normativo - regolamentare	Rischio di modifiche non prevedibili del quadro normativo regolamentare che determinano un aumento degli investimenti e/o dei costi legati all'erogazione del servizio	Maggiori costi legati all'adattamento al quadro normativo-regolamentare	x (Se le modifiche normative richiedono interventi straordinari)	x		Articolo 27, comma 1, punto 3

		RISCHI OPERATIVI					
Tipologia di rischio	Descrizione	Effetti	Allocazione del rischio			Articolo del Capitolato che identifica il rischio	
			Concedente	Concessionario	Rischio Condiviso		
9	Rischio politico	Cambi nella politica tariffaria da parte del Comune	Diminuzione Ricavi	x			Articolo 12 – Articolo 14, comma 1, lettera c) - Articolo 27, comma 1, punto 3
10	Rischio cambiamento normative fiscali	Rischio di variazioni del trattamento fiscale del servizio oggetto di concessione	Variazione degli oneri tributari		x		Articolo 13, comma 1, lettera r
11	Rischio di inflazione	Rischio di un aumento del tasso di inflazione rispetto alle previsioni, con conseguente modifica dei margini del Concessionario	Aumento Costi		x		Articolo 8, comma 1 – 9, comma 4 e 5
12	Variazioni delle modalità di erogazioni del servizio richieste dall'Amministrazione	Rischio che il Comune richieda variazioni rispetto a quanto stabilito in merito all'erogazione dei servizi che comportino un aggravio economico per il Concessionario	Aumento Costi	x			Articolo 27, comma 1, punto 1
13	Rischio finanziario (aumento tassi d'interesse)	Rischio di un aumento dei tassi rispetto alle previsioni	Maggiori costi / impossibilità di proseguire nella gestione del servizio		x		Articolo 2, lettera F - articolo 23 – 27, comma 7
14	Rischio finanziamenti (indisponibilità coperture finanziarie)	Rischio che il capitale proprio o di debito non siano capienti a coprire gli investimenti	Maggiori costi / impossibilità di proseguire nella gestione del servizio		x		Articolo 2, lettera F - articolo 23 – 27, comma 7

		RISCHI OPERATIVI					
Tipologia di rischio	Descrizione	Effetti	Allocazione del rischio			Articolo del Capitolato che identifica il rischio	
			Concedente	Concessionario	Rischio Condiviso		
15	Rischio eventi di forza maggiore	Rischio che eventi imprevedibili e incontrollabili comportino un aumento dei costi o l'impossibilità di erogare il servizio	Aumento costi / impossibilità di erogare il servizio			x	Articolo 27, comma 1, punto 2
16	Rischio di temporanea sospensione del servizio	Rischio connesso alla possibilità di sospensione del servizio a seguito di circostanze speciali non prevedibili al momento della stipula del contratto o per cause imprevedibili sorte successivamente	Diminuzione Ricavi		x		Articoli 10, comma 1 – 11 – 13, comma 1, lettera d
17	Rischio aumento costi del personale	Rischio di un aumento non previsto dei costi del personale	Aumento costi		x		Articoli 19 - 21
18	Rischio di relazioni con altri soggetti (incluse le parti sociali)	Rischio che relazioni con altri soggetti influenzino negativamente costi/tempi della gestione dei servizi	Aumento costi e/o ritardi nell'erogazione dei servizi		x		Articoli 17 – 18 – 19 – 24 – 25
19	Rischio fallimento o altra vicenda estintiva del Concessionario	Rischio che il Concessionario fallisca o sia soggetto ad altre procedure concorsuali o sia tecnicamente e/o finanziariamente inadeguato in relazione all'erogazione dei servizi secondo gli standard stabiliti e nel rispetto dei tempi e dei costi previsti	Blocco del servizio		x		Articolo 32

CHECK LIST: verifica del livello del servizio di pulizia spogliatoi, docce e servizi igienici – aree gioco / attività						
impianto:	IMPIANTO SPORTIVO COMUNALE SITO PIAZZA VENEZIA					
data:						
verificatore:	Referente Società					
luogo	attività/oggetto di verifica	n°	parametro	Valore 0 = non conforme 1 = conforme	coefficiente	valore verifica
spogliatoio M	pavimenti	1	polvere/rifiuti/sporcizia		1,5	0
		2	macchie / impronte		1	0
	pareti	3	Macchie / impronte / segni		1	0
		4	distacco intonaci		2	0
	soffitto	5	ragnatele		1	0
		6	percolazioni, muffa		1	0
	arredi	7	polvere/rifiuti/sporcizia		1,5	0
		8	Macchie / segni		1	0
		9	rotture		2	0
docce M	docce	10	polvere/rifiuti/sporcizia		1,5	0
		11	macchie/segni		1	0
		12	rotture/gocciolamenti		2	0
servizi igienici M	servizi igienici	13	polvere/rifiuti/sporcizia		1,5	0
		14	macchie/segni		1	0
		15	rotture/gocciolamenti		2	0
spogliatoio F	pavimenti	16	polvere/rifiuti/sporcizia		1,5	0
		17	macchie / impronte		1	0
	pareti	18	Macchie / impronte / segni		1	0
		19	distacco intonaci		2	0
	soffitto	20	ragnatele		1	0
		21	percolazioni, muffa		1	0
	arredi	22	polvere/rifiuti/sporcizia		1,5	0
		23	Macchie / segni		1	0
		24	rotture		2	0
docce F	docce	25	polvere/rifiuti/sporcizia		1,5	0
		26	macchie/segni		1	0
		27	rotture/gocciolamenti		2	0
servizi igienici F	servizi igienici	28	polvere/rifiuti/sporcizia		1,5	0
		29	macchie/segni		1	0
		30	rotture/gocciolamenti		2	0
spogliatoio arbitro	pavimenti	31	polvere/rifiuti/sporcizia		1,5	0
		32	macchie / impronte		1	0
	pareti	33	Macchie / impronte / segni		1	0
		34	distacco intonaci		2	0
	soffitto	35	ragnatele		1	0
		36	percolazioni, muffa		1	0
	arredi	37	polvere/rifiuti/sporcizia		1,5	0
		38	Macchie / segni		1	0
		39	rotture		2	0
docce A	docce	40	polvere/rifiuti/sporcizia		1,5	0
		41	macchie/segni		1	0
		42	rotture/gocciolamenti		2	0
servizi igienici A	servizi igienici	43	polvere/rifiuti/sporcizia		1,5	0
		44	macchie/segni		1	0
		45	rotture/gocciolamenti		2	0
locale pronto soccorso e spazi annessi	pavimenti	46	polvere/rifiuti/sporcizia		1,5	0
		47	macchie / impronte		1	0
	pareti	48	Macchie / impronte / segni		1	0
		49	distacco intonaci		2	0
	soffitto	50	ragnatele		1	0
		51	percolazioni, muffa		1	0
	arredi	52	polvere/rifiuti/sporcizia		1,5	0
		53	Macchie / segni		1	0
		54	rotture		2	0
deposito	pavimenti	55	polvere/rifiuti/sporcizia		1,5	0
		56	macchie / impronte		1	0
	pareti	57	Macchie / impronte / segni		1	0
58		distacco intonaci		1	0	
servizi igienici	servizi igienici	59	polvere/rifiuti/sporcizia		1,5	0
		60	macchie/segni		1	0
		61	rotture/gocciolamenti		2	0
LOCALE PLURIUSO	Locale	61	rifiuti-residui a pavimento		2	0
		62	Stato arredi e attrezzatura		1	0
	Pareti / serramenti	63	impronte e segni		1	0
		64	Muffa / rotture / distacco intonaci		2	0

		65	ragnatele		1	0
	pavimento / soffitto	66	Segni / rotture		2	0
TENNIS 4 campi coperti (pallone pressostatico)	tennis	67	rifiuti-residui a pavimento		2	0
		68	Stato arredi e attrezzatura		1	0
	pavimento/recinzione	69	Segni / rotture		1	0
Vialetti di ingresso e perimetrali	Pavimentazione	70	rifiuti cartacce e materiali estranei		2	0
		71	rotture pavimentazione		1	0
					% livello obiettivo= > 75,00	
					0,0	

CHECK LIST: verifica del livello del servizio di pulizia locali destinati alla somministrazione di alimenti e bevande						
impianto:	IMPIANTO SPORTIVO COMUNALE SITO PIAZZA VENEZIA					
data:						
verificatore:				Referente Società		
	attività/oggetto di verifica	n°	parametro	valore 0 = non conforme 1 = conforme	coefficiente	valore verifica
locali destinati alla somministrazione di alimenti e bevande	Zona bar	1	rifiuti-residui a pavimento	0	15	0
		2	Stato arredi	0	12	0
	Sala	3	rifiuti-residui a pavimento	0	15	0
		4	Stato arredi	0	12	0
	pareti / serramenti	5	impronte e segni	0	15	0
		6	Muffa / rotture / distacco intonaci	0	15	0
		7	ragnatele	0	16	0
% livello obiettivo= > 75,00						0,0

CHECK LIST: verifica del livello del servizio di accessibilità					
impianto:	IMPIANTO SPORTIVO COMUNALE SITO PIAZZA VENEZIA				
data:					
verificatore:				Referente Società	
attività/oggetto di verifica	n°	parametro	valore 0 = non conforme 1 = conforme	coefficiente	valore verifica
accessibilità	1	cartelli informativi con contenuto corretto e affissi nei luoghi corretti		15	0
	2	esposizione del Regolamento d'uso degli impianti		15	0
	3	esposizione delle tariffe		15	0
	4	esposizione dei prezzi attività accessorie		10	0
	5	esposizione della Carta dei servizi		15	0
	6	esposizione degli orari di apertura		10	0
	7	esposizione del calendario delle attività sportive		10	0
	8	esposizione referente per la reperibilità		10	0
% livello obiettivo= > 75,00					0,0

CHECK LIST: verifica numero reclami pervenuti nell'anno			
impianto:	IMPIANTO SPORTIVO COMUNALE SITO PIAZZA VENEZIA		
attività/oggetto di verifica	parametro	data	descrizione reclamo
soddisfazione utenza	reclamo n.1		
	reclamo n.2		
	reclamo n.3		
	reclamo n.4		
	reclamo n.5		
standard indicatore		numero reclami < di 3	

ALLEGATO n... allo Schema di Convenzione - Parametri finanziari

Parametri finanziari: indica, congiuntamente, il DSCR di ciascun periodo ed il TIR dell'azionista. Tali indicatori sono definiti come segue:

DSCR (Debt Service Cover Ratio): il rapporto tra il Flusso di Cassa disponibile per il servizio del debito (al netto dei flussi relativi all'IVA) e l'ammontare del servizio del debito senior (quota capitale, quota interessi ed agency fee) e dei soli interessi sulla linea IVA (senza considerare la quota capitale) da rimborsare nel medesimo periodo di riferimento.

Flusso di cassa disponibile per il servizio del debito al netto dei flussi IVA: il Flusso di cassa disponibile per il servizio del debito al netto dei flussi IVA è determinato come segue:

(+)	Reddito operativo lordo (Ebit)
(-)	Imposte sul reddito
(+)	Ammortamenti
(+/-)	Variazione del Capitale Circolante
(-)	Investimento (Capex)
(-)	Uscite per manutenzioni programmate
(+)	Erogazione senior debt
(+)	Versamenti di Equity
(=)	Flussi di cassa disponibili per il servizio del debito (al netto dei flussi IVA)

Tasso Interno di Rendimento del capitale di rischio (TIR Equity): indica il Tasso Interno di Rendimento degli azionisti pari di volta in volta al tasso che rende nullo il valore attuale netto dei flussi di cassa associati al capitale di rischio. Il flusso di cassa annuo degli azionisti su cui calcolare il TIR dell'Equity è determinato come segue:

(+)	Flussi di cassa disponibili per il Servizio del debito (al netto dei flussi IVA)
(+/-)	Flussi IVA
(=)	Flussi di cassa disponibili per il Servizio del debito
(-)	Servizio del debito (capitale e interessi del senior debt e della linea IVA)
(-)	Costi accessori al finanziamento (commissioni, fees bancarie, imposta sostitutiva etc.) non capitalizzati
(+/-)	Variazioni DSRA (eventuale)
(+)	Proventi finanziari
(+)	Prestito soci (eventuale)
(-)	Rimborso prestito soci (eventuale)
(=)	Free cash flow to equity (ante distribuzione dei dividendi)
(-)	Versamenti di Equity
(=)	Flusso di cassa degli azionisti ante distribuzione dividendi (per calcolo VAN e TIR dell'Equity)