

**CAPITOLATO SPECIALE AMMINISTRATIVO**

**PER**

**L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL**

**SERVIZIO SOTTO SOGLIA COMUNITARIA DI:**

**GESTIONE DELL’IMPIANTO SPORTIVO PER IL GIOCO DEL TENNIS  
SITO IN PIAZZA VENEZIA A TRENTO**

## INDICE

- ARTICOLO 1 - DEFINIZIONI
- ARTICOLO 2 - PREMESSE
- ARTICOLO 3 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE
- ARTICOLO 4 - NORME CHE REGOLANO IL CONTRATTO E CRITERI INTERPRETATIVI
- ARTICOLO 5 - DOCUMENTI CHE FANNO PARTE DEL CONTRATTO
- ARTICOLO 6 - CONSISTENZA DELL'IMPIANTO
- ARTICOLO 7 - DURATA DELLA CONCESSIONE
- ARTICOLO 8 - VALORE DELLA CONCESSIONE
- ARTICOLO 9 - DESCRIZIONE DEL SERVIZIO
- ARTICOLO 10 - OBBLIGHI GENERALI DEL CONCESSIONARIO
- ARTICOLO 11 - OBBLIGHI SPECIFICI DEL CONCESSIONARIO
- ARTICOLO 12 - CANONE DI CONCESSIONE
- ARTICOLO 13 - REVISIONE DEL CANONE
- ARTICOLO 14 - DIRETTORE DELL'ESECUZIONE
- ARTICOLO 15 - AVVIO DELL'ESECUZIONE DEL CONTRATTO
- ARTICOLO 16 - ESECUZIONE DEL CONTRATTO
- ARTICOLO 17 - OBBLIGHI DEL COMUNE
- ARTICOLO 18 - ELEZIONE DI DOMICILIO DEL SOGGETTO GESTORE
- ARTICOLO 19 - TUTELA DEI LAVORATORI
- ARTICOLO 20 - CONDIZIONI ECONOMICO-NORMATIVE DA APPLICARE AL PERSONALE IMPIEGATO NELLA CONCESSIONE
- ARTICOLO 21 - DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DEL LAVORO IN CASO DI CAMBIO DI GESTIONE DELLA CONCESSIONE
- ARTICOLO 22 - CLAUSOLA SOCIALE - LAVORATORI SVANTAGGIATI E CLAUSOLE SOCIALI ULTERIORI
- ARTICOLO 23 - PREVENZIONE E SICUREZZA
- ARTICOLO 24 - SUBAPPALTO
- ARTICOLO 25 - TRATTAMENTO DEI DATI
- ARTICOLO 26 - GARANZIA DEFINITIVA
- ARTICOLO 27 - OBBLIGHI ASSICURATIVI
- ARTICOLO 28 - PIANO ECONOMICO FINANZIARIO ED EQUILIBRIO ECONOMICO FINANZIARIO
- ARTICOLO 29 - RIEQUILIBRIO E REVISIONE DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO
- ARTICOLO 30 - CONTROLLI E VERIFICHE
- ARTICOLO 31 - PENALI
- ARTICOLO 32 - RISOLUZIONE E RECESSO
- ARTICOLO 33 - DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO
- ARTICOLO 34 - SUBENTRO IN CASO DI SCADENZA DELL'AFFIDAMENTO O CESSIONE ANTICIPATA
- ARTICOLO 35 - SOSPENSIONE DELL'ESECUZIONE DEL CONTRATTO
- ARTICOLO 36 - MODIFICA DEL CONTRATTO DURANTE IL PERIODO DI VALIDITÀ
- ARTICOLO 37 - CODICE DI COMPORTAMENTO

ARTICOLO 38 - SEGNALAZIONE DI ILLECITI  
ARTICOLO 39 - OBBLIGHI IN MATERIA DI LEGALITÀ  
ARTICOLO 40 - TRACCIABILITÀ' DEI FLUSSI FINANZIARI  
ARTICOLO 41 - INTERVENUTA DISPONIBILITÀ DI CONVENZIONI APAC O CONSIP  
ARTICOLO 42 - DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE  
ARTICOLO 43 - SPESE CONTRATTUALI  
ARTICOLO 44 - NORMA DI CHIUSURA  
ARTICOLO 45 - DISPOSIZIONI FINALI

## **ALLEGATI**

Allegato A - Relazione tecnico-illustrativa  
Allegato B - Piano Economico Finanziario di massima  
Allegato C - Linee guida per la redazione del Piano Economico Finanziario  
Allegato D - Matrice dei rischi  
Allegato E - Check list  
Allegato F - Parametri finanziari  
Allegato G - Schema di DUVRI (Documento Unico di valutazione dei rischi interferenziali)

## ARTICOLO 1 DEFINIZIONI

1. Salvo sia diversamente disposto sia nel presente Capitolato amministrativo che nel Capitolato tecnico, 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 29 "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. 31 marzo 2023, n. 36 "Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici" e ss.mm.

**Concessione:** indica il rapporto tra Concedente e Concessionario come regolato dal contratto.

**Contratto:** indica il contratto concluso con scrittura privata digitale 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 177, comma 5, del Codice per "equilibrio economico e finanziario", si intende la contemporanea presenza delle condizioni di convenienza economica e sostenibilità finanziaria. L'equilibrio economico-finanziario sussiste quando i ricavi attesi del progetto sono in grado di coprire i costi operativi e i costi di investimento, di remunerare e rimborsare il capitale di debito e di remunerare il capitale di rischio. 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 l'indicatore di redditività, ossia Tasso Interno di Rendimento dell'Equity "*TIR Equity*" 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.

**Manutenzione:** interventi manutentivi così come definiti nella "Relazione tecnico-illustrativa" - Allegato A al presente Capitolato.

**Matrice dei rischi:** la matrice dei rischi allegato D 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 amministrativo (allegato B), 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 al contratto.

**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, secondo quanto indicato nell'allegato alla lettera di invito "Parametri e criteri di valutazione dell'offerta".

**Offerta economica:** indica l'importo offerto in rialzo rispetto al canone messo a base d'asta che il Concessionario è tenuto a versare al Comune per tutta la durata della concessione.

**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 29 del presente Capitolato amministrativo), ferma restando la permanenza dei rischi allocati in capo al Concessionario, nel rispetto di quanto sancito nell'articolo 192 del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.

## **ARTICOLO 2 PREMESSE**

1. Il Comune di Trento è proprietario dell'impianto sportivo per il gioco del tennis sito in piazza Venezia n. 41/1 a Trento che insiste sull'area identificata catastalmente dalla p.ed. 3218/1 in Comune Catastale di Trento, cespiti logisticamente identificati con apposita planimetria riportata nella "Relazione tecnico-illustrativa" - Allegato A al presente Capitolato amministrativo;
2. l'impianto di cui all'Allegato A, facente parte del patrimonio indisponibile del Comune di Trento, comprende le strutture e le dotazioni dettagliatamente indicate nell'articolo 6 "Consistenza dell'impianto" del presente Capitolato;
3. l'Impianto sportivo è 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 procedura negoziata per l'affidamento in concessione dell'impianto sportivo;
4. il Comune di Trento ("**Concedente**") e l'aggiudicatario della procedura ("**Concessionario**") - congiuntamente "**Parti**" - disciplineranno mediante contratto 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 D al presente Capitolato amministrativo;
5. nel rapporto concessorio sono posti in capo al Concessionario i rischi indicati nella Matrice dei Rischi, Allegato D al presente Capitolato;
6. 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 12 del presente Capitolato amministrativo;
- 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;

### **ARTICOLO 3 OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

1. La concessione ha per oggetto lo svolgimento del servizio di gestione dell'impianto sportivo per il gioco del tennis sito in Piazza Venezia a 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 a fronte della riscossione delle entrate dagli utenti e dello sfruttamento economico e funzionale dell'intero impianto.
3. L'esecuzione delle attività sopra indicate deve avvenire nel rispetto del contratto, del presente Capitolato e di ogni altra prescrizione derivante dagli atti di gara (inclusi gli eventuali chiarimenti presentati durante la procedura di gara), nonché dell'offerta tecnica ed economica e del PEF.
4. Il contratto ha natura di concessione ai sensi ed effetti del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 e ss.mm., e delle disposizioni ivi contenute agli articoli 176 e seguenti alla Parte II "Dei Contratti di Concessione". Il contratto comporta il trasferimento allo stesso Concessionario del rischio operativo ai sensi dell'articolo 177 del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.
5. Le prestazioni oggetto della concessione sono finalizzate a garantire la pratica delle attività sportive compatibili con le strutture presenti nel centro sportivo da parte degli utenti singoli e associati e l'erogazione dei servizi accessori.
6. La concessione non è suddivisa in lotti.

### **ARTICOLO 4 NORME CHE REGOLANO IL CONTRATTO E CRITERI INTERPRETATIVI**

1. Le norme di riferimento per il contratto sono, in via principale:
  - a) la legge provinciale 9 marzo 2016, n. 2 "Recepimento della direttiva 2014/23/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 febbraio 2014, sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, e della direttiva 2014/24/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 febbraio 2014, sugli appalti pubblici: disciplina delle procedure di appalto e di concessione di lavori, servizi e forniture e modificazioni della legge provinciale sui lavori pubblici 1993 e della legge sui contratti e sui beni provinciali 1990. Modificazione della legge provinciale sull'energia 2012";
  - b) il D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 "Codice dei contratti pubblici" e ss.mm.;
  - c) il D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro" e le diverse normative sulla sicurezza specifiche in materia;
  - d) la legge 13 agosto 2010, n. 136 "Piano straordinario contro le mafie, nonché delega al Governo in materia di normativa antimafia";
  - e) il D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159 "Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 13 agosto 2010, n. 136";
  - f) la legge 6 novembre 2012, n. 190 "Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione";

g) il Regolamento UE 679/2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE (regolamento generale sulla protezione dei dati), il D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, concernente il codice in materia di protezione dei dati personali, recante disposizioni per l'adeguamento dell'ordinamento nazionale al citato Regolamento UE 679/2016 e il D.Lgs. 18 maggio 2018, n. 51, recante "Attuazione della direttiva (UE) 2016/680 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016, relativa alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali da parte delle autorità competenti a fini di prevenzione, indagine, accertamento e perseguimento di reati o esecuzione di sanzioni penali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la decisione quadro 2008/977/GAI del Consiglio";

h) le norme del codice civile;

i) la legge provinciale 21 aprile 2016, n. 4 "Promozione dello sport e dell'associazionismo sportivo trentino" ed in particolare l'articolo 30 "Gestione ordinaria degli impianti";

j) i CAM per la gestione del verde;

k) lo Statuto comunale ed i regolamenti comunali;

l) il Codice di comportamento del Comune di Trento.

**2.** Il contratto deve essere interpretato in base alle disposizioni di cui agli articoli 1362-1371 del codice civile e in caso di contrasto tra il contratto e il presente capitolato, si considerano prevalenti le disposizioni del contratto.

**3.** In caso di contrasto o contraddittorietà tra le disposizioni contenute nei documenti contrattuali e in quelli di gara, prevalgono quelle inserite nel bando o nell'avviso di gara.

**4.** Nel caso in cui una o più previsioni del contratto dovessero risultare contrarie a norme inderogabili di legge o dovessero venire dichiarate nulle o annullate, ovvero dovessero risultare oggettivamente non attuabili, le rimanenti previsioni contrattuali rimarranno in vigore per conservare, per quanto possibile, lo scopo e lo spirito del contratto stesso. In tal caso le Parti sostituiscono alle previsioni del contratto risultate contrarie a norme di legge o, comunque, dichiarate nulle o annullate o divenute oggettivamente non più attuabili, altre previsioni - legalmente consentite - che permettano di dare allo stesso un contenuto conforme a quello che le Parti avevano originariamente voluto e assicurino un'esecuzione del contratto conforme al suo spirito e agli scopi intesi dalle Parti.

**5.** Ove ricorra la necessità di interpretare clausole contrattuali si opera avendo riguardo alle finalità e ai risultati perseguiti con l'iniziativa contrattuale, considerando altresì l'applicazione dei principi previsti dal D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.

## **ARTICOLO 5 DOCUMENTI CHE FANNO PARTE DEL CONTRATTO**

**1.** Sono considerati parte integrante e sostanziale del contratto di concessione anche se non materialmente allegati allo stesso:

a.1) il Capitolato amministrativo e il Capitolato tecnico e relativi allegati;

a.2.) la Relazione illustrativa della scelta della modalità di gestione del servizio pubblico locale di rilevanza economica (D.Lgs. 201/2022, articolo 14, commi 2, 3 e 4; articolo 31, commi 1 e 2) cui è allegato il Piano Economico Finanziario di massima, dal quale risultano l'importo del canone di concessione posto a base di gara e la durata necessaria per consentire al Concessionario l'ammortamento degli investimenti richiesti;

a.3) l'offerta tecnica del Concessionario;

a.4) l'offerta economica del Concessionario coerente con il Piano economico finanziario presentato in sede di gara;

a.5) il DUVRI (Documento Unico di valutazione dei rischi interferenziali);

a.6) in caso di R.T.I., il relativo atto costitutivo;

a.7) in caso di avvalimento o contratto di rete, il relativo contratto;

- a.8) in caso di subappalto, la dichiarazione di subappalto resa in sede di gara, nel rispetto dell'articolo 188 e 119 del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.;
- a.9) l'atto di nomina a Responsabile del trattamento dei dati predisposto dal Titolare del trattamento (Comune di Trento);
- a.10) la dichiarazione di impegno del rispetto degli obblighi dei CAM per il verde e per le operazioni di pulizia;
- a.11) il Patto di integrità.
- 2.** Il contratto è stipulato, a pena di nullità, in modalità elettronica ai sensi dell'articolo 18, comma 1, del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm. stipulati in modalità elettronica mediante scrittura privata.
- 3.** Eventuali atti aggiuntivi verranno stipulati per scambio di corrispondenza.

## **ARTICOLO 6 CONSISTENZA DELL'IMPIANTO**

- 1.** L'impianto sportivo risulta composto dalle seguenti strutture indicate nella planimetria di cui all'allegato A "Relazione tecnico-illustrativa" del presente Capitolato amministrativo ovvero:
- n. 4 campi da tennis in terra rossa dotati di impianto di illuminazione a Led;
  - n. 1 pallone pressostatico per la copertura dei 4 campi durante il periodo autunno-inverno;
  - n. 3 strutture di piccole dimensioni con funzione di magazzini (anche per il ricovero del pallone pressostatico) o locali tecnici;
  - n. 1 palazzina servizi sulla cui copertura sono presenti due aree di pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria:
    - a) piano terra: deposito, centrale termica, locale segreteria/accoglienza maestri con collegato locale deposito e pronto soccorso, doppi servizi igienici (maschio/femmina) con antibagno, locali destinati alla somministrazione di alimenti e bevande con depositi e ripostigli, ascensore;
    - b) primo piano: disimpegno, locale uso palestra, n. 2 spogliatoi con docce e wc, n. 1 spogliatoio arbitro con wc, ascensore;
  - area parcheggio con accesso riservato mediante stanga elettrica.
- 2.** L'eventuale variazione non sostanziale della consistenza delle strutture e delle aree sopra descritte è definita con atto dirigenziale, senza necessità di modificare il contratto e con successiva redazione di apposito verbale di consistenza e consegna. Le parti concordano che la sottoscrizione del verbale comporta l'automatica estensione delle clausole contrattuali anche alle eventuali strutture ed aree variate.
- 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.
- 4.** L'impianto sportivo viene consegnato privo di arredi ed attrezzature di proprietà comunale. Il Concessionario deve provvedere a propria cura e spese all'allestimento degli spazi, nel rispetto della normativa vigente.
- 5.** E' vietato modificare la destinazione d'uso dell'impianto o di parte di esso, pena la risoluzione del contratto, salva esplicita autorizzazione da parte del Comune in relazione ad eventuali interventi e migliorie concordate.

## **ARTICOLO 7 DURATA DELLA CONCESSIONE**

- 1.** La concessione del servizio ha la durata di 10 (dieci) anni per complessivi 120 (centoventi) mesi decorrenti dalla data di consegna dell'impianto.
- 2.** In conformità a quanto previsto dall'articolo 17, comma 8, del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm. e all'articolo 19 del Decreto 7 marzo 2018, n. 49, il Comune ha facoltà di richiedere all'aggiudicatario

l'avvio del contratto in via anticipata rispetto alla stipulazione, con apposita comunicazione da far pervenire all'aggiudicatario stesso tramite PEC.

3. Nell'ipotesi di cui al comma precedente, la durata della prestazione decorre dalla data del verbale di consegna e quindi anche la scadenza del contratto risulta parimenti anticipata.

## **ARTICOLO 8 VALORE DELLA CONCESSIONE**

1. Il valore della Concessione, determinato ai sensi dell'articolo 179 del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm. e calcolato sulla base del fatturato stimato nel periodo complessivo di 10 (dieci) anni di concessione ai sensi dell'articolo 7, comma 1, è pari ad Euro 3.376.255,00 (tremilioni trecentosettantaseimiladuecentocinquantacinque) al netto dell'IVA, come si evince dal PEF di massima, Allegato B al presente Capitolato.

## **ARTICOLO 9 DESCRIZIONE DEL SERVIZIO**

1. Il servizio oggetto della presente concessione comprende le seguenti attività:
- a. apertura dell'impianto sportivo nel rispetto degli orari stabiliti dall'articolo 7 del Capitolato tecnico e dall'offerta tecnica;
  - b. custodia dell'impianto sportivo e delle sue pertinenze, dell'impiantistica, delle attrezzature e dei materiali in esso esistenti o che vi sono collocati;
  - c. erogazione del servizio sportivo inclusa l'attivazione della scuola tennis e dei centri estivi in favore di bambini e ragazzi in età scolare;
  - d. pulizia giornaliera e periodica delle strutture, delle relative pertinenze e delle aree verdi;
  - e. servizio di prenotazione degli utilizzi sportivi da parte di terzi;
  - f. riscossione delle tariffe versate dagli utenti individuali ed associativi;
  - g. pagamento di tutti gli oneri gestionali compresi quelli relativi ad energia elettrica, acqua, gas, gestione rifiuti;
  - h. promozione della pratica delle discipline sportive compatibili con le strutture presenti presso il centro sportivo;
  - i. gestione del sistema di comunicazione e diffusione delle informazioni per la fruizione dell'impianto sportivo;
  - j. esecuzione della manutenzione ordinaria e programmata delle strutture, degli impianti tecnologici e del verde secondo la descrizione dell'allegato A "Relazione tecnico-illustrativa" del presente Capitolato amministrativo;
  - k. realizzazione degli interventi/investimenti inseriti nell'offerta tecnica e nel PEF presentato in sede di gara;
  - l. esecuzione degli interventi di somma urgenza eventualmente necessari; nel caso si rilevino problematiche di qualsiasi genere che possano presumibilmente provocare danno o pericolo alla pubblica incolumità, adottare immediatamente i provvedimenti urgenti di competenza per l'eliminazione del possibile pericolo (apprestamenti attrezzature, transennature, recinzioni, ponteggi, barriere, segnalazioni, interdizione all'uso totale o parziale);
  - m. erogazione del servizio di somministrazione di alimenti e bevande ai sensi dell'articolo 16 del Capitolato tecnico.

## **ARTICOLO 10 OBBLIGHI GENERALI DEL CONCESSIONARIO**

1. Il Concessionario è tenuto a condurre l'impianto sportivo, utilizzando la diligenza richiesta dalla natura della prestazione, nel rispetto del contratto, del presente Capitolato e di ogni altra prescrizione derivante dagli atti di gara, dell'offerta tecnica ed economica e di tutte le disposizioni

legislative e regolamentari vigenti e future in materia di utilizzo degli impianti sportivi e comunque attinenti alla concessione di cui trattasi, le norme fiscali, le norme antinfortunistiche e quelle relative alla sicurezza e igiene sui luoghi di lavoro, nonché le eventuali prescrizioni impartite dal Comune in relazione all'impianto ed al suo utilizzo nel corso del contratto.

**2.** L'erogazione del servizio e delle attività di cui all'articolo 9 deve avvenire con continuità, regolarità e senza interruzioni, se non per ragioni di forza maggiore assicurando il rispetto dei livelli quantitativi e qualitativi minimi del servizio e di quanto offerto in sede di gara e segnalando immediatamente al Comune tutte le circostanze e i fatti che possano pregiudicare il regolare svolgimento delle attività.

**3.** La stipulazione del contratto da parte del Concessionario equivale a dichiarazione di perfetta e completa conoscenza ed accettazione di tutte le norme vigenti in materia di affidamento di servizi pubblici, delle norme che regolano la presente concessione, nonché delle condizioni che attengono all'esecuzione del servizio.

**4.** La partecipazione alla procedura e la stipulazione del contratto da parte del Concessionario equivalgono a dichiarazione della sussistenza delle condizioni che consentono l'immediata esecuzione dei servizi.

**5.** Il Concessionario è tenuto a eseguire il servizio conformemente a quanto proposto nell'offerta tecnica che costituisce obbligo contrattuale. Il mancato rispetto di quanto offerto costituisce grave inadempimento contrattuale.

## **ARTICOLO 11 OBBLIGHI SPECIFICI DEL CONCESSIONARIO**

**1.** Il Concessionario deve provvedere all'erogazione di tutte le attività elencate all'articolo 9 "Descrizione del servizio" nel rispetto delle indicazioni del Capitolato tecnico.

**2.** Il Concessionario, al fine di assicurare un'ottimale gestione dell'impianto sportivo, è tenuto a:

- a.** garantire la presenza di un'idonea struttura organizzativa;
- b.** nominare la figura del "Responsabile dell'impianto sportivo" e del tecnico professionalmente competente per l'impianto sportivo;
- d.** richiedere ed ottenere a propria cura e spese tutte le licenze e le autorizzazioni necessarie;
- e.** provvedere all'arredo e all'allestimento dell'impianto sportivo;
- f.** esporre presso la struttura la segnaletica identificativa;
- g.** approvare il Regolamento d'uso e la Carta dei servizi dell'impianto sportivo, di cui all'articolo 10 del Capitolato tecnico;
- h.** tenere una contabilità della gestione dell'impianto sportivo, separata rispetto al bilancio del Concessionario;
- i.** trasmettere al Comune la documentazione prevista dal Capitolato tecnico;
- j.** invitare alle proprie riunioni un rappresentante del Comune, se richiesto dall'Amministrazione, qualora sia prevista la discussione di questioni inerenti la gestione dell'impianto sportivo.

## **ARTICOLO 12 CANONE DI CONCESSIONE**

**1.** Il Concessionario è tenuto a corrispondere al Comune, per tutta la durata della concessione, un canone (maggiorato dell'IVA) come da offerta economica presentata in sede di gara. Il canone, alle condizioni tutte del contratto e del presente capitolato, si intende offerto dal Concessionario in base ai calcoli di propria convenienza, a tutto suo rischio. Rimane salvo quanto previsto nell'articolo 29 "Riequilibrio e revisione del Piano economico Finanziario" del presente Capitolato.

**2.** Il canone annuo è dovuto a partire dall'inizio della concessione.

3. Il canone è introitato dall'Amministrazione e deve essere versato annualmente a seguito di emissione di fattura da parte del Comune di Trento, secondo le modalità che saranno indicate dall'Amministrazione. La prima annualità decorre dalla data di avvio del servizio.
4. Il canone di concessione è assoggettato al regime fiscale vigente al momento dell'emissione di ciascuna fattura.

### **ARTICOLO 13 REVISIONE DEL CANONE**

- 1 Il canone dovuto è sottoposto a revisione ai sensi dell'articolo 189 del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.
2. A partire dal secondo anno di concessione, il canone dovuto è aggiornato annualmente al tasso di inflazione applicando la percentuale del 75% della variazione percentuale dell'indice ISTAT nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (FOI senza tabacchi), assumendo a riferimento l'indice relativo al secondo mese antecedente a quello di scadenza di ciascuna annata contrattuale.
3. L'indice di riferimento iniziale è quello relativo alla data del provvedimento di aggiudicazione.
4. Il Comune monitora l'andamento dell'indice di riferimento e comunica via PEC al Concessionario il nuovo canone revisionato.

### **ARTICOLO 14 DIRETTORE DELL'ESECUZIONE**

1. Il Responsabile Unico del Progetto (RUP) nomina il Direttore dell'esecuzione (DEC) e controlla l'esecuzione del contratto, congiuntamente allo stesso.
2. Il nominativo del Direttore dell'esecuzione del contratto viene comunicato tempestivamente al Concessionario.
3. Al Concessionario è proibito rivolgersi ad altre persone che non siano il Responsabile Unico del Progetto, 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 15 AVVIO DELL'ESECUZIONE DEL CONTRATTO**

1. Il (DEC) Direttore dell'esecuzione, in intesa con il RUP dà avvio all'esecuzione delle prestazioni contrattuali fornendo al Concessionario tutte le istruzioni e direttive necessarie secondo quanto previsto dal Capo II dell'allegato II.14 del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.
2. Il Concessionario è tenuto a seguire le istruzioni e le direttive fornite dal Comune per l'avvio dell'esecuzione del contratto.
3. Qualora il Concessionario non adempia, il Comune ha facoltà di procedere alla risoluzione del contratto previa instaurazione del contraddittorio con il Concessionario.
4. Il DEC redige apposito verbale di avvio dell'esecuzione del contratto in contraddittorio con il Concessionario. Il verbale viene redatto e firmato dal direttore dell'esecuzione del contratto (DEC) e dal Concessionario. Quando, nei casi previsti dall'articolo 17, comma 8, del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm., il Direttore dell'esecuzione ordina l'avvio dell'esecuzione del contratto in via di urgenza, indica nel verbale di consegna le prestazioni che l'esecutore deve immediatamente eseguire e a tal fine può comunicare con il Concessionario anche tramite PEC.
5. In ogni caso nel verbale di avvio di cui al precedente comma 4 deve essere dato atto che alla data permangono le condizioni che consentono l'immediata esecuzione del servizio, anche con riferimento al corrispettivo offerto dal Concessionario.
6. Nel caso il Concessionario intenda far valere pretese derivanti dalla riscontrata difformità dello stato dei luoghi o dei mezzi o degli strumenti rispetto a quanto previsto dai documenti contrattuali, il Concessionario è tenuto a formulare esplicita contestazione nel verbale di avvio dell'esecuzione, a pena di decadenza.

## **ARTICOLO 16 ESECUZIONE DEL CONTRATTO**

1. Per la disciplina dell'esecuzione del contratto si dà atto dell'applicazione del Capo II dell'Allegato II.14 del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.

## **ARTICOLO 17 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 14 del presente Capitolato amministrativo;
- d) trasmettere al Concessionario la scheda di cui all'articolo 20, comma 2, "Documentazione" del Capitolato tecnico ed il documento "Tariffe impianti sportivi affidati in gestione a terzi" approvato dalla Giunta comunale, al fine di determinare le tariffe per l'anno successivo;
- e) effettuare gli interventi straordinari sulle alberature del centro sportivo.

## **ARTICOLO 18 ELEZIONE DI DOMICILIO DEL SOGGETTO GESTORE**

1. Tutte le intimazioni, le assegnazioni di termini ed ogni altra notificazione o comunicazione dipendente dal contratto verranno effettuate, alternativamente, presso il domicilio digitale (PEC) o in alternativa presso la sede legale del Concessionario privilegiando gli strumenti informatici ai sensi del Codice dell'amministrazione digitale (D.Lgs. n. 82/2005) e fermo restando la possibilità di utilizzare mezzi di comunicazione in forma analogica in caso di mancato funzionamento o malfunzionamento dei mezzi di comunicazione digitale.

## **ARTICOLO 19 TUTELA DEI LAVORATORI**

1. Il Concessionario è tenuto a osservare le norme e le prescrizioni delle leggi e dei regolamenti in materia di tutela, sicurezza e salute, assicurazione, previdenza e assistenza dei lavoratori, assolvendo agli obblighi previdenziali, assicurativi e fiscali nei confronti degli Enti preposti.

## **ARTICOLO 20 CONDIZIONI ECONOMICO-NORMATIVE DA APPLICARE AL PERSONALE IMPIEGATO NELLA CONCESSIONE**

1. Nel caso in cui il Concessionario intenda erogare il servizio con l'impiego di personale dipendente, a questi è applicato il Contratto collettivo nazionale e territoriale in vigore per il settore e per la zona nella quale si eseguono le prestazioni di lavoro, stipulato dalle associazioni dei datori e dei prestatori di lavoro comparativamente più rappresentative sul piano nazionale e quello il cui ambito di applicazione sia strettamente connesso con l'attività oggetto della concessione svolta dal Concessionario anche in maniera prevalente.

2. Fermo quanto stabilito dall'articolo 19 del presente Capitolato amministrativo, ai sensi dell'articolo 32, comma 1, della L.P. n. 2/2016 e ss.mm. e della deliberazione di Giunta provinciale n. 1796 di data 14 ottobre 2016, come modificata dalla deliberazione n. 1746 di data 29 settembre 2023, trovano applicazione le disposizioni economico-normative non inferiori a quelle previste dal Contratto Collettivo Nazionale del lavoro per i dipendenti degli impianti sportivi ed integrativo

provinciale, se presente. Le medesime condizioni devono essere garantite ai soci lavoratori dipendenti da società cooperative.

**3.** L'eventuale differenza retributiva derivante dall'applicazione del CCNL ed eventuale CCPL di riferimento formerà la quota (c.d. "indennità d'appalto") che è riconosciuta per l'intero periodo di svolgimento del servizio affidato in concessione, oggetto del presente Capitolato. Gli istituti contrattuali quali 13esima, 14esima e TFR maturano pro-quota in riferimento alla durata delle prestazioni nella concessione.

**4.** Qualora i minimi retributivi dei contratti di riferimento individuati vengano rideterminati successivamente all'aggiudicazione della concessione e vengano incrementati, l'indennità d'appalto non viene incrementata.

**5.** Qualora durante l'esecuzione del contratto il Concessionario, che applica il CCNL o il CCPL diverso da quello di riferimento, veda incrementare i minimi retributivi per effetto dei rinnovi contrattuali, assorbirà gli incrementi fino a concorrenza dell'indennità di appalto originaria.

## **ARTICOLO 21 DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DEL LAVORO IN CASO DI CAMBIO DI GESTIONE DELLA CONCESSIONE**

**1.** Fermo restando quanto stabilito dall'articolo 32, comma 4, della L.P. n. 2/2016, il Concessionario non assume obblighi di garantire continuità dei rapporti di lavoro, in assenza di personale impiegato dal gestore uscente nei servizi oggetto di gara.

## **ARTICOLO 22 CLAUSOLA SOCIALE - LAVORATORI SVANTAGGIATI E CLAUSOLE SOCIALI ULTERIORI**

**1.** Per le motivazioni indicate nel provvedimento a contrarre, non è previsto l'obbligo di impegno di lavoratori svantaggiati appartenenti alle categorie di cui all'articolo 4 della legge n. 381/1991 e all'articolo 32, comma 3, della L.P. n. 2/2016 e ss.mm. così come l'applicazione delle clausole sociali ulteriori di cui all'articolo 57 del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.

## **ARTICOLO 23 PREVENZIONE E SICUREZZA**

**1.** Il Concessionario si obbliga a ottemperare, nei confronti dei propri dipendenti e collaboratori, a tutte le prescrizioni derivanti da disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di igiene e sicurezza sul lavoro, nonché di prevenzione e disciplina antinfortunistica, assumendo a proprio carico tutti i relativi oneri.

**2.** In particolare, si impegna a rispettare e a fare rispettare al proprio personale nell'esecuzione delle obbligazioni contrattuali tutte le norme e gli adempimenti di cui al D.Lgs. n. 81/2008 e ss.mm.

**3.** Il Concessionario si impegna ad adottare tutti i mezzi ritenuti necessari a garantire una perfetta rispondenza alle vigenti disposizioni igienico-sanitarie previste per lo svolgimento del servizio oggetto del presente capitolato.

**4.** Il Concessionario si impegna a verificare che le medesime disposizioni siano rispettate anche dai propri eventuali subappaltatori nei confronti del loro personale e dei loro collaboratori.

**5.** 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.

**6.** Al fine di identificare e valutare i rischi connessi all'affidamento del servizio e promuovere la cooperazione e il coordinamento per eliminare o ridurre al minimo i rischi da interferenza, il Comune di Trento ed il Concessionario devono sottoscrivere il Documento di valutazione dei rischi (DUVRI) – il cui schema è allegato (Allegato G) al presente Capitolato amministrativo.

## **ARTICOLO 24 SUBAPPALTO**

1. Per la disciplina del subappalto si applica l'articolo 119 del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm., previa preventiva richiesta in sede di offerta e idonea qualificazione; in tema di requisiti di ordine generale e speciale di cui al comma 4, lettera b), del citato articolo, si dà atto che il Comune deve eseguire le relative verifiche e, in caso di esito negativo, non rilascerà la prevista autorizzazione.

2. In conformità a quanto previsto dall'articolo 119 del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm. è ammesso il subappalto, fermo restando che:

a) non può essere affidata in subappalto l'integrale esecuzione del contratto;

b) i contratti di subappalto sono stipulati nella misura indicata dal Concessionario come da dichiarazione presentata in sede di gara e allegata al contratto di concessione. I contratti di subappalto sono stipulati, in misura non inferiore al 20% (venti per cento) delle prestazioni subappaltabili, con piccole e medie imprese, come definite dall'articolo 1, comma 1, lettera o) dell'allegato I.1. Gli offerenti possono indicare nella propria offerta una diversa soglia di affidamento delle prestazioni che si intende subappaltare alle piccole e medie imprese per ragioni legate all'oggetto o alle caratteristiche delle prestazioni o al mercato di riferimento;

c) i contratti di subappalto contengono le clausole di adeguamento e revisione prezzo e le medesime tutele riferite ai lavoratori, rispettivamente cogenti e coerenti con quelle del contratto principale.

3. E' data facoltà al Concessionario di affidare in appalto a terzi, ai sensi dell'articolo 119 del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm., i servizi sottoelencati a soggetti in possesso dei requisiti di carattere generale previsti dal Codice:

- servizio di pulizia dell'impianto;
- servizio di custodia;
- servizio di somministrazione di alimenti e bevande;
- servizi di manutenzione ordinaria di strutture, di attrezzature e di impianti tecnologici;
- servizi di realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione.

4. Non configurano attività affidate in subappalto, per la loro specificità, le categorie di forniture e servizi di cui all'articolo 119, comma 3, del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.

5. Non è previsto il pagamento diretto del subappaltatore perché la natura del contratto non lo consente, ai sensi della lettura dell'articolo 119, comma 11, lettera c), del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.

6. Il subappalto delle prestazioni non esonera in alcun modo il Concessionario dagli obblighi derivanti dal contratto essendo esso l'unico e il solo responsabile verso il Comune di Trento.

7. Il Concessionario del servizio deve garantire che i subappaltatori si impegnino ad osservare le condizioni del Capitolato amministrativo e del Capitolato tecnico.

## **ARTICOLO 25 TRATTAMENTO DEI DATI**

1. In relazione alla concessione affidata, Titolare del trattamento è il Comune di Trento, che ha diritto di determinare le finalità e i mezzi del trattamento nel rispetto del Regolamento UE 679/2016 (d'ora in avanti, per brevità, il "regolamento") e, a tal fine, impartisce proprie istruzioni ai Responsabili del trattamento, anche per il tramite dei propri Dirigenti. Ai sensi dell'articolo 29 del regolamento, infatti, il Responsabile del trattamento, o chiunque agisca sotto la sua autorità, che abbia accesso a dati personali, non può trattare tali dati se non è istruito in tal senso dal Titolare del trattamento.

2. Nell'ambito dell'attività oggetto del contratto, il Concessionario viene a conoscenza e tratta dati personali relativi agli utenti del Comune o ad altri aventi diritto. Il trattamento di tali dati, da parte del Concessionario, deve avvenire esclusivamente in ragione della concessione affidata. Pertanto, con la stipula del contratto di concessione, il Concessionario, ai sensi dell'articolo 28 del regolamento, è nominato Responsabile del trattamento dei dati, secondo l'allegato "Contratto di nomina a responsabile del trattamento e conferimento delle relative istruzioni", per gli adempimenti

previsti nel contratto di concessione e nei limiti e per la durata dello stesso. La nomina di Responsabile è valida per tutta la durata del contratto di concessione e si considera revocata a completamento dell'incarico.

**3.** Poiché prima del trattamento dei dati è necessario nominare il relativo Responsabile, in caso di consegna anticipata del servizio, l'atto di nomina deve essere trasmesso dal Comune al Concessionario prima della sottoscrizione del verbale di consegna.

## **ARTICOLO 26 GARANZIA DEFINITIVA**

**1.** Per la disciplina della garanzia definitiva si applica l'articolo 53, comma 4 e comma 4-bis, del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm. Ai sensi di legge la garanzia è pari al 5% (cinque per cento) del valore della concessione e non sono applicabili riduzioni.

**2.** Qualora l'ammontare della garanzia dovesse ridursi per effetto dell'applicazione di penali o per qualsiasi altra causa, il Concessionario deve provvedere al reintegro della stessa entro il termine di 10 (dieci) giorni dal ricevimento della relativa richiesta del Comune.

**3.** La garanzia definitiva deve essere conforme allo schema tipo 1.2 o 1.2.1 allegato al D.M. 16 settembre 2022, n. 193 del Ministero dello Sviluppo Economico.

**4.** Il Comune non accetta garanzie definitive non conformi a quanto indicato nella Lettera di Invito e nello Schema tipo sopracitato: condizioni ulteriori rispetto a quelle previste dallo Schema tipo 1.2 o 1.2.1 del D.M. 16 settembre 2022, n. 193 non sono accettate dall'Amministrazione.

**5.** L'eventuale indicazione di una data di scadenza deve essere accompagnata dall'espressa precisazione che la data stessa è inserita ai soli fini della quantificazione del premio o del corrispettivo, ferma restando la necessità di prevedere la clausola sull'efficacia della garanzia nei termini previsti dall'articolo 2 dei citati schemi ministeriali.

**6.** Non saranno ammesse clausole attraverso le quali vengano posti oneri di qualsiasi tipo a carico del Comune o che indichino, quale foro competente per dirimere le eventuali controversie nei confronti dell'Ente garantito, un foro diverso da quello ove ha sede lo stesso. Laddove siano inserite condizioni ulteriori destinate a disciplinare esclusivamente il rapporto tra garante e contraente, le stesse non sono in alcun modo opponibili al Comune.

## **ARTICOLO 27 OBBLIGHI ASSICURATIVI**

**1.** Il Concessionario, in relazione agli obblighi assunti con il presente contratto, solleva espressamente il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità in caso di infortuni o danni eventualmente subiti da persone o da cose verificatisi in dipendenza dell'attività svolta nell'esecuzione della concessione.

**2.** Il Concessionario viene ritenuto responsabile di ogni danno imputabile a negligenza del proprio personale, dei collaboratori e/o fornitori ed ha pertanto a suo carico la rifusione di eventuali danni ed ammanchi.

**3.** Il Comune è inoltre esonerato da ogni responsabilità per danni, infortuni od altro che dovesse accadere al personale dipendente, ai collaboratori e/o fornitori del Concessionario durante l'esecuzione del contratto.

**4.** A tale scopo il Concessionario si impegna a stipulare apposite polizze (RCT/RCO), in cui il Comune venga espressamente incluso nel novero dei "terzi".

**5.** Il Concessionario è tenuto alla stipula, con una compagnia di assicurazione primaria e per l'intera durata del contratto, di una polizza di Responsabilità Civile in ordine allo svolgimento di tutte le attività oggetto della concessione per qualsiasi danno che possa essere arrecato all'impianto sportivo, ai dipendenti e ai collaboratori del Comune e del Concessionario nonché ai terzi con riferimento ai servizi erogati.

6. Il massimale di polizza non può essere inferiore per ciascun sinistro a € 5.000.000,00 (cinquemilioni/00) sia per la garanzia di Responsabilità civile verso terzi e di € 5.000.000,00 (cinquemilioni/00) che per la garanzia di responsabilità civile verso i dipendenti del Concessionario.
7. In tale polizza, della quale deve essere prodotta ed inviata una copia al Comune prima della stipulazione del contratto con l'indicazione dell'avvenuto pagamento del premio, il Comune deve risultare espressamente incluso nel novero dei terzi. 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 di pagamento del premio assicurativo annuale (o secondo la periodicità prevista dalla polizza) al Comune.
8. 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.
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. Rimane a carico del Comune la copertura dei rischi strettamente connessi alla proprietà dell'impianto e delle strutture annesse (danneggiamenti accidentali, dolosi o derivanti da atti vandalici o da furti) mentre il Concessionario provvederà ad assicurare i beni mobili e le attrezzature di sua proprietà. Nella polizza di assicurazione deve essere inserita la rinuncia, salvo il caso di dolo, al diritto di surrogazione derivante dall'articolo 1916 del Codice Civile verso i terzi responsabili dell'evento dannoso, intendendosi per terzi anche le persone delle quali l'Assicurato debba rispondere a norma di legge ed a condizione che l'Assicurato non eserciti egli stesso l'azione di risarcimento contro il responsabile medesimo.
11. 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 solo a quest'ultimo spetta la loro custodia e conservazione, restando così il Comune esonerato da ogni responsabilità per furti, danneggiamenti, incendi o altre cause.

## ARTICOLO 28

### 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 F al presente Capitolato amministrativo.
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:
  1. con riferimento al parametro DSCR prospettico di ciascun anno: si verifichi una variazione di almeno [+/- 0,03];
  2. 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 29**

### **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 rispetto di quanto stabilito dall'articolo 192 del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm., 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 prestazioni dei servizi oggetto del presente Capitolato, avanzata e liberamente valutata dal Comune, anche eventualmente su proposta dell'aggiudicatario, ivi compresa la realizzazione di ulteriori interventi di miglioria sulle strutture che si rendessero necessari per la miglior fruizione e valorizzazione delle medesime.
  - 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;
9. ogni evento o circostanza elencata di cui ai punti precedenti ove abbia incidenza in senso favorevole anziché pregiudizievole e comporti miglioramento nei Parametri Finanziari, compreso l'ottenimento di contributi pubblici formalmente assegnati al Concessionario ed eventuali modifiche favorevoli al Concessionario relative al regime tributario applicabili ai ricavi realizzati e/o alle voci di costo o di ricavo previste nel Piano Economico Finanziario. Nel caso di contributi pubblici non previsti nel PEF, il Comune può decidere alternativamente se riequilibrare il PEF con una eventuale variazione del canone di concessione ovvero concordare con il Concessionario la realizzazione di interventi compensativi dei contributi ricevuti, ulteriori e aggiuntivi rispetto a quelli previsti negli atti di gara e nell'offerta tecnica, che si rendessero necessari nel corso di esecuzione del contratto.

**2.** 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.

**3.** 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 residua 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.

**4.** Nell'eventualità in cui la richiesta dovesse essere presentata successivamente all'inutile decorso del termine di 30 giorni dal verificarsi dell'Evento destabilizzante, la quantificazione della Revisione del PEF sarà attuata a partire dalla data di segnalazione, non potendo retroagire al diverso momento in cui l'Evento si è verificato.

**5.** 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.

**6** 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.

**7.** 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.

**8.** 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 D.

**9.** Le modalità e le forme tecniche di Riequilibrio economico-finanziario rientrano nella piena disponibilità e discrezionalità del Comune di Trento.

**9.** Qualora le Parti non addivenissero ad una concorde valutazione sul Riequilibrio economico-finanziario nei termini sopra stabiliti, ai sensi dell'articolo 192, comma 4, del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm. 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 30 CONTROLLI E VERIFICHE**

**1.** Il Comune effettua controlli e verifiche costanti sulla regolare gestione dell'impianto sportivo 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 10 "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 31 "Penali".

### **ARTICOLO 31 PENALI**

**1.** Qualora fosse accertato dal Comune o da altre autorità a carico del Concessionario qualsiasi fatto che costituisca inadempimento degli obblighi che lo stesso si è assunto con la stipulazione del contratto, il Comune procederà alla contestazione formale dei fatti rilevati.

**2.** Il Concessionario deve rispondere per iscritto ai rilievi entro 10 (dieci) giorni dal ricevimento degli stessi. In ogni caso il Concessionario rende edotto il Comune dei provvedimenti adottati al fine di impedire la ripetizione dei fatti contestati.

**3.** 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.

**4.** Le penali applicabili, anche cumulativamente, sono le seguenti:

1. chiusura dell'impianto non prevista secondo quanto definito nell'articolo 7 del Capitolato tecnico: € 300,00 (trecento/00) per ogni giorno di chiusura;
2. mancata produzione di documentazione e comunicazioni entro i termini fissati dall'articolo 20 del Capitolato tecnico o comunque indicati dal Comune: € 20,00 (venti/00) per ogni giorno di ritardo non giustificabile;
3. applicazione di una tariffa maggiorata rispetto agli importi massimi approvati e comunicati dal Comune: € 300,00 (trecento/00) per ogni violazione accertata;
4. mancato rispetto dei livelli qualitativi minimi di servizio indicati nell'articolo 10 "Obblighi generali di gestione del Concessionario", riscontrato a seguito di controlli e verifiche ai sensi del precedente articolo 30 "Controlli e verifiche": € 100,00 (cento/00) per ogni 3 (tre) punti percentuali inferiori agli standard stabiliti nella Check list – Allegato E al presente Capitolato amministrativo;
5. ritardo superiore a 15 (quindici) giorni nel pagamento del canone dovuto ai sensi dell'articolo 12 del presente Capitolato: € 50,00 (cinquanta/00) per ogni giorno successivo al quindicesimo;
6. fermo quanto previsto dall'articolo 32, comma 2, lettera a., del presente Capitolato amministrativo, mancata realizzazione investimenti sia iniziali previsti negli atti di gara che inseriti dal Concessionario nell'offerta tecnica quali interventi ulteriori e migliorativi – 1% (uno per cento) del costo dell'intervento per ogni giorno successivo alla scadenza del termine massimo e fino all'individuazione di un nuovo Concessionario;
7. 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 lo 0,5% (zero virgola cinque per cento) del valore dell'intervento fissato nel PEF per ogni giorno di ritardo. I giorni di ritardo sono conteggiati a partire dal 1° del mese successivo al termine dell'annualità prevista per la conclusione dell'investimento;
8. mancato aggiornamento catastale, nei termini di legge, per interventi e nuove opere: la penale è calcolata nella misura dello 0,5% (zero virgola cinque per cento) del valore dell'intervento e/o nuova opera non accatastata;
9. realizzazione di interventi di manutenzione programmata, straordinaria o migliorativa senza autorizzazione da parte del Comune, secondo quanto previsto nella Relazione tecnico-illustrativa, Allegato A al presente Capitolato amministrativo: € 300,00 per interventi successivamente autorizzati in sanatoria dal Comune, € 1.000,00 quota fissa ed inoltre € 200,00 per ogni giorno decorrente dal riconoscimento della non autorizzabilità dell'intervento fino al ripristino dello stato originario.

**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 garanzia definitiva.

**7.** Anche a seguito dell'applicazione di penalità il Comune mantiene inalterato il diritto all'azione risarcitoria quando ne ricorrano le condizioni.

## **ARTICOLO 32 RISOLUZIONE E RECESSO**

- 1.** Per la disciplina della risoluzione e del recesso dal contratto si applica l'articolo 190 del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.
- 2.** Il Comune, ai sensi dell'articolo 1456 codice civile, si riserva, in qualunque tempo, la facoltà di risolvere il contratto nel caso in cui il Concessionario non adempia alle obbligazioni di cui al presente Capitolato secondo le modalità stabilite, previa instaurazione del contraddittorio con il Concessionario, anche incamerando la garanzia definitiva e richiedendo il risarcimento dei danni che eventualmente eccedessero l'importo della stessa in tutti i casi espressamente previsti nel presente Capitolato. A titolo esemplificativo ma non esaustivo costituiscono cause di risoluzione del contratto le seguenti ipotesi:
  - a.** nel caso in cui il Concessionario non proceda alla realizzazione degli investimenti previsti nel PEF;
  - b.** 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;
  - c.** frode, a qualsiasi titolo, da parte dell'Operatore economico nell'esecuzione delle prestazioni affidate;
  - d.** ingiustificata sospensione del servizio prolungata per oltre 30 giorni;
  - e.** cessione in tutto o in parte del contratto a terzi, in violazione dell'articolo 33 del presente Capitolato amministrativo;
  - f.** mancato rispetto ripetuto degli obblighi retributivi, previdenziali e assistenziali stabiliti dai vigenti contratti collettivi;
  - g.** mancato rispetto ripetuto degli obblighi di legge in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro;
  - h.** modifica della destinazione d'uso dell'impianto sportivo;
  - i.** mancato grave rispetto degli obblighi di legge in materia di tutela della privacy;
  - j.** l'applicazione di penali per un importo superiore al 10% del valore della concessione.
- 3.** Non possono essere intese quale rinuncia alla risoluzione di cui al presente articolo eventuali mancate contestazioni a precedenti inadempimenti, per i quali il Comune non abbia provveduto in tal senso, anche per mera tolleranza, nei confronti del Concessionario.
- 4.** In tutti i casi di grave inadempimento alle obbligazioni contrattuali, comprese le fattispecie elencate al comma 2 del presente articolo a titolo esemplificativo ma non esaustivo, tali da compromettere il servizio, 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.
- 5.** 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.
- 6.** Resta fermo il diritto del Comune di agire per il risarcimento dei danni, nonché di rivalersi su eventuali crediti dell'aggiudicatario o sulla garanzia definitiva senza necessità di diffide o di autorizzazione dello stesso.
- 7.** Ove il Comune non avvenga alla risoluzione del contratto e il Concessionario non proceda a sanare le inadempienze contestate, il Comune può procedere d'ufficio, imputando al Concessionario i relativi oneri sostenuti.

**ARTICOLO 33**  
**DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO**

1. È vietata la cessione del contratto sotto qualsiasi forma e ogni atto contrario è nullo di diritto, fatto salvo quanto previsto dall'articolo dall'articolo 189, comma 1, lettera d), n. 2) del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm..

**ARTICOLO 34**  
**SUBENTRO IN CASO DI SCADENZA DELL’AFFIDAMENTO O CESSIONE ANTICIPATA**

1. Ai sensi dell'articolo 23 del D.Lgs. 201/2022 e ss.mm., alla scadenza del periodo di affidamento o in caso di cessazione anticipata, all'esito del nuovo affidamento, il nuovo gestore subentra nella disponibilità dell'impianto sportivo.

2. Qualsiasi intervento realizzato dal Concessionario, come previsto dal PEF offerto in gara, si ritiene ammortizzato alla fine del periodo di concessione di cui all'articolo 7 "Durata della Concessione" del presente Capitolato amministrativo.

3. In caso di durata dell'affidamento inferiore al tempo necessario ad ammortizzare gli investimenti indicati nel contratto di servizio ovvero in caso di cessazione anticipata, è riconosciuto in favore del gestore uscente un indennizzo, da porre a carico del subentrante, pari al valore contabile degli investimenti non ancora integralmente ammortizzati, rivalutato in base agli indici ISTAT e al netto di eventuali contributi pubblici direttamente riferibili agli investimenti stessi.

**ARTICOLO 35**  
**SOSPENSIONE DELL’ESECUZIONE DEL CONTRATTO**

1. Per la disciplina della sospensione del contratto si applica l'articolo 121 del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.

**ARTICOLO 36**  
**MODIFICA DEL CONTRATTO DURANTE IL PERIODO DI VALIDITÀ**

1. Per la disciplina delle modifiche del contratto si applica l'articolo 189 del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.

2. Ai sensi dell'articolo 189 del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm. il Comune si riserva di modificare il contratto di concessione in tutti i casi previsti dalla normativa vigente ed in particolare nel caso di estensione del centro sportivo su area non indicata nell'articolo 6 "Consistenza dell'impianto" con conseguente ampliamento dei servizi della concessione, previa revisione del PEF ai sensi dell'articolo 29 del presente Capitolato amministrativo, mantenendo invariate le restanti condizioni del contratto.

3. Con riferimento alle vicende soggettive del Concessionario, di cui all'articolo 189, comma 1, lettera d), n. 2) del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm., il Comune prende atto della modificazione intervenuta con apposito provvedimento, verificati i requisiti richiesti dalla legge. La modificazione in parola non altera la struttura del contratto.

**ARTICOLO 37**  
**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 di data 10 novembre 2014 n. 220 da ultimo aggiornato con deliberazione di data 27 dicembre 2022 n. 380 - rinvenibile sul sito dell'Amministrazione ([www.comune.trento.it](http://www.comune.trento.it)) – i contenuti del predetto Codice si applicano per quanto compatibili nei confronti dei dipendenti e dei collaboratori a qualsiasi titolo dell'affidatario. Nel contratto è inserita la previsione espressa dell'applicazione del Codice di comportamento e una clausola di risoluzione o decadenza del rapporto in caso di violazione degli obblighi derivanti dal Codice.

## **ARTICOLO 38 SEGNALAZIONE DI ILLECITI**

1. Il Comune di Trento ha adottato con deliberazione di Giunta comunale n. 16 di data 29 gennaio 2024 un atto organizzativo sulla procedura di segnalazione di illecito e ha messo a disposizione dei segnalanti di cui all'articolo 3 del citato atto organizzativo, tra cui rientrano anche i contraenti, un applicativo informatico dedicato per l'inoltro di dette segnalazioni, il cui link è presente nel sito internet istituzionale, al seguente indirizzo:

[www.comune.trento.it/Amministrazione-Trasparente/Altri-contenuti/Prevenzione-della-Corruzione/Piano-triennale-per-la-prevenzione-della-corruzione-e-della-trasparenza/Segnalazione-di-illeciti](http://www.comune.trento.it/Amministrazione-Trasparente/Altri-contenuti/Prevenzione-della-Corruzione/Piano-triennale-per-la-prevenzione-della-corruzione-e-della-trasparenza/Segnalazione-di-illeciti).

2. Il Concessionario si impegna a dare diffusione di tale previsioni a tutti i soggetti elencati nel sopracitato articolo 3, in quanto destinatari della disciplina di tutela prevista dal D.Lgs. n. 24/2023, con idonee clausole contrattuali ovvero con altri mezzi di informazione.

## **ARTICOLO 39 OBBLIGHI IN MATERIA DI LEGALITÀ**

1. Fermo restando l'obbligo di denuncia all'Autorità giudiziaria, il Concessionario si impegna a segnalare tempestivamente al Comune ogni illecita richiesta di denaro, prestazione o altra utilità ovvero offerta di protezione, nonché ogni tentativo di intimidazione o condizionamento di natura criminale che venga avanzata nel corso dell'esecuzione del contratto nei confronti di un proprio rappresentante, dipendente o agente.

2. Il Concessionario inserisce nei contratti stipulati con soggetti che intervengano a qualunque titolo nell'esecuzione del contratto, la seguente clausola: "Fermo restando l'obbligo di denuncia all'Autorità giudiziaria, il subcontraente si impegna a riferire tempestivamente al Comune di Trento ogni illecita richiesta di denaro, prestazione o altra utilità ovvero offerta di protezione, che venga avanzata nel corso dell'esecuzione del contratto nei confronti di un proprio rappresentante, dipendente o agente".

## **ARTICOLO 40 TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI**

1. Il Concessionario, a pena di nullità del contratto, assume gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'articolo 3 della Legge n. 136/2010 e ss.mm.

2. Il Concessionario deve inserire nei contratti stipulati con privati subappaltatori o fornitori di beni e servizi le seguenti clausole, ai sensi della Legge n. 136/2010 e ss.mm.:

*"Articolo (...)*

*(Obblighi del subappaltatore/subcontraente relativi alla tracciabilità dei flussi finanziari).*

*I. L'impresa (...), in qualità di subappaltatore/subcontraente di (...) nell'ambito del contratto sottoscritto con il Comune di Trento (...), identificato con il CIG n. (...), assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'articolo 3 della legge n. 136/2010.*

*II. L'impresa (...), in qualità di subappaltatore/subcontraente di (...), si impegna a dare immediata comunicazione al Comune di Trento (...) e al Commissariato per il Governo della provincia di Trento della notizia dell'inadempimento della propria controparte agli obblighi di tracciabilità finanziaria.*

*III. L'impresa (...), in qualità di subappaltatore/subcontraente di (...), si impegna a inviare copia del presente contratto al Comune di Trento (...)."*

3. Il Concessionario si impegna a dare immediata comunicazione al Comune di Trento e al Commissariato del Governo per la provincia di Trento della notizia dell'inadempimento della propria controparte (subappaltatore/ subcontraente) agli obblighi di tracciabilità finanziaria.

4. Il Comune di Trento verifica i contratti sottoscritti tra il Concessionario e i subappaltatori e i subcontraenti in ordine all'apposizione della clausola sull'obbligo del rispetto delle disposizioni di

cui all'articolo 3 della Legge n. 136/2010, e, ove ne riscontri la mancanza, rileva la radicale nullità del contratto.

**5.** Le Parti stabiliscono espressamente che il contratto è risolto di diritto in tutti i casi in cui le transazioni siano state eseguite senza avvalersi di banche o della società Poste Italiane SPA attraverso bonifici su conti dedicati, destinati a registrare tutti i movimenti finanziari, in ingresso e in uscita, in esecuzione degli obblighi scaturenti dal contratto. Il Concessionario comunica al Comune gli estremi identificativi dei conti correnti bancari o postali, accesi presso banche o presso la società Poste Italiane S.P.A., dedicati, anche non in via esclusiva, alle commesse pubbliche. La comunicazione al Comune deve avvenire entro 7 (sette) giorni dall'accensione dei conti correnti dedicati e nello stesso termine il Concessionario deve comunicare le generalità e il codice fiscale delle persone delegate a operare su di essi. Le medesime prescrizioni valgono anche per i conti bancari o postali preesistenti, dedicati successivamente alle commesse pubbliche. In tal caso il termine decorre dalla dichiarazione della data di destinazione del conto alle commesse pubbliche.

**6.** Nel rispetto degli obblighi sulla tracciabilità dei flussi finanziari, il bonifico bancario o postale deve riportare, in relazione a ciascuna transazione, il codice identificativo di gara.

#### **ARTICOLO 41 INTERVENUTA DISPONIBILITÀ DI CONVENZIONI APAC O CONSIP**

**1.** Il Comune si riserva, nel caso in cui intervenga una convenzione quadro stipulata da APAC o da Consip (al momento non presenti) a condizioni di prezzo e qualità più convenienti per l'Amministrazione stessa – salva l'accettazione da parte dell'aggiudicatario del prezzo e delle condizioni previste dalla convenzione quadro – di non procedere all'aggiudicazione o alla stipulazione del contratto ovvero di recedere dal contratto previo invio di apposita comunicazione tramite PEC e salvo, se dovuto, l'indennizzo al Concessionario.

#### **ARTICOLO 42 DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE**

**1.** Per le eventuali controversie che dovessero insorgere tra il Comune e il Concessionario, che non si siano potute definire con l'accordo bonario ai sensi dell'articolo 211 del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm., sia durante l'esecuzione del contratto che al termine del contratto stesso, è competente in via esclusiva il Foro del Tribunale di Trento.

#### **ARTICOLO 43 SPESE CONTRATTUALI**

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

#### **ARTICOLO 44 NORMA DI CHIUSURA**

**1.** Il Concessionario, avendo partecipato alla procedura per l'affidamento del contratto di concessione in oggetto, riconosce e accetta in maniera piena e consapevole tutte le prescrizioni richieste per l'espletamento del servizio, nonché tutte le clausole specifiche previste nel presente Capitolato amministrativo e nel Capitolato tecnico.

#### **ARTICOLO 45 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 Tecnico - illustrativa**

---

- **Premessa**
- **Inquadramento Catastale**
- **Inquadramento Urbanistico**
- **Consistenza Impianto Sportivo**
- **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, sono stati realizzati vari interventi di ampliamento e ammodernamento, al fine di valorizzare il centro sportivo, migliorandone la funzionalità, la sicurezza e la potenzialità e quindi il servizio pubblico offerto all'utenza.

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 al centro sportivo sono da Via Venezia (accesso carrabile che conduce ad un piccolo parcheggio interno facente parte della dotazione dell'impianto sportivo cui si accede mediante l'apertura di una stanga elettrica di competenza del gestore) e dal Giardino di Piazza Venezia (accesso pedonale, salva la possibilità di accesso limitato secondo quanto previsto nel Capitolato tecnico).

L'impianto è composto da n. 4 campi da tennis in terra rossa, una palazzina servizi dove sono presenti un bar/ristorante, un locale pluriuso attualmente adibito a palestra, spogliatoi.



## INQUADRAMENTO CATASTALE (C.C. Trento)

L'impianto sportivo ricade sulla particella sotto elencate:

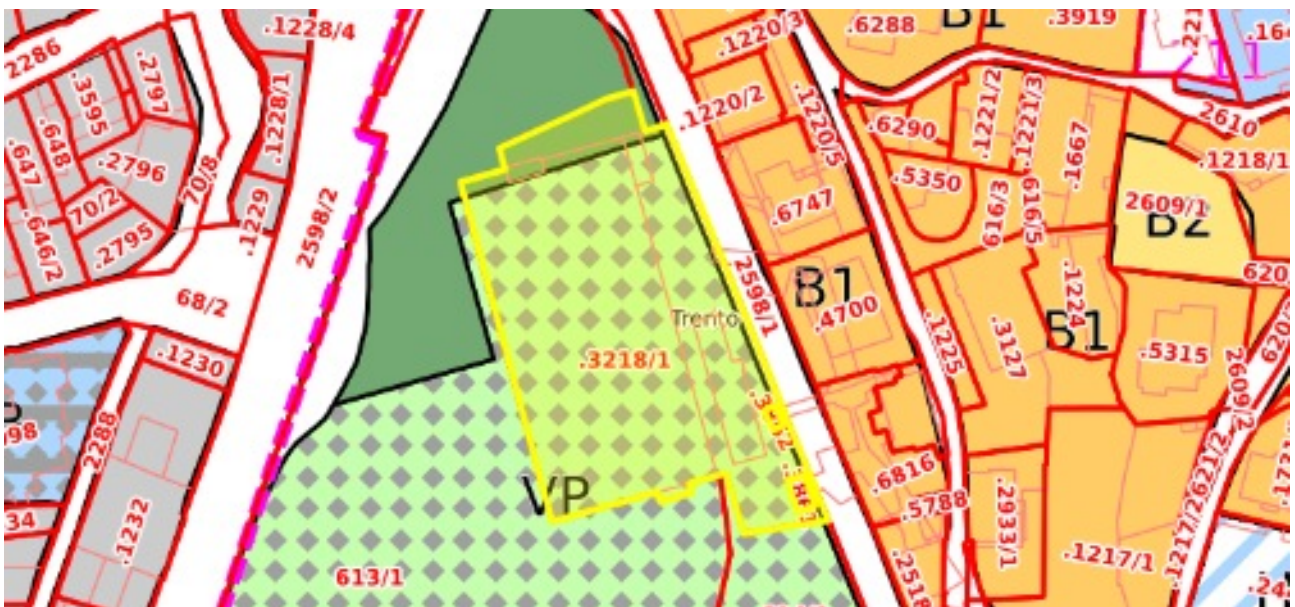
p.ed. 3218/1 – campi da tennis e palazzina servizi

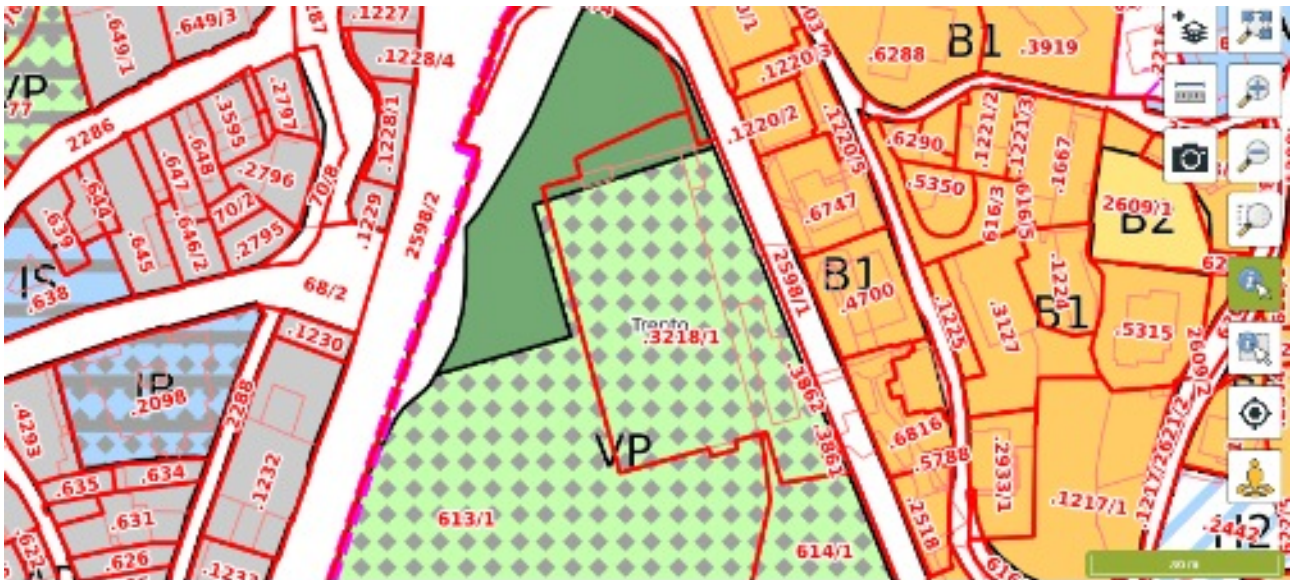


## INQUADRAMENTO URBANISTICO



L'impianto sportivo ricade nel Piano Regolatore Generale nella zona; VP G- Zone destinate ai servizi di quartiere - Verde pubblico o di uso collettivo di quartiere. Nello specifico risulta avere la destinazione definita dall'articolo 69 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore. Si evidenzia inoltre che parte della p.ed. 3218/1 C.C. Trento è in zona F4 - zone destinate al verde di protezione e di arredo, così come definite dall'art. 68 delle medesime Norme di attuazione. C'è poi una minima parte ricadente in F2 - Zone destinate alla viabilità', art. 66 delle Norme di attuazione.





Dal P.R.G. Vigente d.d. 07/11/2025

### **Art. 66 - F2: Zone destinate alla viabilità**

1. Le zone destinate a nuova viabilità o ad ampliamento della viabilità esistente sono inedificabili, ma computabili ai fini della densità territoriale della zona omogenea limitrofa, subordinatamente alla loro cessione gratuita al comune, ove richiesta dallo stesso.

2. La viabilità è individuata con apposita grafia sulla cartografia di piano, essa comprende quella veicolare, quella ciclabile e quella pedonale; la misura della sezione trasversale della strada è data dalla somma delle misure di ciascun elemento che concorre alla sua composizione, da fissare in sede di progetto. La misura delle sezioni trasversali della viabilità è quella indicata in cartografia di PRG. E' facoltà dell'Amministrazione comunale predisporre appositi elaborati grafici, riportanti l'indicazione della sistemazione del piano viario (numero e dimensioni delle corsie veicolari, dei percorsi ciclabili, dei marciapiedi, delle corsie di sosta dei parcheggi ecc.), compresa l'eventuale presenza di elementi di arredo.

2 bis. I percorsi ciclabili, pedonali ed escursionistici di progetto, laddove non rientrano nella viabilità ai sensi del precedente comma 2, possono essere individuati con apposita grafia che individua l'asse del percorso sulla cartografia di piano. In tal caso le aree adiacenti sono inedificabili per una larghezza di metri 3 dall'asse individuato dal PRG.

I percorsi ciclabili, pedonali ed escursionistici con sezione trasversale inferiore a metri 3 sono sempre ammessi anche se non individuati nella cartografia di PRG. Il progetto esecutivo dei percorsi ciclabili, pedonali ed escursionistici potrà discostarsi motivatamente dal tracciato individuato dal PRG nel rispetto della continuità e connettività dell'itinerario originario senza che ciò costituisca variante al PRG. Per l'individuazione del tracciato definitivo dei percorsi ciclabili, pedonali ed escursionistici, si dovrà preferire l'utilizzo e la valorizzazione di percorsi esistenti rispetto alla realizzazione ex-novo.

Nei tratti interni alle ZSC - Zone Speciali di Conservazione si dovranno porre in essere misure di riduzione dell'impatto quali la limitazione della larghezza del tracciato pedonale.

Se il tracciato definitivo dei percorsi ciclabili, pedonali ed escursionistici interessa aree prossime al perimetro delle ZSC, al fine di escludere a priori incidenze significative su di esse, la progettazione dell'intervento dovrà essere posta all'attenzione del Servizio provinciale competente finalizzata alla puntuale valutazione della necessità di attivare la procedura di valutazione d'incidenza ambientale ai sensi della normativa provinciale vigente.

Qualora il tracciato definitivo dei percorsi ciclabili, pedonali ed escursionistici intercetti aree boscate, il soggetto incaricato della progettazione dovrà concordare con il servizio provinciale competente in materia di foreste l'eventuale necessità preventiva di richiesta di trasformazione di coltura.

Le relazioni geologiche–geotecniche di supporto alla realizzazione dei percorsi ciclabili, pedonali ed escursionistici dovranno valutare anche le potenziali situazioni di pericolo nelle aree coinvolte e individuare le opportune modalità d'intervento per prevenire i rischi conseguenti. Per le aree necessarie alla realizzazione dei percorsi ciclabili, pedonali ed escursionistici che necessitano di acquisizione mediante procedura espropriativa, l'approvazione del progetto esecutivo equivale a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza.

2 ter. La progettazione finalizzata alla realizzazione del percorso pedonaleescursionistico Gocciadoro – Salé, il cui tracciato è stato introdotto nella cartografia in scala 1:5000 del PRG – con la Variante opere pubbliche 2022, per il tratto che interessa la zona speciale di conservazione – ZSC 7 – IT3120122 – Gocciadoro di cui all'art. 76 bis delle presenti norme di attuazione, dovrà adottare le misure/provvedimenti per mitigare l'incidenza sulla ZSC 7 Gocciadoro contenute nel documento “RELAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE PERCORSO PEDONALE ESCURSIONISTICO GOCCIADORO-SALE”, parte integrante della documentazione del presente PRG.

In particolare la progettazione dovrà:

- garantire un'adeguata distanza del percorso proposto dagli elementi che generano la presenza dell'habitat 7220\* - “Sorgenti pietrificanti con formazione di travertino (Cratoneurion)” ossia il rigagnolo che si origina dalla sorgente a monte, la zona umida circostante e le concrezioni calcaree di travertino;
- utilizzare dove possibile traccioli esistenti;
- limitare la larghezza del piano di calpestio a 1,30 m nei tratti ex novo che attraversano le zone boscate interne alla ZSC 7 – Gocciadoro.

3. Le misure trasversali della strada e dei singoli elementi che la compongono nonché dei percorsi ciclabili, pedonali ed escursionistici possono essere modificate per uniformarsi alle disposizioni tecniche vigenti in materia ed alle esigenze specifiche rilevate in sede di progettazione esecutiva senza che ciò costituisca variante al PRG. Le indicazioni contenute nella cartografia di PRG per incroci e svincoli non hanno valore prescrittivo; l'esatto andamento di tali opere sarà definito in sede di progetto.

3 bis I percorsi ciclabili, pedonali ed escursionistici di cui al precedente comma 2 bis, la cui esecuzione risulta regolarmente ultimata, sono considerati esistenti. Dalla data del certificato di collaudo o di regolare esecuzione viene meno l'inedificabilità delle aree adiacenti all'asse stradale, prevista dal precedente comma 2 bis lungo l'asse individuato nella cartografia del PRG. Alle aree adiacenti ai percorsi esistenti si applicano il Codice Civile e le disposizioni provinciali in materia di distanze.

4. La realizzazione di parcheggi totalmente interrati anche multipiano è consentita sotto tutte le sedi viarie, piazze comprese, sia esistenti che di progetto. Inoltre nelle zone destinate a viabilità è consentita la realizzazione da parte di enti pubblici o di privati subordinatamente alla stipula di apposita convenzione, di strutture edilizie a servizio della mobilità ciclabile.

5. Gli interventi sulla viabilità che ricade all'interno dei perimetri delle zone Ais sono quelli previsti dall'art. 32 comma 1.4 lettera q).

#### **Art. 68 - F4: Zone destinate al verde di protezione e di arredo**

1. Le zone destinate al verde di protezione e di arredo, finalizzate alla protezione degli abitati, sono inedificabili fatta salva la costruzione di opere di infrastrutturazione del territorio, compresi i manufatti ad esse funzionali. In tali zone sono ammesse tutte le opere necessarie al loro arredo. E' ammessa la realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico, purché piantumati. Sono inoltre consentiti gli interventi ammessi nelle fasce di rispetto stradale.

#### **Art. 69 - G: Zone destinate ai servizi di quartiere**

1. Le zone per i servizi di quartiere sono destinate alla realizzazione delle opere aventi le seguenti destinazioni funzionali:

- IB - istruzione di base;
- AR - attrezzature religiose esclusi i conventi;
- CC - centri civici, culturali e ricreativi;
- AA - attrezzature assistenziali;

CM - cimiteri;  
VP - verde pubblico o di uso collettivo di quartiere;  
AS - attrezzature sportive e ricreative;  
P - parcheggi pubblici o di uso pubblico;  
PR - parcheggi a raso o interrati;  
AP - attrezzature dell'amministrazione, dei servizi pubblici e di uso collettivo.  
IP - impianti tecnologici

2. Tali aree devono essere preferibilmente utilizzate per la destinazione specificamente indicata in cartografia. E' ammessa comunque la realizzazione di ogni tipologia di servizi e di attrezzature pubbliche alle condizioni stabilite dalle norme provinciale in materia di urbanistica, fermo restando quanto disposto al comma 5 del presente articolo.

3. Con l'eccezione delle zone VP - verde pubblico o di uso collettivo di quartiere, l'edificazione è ammessa nel rispetto dei seguenti indici:

- indice di utilizzazione territoriale (Ut)  $m^2/m^2$  0,81
- altezza dell'edificio o del corpo di fabbrica (Hf) massima m 13,50

I parametri indicati al presente comma non si applicano alla costruzione delle torri (campanarie, civiche, ecc.).

4. Salvo quanto diversamente stabilito negli altri commi del presente articolo, nelle costruzioni realizzate in tali zone possono essere ospitate anche attività accessorie e funzionali alla specifica destinazione di PRG quali mense, bar interni, spacci, uffici e simili.

4 bis. Fatto salvo quanto diversamente stabilito negli altri commi del presente articolo e quanto disposto dal comma 3 dell'art. 64 delle presenti norme, negli edifici realizzati in tutte le zone per servizi di quartiere è ammesso l'insediamento di esercizi di interesse collettivo quali pubblici esercizi, attività artigianali di servizio e attività commerciali. Tali attività possono occupare al massimo il 10% della superficie utile netta dell'edificio che le ospita.

4 ter Nel caso di attivazione di zone per servizi di quartiere che non contemplano la realizzazione di volumi, le attività ammesse dal precedente comma 4 bis possono essere insediate in edifici da costruire su lotti di dimensione complessiva massima pari al 20% della zona per servizi attivata, nel rispetto dei seguenti indici:

- indice di utilizzazione territoriale (Ut)  $m^2/m^2$  0,10 da applicare sull'intera area per servizi attivata;
- superficie utile netta (Sun) massima  $m^2$  1.500
- altezza dell'edificio o del corpo di fabbrica (Hf) massima:

per edifici a un piano m 4,5

per edifici a due piani m 8,0

Gli spazi di parcheggio da standard per le medesime attività, devono essere ricavati entro i lotti di cui al presente comma.

5. La destinazione a verde pubblico è vincolante secondo le indicazioni di PRG. E' sempre ammessa la destinazione a verde pubblico o di uso collettivo di quartiere delle aree destinate alle altre attrezzature di cui al primo comma. Nelle zone servizi destinate a verde pubblico è consentita la realizzazione delle costruzioni necessarie per la gestione, il presidio, l'utilizzo e l'arredo di parchi e giardini. A questi fini è ammessa, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la realizzazione di costruzioni adibite a sale comuni o a spazi per associazioni o per l'insediamento di pubblici esercizi. E' inoltre ammessa la realizzazione di impianti sportivi compatibili con la destinazione a verde e dei relativi spazi di servizio (es. spogliatoi a servizio dei campi sportivi). Nel caso di attivazione dell'area a verde pubblico da parte privata la realizzazione di pubblici esercizi è ammessa nei limiti definiti dai successivi commi 5 bis e 5 ter. E' possibile destinare parte delle aree alla formazione di orti urbani. E' ammessa la realizzazione di parcheggi dimensionati per la fruizione del verde pubblico. Compatibilmente con il mantenimento del verde pubblico in superficie e delle piante di alto fusto esistenti è ammessa inoltre la realizzazione di parcheggi pertinenziali totalmente interrati.

6. Nelle zone destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico (P) è ammessa la costruzione di edifici multipiano siano essi fuori terra che interrati da utilizzarsi come autosilos. E' consentito che i piani terreni di tali edifici siano utilizzati anche per ospitare attività commerciali nei limiti disposti dal comma 3 dell'art. 64 delle presenti norme, attività amministrative, di pubblici esercizi e simili nel limite del 20% della Superficie utile netta (Sun). 6bis. Previa verifica di coerenza con i programmi

dell'Amministrazione comunale, nelle zone destinate a parcheggio P – parcheggi pubblici o di uso pubblico e autosilos e PR – parcheggi pubblici o di uso pubblico a raso o interrati, a fronte della sistemazione da parte dei proprietari della superficie a parcheggio e della sua cessione a titolo gratuito al Comune, da definirsi con apposita convenzione, è ammessa la realizzazione di parcheggi privati totalmente interrati.

7. [abrogato con la Variante al PRG approvata con DGP n. 1503 del 4.10.2019]

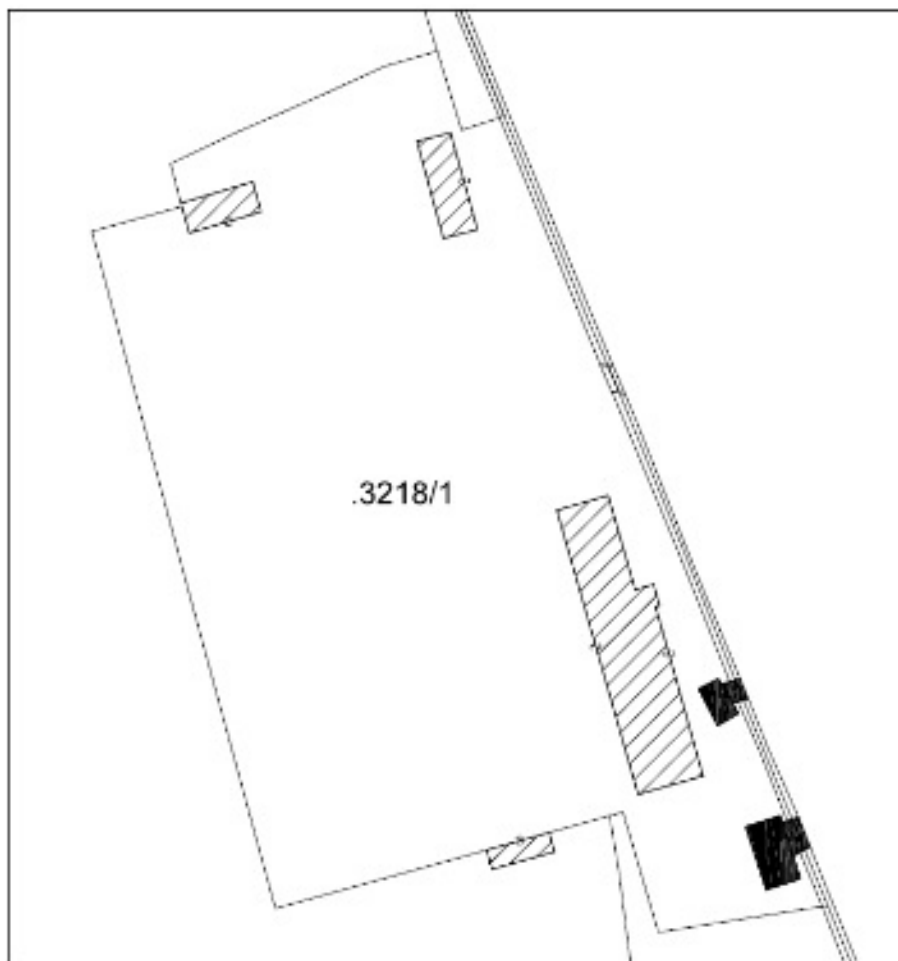
8. Nei casi in cui le zone G siano comprese nelle zone Ais, Aie e Acc, le modalità di intervento sono quelle di cui rispettivamente agli articoli 32, 33 e 34.

9. Qualora l'utilizzazione delle aree di cui al presente articolo avvenga attraverso un'iniziativa privata, il rilascio del titolo edilizio è subordinato alla stipula di apposita convenzione che assicura il rispetto delle funzioni previste dal PRG e delle condizioni fissate dalla normativa urbanistica provinciale.

10 [abrogato con la Variante al PRG di adeguamento ai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale].

## CONSISTENZA IMPIANTO SPORTIVO

- n. 4 campi da tennis in terra rossa dotati di impianto di illuminazione a Led;
- n. 1 pallone pressostatico per la copertura dei 4 campi durante il periodo autunno-inverno;
- n. 3 strutture di piccole dimensioni con funzione di magazzini (anche per il ricovero del pallone pressostatico) o locali tecnici;
- n. 1 palazzina servizi sulla cui copertura sono presenti due aree di pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria, così strutturata:
  - a) piano terra: deposito, centrale termica, locale segreteria/accoglienza maestri con collegato locale deposito e pronto soccorso, doppi servizi igienici (maschio/femmina) con antibagno, locali destinati alla somministrazione di alimenti e bevande con depositi e ripostigli, ascensore;
  - b) primo piano: disimpegno, locale uso palestra, n. 2 spogliatoi con docce e wc, n. 1 spogliatoio arbitro con wc, ascensore;
- area parcheggio con accesso riservato mediante stanga elettrica.



## PALAZZINA SERVIZI - DESCRIZIONE DI DETTAGLIO -

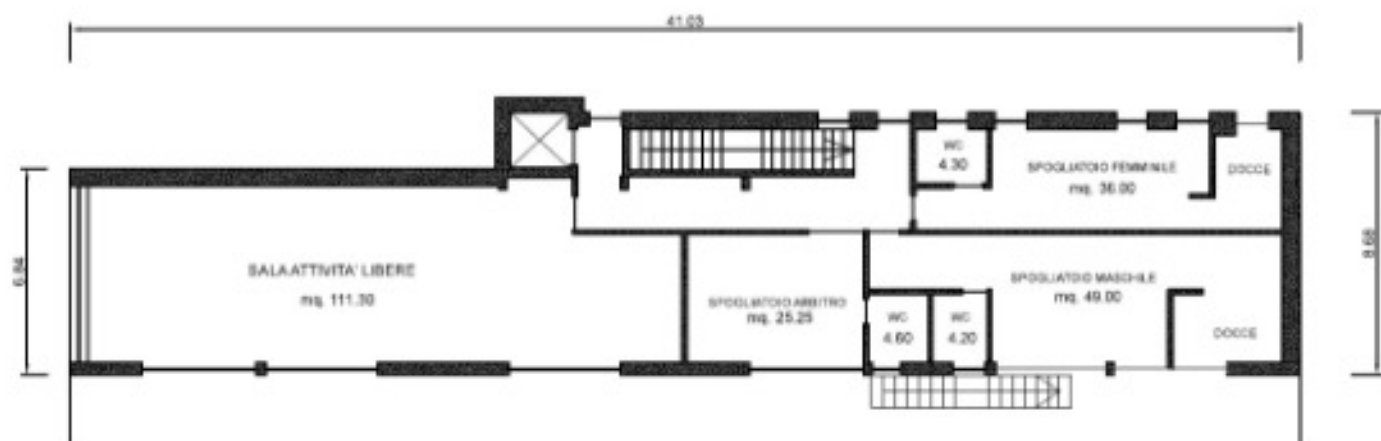
| Spazi presenti             | Dimensione   | Annotazioni |
|----------------------------|--|-------------|
| Bar con sala               | Circa mq. 62,88 + 61,84  | Piano terra |
| Cucina e spazi accessori   | Circa mq. 48,67  | Piano terra |
| Locale di pronto soccorso  | Circa mq. 25,98  | Piano terra |
| 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<br>Anno 2020 acquisto nuovo pallone pressostatico, vari interventi all'impiantistica della palazzina e alle relative pertinenze |             |



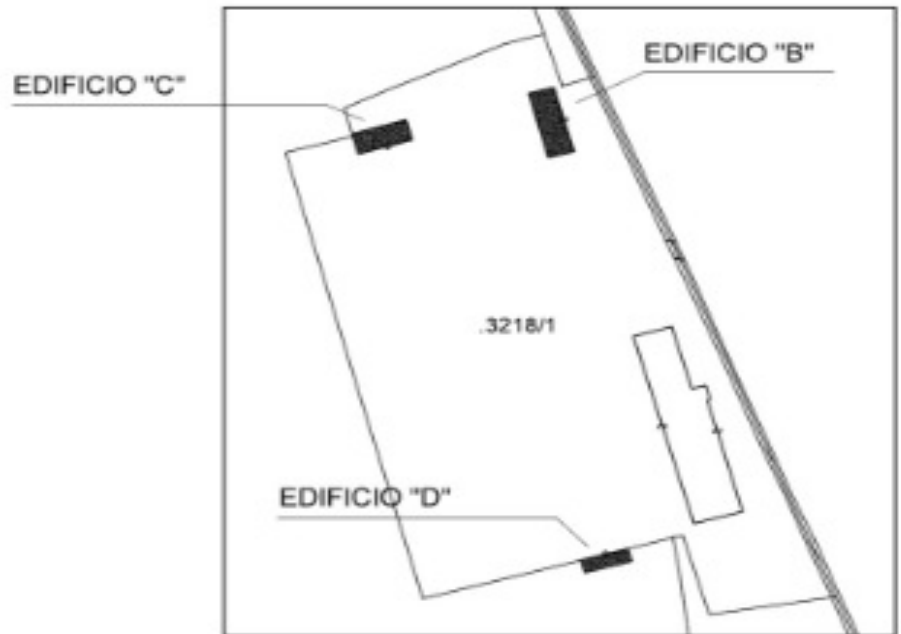
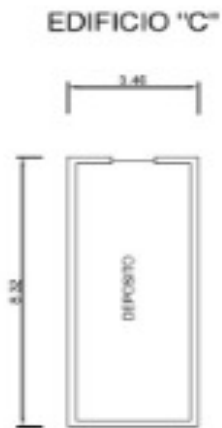
IMPIANTO SPORTIVO PIAZZA VENEZIA  
PIANO TERRA



IMPIANTO SPORTIVO PIAZZA VENEZIA  
PRIMO PIANO



IMPIANTO SPORTIVO PIAZZA VENEZIA  
PLANIMETRIA GENERALE



## **ARREDI E ATTREZZATURE**

All'interno dei locali e degli spazi dell'impianto sportivo non sono presenti arredi e attrezzature di proprietà del Comune.

## **INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE**

A seguito di valutazioni congiunte con il Servizio Gestione Fabbricati, tenuto conto che il centro sportivo è stato oggetto di recenti interventi di ristrutturazione, il Comune richiede che il Concessionario effettui, oltre ai necessari lavori di manutenzione ordinaria (L.P. n.15 d.d. 04/08/2015 art. 77 punto "a") e di manutenzione programmata, necessari per il mantenimento delle strutture, i seguenti interventi di manutenzione straordinaria migliorativa (Titolo IV della L.P. n.15 d.d. 04/08/2015 nel quale si distingue tra interventi liberi e Non – art. 77-78-78bis.) che costituiscono investimenti obbligatori a carico del Concessionario da realizzarsi nel Cronoprogramma definito dall'Amministrazione per un costo stimato complessivo di Euro 43.642,00:

1. sostituzione del cancello di accesso all'impianto da via Venezia: l'intervento si sostanzia nella fornitura e posa in opera di un cancello carrabile delle dimensioni cm 400 x 300 in elementi di tubolare zincato a caldo completo di battuta e serratura;
2. sostituzione della recinzione dei quattro campi da tennis: l'intervento si sostanzia nella formazione dei fori tramite carotatura per alloggiamento dei nuovi pali di sostegno, nella fornitura e posa di una recinzione di 3 metri di altezza, con struttura portante con pali zincati a caldo di diametro 60 mm e spessore 3 mm. La recinzione dovrà prevedere un cancello per accedere ai campi da tennis per il montaggio e smontaggio del pallone pressostatico;
3. sostituzione della siepe perimetrale esistente con rimozione delle vecchie piante, ceppi e radici e relativo smaltimento, messa a dimora di nuove piante sempreverdi (es. Cupressocyparis leylandii o Prunus laurocerasus o comunque piante che non richiedano eccessiva manutenzione e possano essere contenute con una potatura stagionale entro un'altezza di circa due metri) e sistemazione della zona verde esterna oggetto di intervento. Nella messa a dimora della siepe dovrà essere garantito il passaggio per i mezzi pesanti per il montaggio e smontaggio del pallone pressostatico;
4. sistemazione della zona a monte dei campi da tennis che necessita di migliorare il deflusso delle acque piovane: l'intervento si sostanzia nella predisposizione di un canale di scolo e nella nuova posa di mattonelle simili a quelle esistenti al fine di ridurre gli avvallamenti migliorando la permeabilizzazione del terreno;
5. ogni altra lavorazione necessaria per eseguire i suddetti interventi finiti e a regola d'arte.

## **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 e dello stato di salute delle piante, il controllo degli eventuali impianti di irrigazione, la pulizia delle aree verdi, lo sfalcio dei tappeti erbosi, la concimazione, la rullatura, la sabbatura, il passaggio con rete livellatrice, la spazzolatura o aspirazione, la scarificazione, l'arieggiatura del tappeto erboso, la sarchiatura delle aiuole, il trattamento fitosanitario ecocompatibile 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).

Ai sensi dell'articolo 12 della L. 28.07.2016, n. 154 l'attività di manutenzione del verde pubblico affidata a terzi può essere esercitata dagli iscritti al Registro ufficiale dei produttori o da soggetti che abbiano conseguito un attestato di idoneità che accerti il possesso di adeguate competenze (con deliberazione n. 570 del 09.04.2018 la Giunta provinciale ha disciplinato le modalità per l'effettuazione dei corsi di formazione ai fini dell'ottenimento dell'attestato).

Nell'ambito delle "operazioni di controllo dell'area" rientra la predisposizione di una perizia sulle piante presenti nel Centro sportivo, a cadenza almeno triennale. Il periodo di riconrollo delle piante sarà specificato dal valutatore di stabilità, che prescriverà anche gli interventi arboricolturali (potature, consolidamenti, abbattimenti, ecc.) necessari. Le perizie andranno trasmesse all'Ufficio Eventi, Cultura e Sport e all'Ufficio Parchi e Giardini del Comune di Trento.

In merito alla cura delle piante presenti, rientrano tra gli interventi a carico del Concessionario le potature, la rimozione del secco, le operazioni di consolidamento dinamico, l'eventuale rimozione delle zolle radicali e l'eventuale piantumazione in sostituzione di piante rimosse;

Sono a carico del Comune gli interventi di abbattimento e rimozione delle piante a seguito delle indicazioni presenti nelle perizie redatte periodicamente dagli esperti incaricati del concessionario (per "esperti" si intende dottori forestali o agronomi abilitati e con adeguata esperienza nel campo della valutazione di stabilità arborea).

Alla manutenzione della siepe che delimita i campi da tennis (irrigazione, concimazione, potatura stagionale) provvede l'Ufficio Parchi e Giardini del Comune di Trento.

### **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.

# Affidamento in concessione del servizio di gestione dell'impianto sportivo comunale per il gioco del tennis sito in piazza Venezia a Trento.

## *Piano economico-finanziario di massima*

*Trento, ottobre 2025*

---

---

|  |   |
|--|---|
| Premessa.....  | 2 |
| 1. Caratteristiche ed oggetto della concessione.....         | 3 |
| 2. Investimenti e fonti di copertura.....                    | 3 |
| 3. Ricavi gestionali.....                                    | 4 |
| 4. Costi operativi.....                                      | 5 |
| 5. Canone di concessione in favore del Comune di Trento..... | 6 |
| 6. Adeguamento all'inflazione.....                           | 7 |
| 7. Imposte.....  | 7 |
| 8. Ammortamenti.....   | 7 |
| 9. Sostenibilità economico-finanziaria.....                  | 7 |
| 10. Indicatori di bancabilità.....                           | 8 |
| 11. Equilibrio economico finanziario.....                    | 8 |

Allegati

*Trento, ottobre 2025*

## Premessa

---

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

Il PEF di massima è stato elaborato in considerazione della stima delle spese tecniche, degli investimenti richiesti dal Comune, del valore di subentro riferibile all’importo residuo non ammortizzato degli interventi realizzati dal concessionario uscente, nonché delle dinamiche gestionali ipotizzate sulla base dei dati storici e della possibile evoluzione della domanda, dei costi e dei ricavi generati negli ultimi anni dall’attuale gestore. Sono state effettuate, inoltre, le ipotesi di copertura del fabbisogno finanziario degli investimenti rientranti nel perimetro della concessione alla luce delle attuali condizioni del mercato ed in linea con analoghe operazioni in finanza di progetto. **Il PEF di massima è stato sviluppato in considerazione di un orizzonte temporale complessivo di 10 anni (120 mesi).**

La metodologia utilizzata per la verifica di sostenibilità economico finanziaria del progetto è quella tipica dell’analisi 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 e dei dati di input del PEF.

Si riportano di seguito le principali *assumptions* utilizzate per l’analisi della fattibilità economico-finanziaria elaborata dall’Amministrazione concedente, 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’iniziativa per l’intero periodo di concessione del potenziale Concessionario.

Il Concessionario sarà chiamato a svolgere il servizio alla luce della propria esperienza e capacità tecnica, ferme restando le specifiche prescrizioni riportate negli elaborati tecnici del Comune di Trento.

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, dei costi e ricavi, dei flussi finanziari e degli oneri fiscali nell’ottica di una società commerciale. **Resta inteso che tutte le ipotesi relative ai tempi di progettazione, fornitura, 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.** Nell’ambito della valutazione circa l’opportunità di presentare l’offerta, nonché nella definizione di tutte le caratteristiche (incluso 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 l’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 facilitare la comparazione delle offerte, abbia inteso vincolare gli offerenti all’utilizzo di taluni parametri (ad. es. tasso di inflazione annua, durata della concessione, ecc.) 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. Caratteristiche ed oggetto della concessione

La Concessione ha per oggetto la gestione tecnica, economica e funzionale dell'Impianto sportivo sito in Trento, Piazza Venezia, **per un periodo complessivo di 10 anni (durata della Concessione) a partire dalla data di consegna dell'impianto sportivo**, e la progettazione degli interventi di miglioramento richiesti dall'Amministrazione e indicati nei documenti di gara.

Sulla base dei costi e ricavi storici forniti dall'attuale gestore, l'Amministrazione è stata in grado di elaborare un PEF di massima, ipotizzando una sostanziale continuità operativa nello svolgimento del servizio, fatti salvi alcuni investimenti necessari per ammodernare l'impianto e garantire la piena funzionalità del compendio immobiliare. **Il valore della Concessione, determinato ai sensi dell'art. 179, comma 1, del D.Lgs. n. 36/2023 aggiornato a seguito del D.Lgs. n. 209/2024** - calcolato sulla base del fatturato stimato nel periodo complessivo di 10 anni - è pari ad **euro 3.376.255 (comprensivo dell'adeguamento all'inflazione ed esclusa IVA)**.

L'impianto è costituito da:

- 4 campi da tennis in terra rossa coperti nel periodo invernale da una struttura pressostatica;
- una palazzina servizi con un locale pluriuso attualmente utilizzato come palestra pesi e dotata di servizi igienici e spogliatoi.

Da ottobre a maggio è attiva la scuola tennis, mentre durante tutto l'anno vengono organizzati corsi individuali e collettivi per ragazzi e adulti.

Si evidenzia come all'interno del compendio è inoltre presente, a servizio del centro sportivo, un locale bar/ristorante. Tale bar risulta attualmente concesso in locazione ad un gestore esterno ad un canone annuo di circa 19.000 euro, importo che è stato incluso, per continuità, tra i ricavi futuri del Concessionario.

## 2. Investimenti e fonti di copertura

**Il Comune, al fine di consentire condizioni migliorative del servizio offerto, richiede di effettuare nel corso della durata della concessione** i seguenti interventi, che dovranno essere ammortizzati dal concessionario durante il nuovo affidamento:

- A. rifacimento della rete e dei pali perimetrali dei campi da tennis con sostituzione della siepe esistente;
- B. rifacimento del cancello di ingresso al parcheggio;
- C. creazione di un sistema di scolo delle acque piovane a monte dei campi da tennis.

Tali investimenti sono quantificati in 43.642 euro (oltre IVA).

In aggiunta agli investimenti sopra descritti, nel PEF è stato inserito il valore di subentro pari a 36.731 euro da corrispondere al concessionario uscente quale **importo residuo non ammortizzato degli interventi realizzati sul compendio immobiliare del Comune**.

Il quadro degli investimenti iniziali è completato da 8.000 euro di spese tecniche, 2.000 euro per oneri di sicurezza e collaudi e 19.882 euro di IVA. Complessivamente il fabbisogno finanziario è stimato nell'ordine di 113.870 euro.

**Il fabbisogno finanziario sarà coperto con un mix di mezzi propri e debito bancario che, nel PEF di massima**

### IMPIEGHI FINANZIARI

|  |       |                  |
|--|-------|------------------|
| Valore di subentro da riconoscere al gestore uscente                     |       | € 36.731         |
| Lavori   |       | € 43.642         |
| Spese tecniche   | 9,95% | € 8.000          |
| <i>(progettaz.ne, consulenze)</i>  |       |                  |
| Oneri per la sicurezza, D.L., collaudi etc...                            |       | € 2.000          |
| <b>TOTALE INVESTIMENTO (IVA escl.)</b>                                   |       | <b>€ 90.373</b>  |
| IVA su spese tecniche  | 22%   | € 1.760          |
| IVA su lavori e attrezzature   | 22%   | € 17.682         |
| IVA su sicurezza   | 22%   | € 440            |
| <b>TOTALE IVA</b>  |       | <b>€ 19.882</b>  |
| <b>TOTALE INVESTIMENTO (IVA inclusa)</b>                                 |       | <b>€ 110.255</b> |
| Costi di strutturazione iniziativa e start-up                            | 4,00% | € 3.615          |
| <i>(cauzioni, fideiussioni, polizze, fees bancarie, imposta sostit.)</i> |       |                  |
| <b>TOTALE FABBISOGNO FINANZIARIO</b>                                     |       | <b>€ 113.870</b> |

### FONTI DI FINANZIAMENTO

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Mezzi propri (Equity)                | € 42.295         |
| Senior debt                          | € 51.693         |
| <b>Totale Equity + Senior debt</b>   | <b>€ 93.988</b>  |
| Finanziamento IVA                    | € 19.882         |
| <b>TOTALE FONTI DI FINANZIAMENTO</b> | <b>€ 113.870</b> |

**dell'Amministrazione**, è ipotizzato secondo un rapporto debito-equity pari a 55:45 alla luce delle specificità dell'operazione (che include un valore di subentro) e dell'importo contenuto previsto per gli investimenti. Oltre all'erogazione di Equity e senior debt per un totale complessivo di circa 93.988 euro, si prevede l'attivazione di una linea di finanziamento stand by IVA di circa 20.000 euro che verrà estinta a seguito dell'incasso - da parte dell'Erario - dell'IVA sull'investimento che si prevede sarà richiesta a rimborso (12/18 mesi).

Con riferimento alle condizioni finanziarie del senior debt si è ipotizzato un profilo di rimborso a rata costante con una durata pari a 7 anni, al tasso fisso del 5,84% (Tasso IRS di durata equivalente pari, alla data di redazione del presente documento, a 2,338% oltre uno spread di 350 bps). Si prevede una "coda del debito" (periodo di tempo tra la fine del rimborso del finanziamento ed il termine della Concessione) pari a 24 mesi, in linea con quanto generalmente richiesto dai principali istituti finanziatori per iniziative in finanza di progetto.

Per quanto riguarda la Linea IVA autoliquidante è stata ipotizzata la durata di un anno con un tasso pari al 3,36% (EURIBOR a 1 anno alla data di redazione del presente documento pari a 2,16% ed uno spread di 120 bps).

### 3. Ricavi gestionali

Per la stima del fatturato generabile dal compendio sportivo l'analisi è basata sui volumi storici dei ricavi conseguiti dall'attuale gestore negli ultimi quattro anni (2021, 2022, 2023 e 2024), **tenendo conto che il 2021 è stato parzialmente inficiato dalle normative Covid e quindi non del tutto rappresentativo del trend.**

Di seguito si riporta la tabella di dettaglio delle voci di ricavo stimate per il primo anno utilizzate nella costruzione del modello:

|   |   |                |
|---|---|----------------|
| Dal computo degli attuali ricavi del gestore uscente sono stati esclusi eventuali contributi provinciali e comunali ottenibili per l'attività svolta e/o per la natura di soggetto gestore (ad esempio Asd), non essendo gli stessi certi né prevedibili. | Tariffe   | 55.300         |
| <b>Qualora in corso di concessione l'operatore economico dovesse beneficiare di contributi pubblici di qualsiasi natura, tali da incidere - oltre i</b>   | Sponsorizzazioni                                | 9.642          |
| <b>margini di tolleranza previsti nel contratto - sulla redditività della concessione, il concedente attiverà la</b>  | Contributi da altri soggetti pubblici e privati | 0              |
| <b>procedura di riequilibrio del PEF in favore dell'Amministrazione prevista nel contratto, salvo che il</b>  | Affitti/ concessioni di locali                  | 18.765         |
| <b>concessionario - in accordo con l'Amministrazione concedente - non si impegni ad investire la somma</b>  | Palestra  | 10.719         |
| <b>corrispondente in specifiche attività e servizi ulteriori rispetto a quanto previsto nel contratto.</b>  | Scuola tennis e corsi                           | 188.033        |
|   | Attività sportiva agonistica                    | 19.804         |
|   | Corrispettivi per manifestazioni                | 13.194         |
|   | <b>Ricavi Operativi</b>                         | <b>315.458</b> |

**Qualora in corso di concessione l'operatore economico dovesse beneficiare di contributi pubblici di qualsiasi natura, tali da incidere - oltre i margini di tolleranza previsti nel contratto - sulla redditività della concessione, il concedente attiverà la procedura di riequilibrio del PEF in favore dell'Amministrazione prevista nel contratto, salvo che il concessionario - in accordo con l'Amministrazione concedente - non si impegni ad investire la somma corrispondente in specifiche attività e servizi ulteriori rispetto a quanto previsto nel contratto.**

Le tariffe attualmente applicate dal gestore sono le seguenti:

- QUOTA ASSOCIATIVA (VALIDA UN ANNO DALL'EMISSIONE)
  - Tessera socio ordinario: euro 80,00
- TARIFFE ORARIE CAMPI ALL'APERTO
  - Socio: euro 12,00 + 3,50 eventuale luce artificiale
  - Socio + Ospiti: euro 14,50 + 3,50 eventuale luce artificiale
  - Ospiti: euro 17,00 + 3,50 eventuale luce artificiale
  - Under 18 e Studenti universitari (fino a 26 anni, tutti anche non soci): euro 10,00 + 3,50 eventuale luce artificiale
- TARIFFE ORARIE CAMPI AL COPERTO
  - Socio: euro 19,00 + 3,50 eventuale luce artificiale
  - Socio + Ospiti: euro 21,50 + 3,50 eventuale luce artificiale
  - Ospiti: euro 24,00 + 3,50 eventuale luce artificiale

- Under 18 e Studenti universitari  
(fino a 26 anni, tutti anche non soci): euro 17,00 + 3,50 eventuale luce artificiale

In considerazione dei limitati investimenti richiesti e ritenendo che tali interventi non inficeranno la piena operatività della struttura, si è ipotizzato che l'impianto entrerà a regime già dal primo anno. In considerazione di ciò, e di un tasso annuo di inflazione pari all'1,5%, la previsione dei ricavi operativi per tutta la durata della concessione è la seguente:

| (Euro)  | Totale                    | anno 1         | anno 2         | anno 3         | anno 4         | anno 5         | anno 6         | anno 7         | anno 8         | anno 9         | anno 10        |
|---|---------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|   | <i>coeff. inflazione</i>  | 1,00           | 1,02           | 1,03           | 1,05           | 1,06           | 1,08           | 1,09           | 1,11           | 1,13           | 1,14           |
|   | <i>flag gestione anno</i> | 100%           | 100%           | 100%           | 100%           | 100%           | 100%           | 100%           | 100%           | 100%           | 100%           |
| Tariffe   | <b>591.859</b>            | 55.300         | 56.129         | 56.971         | 57.826         | 58.693         | 59.574         | 60.467         | 61.374         | 62.295         | 63.229         |
| Sponsorizzazioni                                | <b>103.192</b>            | 9.642          | 9.786          | 9.933          | 10.082         | 10.233         | 10.387         | 10.543         | 10.701         | 10.861         | 11.024         |
| Contributi da altri soggetti pubblici e privati | <b>0</b>                  | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| Affitti/ concessioni di locali                  | <b>200.841</b>            | 18.765         | 19.047         | 19.333         | 19.623         | 19.917         | 20.216         | 20.519         | 20.827         | 21.139         | 21.456         |
| Palestra  | <b>114.726</b>            | 10.719         | 10.880         | 11.043         | 11.209         | 11.377         | 11.548         | 11.721         | 11.897         | 12.075         | 12.256         |
| Scuola tennis e corsi                           | <b>2.012.468</b>          | 188.033        | 190.854        | 193.717        | 196.622        | 199.572        | 202.565        | 205.604        | 208.688        | 211.818        | 214.995        |
| Attività sportiva agonistica                    | <b>211.961</b>            | 19.804         | 20.101         | 20.403         | 20.709         | 21.020         | 21.335         | 21.655         | 21.980         | 22.310         | 22.644         |
| Corrispettivi per manifestazioni                | <b>141.207</b>            | 13.194         | 13.391         | 13.592         | 13.796         | 14.003         | 14.213         | 14.426         | 14.643         | 14.862         | 15.085         |
| <b>Ricavi Operativi</b>                         | <b>3.376.255</b>          | <b>315.458</b> | <b>320.189</b> | <b>324.992</b> | <b>329.867</b> | <b>334.815</b> | <b>339.837</b> | <b>344.935</b> | <b>350.109</b> | <b>355.361</b> | <b>360.691</b> |

Alla luce di quanto sopra i ricavi annui stimati per i dieci anni della concessione sono mediamente pari a circa 337.000 euro (3,376 €/mln su 10 anni).

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 circa i volumi di attività previsti nel tempo e dei prezzi dei servizi applicati che l'operatore potrà liberamente fissare nei limiti delle tariffe massime stabilite dalla Giunta comunale.

Per tutte le suddette voci non sono state effettuate ipotesi circa la dilazione degli incassi in ragione della tipologia di attività; ogni offerente è chiamato ad indicare nel proprio PEF le relative ipotesi formulate sul capitale circolante.

Si rimette altresì a ciascun offerente ogni approfondimento circa le aliquote IVA applicabili su ciascuna voce di ricavo ed ogni conseguente impatto sul PEF.

#### 4. Costi operativi

Anche per i costi operativi e di manutenzione ordinaria si è fatto riferimento agli importi storici comunicati dal gestore uscente opportunamente revisionati sia alla luce delle previsioni effettuate in ordine alla domanda, nonché agli interventi di manutenzione da realizzare nel prossimo decennio.

Complessivamente, i costi operativi stimati per il primo anno ammontano a circa 297.000 euro (oltre IVA) così suddivisi:

|   |                |
|---|----------------|
| Utenze (gas, elettricità, acqua, etc.)    | 60.824         |
| Totale manutenzione impianti sportivi     | 22.540         |
| Manutenzione ordinaria su edifici         | 10.828         |
| Manutenzione su automezzi e macchinari    | 5.894          |
| Materiale sportivo/ attrezzature tecniche | 11.504         |
| Pulizia/ disinfezioni                     | 2.530          |
| Assicurazioni                             | 1.941          |
| Attività sportiva agonistica              | 20.910         |
| Manifestazioni sportive e tornei          | 14.396         |
| Palestra e preparatori atletici           | 9.905          |
| Scuola e corsi                            | 129.649        |
| Costi amministrativi, Consulenze, ecc     | 2.439          |
| TARI, abbonamenti, altre imposte          | 524            |
| Altri costi operativi                     | 3.000          |
| <b>Costi Operativi</b>                    | <b>296.884</b> |

In aggiunta ai costi operativi e gestionali stimati è stata introdotta la voce relativa al “Canone annuo per Amministrazione” che il concessionario dovrà corrispondere annualmente al Comune come meglio dettagliato nel paragrafo successivo. Alla luce di tali previsioni e di un tasso di inflazione annuo del 1,5%, i costi stimati per l’arco della concessione sono i seguenti:

| (Euro)                                    | Totale                    | anno 1         | anno 2         | anno 3         | anno 4         | anno 5         | anno 6         | anno 7         | anno 8         | anno 9         | anno 10        |
|---|---------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|   | coeff. inflazione         | 1,00           | 1,02           | 1,03           | 1,05           | 1,06           | 1,08           | 1,09           | 1,11           | 1,13           | 1,14           |
|   | flug gestione anno        | 100%           | 100%           | 100%           | 100%           | 100%           | 100%           | 100%           | 100%           | 100%           | 100%           |
| Canone annuo per Amministrazione          | base gara 6.000<br>64.216 | 6.000          | 6.090          | 6.181          | 6.274          | 6.368          | 6.464          | 6.561          | 6.659          | 6.759          | 6.860          |
| Utenze (gas, elettricità, acqua, etc.)    | 650.986                   | 60.824         | 61.737         | 62.663         | 63.603         | 64.557         | 65.525         | 66.508         | 67.506         | 68.518         | 69.546         |
| Totale manutenzione impianti sportivi     | 241.236                   | 22.540         | 22.878         | 23.221         | 23.569         | 23.923         | 24.282         | 24.646         | 25.016         | 25.391         | 25.772         |
| Manutenzione ordinaria su edifici         | 115.893                   | 10.828         | 10.991         | 11.156         | 11.323         | 11.493         | 11.665         | 11.840         | 12.018         | 12.198         | 12.381         |
| Manutenzione su automezzi e macchinari    | 58.939                    | 5.894          | 5.894          | 5.894          | 5.894          | 5.894          | 5.894          | 5.894          | 5.894          | 5.894          | 5.894          |
| Materiale sportivo/ attrezzature tecniche | 123.128                   | 11.504         | 11.677         | 11.852         | 12.030         | 12.210         | 12.393         | 12.579         | 12.768         | 12.960         | 13.154         |
| Pulizia/ disinfezioni                     | 27.075                    | 2.530          | 2.568          | 2.606          | 2.645          | 2.685          | 2.725          | 2.766          | 2.808          | 2.850          | 2.892          |
| Assicurazioni                             | 20.770                    | 1.941          | 1.970          | 1.999          | 2.029          | 2.060          | 2.091          | 2.122          | 2.154          | 2.186          | 2.219          |
| Attività sportiva agonistica              | 223.796                   | 20.910         | 21.224         | 21.542         | 21.865         | 22.193         | 22.526         | 22.864         | 23.207         | 23.555         | 23.909         |
| Manifestazioni sportive e tornei          | 154.077                   | 14.396         | 14.612         | 14.831         | 15.054         | 15.279         | 15.509         | 15.741         | 15.977         | 16.217         | 16.460         |
| Palestra e preparatori atletici           | 106.009                   | 9.905          | 10.053         | 10.204         | 10.357         | 10.513         | 10.670         | 10.830         | 10.993         | 11.158         | 11.325         |
| Scuola e corsi                            | 1.387.598                 | 129.649        | 131.594        | 133.568        | 135.571        | 137.605        | 139.669        | 141.764        | 143.890        | 146.049        | 148.239        |
| Costi amministrativi, Consulenze, ecc     | 24.389                    | 2.439          | 2.439          | 2.439          | 2.439          | 2.439          | 2.439          | 2.439          | 2.439          | 2.439          | 2.439          |
| TARI, abbonamenti, altre imposte          | 5.611                     | 524            | 532            | 540            | 548            | 556            | 565            | 573            | 582            | 591            | 599            |
| Altri costi operativi                     | 32.108                    | 3.000          | 3.045          | 3.091          | 3.137          | 3.184          | 3.232          | 3.280          | 3.330          | 3.379          | 3.430          |
| <b>Costi Operativi</b>                    | <b>3.235.830</b>          | <b>302.884</b> | <b>307.303</b> | <b>311.787</b> | <b>316.339</b> | <b>320.959</b> | <b>325.648</b> | <b>330.408</b> | <b>335.239</b> | <b>340.143</b> | <b>345.120</b> |

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 autonome previsioni in funzione dei servizi offerti, 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.

I valori sopra riportati sono dunque frutto di valutazioni proprie dell’Amministrazione; gli stessi, pertanto, 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.

## 5. Canone di concessione in favore del Comune di Trento

**Il Canone annuo di concessione in favore del Comune è stato determinato in misura pari a 6.000 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.**

Il Canone annuo (comprensivo del rialzo offerto in gara) dovrà essere adeguato, a partire dal secondo anno, al tasso d’inflazione che nel PEF dovrà essere obbligatoriamente pari al 1,5% annuo.

Resta inteso che durante il periodo di Concessione il canone sarà, in concreto, adeguato alla variazione dell’indice dei prezzi al consumo ATECO/ECOICOP – indice Istat 0941 “Servizi ricreativi e sportivi” 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 6.000 (oltre IVA).**

## 6. Adeguamento all’inflazione

Nella redazione del PEF di massima dell’Amministrazione, in considerazione del livello attuale di saturazione del servizio offerto e della volontà del Comune di mantenere quanto più stabile possibile il costo per gli utenti, i ricavi sono stati oggetto di un adeguamento annuo all’inflazione limitato al tasso del 1,5%. Parimenti, anche i costi operativi legati alla gestione dell’impianto sono inflazionati al tasso del 1,5%.

**Al fine di rendere possibile il confronto tra i diversi modelli economico-finanziari in gara, tutti gli offerenti dovranno presentare il PEF utilizzando il tasso di inflazione annuo per ricavi e costi pari al 1,5% annuo a partire dal secondo anno di concessione.** Resta inteso che durante la concessione i costi e i ricavi subiranno variazioni alla luce dell’effettivo andamento dei prezzi di acquisto dei prodotti e delle altre voci di

costo e delle autonome valutazioni in merito alla determinazione dei prezzi di vendita con le eccezioni già esposte.

## 7. Imposte

---

Sono state calcolate le imposte sul reddito IRES ed IRAP e si è tenuto conto dei flussi legati all'IVA (IVA sull'investimento, IVA durante la gestione, finanziamento IVA).

Al fine di determinare gli indicatori di sostenibilità del progetto (VAN e TIR) 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%.

La determinazione delle imposte figurative si rende necessaria per la stima dei flussi di cassa operativi, indipendentemente dai benefici fiscali derivanti dalla strutturazione finanziaria (mix debt/equity) ipotizzata da ciascun offerente. 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, 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 operativi *unlevered*.

**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 in ragione della forma societaria ipotizzata.**

## 8. Ammortamenti

---

L'ammortamento degli investimenti effettuato è di tipo finanziario, corrispondente quindi alla durata della concessione di 10 anni. Anche gli oneri finanziari capitalizzati sono stati ammortizzati in ragione della durata della Concessione senza alcun valore residuo finale.

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

Sono stati elaborati i principali **indicatori di performance economico-finanziaria**, come di seguito rappresentati:

- il **Valore Attuale Netto (VAN) del progetto** risulta di poco superiore allo zero, pari ad euro 1.093.  
Alla luce della leva finanziaria ipotizzata è stato determinato il costo medio ponderato del capitale (**WACC**), **pari a 6,67%**, considerando un mix di mezzi propri e senior debt ipotizzato nell'ordine di 45:55.
- Il Valore del **TIR Progetto** risulta pari a **6,95%**;
- il **Valore Attuale Netto dell'Equity** risulta **pari a 1.911 euro** in considerazione di un tasso di sconto dei flussi di cassa per l'Equity pari a 9,40%;
- il **TIR Equity** è **pari al 10,59%**.

**In virtù delle assumptions di base del modello, pertanto, risulta verificata la sostenibilità economico-finanziaria dell'iniziativa alla luce di un canone di concessione annuo pari a 6.000 euro, oltre IVA ed adeguamento all'inflazione.**

In relazione alla verifica di sostenibilità e dei valori sopra riportati ci si attendono, a seguito del confronto concorrenziale, condizioni migliorative per l'Amministrazione.

## **10. 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 su base annua 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 e dei soli interessi sulla linea IVA (senza considerare la quota capitale IVA), 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 mediamente pari a 1,45x con un valore minimo pari a 1,36x. Gli offerenti sono tenuti ad indicare il valore annuale del DSCR che dovrà essere - per ciascun anno di rimborso - almeno pari al valore di 1,25x, soglia minima di riferimento generalmente considerata dagli istituti finanziari.

## **11. Equilibrio economico finanziario**

---

Alla luce di quanto riportato al paragrafo precedente, l'equilibrio economico-finanziario del PEF si intende raggiunto quando il VAN di Progetto e VAN dell'Equity (calcolati sui flussi di cassa così come definiti nelle Linee Guida per la redazione del PEF) risultino pari a zero. L'approccio utilizzato risulta in linea con quanto definito nelle *best practices*, secondo gli orientamenti delle più autorevoli istituzioni nazionali (Linee Guida n. 9/2018 ANAC, Guida alla simulazione dei piani economico-finanziari del MEF-RGS, Ordine dottori commercialisti) e delle Linee Guida PAT ad ultimo aggiornate con DGP n. 1797/2023.

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 e di VAN di Progetto non solo pari a zero, ma anche di poco superiori allo zero.

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

**Conto economico previsionale**

| (Euro)  | Totale           | anno 1         | anno 2         | anno 3         | anno 4         | anno 5         | anno 6         | anno 7         | anno 8         | anno 9         | anno 10        |
|---|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <i>coeff. inflazione</i>                                |                  | 1,00           | 1,02           | 1,03           | 1,05           | 1,06           | 1,08           | 1,09           | 1,11           | 1,13           | 1,14           |
| <i>flag gestione anno</i>                               |                  | 100%           | 100%           | 100%           | 100%           | 100%           | 100%           | 100%           | 100%           | 100%           | 100%           |
| Tariffe   | 591.859          | 55.300         | 56.129         | 56.971         | 57.826         | 58.693         | 59.574         | 60.467         | 61.374         | 62.295         | 63.229         |
| Sponsorizzazioni  | 103.192          | 9.642          | 9.786          | 9.933          | 10.082         | 10.233         | 10.387         | 10.543         | 10.701         | 10.861         | 11.024         |
| Contributi da altri soggetti pubblici e privati         | 0                | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| Affitti/concessioni di locali                           | 200.841          | 18.765         | 19.047         | 19.333         | 19.623         | 19.917         | 20.216         | 20.519         | 20.827         | 21.139         | 21.456         |
| Palestra  | 114.726          | 10.719         | 10.880         | 11.043         | 11.209         | 11.377         | 11.548         | 11.721         | 11.897         | 12.075         | 12.256         |
| Scuola tennis e corsi                                   | 2.012.468        | 188.033        | 190.854        | 193.717        | 196.622        | 199.572        | 202.565        | 205.604        | 208.688        | 211.818        | 214.995        |
| Attività sportiva agonistica                            | 211.961          | 19.804         | 20.101         | 20.403         | 20.709         | 21.020         | 21.335         | 21.655         | 21.980         | 22.310         | 22.644         |
| Corrispettivi per manifestazioni                        | 141.207          | 13.194         | 13.391         | 13.592         | 13.796         | 14.003         | 14.213         | 14.426         | 14.643         | 14.862         | 15.085         |
| <b>Ricavi Operativi</b>                                 | <b>3.376.255</b> | <b>315.458</b> | <b>320.189</b> | <b>324.992</b> | <b>329.867</b> | <b>334.815</b> | <b>339.837</b> | <b>344.935</b> | <b>350.109</b> | <b>355.361</b> | <b>360.691</b> |
| Canone annuo per Amministrazione <b>base gara 6.000</b> | 64.216           | 6.000          | 6.090          | 6.181          | 6.274          | 6.368          | 6.464          | 6.561          | 6.659          | 6.759          | 6.860          |
| Utenze (gas, elettricità, acqua, etc.)                  | 650.986          | 60.824         | 61.737         | 62.663         | 63.603         | 64.557         | 65.525         | 66.508         | 67.506         | 68.518         | 69.546         |
| Totale manutenzione impianti sportivi                   | 241.236          | 22.540         | 22.878         | 23.221         | 23.569         | 23.923         | 24.282         | 24.646         | 25.016         | 25.391         | 25.772         |
| Manutenzione ordinaria su edifici                       | 115.893          | 10.828         | 10.991         | 11.156         | 11.323         | 11.493         | 11.665         | 11.840         | 12.018         | 12.198         | 12.381         |
| Manutenzione su automezzi e macchinari                  | 58.939           | 5.894          | 5.894          | 5.894          | 5.894          | 5.894          | 5.894          | 5.894          | 5.894          | 5.894          | 5.894          |
| Materiale sportivo/ attrezzature tecniche               | 123.128          | 11.504         | 11.677         | 11.852         | 12.030         | 12.210         | 12.393         | 12.579         | 12.768         | 12.960         | 13.154         |
| Pulizia/ disinfezioni                                   | 27.075           | 2.530          | 2.568          | 2.606          | 2.645          | 2.685          | 2.725          | 2.766          | 2.808          | 2.850          | 2.892          |
| Assicurazioni   | 20.770           | 1.941          | 1.970          | 1.999          | 2.029          | 2.060          | 2.091          | 2.122          | 2.154          | 2.186          | 2.219          |
| Attività sportiva agonistica                            | 223.796          | 20.910         | 21.224         | 21.542         | 21.865         | 22.193         | 22.526         | 22.864         | 23.207         | 23.555         | 23.909         |
| Manifestazioni sportive e tornei                        | 154.077          | 14.396         | 14.612         | 14.831         | 15.054         | 15.279         | 15.509         | 15.741         | 15.977         | 16.217         | 16.460         |
| Palestra e preparatori atletici                         | 106.009          | 9.905          | 10.053         | 10.204         | 10.357         | 10.513         | 10.670         | 10.830         | 10.993         | 11.158         | 11.325         |
| Scuola e corsi  | 1.387.598        | 129.649        | 131.594        | 133.568        | 135.571        | 137.605        | 139.669        | 141.764        | 143.890        | 146.049        | 148.239        |
| Costi amministrativi, Consulenze, ecc                   | 24.389           | 2.439          | 2.439          | 2.439          | 2.439          | 2.439          | 2.439          | 2.439          | 2.439          | 2.439          | 2.439          |
| TARI, abbonamenti, altre imposte                        | 5.611            | 524            | 532            | 540            | 548            | 556            | 565            | 573            | 582            | 591            | 599            |
| Altri costi operativi                                   | 32.108           | 3.000          | 3.045          | 3.091          | 3.137          | 3.184          | 3.232          | 3.280          | 3.330          | 3.379          | 3.430          |
| <b>Costi Operativi</b>                                  | <b>3.235.830</b> | <b>302.884</b> | <b>307.303</b> | <b>311.787</b> | <b>316.339</b> | <b>320.959</b> | <b>325.648</b> | <b>330.408</b> | <b>335.239</b> | <b>340.143</b> | <b>345.120</b> |
| <b>Margine Operativo Lordo (EBITDA)</b>                 | <b>140.424</b>   | <b>12.573</b>  | <b>12.887</b>  | <b>13.205</b>  | <b>13.528</b>  | <b>13.856</b>  | <b>14.189</b>  | <b>14.527</b>  | <b>14.870</b>  | <b>15.218</b>  | <b>15.571</b>  |
| Ammortamento investimento                               | (90.373)         | (9.037)        | (9.037)        | (9.037)        | (9.037)        | (9.037)        | (9.037)        | (9.037)        | (9.037)        | (9.037)        | (9.037)        |
| Ammortamento altri oneri capitalizzati                  | (3.615)          | (361)          | (361)          | (361)          | (361)          | (361)          | (361)          | (361)          | (361)          | (361)          | (361)          |
| <b>Reddito Operativo (EBIT)</b>                         | <b>46.436</b>    | <b>3.175</b>   | <b>3.488</b>   | <b>3.806</b>   | <b>4.129</b>   | <b>4.457</b>   | <b>4.790</b>   | <b>5.128</b>   | <b>5.471</b>   | <b>5.819</b>   | <b>6.172</b>   |
| Proventi finanziari                                     | 0                | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| Oneri finanziari  | (11.580)         | 0              | (3.171)        | (2.465)        | (2.072)        | (1.655)        | (1.214)        | (748)          | (254)          | 0              | 0              |
| <b>Reddito ante imposte (EBT)</b>                       | <b>34.857</b>    | <b>3.175</b>   | <b>317</b>     | <b>1.341</b>   | <b>2.058</b>   | <b>2.802</b>   | <b>3.576</b>   | <b>4.380</b>   | <b>5.217</b>   | <b>5.819</b>   | <b>6.172</b>   |
| Imposte sul reddito                                     | (9.749)          | (856)          | (180)          | (435)          | (617)          | (805)          | (1.001)        | (1.204)        | (1.415)        | (1.570)        | (1.665)        |
| <b>Utile/ Perdita dell'esercizio</b>                    | <b>25.107</b>    | <b>2.318</b>   | <b>137</b>     | <b>906</b>     | <b>1.441</b>   | <b>1.997</b>   | <b>2.575</b>   | <b>3.176</b>   | <b>3.802</b>   | <b>4.249</b>   | <b>4.507</b>   |

**Flussi di cassa previsionali**

| (Euro)   | Totale         | anno 1           | anno 2        | anno 3        | anno 4        | anno 5        | anno 6        | anno 7        | anno 8        | anno 9        | anno 10       |
|--|----------------|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Reddito Operativo (EBIT)                         | 46.436         | 3.175            | 3.488         | 3.806         | 4.129         | 4.457         | 4.790         | 5.128         | 5.471         | 5.819         | 6.172         |
| Ammortamenti lordi                               | 93.988         | 9.399            | 9.399         | 9.399         | 9.399         | 9.399         | 9.399         | 9.399         | 9.399         | 9.399         | 9.399         |
| Variazioni CCN                                   | 0              | 0                | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| Imposte sul reddito                              | (9.749)        | (856)            | (180)         | (435)         | (617)         | (805)         | (1.001)       | (1.204)       | (1.415)       | (1.570)       | (1.665)       |
| <b>Flusso di CCN da gestione corrente</b>        | <b>130.675</b> | <b>11.717</b>    | <b>12.707</b> | <b>12.770</b> | <b>12.911</b> | <b>13.051</b> | <b>13.188</b> | <b>13.323</b> | <b>13.455</b> | <b>13.648</b> | <b>13.906</b> |
| Investimenti                                     | (93.988)       | (93.988)         | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| Flussi della gestione IVA                        | 0              | (19.882)         | 19.882        | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| <b>Cash Flow Operativo</b>                       | <b>36.687</b>  | <b>(102.153)</b> | <b>32.589</b> | <b>12.770</b> | <b>12.911</b> | <b>13.051</b> | <b>13.188</b> | <b>13.323</b> | <b>13.455</b> | <b>13.648</b> | <b>13.906</b> |
| Versamenti Equity                                | 42.295         | 42.295           | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| Erogazioni Senior debt                           | 51.693         | 51.693           | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| Erogazioni Linea IVA                             | 19.882         | 19.882           | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| <b>Cash Flow disponibile per il Debt Service</b> | <b>150.557</b> | <b>11.717</b>    | <b>32.589</b> | <b>12.770</b> | <b>12.911</b> | <b>13.051</b> | <b>13.188</b> | <b>13.323</b> | <b>13.455</b> | <b>13.648</b> | <b>13.906</b> |
| Oneri finanziari su Senior Debt e Linea IVA      | (11.580)       | 0                | (3.171)       | (2.465)       | (2.072)       | (1.655)       | (1.214)       | (748)         | (254)         | 0             | 0             |
| Rimborso quota capitale Senior debt              | (51.693)       | 0                | (6.189)       | (6.550)       | (6.933)       | (7.337)       | (7.766)       | (8.219)       | (8.699)       | 0             | 0             |
| Rimborso quota capitale Linea IVA                | (19.882)       | 0                | (19.882)      | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| <b>Free cash flow to Equity</b>                  | <b>67.402</b>  | <b>11.717</b>    | <b>3.347</b>  | <b>3.754</b>  | <b>3.907</b>  | <b>4.058</b>  | <b>4.208</b>  | <b>4.356</b>  | <b>4.502</b>  | <b>4.648</b>  | <b>4.796</b>  |
| <b>DSCR</b>                                      | <b>1,36</b>    | <b>1,45</b>      | n.d.          | 1,36x         | 1,42x         | 1,43x         | 1,45x         | 1,47x         | 1,49x         | 1,50x         | n.d.          |

## TAX

| IRES e IRAP                                       |               | Totale | Anno 1 | Anno 2 | Anno 3 | Anno 4 | Anno 5 | Anno 6 | Anno 7 | Anno 8 | Anno 9 | Anno 10 |
|---|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
|   |               |        | 1      | 2      | 3      | 4      | 5      | 6      | 7      | 8      | 9      | 10      |
| Rip perdite primi 3 anni                          | 100%          |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |         |
| Rip perdite dopo terzo anno                       | 80%           |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |         |
| aliquota IRES                                     | 24,0%         |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |         |
| aliquota IRAP                                     | 2,98%         |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |         |
| <b>Reddito ante imposte</b>                       |               |        | 3.175  | 317    | 1.341  | 2.058  | 2.802  | 3.576  | 4.380  | 5.217  | 5.819  | 6.172   |
| <i>Variazione in diminuz. (credito d'imposta)</i> |               |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |         |
| <b>Reddito ante Imposte</b>                       | <b>34.857</b> |        | 3.175  | 317    | 1.341  | 2.058  | 2.802  | 3.576  | 4.380  | 5.217  | 5.819  | 6.172   |
| Reddito max compensabile                          |               |        | 3.175  | 317    | 1.341  | 1.646  | 2.242  | 2.861  | 3.504  | 4.174  | 4.655  | 4.938   |
| Perdite disponib. per anno successivo             | <b>0</b>      |        | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0       |
| Base imponibile IRES                              | <b>34.857</b> |        | 3.175  | 317    | 1.341  | 2.058  | 2.802  | 3.576  | 4.380  | 5.217  | 5.819  | 6.172   |
| TOTALE BASE IMPONIBILE IRES                       | <b>34.857</b> |        | 3.175  | 317    | 1.341  | 2.058  | 2.802  | 3.576  | 4.380  | 5.217  | 5.819  | 6.172   |
| <b>IRES</b>                                       | <b>8.366</b>  |        | 762    | 76     | 322    | 494    | 673    | 858    | 1.051  | 1.252  | 1.397  | 1.481   |
| <b>EBIT</b>                                       | <b>46.436</b> |        | 3.175  | 3.488  | 3.806  | 4.129  | 4.457  | 4.790  | 5.128  | 5.471  | 5.819  | 6.172   |
| Base imponibile IRAP                              | <b>46.436</b> |        | 3.175  | 3.488  | 3.806  | 4.129  | 4.457  | 4.790  | 5.128  | 5.471  | 5.819  | 6.172   |
| <b>IRAP</b>                                       | <b>1.384</b>  |        | 95     | 104    | 113    | 123    | 133    | 143    | 153    | 163    | 173    | 184     |
| <b>TOTALE IMPOSTE</b>                             | <b>9.749</b>  |        | 856    | 180    | 435    | 617    | 805    | 1.001  | 1.204  | 1.415  | 1.570  | 1.665   |

## TAX Unlevered

|   |               | Totale | Anno 1 | Anno 2 | Anno 3 | Anno 4 | Anno 5 | Anno 6 | Anno 7 | Anno 8 | Anno 9 | Anno 10 |
|---|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| aliquota IRES                             | 24,00%        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |         |
| aliquota IRAP                             | 2,98%         |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |         |
| Base imponibile IRES:                     |               |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |         |
| <b>EBIT</b>                               | <b>46.436</b> |        | 3.175  | 3.488  | 3.806  | 4.129  | 4.457  | 4.790  | 5.128  | 5.471  | 5.819  | 6.172   |
| Base imponibile IRAP:                     |               |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |         |
| <b>Base imponibile IRAP</b>               | <b>46.436</b> |        | 3.175  | 3.488  | 3.806  | 4.129  | 4.457  | 4.790  | 5.128  | 5.471  | 5.819  | 6.172   |
| <b>IRES</b>                               | <b>11.145</b> |        | 762    | 837    | 914    | 991    | 1.070  | 1.150  | 1.231  | 1.313  | 1.397  | 1.481   |
| <b>IRAP</b>                               | <b>1.384</b>  |        | 95     | 104    | 113    | 123    | 133    | 143    | 153    | 163    | 173    | 184     |
| <b>TOTALE IMPOSTE FIGURATIVE</b>          | <b>12.528</b> |        | 856    | 941    | 1.027  | 1.114  | 1.203  | 1.292  | 1.384  | 1.476  | 1.570  | 1.665   |
| <b>Beneficio fiscale da indebitamento</b> | <b>2.779</b>  |        | 0      | 761    | 592    | 497    | 397    | 291    | 179    | 61     | 0      | 0       |

| Stato Patrimoniale - Attivo (€/000)                  | anno 1     | anno 2    | anno 3    | anno 4    | anno 5    | anno 6    | anno 7    | anno 8    | anno 9    | anno 10   |
|--|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <b>Totale immobilizzazioni</b>                       | <b>85</b>  | <b>75</b> | <b>66</b> | <b>56</b> | <b>47</b> | <b>38</b> | <b>28</b> | <b>19</b> | <b>9</b>  | <b>0</b>  |
| IMMOBILIZZAZIONI                                     | 85         | 75        | 66        | 56        | 47        | 38        | 28        | 19        | 9         | 0         |
| <i>Diritto di concessione</i>                        | 81         | 72        | 63        | 54        | 45        | 36        | 27        | 18        | 9         | 0         |
| <i>Immobilizz. in corso di esecuzione ed acconti</i> | 90         |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| <i>Altri oneri capitalizzati</i>                     | 3          | 3         | 3         | 2         | 2         | 1         | 1         | 1         | 0,4       | 0,0       |
| <b>IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE</b>                  |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| <b>Totale attivo Circolante</b>                      | <b>32</b>  | <b>15</b> | <b>19</b> | <b>23</b> | <b>27</b> | <b>31</b> | <b>35</b> | <b>40</b> | <b>53</b> | <b>67</b> |
| CREDITI  | 20         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         |
| <i>Iva a credito</i>                                 | 20         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         |
| DISPONIBILITA'                                       | 12         | 15        | 19        | 23        | 27        | 31        | 35        | 40        | 53        | 67        |
| <i>Disponibilità liquide</i>                         | 12         | 15        | 19        | 23        | 27        | 31        | 35        | 40        | 53        | 67        |
| <b>Ratei e risconti attivi</b>                       |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| <b>Totale Attivo</b>                                 | <b>116</b> | <b>90</b> | <b>85</b> | <b>79</b> | <b>74</b> | <b>69</b> | <b>64</b> | <b>59</b> | <b>63</b> | <b>67</b> |
| <b>Stato Patrimoniale - Passivo (€/000)</b>          |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| <b>Patrimonio Netto</b>                              | <b>45</b>  | <b>45</b> | <b>46</b> | <b>47</b> | <b>49</b> | <b>52</b> | <b>55</b> | <b>59</b> | <b>63</b> | <b>67</b> |
| Capitale sociale                                     | 42         | 42        | 42        | 42        | 42        | 42        | 42        | 42        | 42        | 42        |
| Altri Mezzi propri                                   | 0          | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         |
| Riserva legale                                       | 0,0        | 0,1       | 0,1       | 0,2       | 0,2       | 0,3       | 0,5       | 0,6       | 0,8       | 1,0       |
| Utili (perdite) portati a nuovo                      | 0          | 2         | 2         | 3         | 5         | 6         | 9         | 12        | 16        | 20        |
| Utile (perdita) dell'esercizio                       | 2          | 0,1       | 1         | 1         | 2         | 3         | 3         | 4         | 4         | 5         |
| <b>Fondi per rischi ed oneri</b>                     | <b>0</b>   | <b>0</b>  | <b>0</b>  | <b>0</b>  | <b>0</b>  | <b>0</b>  | <b>0</b>  | <b>0</b>  | <b>0</b>  | <b>0</b>  |
| <b>Debiti</b>  | <b>72</b>  | <b>46</b> | <b>39</b> | <b>32</b> | <b>25</b> | <b>17</b> | <b>9</b>  | <b>0</b>  | <b>0</b>  | <b>0</b>  |
| Mutuo  | 52         | 46        | 39        | 32        | 25        | 17        | 9         | 0         | 0         | 0         |
| Altri Debiti   | 20         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         |
| Debiti diversi                                       | 0          | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         |
| <b>Ratei e risconti passivi</b>                      |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| <b>Totale Passivo</b>                                | <b>116</b> | <b>90</b> | <b>85</b> | <b>79</b> | <b>74</b> | <b>69</b> | <b>64</b> | <b>59</b> | <b>63</b> | <b>67</b> |

| Indicatori / Ratios  | Euro  | Totale          | Anno 1                                  | Anno 2        | Anno 3        | Anno 4        | Anno 5        | Anno 6        | Anno 7        | Anno 8        | Anno 9        | Anno 10       |
|--|-------|-----------------|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|  |       |                 | 0                                       | 1             | 2             | 3             | 4             | 5             | 6             | 7             | 8             | 9             |
|  |       |                 | <i>fattore anno per attualizzazione</i> |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| (-) Costi di investimento iniziali (CAPEX)                                   |       | <b>(90.373)</b> | (90.373)                                | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| (-) Oneri di strutturazione e finanziari capitalizzati                       |       | <b>(3.615)</b>  | (3.615)                                 | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| (+) EBITDA   |       | <b>140.424</b>  | 12.573                                  | 12.887        | 13.205        | 13.528        | 13.856        | 14.189        | 14.527        | 14.870        | 15.218        | 15.571        |
| (-/+ Delta capitale circolante netto   |       | <b>0</b>        | 0                                       | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| (-/+ Gestione IVA  |       | <b>0</b>        | (19.882)                                | 19.882        | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| (-) Imposte figurative   |       | <b>(12.528)</b> | (856)                                   | (941)         | (1.027)       | (1.114)       | (1.203)       | (1.292)       | (1.384)       | (1.476)       | (1.570)       | (1.665)       |
| <b>(=) Cash flow operativo per calcolo TIR/ VAN progetto</b>                 |       | <b>33.914</b>   | <b>(102.153)</b>                        | <b>31.828</b> | <b>12.178</b> | <b>12.414</b> | <b>12.654</b> | <b>12.897</b> | <b>13.143</b> | <b>13.395</b> | <b>13.650</b> | <b>13.909</b> |
| WACC per attualizzazione   | 6,67% |                 |   |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| TIR di progetto  |       | 6,95%           |   |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| <b>VAN di progetto</b>   |       | <b>1.093</b>    | <b>(102.153)</b>                        | <b>29.838</b> | <b>10.703</b> | <b>10.228</b> | <b>9.773</b>  | <b>9.338</b>  | <b>8.922</b>  | <b>8.524</b>  | <b>8.143</b>  | <b>7.779</b>  |
| <b>(+) Cash flow operativo</b>   |       | <b>33.914</b>   | <b>(102.153)</b>                        | <b>31.828</b> | <b>12.178</b> | <b>12.414</b> | <b>12.654</b> | <b>12.897</b> | <b>13.143</b> | <b>13.395</b> | <b>13.650</b> | <b>13.909</b> |
| (+) finanziamenti bancari (erogazione debt, Linea IVA)                       |       | <b>71.575</b>   | 71.575                                  | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| (+) versamenti Equity  |       | <b>42.295</b>   | 42.295                                  | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| (+) benefici fiscali da indebitamento  |       | <b>2.779</b>    | 0                                       | 761           | 592           | 497           | 397           | 291           | 179           | 61            | 0             | 0             |
| <b>(=) Flussi di cassa disponibili per il servizio del debito</b>            |       | <b>150.563</b>  | <b>11.717</b>                           | <b>32.589</b> | <b>12.770</b> | <b>12.911</b> | <b>13.051</b> | <b>13.188</b> | <b>13.323</b> | <b>13.456</b> | <b>13.650</b> | <b>13.909</b> |
| (-) servizio del debito (quota capitale e q.int. del senior debt, Linea IVA) |       | <b>(83.155)</b> | 0                                       | (29.242)      | (9.016)       | (9.004)       | (8.993)       | (8.980)       | (8.967)       | (8.953)       | 0             | 0             |
| <b>(=) Free cash flow to Equity</b>  |       | <b>67.408</b>   | <b>11.717</b>                           | <b>3.347</b>  | <b>3.754</b>  | <b>3.907</b>  | <b>4.058</b>  | <b>4.208</b>  | <b>4.356</b>  | <b>4.503</b>  | <b>13.650</b> | <b>13.909</b> |
| (-) Versamenti Equity  |       | <b>(42.295)</b> | (42.295)                                | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| <b>(=) Flusso di cassa degli azionisti (per calcolo VAN e TIR Equity)</b>    |       | <b>25.113</b>   | <b>(30.578)</b>                         | <b>3.347</b>  | <b>3.754</b>  | <b>3.907</b>  | <b>4.058</b>  | <b>4.208</b>  | <b>4.356</b>  | <b>4.503</b>  | <b>13.650</b> | <b>13.909</b> |
| TIR Equity   |       | 10,59%          |   |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| VAN Equity @ Ke  |       | <b>1.911</b>    | <b>(30.578)</b>                         | <b>3.059</b>  | <b>3.137</b>  | <b>2.984</b>  | <b>2.833</b>  | <b>2.685</b>  | <b>2.541</b>  | <b>2.401</b>  | <b>6.653</b>  | <b>6.196</b>  |
| Remunerazione attesa dell'Equity (Ke)  |       | <b>9,40%</b>    |   |               |               |               |               |               |               |               |               |               |

**Affidamento in concessione del servizio di gestione dell'impianto sportivo comunale per il gioco del tennis sito in piazza Venezia a Trento.**

*Linee guida per la redazione del piano economico-finanziario da parte degli offerenti*

*Trento, ottobre 2025*

---

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

Trento, ottobre 2025

## 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; inoltre, dovrà essere fornito il file Excel (.xls, .xlsx, .xlsm) utilizzato per generare il suddetto file PDF, con formule aperte e macro attive, che consenta alla Commissione di poter effettuare le verifiche sul PEF. 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 lo svolgimento del servizio, delle ipotesi di copertura del fabbisogno finanziario e delle dinamiche gestionali 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 valutazione 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. 182, comma 5, del D.Lgs. n. 36/2023 ad ultimo aggiornato con il D.Lgs. n. 209/2024, 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 e successive modifiche, nonché alle Linee Guida PAT sul PPP, ad ultimo modificate con DGP n. 1797/2023.

L’offerente dovrà produrre unitamente al PEF un’accurata **Relazione esplicativa** dello stesso, nonché l’asseverazione ai sensi dell’art. 193 del D.Lgs. n. 36/2023.

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

Gli offerenti **non** dovranno riportare nell’ambito della documentazione afferente all’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.

## 1. Prospetti previsionali

---

Il PEF che verrà predisposto da ciascun soggetto partecipante alla gara dovrà essere articolato su **10 anni pari alla durata della concessione**, a propria discrezione con periodicità semestrale o annuale. A partire dai suoi dati di input, il soggetto partecipante fornirà almeno i seguenti prospetti con indicazione dettagliata degli elementi di calcolo utilizzati nella redazione del modello:

- A. Tabella di Input;

- B. Tabella di Sintesi;
- C. Quadro economico e Cronoprogramma degli investimenti;
- D. Prospetto Fonti – Impieghi relativo al periodo degli investimenti;
- 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 su domanda dei servizi offerti;
- G. Costi gestionali ipotizzati con puntuale indicazione, per ciascuna voce, dei driver di costo ed una dettagliata descrizione del personale impiegato;
- H. Manutenzioni ordinarie e programmate;
- I. 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”;
- J. Conto Economico previsionale;
- K. Stato Patrimoniale previsionale;
- L. Piano di ammortamento del/dei finanziamento/i;
- M. Gestione dell’IVA;
- N. Flussi di Cassa previsionali.

In corrispondenza dell’ultimo anno del contratto di concessione il PEF dovrà dare conto del saldo (incassi e pagamenti) degli eventuali 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:

- O. Modalità di determinazione del Rendimento atteso del capitale proprio (*Ke*) mediante la metodologia del Capital Asset Pricing Model (“**CAPM**”);
- P. Modalità di determinazione del Costo medio ponderato del capitale (“**WACC**”);
- Q. 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 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;
- R. Analisi della redditività del concessionario – **TIR e VAN dell’Equity**;
- S. 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.

## **2. Interventi iniziali**

---

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 previsti nel PEF dovranno essere coerenti con quelli indicati nella documentazione tecnico-illustrativa. Non di rado si riscontrano delle incoerenze tra dati del PEF e elaborati progettuali; si tratta di refusi generati, probabilmente, dalle revisioni finali implementate in prossimità della scadenza dei termini di presentazione dell'offerta. Si invita pertanto a prestare massima attenzione alla coerenza complessiva di tutta la documentazione che sarà presentata.

Dovranno essere evidenziati gli eventuali **costi di strutturazione dell'iniziativa** (oneri finanziari in fase di investimento, *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, costituzione della società di scopo, 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 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 ed interventi per rinnovi e manutenzioni programmate previste nel corso della concessione; tali interventi dovranno comprendere tutto quanto necessario per un'efficiente, sicura e duratura gestione del servizio. Gli **interventi di manutenzione straordinaria non programmata 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 allo stesso, come desumibile dal contratto di concessione.

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 del servizio secondo gli standard prestazionali definiti nella documentazione di gara.

Nel quadro economico **non dovranno essere riportati oneri relativi agli "imprevisi"**, non risultando gli stessi né certi, né prevedibili. L'inserimento nel PEF dei costi per imprevisi da parte dell'operatore economico non consentirebbe, di fatto, il pieno trasferimento del rischio operativo in capo al concessionario.

Tutti gli interventi previsti dall'offerente – iniziali o realizzati in corso di gestione - dovranno risultare interamente ammortizzati entro il termine previsto del contratto in ragione della durata settennale dell'affidamento, non prevedendo alcun valore residuo dei beni.

**Il prospetto degli investimenti dovrà tenere conto di 36.731,05 euro, quale valore di subentro da corrispondere all'attuale concessionario uscente, a titolo di importo residuo non ammortizzato inerente ad interventi realizzati sul compendio immobiliare del Comune. Infine, il prospetto degli investimenti dovrà indicare il valore di beni ed attrezzature del gestore uscente che l'offerente intende acquisire dallo stesso; trattandosi di una facoltà e non di un obbligo, il valore andrà indicato solo qualora l'offerente risulti interessato ai cespiti.** In caso contrario andrà indicata nel PEF l'ipotesi di spesa che l'offerente stima per l'acquisizione dell'attrezzatura necessaria allo svolgimento del servizio (si rinvia a quanto previsto in merito dalla restante documentazione di gara).

### **3. Tempistiche di base**

---

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 degli investimenti (entro i limiti definiti dallo schema di convenzione), il

periodo di gestione, la tempistica relativa agli eventuali interventi di manutenzione programmata nonché la durata complessiva della concessione che dovrà essere **pari a 120 mesi**.

Il PEF dovrà essere strutturato su base semestrale o annuale con riferimento all'anno solare.

#### **4. Fonti di finanziamento**

---

Nel PEF 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, eventuale preammortamento, *fees* bancarie (*upfront, commitment, agency*, ecc.), 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 PEF, appare opportuno che gli stessi siano riferiti a quotazioni di mercato rilevate 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.

Circa il rimborso dei debiti contratti, si raccomanda di prevedere un'adeguata "coda" del debito, periodo intercorrente tra l'estinzione del finanziamento senior ed il termine della concessione, generalmente pari ad almeno 18/24 mesi.

Nel PEF si dovrà dare evidenza dell'apporto di mezzi propri (Equity) immesso nell'iniziativa e del finanziamento soci qualora previsto. Nessun contributo in conto investimenti o in conto gestione risulta previsto dalla Provincia autonoma di Trento e dal Comune di Trento, né è prevista alcuna forma di garanzia / tutela della PAT e del Comune in favore del Concessionario; gli offerenti sono chiamati, pertanto, ad effettuare nel PEF le proprie ipotesi di copertura finanziaria senza tener conto di contributi o altre forme di supporto pubbliche. **Qualora in corso di concessione l'operatore economico dovesse beneficiare di contributi pubblici di qualsiasi natura, tali da incidere - oltre i margini di tolleranza previsti nel contratto - sulla redditività della concessione, il concedente attiverà la procedura di riequilibrio del PEF in favore dell'Amministrazione prevista nel contratto, salvo che il concessionario - in accordo con l'Amministrazione concedente - non si impegni ad investire la somma corrispondente in specifiche attività e servizi ulteriori rispetto a quanto previsto nel contratto.**

#### **5. Ricavi gestionali**

---

Gli offerenti dovranno predisporre un prospetto contenente la stima periodica della produzione dei ricavi con riferimento a tutti i beni rientranti nel perimetro della concessione per l'intero periodo di concessione in relazione al servizio richiesto con un adeguato livello di dettaglio. La domanda dovrà essere articolata supportando le stime effettuate con esaurienti argomentazioni poste alla base delle ipotesi formulate (ad es. analisi di mercato, ecc.). Dovrà essere altresì fornito un dettagliato ed articolato piano tariffario indicando i prezzi praticati (al netto e al lordo dell'IVA, ove dovuta) per tutte le attività proposte.

Non è previsto alcun contributo pubblico in conto gestione ed 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.

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.

## 6. Costi gestionali

---

Gli offerenti dovranno predisporre un dettagliato prospetto contenente tutti i costi gestionali previsti per l'efficiente gestione del servizio, con indicazione di tutte le voci di costo (personale, costi operativi, materie prime, assicurazioni, tasse, 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 dei servizi offerti, del modello organizzativo prescelto e dell'esperienza nello specifico settore; ogni voce riportata nel PEF dovrà essere adeguatamente illustrata e dettagliata nella Relazione Illustrativa al PEF. Per il personale andranno ad esempio riportate le unità previste per ciascuna mansione, le ore di lavoro previste ed il relativo costo lordo annuo.

## 7. Canone di concessione per il Comune

---

**Nell'elaborare il PEF gli offerenti dovranno tener conto del rialzo sul canone di concessione annuo offerto in gara da riconoscere al Comune** secondo le modalità di pagamento descritte nei documenti di gara.

Il Canone annuo - comprensivo del rialzo offerto in gara - sarà dovuto a partire dal primo mese della Concessione e dovrà essere adeguato, a partire dal secondo anno, al tasso d'inflazione che nel PEF dovrà essere obbligatoriamente pari al 1,5% annuo.

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 a 6.000 euro (oltre IVA).**

## 8. Manutenzione ordinaria, programmata e straordinaria

---

L'offerente dovrà esplicitare nel dettaglio gli interventi di manutenzione ordinaria 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 a porre in essere periodicamente per il regolare e sicuro svolgimento del servizio.

Per quanto riguarda la **manutenzione straordinaria** (intesa come conseguenza di evento imprevisto), 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 imprevisti 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 necessari in conseguenza di eventi imprevisti 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 del servizio) altererebbe l'attendibilità del modello economico e non consentirebbe il pieno trasferimento del rischio operativo in capo al Concessionario.**

## 9. Adeguamento inflattivo

---

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 al 1,5% annuo applicato a partire dal secondo anno di concessione. Resta inteso che durante la concessione i costi

e i ricavi subiranno variazioni alla luce dell'effettivo andamento dei prezzi di acquisto dei prodotti e delle altre voci di costo e delle autonome valutazioni in merito alla determinazione dei prezzi di vendita con le eccezioni già esposte.

ATTENZIONE: **NON dovranno essere oggetto di adeguamento annuo all'inflazione** i costi di investimento iniziali e gli oneri di strutturazione finanziaria.

## **10. 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).

## **11. Ammortamento e valore residuo**

---

**Non verrà previsto alcun valore di riscatto al termine della concessione; l'offerente dovrà prevedere nel PEF il completo ammortamento degli investimenti sostenuti entro il termine del contratto.** Tutte le opere realizzate, così come ogni immobile incluso nel perimetro della concessione, saranno trasferite come beni gratuitamente devolvibili al Comune al termine della Concessione. Potranno eventualmente essere considerati non gratuitamente devolvibili, gli arredi acquistati dal concessionario, le attrezzature minute ed i beni mobili forniti dal concessionario non rientranti tra quelli definiti come gratuitamente devolvibili nei documenti di gara.

## **12. 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, in corrispondenza dell'ultimo anno della concessione, la chiusura di tutti i crediti/debiti tributari eventualmente maturati.

Il PEF dovrà evidenziare le aliquote IVA applicate sugli investimenti, sui costi e sui ricavi gestionali.

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.

**Resta inteso che sarà cura dell'offerente verificare, al momento della presentazione dell'offerta, tutte le ipotesi relative ai profili fiscali in ragione della forma societaria ipotizzata: aliquote fiscali in vigore (ordinarie o agevolate), relativa base imponibile etc..**

## **13. 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 e successivo aggiornamento, Ordine dottori**

commercialisti, MEF-Ragioneria dello Stato), nonché con le Linee Guida PAT sul PPP ad ultimo modificate con DGP n. 1797/2023, quando il VAN di progetto ed il VAN dell'Equity (calcolati sui flussi di cassa così come definiti nel presente Documento) sono prossimi allo zero.

Alla luce delle ben note criticità di sovente riscontrate nella pratica per l'effettivo raggiungimento contestuale della condizione di VAN Progetto e VAN Equity pari a zero, l'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa dovrà essere verificato in funzione del raggiungimento di un Tasso di Rendimento dell'Equity (TIR Equity) in linea con il rendimento atteso del capitale proprio (Ke) 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) o 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, non si configura un corretto trasferimento del rischio operativo al Concessionario.

#### **14. Calcolo del WACC e del rendimento atteso dell'Equity (Ke)**

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:

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

dove:

*D: senior debt*

*E: sommatoria dei versamenti effettuati dagli azionisti (incluso eventuale debito subordinato)*

*rd: Costo dell'indebitamento*

*Ke: Costo opportunità 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 come componente dell'Equity utilizzando, pertanto (ai soli fini del calcolo del WACC), il medesimo costo previsto per l'Equity (Ke).

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

Il costo del capitale proprio (Ke) investito 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 BTP di durata pari a quella della concessione (Risk Free rate)*

*β: Coefficiente di rischiosità sistematica non diversificabile*

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

## 15. 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 delle aliquote IRES e 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, pertanto, determinati come segue:

**Flussi di cassa di progetto operativi annui unlevered:**

|       |  |
|-------|--|
| (-)   | Costo di investimento per lavori, forniture e 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, Refresh tecnologici etc.  |
| (-/+) | Incremento/Decremento MRA (Maintenance Reserve Account) - <i>(eventuale)</i>   |
| (-/+) | Flussi della gestione IVA  |
| (-/+) | Variazioni del Capitale Circolante   |
| (-)   | Imposte figurative sul reddito operativo (calcolate sull'EBIT)   |
| =     | <b>Flussi di cassa di progetto operativi</b><br><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 (ad es. 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 per gli azionisti:**

|     |   |
|-----|---|
| (+) | <b>Flussi di cassa di progetto operativi (per calcolo VAN e TIR progetto)</b> |
| (+) | Erogazione finanziamenti bancari (erogazione debt, Linea IVA)                 |
| (+) | Versamenti Equity   |
| (+) | Finanziamento Soci (eventuale)  |
| (+) | Benefici fiscali da indebitamento   |
| (=) | <b>Flussi di cassa disponibili per il servizio del debito</b>                 |

|       |   |
|-------|---|
| (-)   | Rimborso quota capitale di Senior debt e Linea IVA  |
| (-)   | Rimborso quota interessi di Senior debt, Linea IVA  |
| (-)   | Costi accessori al finanziamento non capitalizzati (commissioni, fees bancarie, imposta sostitutiva etc.)                   |
| (-/+) | Incrementi/decrementi Debt Service Reserve Account (eventuale)  |
| (=)   | (FCFE) Free cash flow to Equity ante distribuzione dividendi  |
| (-)   | Versamenti di Equity  |
| (-)   | Finanziamento soci (eventuale)  |
| (=)   | <b>Flussi di cassa per gli azionisti (blended equity)</b><br><b>(flussi per il calcolo del TIR Equity e del VAN Equity)</b> |

➤ Ai fini del **tasso di attualizzazione per il calcolo del VAN Equity** dovrà essere utilizzato il costo dell'Equity (Ke) 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 (Ke) 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 finanziatori 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 minimo calcolato per l'intera durata del debito su base annuale non dovrà risultare inferiore a 1,25x.** L'offerente potrà decidere di riportare nel PEF il calcolo di ulteriori indicatori di bancabilità come il LLCR ed il PLCR.

## 16. Principali rischi dell'operazione

Nel rinviare allo schema di contratto 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:

- i.1. Investimenti iniziali, nonché strutturazione dell'iniziativa;
- i.2. manutenzione ordinaria, programmata e straordinaria;
- i.3. oneri gestionali, amministrativi e organizzativi, nonché oneri finanziari del progetto;
- i.4. produzione dei ricavi in funzione della domanda stimata;
- i.5. gestione del servizio;
- i.6. altri eventi non riconducibili a forza maggiore e modifiche normative.

**SERVIZIO GESTIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO COMUNALE  
PER IL GIOCO DEL TENNIS SITO IN PIAZZA VENEZIA**

**MATRICE DEI RISCHI**

| <b>TIPO DI RISCHIO</b>                                     | <b>DESCRIZIONE</b>   | <b>Probabilità del verificarsi del rischio</b> | <b>Effetti</b>   | <b>Strumenti per la mitigazione del rischio</b>                                    | <b>Allocazione del rischio</b> |
|--|--|--|--|--|--------------------------------|
| Rischio di diminuzione della domanda di mercato            | Rischio di una riduzione della domanda del servizio derivante da una contrazione generale del mercato  | bassa  | Diminuzione dei ricavi   | Flessibilità organizzativa; variazione della qualità dei prodotti e/o del servizio | Concessionario                 |
| Rischio di disponibilità                                   | Rischio legato alla capacità, d parte del Concessionario, di erogare le prestazioni contrattuali pattuite, sia per volume sia per standard di qualità previsti | bassa  | Aumento dei costi/riduzione degli introiti; applicazione delle penali previste; risoluzione del contratto                  | Flessibilità organizzativa   | Concessionario                 |
| Rischio operativo  | Rischio economico legato alla gestione del servizio  | media  | Non completo recupero degli investimenti effettuati e/o dei costi sostenuti per gestire il servizio oggetto di Concessione | Corretta analisi costi/ricavi - corretta redazione del PEF                         | Concessionario                 |
| Rischio di approvvigionamento e/o incremento dei costi dei | Rischio di reperimento o di inadeguatezza dei fattori  | media  | Ritardi nell'approvvigionamento  | Flessibilità organizzativa;  | Concessionario                 |

|  |  |       |   |  |                |
|--|--|-------|---|--|----------------|
| fattori produttivi o di loro inadeguatezza   | produttivi o che i loro costi siano significativamente maggiori di quelli preventivati   |       | e/o aumento dei costi; applicazione delle penali previste                       |  |                |
| Rischio di necessità di manutenzione ordinaria e programmata   | Rischio di maggiori esigenze di manutenzione rispetto a quelle previste  | bassa | Aumento dei costi   | Piano di manutenzioni programmate (preventive) | Concessionario |
| Rischio di necessità di manutenzione straordinaria (art. 9, comma 1, lett. l)  | Rischio di maggiori esigenze di manutenzione sopravvenute per somma urgenza  | bassa | Aumento dei costi   | Riequilibrio economico finanziario             | Condiviso      |
| Rischio normativo regolamentare e/o fiscale  | Rischio di modifiche normative e regolamentari sopravvenute e non previste negli atti di gara che impongano nuovi adempimenti e/o costi e/o disciplina fiscale | media | doversi/maggiori adempimenti e/o costi  | Riequilibrio economico finanziario             | Condiviso      |
| Eventi imprevedibili, inevitabili o dipendenti da cause di forza maggiore o caso fortuito, comunque non imputabili al Concessionario, quali: guerre, conflitti armati, esplosioni, contaminazioni chimiche, biologiche e/o radioattive, eventi calamitosi di origine naturale che configurino disastri o catastrofi, comprese epidemie e contagi, esplosioni, incendi, distruzioni di attrezzature, interruzione prolungata dei trasporti, delle telecomunicazioni, dei sistemi informativi o dell'energia | Rischio che eventi imprevedibili ed incontrollabili dalle Parti comportino l'impossibilità, anche parziale o temporanea, di erogare il servizio                | bassa | Impossibilità o difficoltà anche parziale, o temporanea, di erogare il servizio | Riequilibrio economico finanziario             | Condiviso      |

| impianto:  |                              | IMPIANTO SPORTIVO COMUNALE SITO PIAZZA VENEZIA |                            |  |              |                 |
|--|------------------------------|--|----------------------------|--|--------------|-----------------|
| data:  |                              |  |                            |  |              |                 |
| verificatore:  |                              | Referente Società                              |                            |  |              |                 |
| luogo  | attività/oggetto di verifica | n°   | parametro                  | Valore<br>0 = non conforme<br>1 = conforme | coefficiente | valore verifica |
| spogliatoio maschile al primo piano della palazzina  | 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 femminile al primo piano della palazzina | 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               |

| luogo  | attività/oggetto di verifica | n° | parametro                             | Valore<br>0 = non conforme<br>1 = conforme | coefficiente | valore<br>verifica |
|--|------------------------------|----|---------------------------------------|--|--------------|--------------------|
| LOCALE PLURIUSO al primo piano della palazzina   | Locale                       | 62 | rifiuti-residui a pavimento           |  | 2            | 0                  |
|  |                              | 63 | Stato arredi e attrezzatura           |  | 1            | 0                  |
|  | Pareti / serramenti          | 64 | impronte e segni                      |  | 1            | 0                  |
|  |                              | 65 | Muffa / rotture / distacco intonaci   |  | 2            | 0                  |
|  |                              | 66 | ragnatele                             |  | 1            | 0                  |
|  | pavimento / soffitto         | 67 | Segni / rotture                       |  | 2            | 0                  |
| TENNIS<br>4 campi in terra rossa coperti nella stagione fredda con pallone pressostatico | tennis                       | 68 | rifiuti-residui a pavimento           |  | 2            | 0                  |
|  |                              | 69 | Stato arredi e attrezzatura           |  | 1            | 0                  |
|  | pavimento/recinzione         | 70 | Segni / rotture                       |  | 1            | 0                  |
|  |                              |    |                                       |  |              |                    |
| Violetti di ingresso e perimetrali   | Pavimentazione               | 71 | rifiuti cartacce e materiali estranei |  | 2            | 0                  |
|  |                              | 72 | rotture pavimentazione                |  | 1            | 0                  |
|  |                              |    |                                       |  |              |                    |
| <b>% livello obiettivo= &gt; 75,00</b>   |                              |    |                                       |  |              | <b>0,0</b>         |

| impianto:  |                              | IMPIANTO SPORTIVO COMUNALE SITO PIAZZA VENEZIA |                                     |  |              |                 |
|--|------------------------------|--|-------------------------------------|--|--------------|-----------------|
| data:  |                              |  |                                     |  |              |                 |
| verificatore:  |                              | Referente Società                              |                                     |  |              |                 |
|  | attività/oggetto di verifica | n°   | parametro                           | valore<br>0 = non conforme<br>1 = conforme | coefficiente | valore verifica |
| locali destinati alla somministrazione di alimenti e bevande | Zona bar/ristorante          | 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               |
| <b>% livello obiettivo= &gt; 75,00</b>                       |                              |  |                                     |  |              | <b>0,0</b>      |

| Allegato E CHECK LIST: verifica del livello del servizio – accessibilità |   |   |  |              |                    |
|--|---|---|--|--------------|--------------------|
| impianto:  | <b>IMPIANTO SPORTIVO COMUNALE SITO PIAZZA VENEZIA</b> |   |  |              |                    |
| data:  |   |   |  |              |                    |
| verificatore:  |   |   | Referente Società                          |              |                    |
| attività/oggetto di verifica   | n°  | parametro   | valore<br>0 = non conforme<br>1 = conforme | coefficiente | valore<br>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                  |
| <b>% livello obiettivo= &gt; 75,00</b>                                   |   |   |  |              | <b>0,0</b>         |

## 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 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 **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 delle aliquote IRES e IRAP applicate sul reddito operativo ("EBIT"), anche alla luce della fiscalità vigente per la forma societaria/organizzativa prevista.

➤ I **flussi di cassa operativi annui unlevered** del progetto su cui calcolare VAN e TIR di progetto dovranno essere, pertanto, determinati come segue:

**Flussi di cassa di progetto operativi annui unlevered:**

|       |  |
|-------|--|
| (-)   | Costo di investimento per lavori, forniture e 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, Refresh tecnologici etc.  |
| (-/+) | Incremento/Decremento MRA (Maintenance Reserve Account) - (eventuale)  |
| (-/+) | Flussi della gestione IVA  |
| (-/+) | Variazioni del Capitale Circolante   |
| (-)   | Imposte figurative sul reddito operativo (calcolate sull'EBIT)   |
| =     | <b>Flussi di cassa di progetto operativi</b><br>(flussi per il calcolo del <b>TIR di progetto</b> e del <b>VAN di progetto</b> ) |

➤ 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 (ad es. 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 per gli azionisti:**

|       |   |
|-------|---|
| (+)   | <b>Flussi di cassa di progetto operativi (per calcolo VAN e TIR progetto)</b>   |
| (+)   | Erogazione finanziamenti bancari (erogazione debt, Linea IVA)   |
| (+)   | Versamenti Equity   |
| (+)   | Finanziamento Soci (eventuale)  |
| (+)   | Benefici fiscali da indebitamento   |
| (=)   | <b>Flussi di cassa disponibili per il servizio del debito</b>   |
| (-)   | Rimborso quota capitale di Senior debt e Linea IVA  |
| (-)   | Rimborso quota interessi di Senior debt, Linea IVA  |
| (-)   | Costi accessori al finanziamento non capitalizzati (commissioni, fees bancarie, imposta sostitutiva etc.)             |
| (-/+) | Incrementi/decrementi Debt Service Reserve Account (eventuale)  |
| (=)   | (FCFE) Free cash flow to Equity ante distribuzione dividendi  |
| (-)   | Versamenti di Equity  |
| (-)   | Finanziamento soci (eventuale)  |
| (=)   | <b>Flussi di cassa per gli azionisti (blended equity)<br/>(flussi per il calcolo del TIR Equity e del VAN Equity)</b> |

➤ 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.

|   |   |                               |
|---|---|-------------------------------|
| <br>COMUNE DI TRENTO | <b>Modulo</b>   | Sigla: M08                    |
|   | <b>DOCUMENTO UNICO DI VALUTAZIONE<br/>DA INTERFERENZE (DUVRI)</b> | Rev. 01 di data<br>12.06.2024 |
|   |   | Pagina 1 di 14                |

*(Parte 8.1)*



# DOCUMENTO UNICO DI VALUTAZIONE DEI RISCHI INTERFERENZIALI

## Mod. 8 – DUVRI

Ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 81/2008

**ANNO 2025**

|  |  |
|--|--|
| <b>Datore di lavoro committente</b>        |  |
| <b>Datore di lavoro ospitante</b>          |  |
| <b>Datore di lavoro ditta appaltatrice</b> |  |
| <b>Luogo intervento</b>                    |  |
| <b>Descrizione lavori</b>                  |  |

**Committente**  
(Timbro e firma)

**Ospitante**  
(Timbro e firma)

**Appaltatore**  
(Timbro e firma)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_


Trento, \_\_\_\_\_

Compilato da: \_\_\_\_\_

|   |   |                               |
|---|---|-------------------------------|
| <br>COMUNE DI TRENTO | <b>Modulo</b>   | Sigla: M08                    |
|   | <b>DOCUMENTO UNICO DI VALUTAZIONE<br/>DA INTERFERENZE (DUVRI)</b> | Rev. 01 di data<br>12.06.2024 |
|   |   | Pagina 2 di 14                |

### SOMMARIO

|  |    |
|--|----|
| STRUTTURA DEL DOCUMENTO.....   | 3  |
| ISTRUZIONI PER LA COMPILAZIONE.....                                  | 3  |
| INFORMAZIONI GENERALI.....   | 5  |
| INFORMAZIONI SPECIFICHE.....   | 5  |
| RISCHI INTERFERENZIALI.....  | 7  |
| DISPOSITIVI DI PROTEZIONE INDIVIDUALE PER I RISCHI INTERFERENTI..... | 11 |
| VERBALE DI COOPERAZIONE E COORDINAMENTO.....                         | 13 |

|   |   |                               |
|---|---|-------------------------------|
| <br>COMUNE DI TRENTO | <b>Modulo</b>   | Sigla: M08                    |
|   | <b>DOCUMENTO UNICO DI VALUTAZIONE<br/>DA INTERFERENZE (DUVRI)</b> | Rev. 01 di data<br>12.06.2024 |
|   |   | Pagina 3 di 14                |

**(Parte 8.2)**

## STRUTTURA DEL DOCUMENTO

Il DUVRI comprende:

**parte 8.1:** frontespizio DUVRI con soggetti coinvolti e descrizione luogo e tipo di intervento;

**parte 8.2:** descrizione struttura ed istruzioni di compilazione;

**parte 8.3:** informazioni sui requisiti tecnico – professionali che la ditta appaltatrice fornisce all'Ente committente;


**parti 8.4 e 8.4.1:** informazioni che il datore di lavoro committente fornisce alla ditta appaltatrice in merito ai rischi specifici nel proprio ambiente di lavoro;

**parte 8.5:** rischi interferenti e dispositivi di protezione individuale;

**parte 8.6:** verbale di cooperazione e coordinamento da compilare congiuntamente dai datori di lavoro committente, ospitante e appaltatore, prima dell'inizio dei lavori.

## ISTRUZIONI PER LA COMPILAZIONE

1. Il presente DUVRI dovrà essere compilato dal datore di lavoro committente e sottoscritto anche dal datore di lavoro ospitante e dal datore di lavoro della ditta appaltatrice;
2. Sia in caso di trattativa privata che di confronto concorrenziale o gara, il datore di lavoro committente fornirà il DUVRI con le informazioni relative all'ambiente di lavoro nel quale sarà previsto operare (parti 8.4 e 8.4.1) richiedendo alla/le ditta/e interessata/e di completarlo con le informazioni circa l'idoneità tecnico – professionale (parte 8.3) delle stesse eventualmente supportate da opportuna documentazione. Il DUVRI completato e sottoscritto dovrà quindi essere restituito in originale al datore di lavoro committente;
3. Il committente individua i rischi interferenti previsti per l'appalto e li descrive all'interno della parte 8.5 del presente documento assieme alle misure di prevenzione e i dispositivi di protezione individuale da adottare per eliminarli o ridurli ad un livello accettabile;
4. Il DUVRI sarà completato sul luogo dell'intervento, prima dell'inizio dei lavori, con il verbale di cooperazione e coordinamento (parte 8.6) da compilare congiuntamente dai datori di lavoro committente, ospitante e appaltatore o loro collaboratori;
5. Il datore di lavoro ospitante ha l'onere di informare ed istruire il personale coinvolto o comunque interessato dalle operazioni;
6. Il presente DUVRI, in copia cartacea firmata dagli interessati ai lavori, sarà tenuto dal datore di lavoro committente;
7. Il presente DUVRI sarà aggiornato con indicazione di eventuali nuovi rischi e misure di prevenzione e protezione, oppure di nuovi soggetti interessati, a cura del compilatore.

|   |   |                               |
|---|---|-------------------------------|
| <br>COMUNE DI TRENTO | <b>Modulo</b>   | Sigla: M08                    |
|   | <b>DOCUMENTO UNICO DI VALUTAZIONE<br/>DA INTERFERENZE (DUVRI)</b> | Rev. 01 di data<br>12.06.2024 |
|   |   | Pagina 4 di 14                |

**(Parte 8.3)**

**INFORMAZIONI CHE LA DITTA APPALTATRICE FORNISCE ALL'ENTE COMMITTENTE  
RELATIVAMENTE ALL'IDONEITÀ TECNICO – PROFESSIONALE PROPRIA E DEGLI OPERATORI  
IMPIEGATI, AI SENSI DELL'ART. 26 DEL D.Lgs. 81/08.**

(DA COMPILARE A CURA DELLA DITTA APPALTATRICE CON L'OBBLIGO DI COMPLETARE TUTTI I CAMPI)

Ditta e Sede legale: \_\_\_\_\_

Responsabile Servizio di prevenzione e protezione: \_\_\_\_\_

Rappresentante dei lavoratori per la sicurezza: \_\_\_\_\_

Preposto: \_\_\_\_\_

Tempo previsto per l'esecuzione dei lavori: \_\_\_\_\_

Numero degli operatori previsti per l'esecuzione dei lavori: \_\_\_\_\_

Mezzi ed attrezzature utilizzati o disponibili per l'esecuzione dei lavori: \_\_\_\_\_

Dispositivi di protezione individuale in dotazione agli operatori: \_\_\_\_\_

Indicazioni circa la formazione professionale degli operatori: \_\_\_\_\_

Elenco dei lavori simili eseguiti in precedenza (ultimi 3 anni): \_\_\_\_\_

Altre informazioni relative ai rischi che l'appaltatore ritiene di poter introdurre negli ambienti di lavoro del committente e sulle misure di prevenzione che intende adottare per eliminare e/o ridurre i rischi da interferenza: \_\_\_\_\_

Si allegano ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 81/08:


1. certificato di iscrizione alla camera di commercio, industria e artigianato;
2. autocertificazione del possesso dei requisiti di idoneità tecnico professionale, ai sensi dell'art. 47 del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. del 28 dicembre 2000, n. 445.

Il datore di lavoro ditta appaltatrice

(Timbro e firma leggibile)

\_\_\_\_\_

Data compilazione \_\_\_\_\_

|   |   |                            |
|---|---|----------------------------|
| <br>COMUNE DI TRENTO | <b>Modulo</b>   | Sigla: M08                 |
|   | <b>DOCUMENTO UNICO DI VALUTAZIONE<br/>DA INTERFERENZE (DUVRI)</b> | Rev. 01 di data 12.06.2024 |
|   |   | Pagina 5 di 14             |

**(Parte 8.4)**

**INFORMAZIONI CHE L'ENTE COMMITTENTE FORNISCE ALLA DITTA APPALTATRICE IN MERITO AI RISCHI SPECIFICI PRESENTI NEL PROPRIO AMBIENTE DI LAVORO, AI SENSI DELL'ART. 26 DEL D.Lgs. 81/08.**

(DA COMPILARE A CURA DEL DATORE DI LAVORO COMMITTENTE)

Ente: **Comune di Trento**

Sede legale: **via Belenzani, 19 38100 Trento**

Responsabile del servizio di prevenzione e protezione: **Dott. Renato Bortolotti**

Rappresentante dei lavoratori per la sicurezza: \_\_\_\_\_

Contratto di appalto per: **Fornitura e posa in opera di** \_\_\_\_\_

### INFORMAZIONI GENERALI

Tipologia locali ove saranno eseguiti i lavori: (es: uffici con possibile presenza di pubblico)

Tipologia produttiva svolta nelle zone oggetto dei lavori: (es: lavoro impiegatizio)

Disponibilità di servizi igienici: (es: al piano)

Locale adibito al primo intervento di pronto soccorso:

Cassetta di pronto soccorso, estintori, procedure di emergenza: **presenti** (vedi planimetrie esposte in loco)

Apparecchi telefonici da utilizzare per comunicazioni interne/esterne: **presenti** (di norma su tutte le scrivanie)

Impianti pericolosi che devono rimanere attivi durante i lavori: (es: impianto di spegnimento incendio con gas inertizzante):

Altre informazioni:

- sussiste la necessità essere informati circa data ed ora dell'intervento;
- sussiste la necessità concordare orari di apertura e chiusura in funzione di disattivazione/attivazione impianti di allarme;
- sussiste la possibilità di presenza di personale comunale e/o personale di altre ditte (es. pulizie) anche oltre il normale orario di lavoro 7.30 – 17.00;

### INFORMAZIONI SPECIFICHE

Ulteriori informazioni più dettagliate possono essere desunte dal Documento di Valutazione dei Rischi disponibile presso la Segreteria del Servizio cui fanno capo i locali oggetto dell'intervento.

Il datore di lavoro committente

(Timbro e firma)

\_\_\_\_\_

Data compilazione \_\_\_\_\_



|   |   |                            |
|---|---|----------------------------|
| <br>COMUNE DI TRENTO | <b>Modulo</b>   | Sigla: M08                 |
|   | <b>DOCUMENTO UNICO DI VALUTAZIONE<br/>DA INTERFERENZE (DUVRI)</b> | Rev. 01 di data 12.06.2024 |
|   |   | Pagina 7 di 14             |

**(Parte 8.5)**



### RISCHI INTERFERENZIALI


Nel presente paragrafo, sono individuati e valutati i potenziali rischi che nascono dalle interferenze tra l'attività della ditta committente e le attività della ditta appaltatrice.



C → A: sono individuati i rischi interferenziali introdotti dalle attività del committente verso l'appaltatore


A → C: sono individuati i rischi interferenziali introdotti dalle attività dell'appaltatore verso il committente






**DA PERSONALIZZARE IN BASE ALLA TIPOLOGIA DI APPALTO**


| RISCHIO  | PRESENTE                 |                          | DESCRIZIONE  | MISURE DI PREVENZIONE   |
|--|--------------------------|--------------------------|--|---|
| <br>Investimento      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | C → A / A → C<br>Possibile rischio presente in corrispondenza dei piazzali esterni, varchi di accesso, reparti all'interno dei cantieri comunali a causa della presenza di diversi mezzi in manovra. | Segnalazione del rischio attraverso la segnaletica di sicurezza, rispetto dei limiti di velocità da parte del manovratore/autista del mezzo (non superiore al passo d'uomo), rispetto dei percorsi pedonali quando ci si sposta a piedi, utilizzo di indumenti alta visibilità da parte dei lavoratori dell'appaltatore. Durante le operazioni di carico di materiali sul mezzo il lavoratore dell'appaltatore rimane a distanza di sicurezza e comunque fuori dal raggio di azione del mezzo (pala meccanica, carrello elevatore). I mezzi sono dotati di cicalino di retromarcia e di fari. |
| <br>Inciampo e caduta | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | C → A / A → C<br>Rischio dovuto alla possibile presenza all'interno dei cantieri o dell'edificio di materiali e mezzi depositati in maniera tale da intralciare il movimento sicuro del lavoratore.  | I depositi dei materiali e delle attrezzature devono essere organizzati in maniera da non costituire intralcio ai lavoratori, in particolare non è consentito abbandonare materiali o attrezzature sui gradini delle scale. I depositi di materiali nei reparti devono essere segnalati.  |




|   |   |  |                               |
|---|---|--|-------------------------------|
| <br>COMUNE DI TRENTO | <b>Modulo</b>   |  | Sigla: M08                    |
|   | <b>DOCUMENTO UNICO DI VALUTAZIONE<br/>DA INTERFERENZE (DUVRI)</b> |  | Rev. 01 di data<br>12.06.2024 |
|   |   |  | Pagina 8 di 14                |


| RISCHIO  | PRESENTE                 |                          | DESCRIZIONE  | MISURE DI PREVENZIONE  |
|--|--------------------------|--------------------------|--|--|
| <br>Scivolamento                    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <p>C → A / A → C</p> <p>Rischio dovuto alla possibile presenza all'interno dei reparto del cantiere o dell'edificio, di superfici scivolose a causa dello spandimento accidentale di liquidi a terra (oli/grassi lubrificanti) o durante le operazioni di pulizia (ad esempio negli uffici).</p>   | <p>Eventuali spandimenti accidentali a terra che dovessero introdurre tale rischio vanno, se del caso prontamente segnalati e comunque eliminati il prima possibile.</p> <p>All'interno dei reparti del cantiere o negli uffici, la pavimentazione rimane bagnata per il tempo strettamente necessario alla pulizia dopodiché viene prontamente asciugata.</p> <p>Obbligo di utilizzare le calzature di sicurezza quando si accede ai reparti del cantiere. Il rischio deve essere segnalato attraverso l'apposita segnaletica di pericolo.</p>  |
| <br>Caduta di materiali dall'alto | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <p>C → A / A → C</p> <p>Tale rischio può manifestarsi durante le operazioni di carico di materiali sui mezzi svolti in collaborazione con il personale del committente, ad esempio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• carico sul mezzo di sacchi di sale con l'ausilio del carrello elevatore;</li> <li>• carico sul mezzo di ghiaia con l'ausilio della pala meccanica;</li> <li>• posa di impianti per mezzo di autogrù;</li> <li>• lavori eseguiti in quota su ponteggi o per mezzo di piattaforme di lavoro elevatili.</li> </ul> <p>Una manovra errata da parte del manovratore o l'instabilità del carico trasportato può causare la caduta accidentale a terra dei carichi sollevati.</p> <p>La caduta accidentale di materiali o attrezzature durante l'esecuzione di lavori un quota potrebbe colpire il personale a terra o i passanti.</p> | <p>In via generale i lavoratori non devono sostare o transitare sotto i carichi sospesi.</p> <p>Durante le operazioni di carico di materiali sul mezzo il lavoratore dell'appaltatore rimane a distanza di sicurezza e comune fuori dal raggio di azione del mezzo (pala meccanica, carrello elevatore).</p> <p>Il raggio di azione del mezzo di sollevamento dei carichi o della piattaforma di lavoro elevabile deve essere delimitato a terra in modo da mantenere a distanza di sicurezza le eventuali persone a terra con particolare attenzione alle persone non coinvolte nei lavori.</p> |




|   |   |  |                               |
|---|---|--|-------------------------------|
| <br>COMUNE DI TRENTO | <b>Modulo</b>   |  | Sigla: M08                    |
|   | <b>DOCUMENTO UNICO DI VALUTAZIONE<br/>DA INTERFERENZE (DUVRI)</b> |  | Rev. 01 di data<br>12.06.2024 |
|   |   |  | Pagina 9 di 14                |

| RISCHIO   | PRESENTE                       |                                | DESCRIZIONE  | MISURE DI PREVENZIONE  |
|---|--------------------------------|--------------------------------|--|--|
| <br>Caduta dall'alto                             | <input type="checkbox"/><br>SI | <input type="checkbox"/><br>NO | $C \rightarrow A / A \rightarrow C$<br>Il rischio può manifestarsi a causa della temporanea rimozione di parapetti per permettere lo svolgimento dell'attività.  | Segregare l'area interessata dal rischio e segnalarela mediante idonei cartelli di pericolo.<br>In sede di sopralluogo e in fase di coordinamento i referenti dell'appalto prevedono l'adozione di misure alternative altrettanto efficaci per eliminare il rischio di caduta dall'alto del lavoratore, come ad esempio installazione di dispositivi di protezione anticaduta provvisori e adozione di relativi dispositivi di protezione individuale (imbracatura anticaduta, cordino di posizionamento, connettori). |
| <br>Difficoltà di recupero in caso di emergenza | <input type="checkbox"/><br>SI | <input type="checkbox"/><br>NO | Le attività svolte dai lavoratori all'interno di spazi confinati ovvero ristretti che comportano difficoltà di accesso, e di uscita, comportano difficoltà di soccorso nel caso il lavoratore dovesse subire un infortunio dovuto ad esempio a malore o gravi ferite.  | Per ogni attività da svolgersi in ambiente confinato adottare la procedura di sicurezza e di emergenza prevista.<br>Tali attività necessitano di nominare il rappresentante del committente.   |
| <br>Asfissia                                   | <input type="checkbox"/><br>SI | <input type="checkbox"/><br>NO | Le attività svolte dai lavoratori all'interno di spazi ristretti con scarso ricambio d'aria oppure con potenziale presenza di sostanze tossiche (fumi di saldatura, anidride solforosa) o asfissianti (azoto, anidride carbonica), costituiscono un rischio per i lavoratori.  | Per ogni attività da svolgersi in ambiente sospetto di inquinamento adottare la procedura di sicurezza e di emergenza prevista.<br>Tali attività necessitano di nominare il rappresentante del committente.  |
| <br>Esplosione                                 | <input type="checkbox"/><br>SI | <input type="checkbox"/><br>NO | Le attività svolte dai lavoratori all'interno di spazi ristretti con potenziale presenza di sostanze infiammabili (es. taglio o saldatura a mezzo di ossigeno e acetilene), costituiscono un rischio di esplosione.  | Tali attività devono essere preventivamente autorizzate. Le attrezzature utilizzate devono essere a norma e in buono stato di conservazione.   |
| <br>Via di fuga limitata                       | <input type="checkbox"/><br>SI | <input type="checkbox"/><br>NO | $A \rightarrow C / C \rightarrow A$<br>Posteggiare mezzi o depositare materiali, anche in maniera temporanea, in aree non autorizzate ed in particolare davanti a porte, portoni, varchi di accesso del cantiere comunale e degli edifici, può comportare difficoltà di esodo in caso di emergenza da parte dei lavoratori presenti all'interno dei reparti e difficoltà di accesso da parte dei mezzi di soccorso in caso di necessità. | È vietato depositare qualsiasi tipo di materiale, mezzo o attrezzatura lungo le vie di esodo, davanti alle porte di emergenza o in corrispondenza dei varchi di accesso.   |

|   |   |  |                               |
|---|---|--|-------------------------------|
| <br>COMUNE DI TRENTO | <b>Modulo</b>   |  | Sigla: M08                    |
|   | <b>DOCUMENTO UNICO DI VALUTAZIONE<br/>DA INTERFERENZE (DUVRI)</b> |  | Rev. 01 di data<br>12.06.2024 |
|   |   |  | Pagina 10 di 14               |




| RISCHIO  | PRESENTE                 |                          | DESCRIZIONE   | MISURE DI PREVENZIONE  |
|--|--------------------------|--------------------------|---|--|
| <br>Schiacciamento            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | $A \rightarrow C / C \rightarrow A$<br>La rimozione delle protezioni degli organi meccanici in movimento delle attrezzature, può costituire un rischio di contatto accidentale con le stesse da parte del lavoratore, il quale di conseguenza potrebbe subire schiacciamento per i lavoratori. Durante le operazioni di movimentazione di un carico a mezzo di un'attrezzatura (es. autogrù, carrello elevatore), il lavoratore potrebbe subire schiacciamento a carico degli arti se si avvicina troppo al carico movimentato. | È in generale vietato rimuovere le protezioni delle attrezzature. Nell'eventualità venissero rimosse tali protezioni, per permettere ad esempio operazioni di manutenzione o di pulizia, al termine degli interventi vanno prontamente ripristinate. I lavoratori dell'appaltatore non sono autorizzati ad eseguire interventi sulle attrezzature di proprietà del committente. Durante le operazioni di movimentazione di un carico, i lavoratori presenti a terra devono rimanere fuori dal raggio del mezzo impiegato per la movimentazione del carico. |
| <br>Proiezione di materiale | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | $C \rightarrow A$<br>All'interno dell'officina possono svolgersi operazioni di taglio/smeriglio, soffiatura che possono introdurre il rischio di proiezione di materiali/schegge verso il personale dell'appaltatore.   | Il personale dell'appaltatore è autorizzato all'accesso in cantiere solo all'interno di determinati reparti e solo per un tempo limitato; è loro vietato muoversi liberamente ed avvicinarsi alle lavorazioni in atto.   |
| <br>Ustione                 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | $C \rightarrow A / A \rightarrow C$<br>All'interno delle aree oggetto di appalto possono svolgersi operazioni di taglio/smeriglio che possono introdurre il rischio di ustione verso il personale che dovesse avvicinarsi a pezzi rimasti in temperatura.   | Il personale è autorizzato all'accesso in tali aree cantiere solo all'interno di determinati reparti e solo per un tempo limitato; è loro vietato muoversi liberamente ed avvicinarsi alle lavorazioni in atto.  |
| <br>Elettrocuzione          | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | $A \rightarrow C / C \rightarrow A$<br>Attività che comportano la temporanea rimozione degli involucri delle macchine elettriche o l'apertura di quadri elettrici di comando o di distribuzione, comportano rischio di elettrocuzione per i lavoratori, estranei all'attività, che dovessero entrare in contatto con parti elettriche attive.   | I lavori elettrici devono essere preventivamente autorizzati e va effettuata da parte del committente la verifica dell'idoneità tecnica dei lavoratori che intervengono su impianti sotto tensione, i quali devono risultare formati per effettuare lavori sotto tensione. La zona di lavoro deve essere segregata e segnalata attraverso ad esempio nastro o catenella. Al termine dei lavori gli involucri vanno ripristinati e i quadri elettrici chiusi a chiave.  |


|   |   |  |                               |
|---|---|--|-------------------------------|
| <br>COMUNE DI TRENTO | <b>Modulo</b>   |  | Sigla: M08                    |
|   | <b>DOCUMENTO UNICO DI VALUTAZIONE<br/>DA INTERFERENZE (DUVRI)</b> |  | Rev. 01 di data<br>12.06.2024 |
|   |   |  | Pagina 11 di 14               |



| RISCHIO  | PRESENTE                 |                          | DESCRIZIONE   | MISURE DI PREVENZIONE  |
|--|--------------------------|--------------------------|---|--|
| <br>Incendio                          | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | $A \rightarrow C / A \rightarrow C$<br>All'interno del cantiere sono depositati diversi materiali combustibili e un deposito di liquidi infiammabili. Un potenziale innesco introdotto all'interno di queste aree di deposito, potrebbe dar luogo ad un incendio.                             | Vietato fumare all'interno di tutti i reparti del cantiere ed in corrispondenza del distributore di carburante. Le attività dell'appaltatore che comportano lavori a caldo devono essere preventivamente autorizzate dal committente.  |
| <br>Formazione di atmosfera esplosiva | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | $C \rightarrow A / A \rightarrow C$<br>All'interno del piazzale del cantiere è presente un distributore di carburante (benzina e gasolio), durante le operazioni di rifornimento, l'area circostante l'erogatore è da considerarsi a rischio di potenziale formazione di atmosfera esplosiva. | I lavori da eseguire all'interno delle aree classificate a rischio di formazione di atmosfera esplosiva devono essere preventivamente autorizzati; vanno adottate specifiche procedure di messa in sicurezza degli impianti nonché adozione di specifiche misure di protezione collettiva ed individuale.<br>Vietato fumare all'interno di tutti i reparti del cantiere ed in corrispondenza del distributore di carburante. |
| <br>Ipoacusia                       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | $C \rightarrow A / A \rightarrow C$<br>Alcune lavorazioni possono introdurre il rischio di rumore all'interno di ambienti di lavoro in cui normalmente non è presente. Tale condizione può esporre i lavoratori al rischio di ipoacusia.  | Stabilire prioritariamente che le due lavorazioni vengano svolte in tempi distinti.<br>In alternativa adozione di idonei ottoprotettori, da parte dei lavoratori, durante i lavori in cui è presente il rischio.   |


### DISPOSITIVI DI PROTEZIONE INDIVIDUALE PER I RISCHI INTERFERENTI

Nel presente paragrafo sono descritti i dispositivi di protezione individuale che ogni lavoratore **dell'appaltatore** deve indossare per ridurre il RISCHIO INTERFERENTE residuo.

| Prescrizione   | Obbligatorio             |                          | Descrizione   |
|--|--------------------------|--------------------------|---|
| <br>PIEDI | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <b>Calzature di sicurezza:</b> servono a proteggere i piedi dell'operatore da urti e schiacciamenti causati dalla caduta di materiali sul piede, migliorano l'aderenza su superfici scivolose, evitano inoltre che parti taglienti e acuminate possano penetrare nel piede. |
| <br>CAPO  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <b>Elmetto protettivo:</b> obbligatorio durante l'impiego della piattaforma di lavoro elevabile o in caso di attività in cui è presente il rischio di caduta di materiali dall'alto   |
| <br>CORPO | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <b>Imbracatura anticaduta + cordino di posizionamento:</b> obbligatorio durante l'impiego della piattaforma di lavoro elevabile e nelle attività in cui è presente il rischio di caduta dall'alto (lavori in quota)   |

|   |   |  |                               |
|---|---|--|-------------------------------|
| <br>COMUNE DI TRENTO | <b>Modulo</b>   |  | Sigla: M08                    |
|   | <b>DOCUMENTO UNICO DI VALUTAZIONE<br/>DA INTERFERENZE (DUVRI)</b> |  | Rev. 01 di data<br>12.06.2024 |
|   |   |  | Pagina 12 di 14               |

| Prescrizione   | Obbligatorio                   |                                | Descrizione  |
|--|--------------------------------|--------------------------------|--|
| <br>CORPO | SI<br><input type="checkbox"/> | NO<br><input type="checkbox"/> | <b>Indumenti alta visibilità:</b> obbligatorio per lavori all'esterno sulle vie di circolazione dei mezzi (varchi di accesso, strade, piazzali). |
| <br>UDITO | SI<br><input type="checkbox"/> | NO<br><input type="checkbox"/> | <b>Otoprotettori:</b> obbligatori nel caso siano introdotte delle attività rumorose (es. utilizzo trapani, demolitori, smerigliatrici, e cc.).   |

|   |   |                               |
|---|---|-------------------------------|
| <br>COMUNE DI TRENTO | <b>Modulo</b>   | Sigla: M08                    |
|   | <b>DOCUMENTO UNICO DI VALUTAZIONE<br/>DA INTERFERENZE (DUVRI)</b> | Rev. 01 di data<br>12.06.2024 |
|   |   | Pagina 13 di 14               |

**(Parte 8.6)**

### VERBALE DI COOPERAZIONE E COORDINAMENTO

(da redigere fra **committente, ospitante e ditta appaltatrice** prima dell'inizio dei lavori)

N° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Sono presenti per il **Comune di Trento**:

il Sig. \_\_\_\_\_ in qualità di incaricato dal datore di lavoro committente  
 il Sig. \_\_\_\_\_ in qualità di incaricato dal datore di lavoro ospitante  
 il Sig. \_\_\_\_\_ in qualità di \_\_\_\_\_

è presente per la **ditta appaltatrice**:

il Sig. \_\_\_\_\_ in qualità di \_\_\_\_\_

ed inoltre:

il Sig. \_\_\_\_\_ in qualità di incaricato dal datore di lavoro di \_\_\_\_\_  
 il Sig. \_\_\_\_\_ in qualità di incaricato dal datore di lavoro di \_\_\_\_\_

Tra le persone sopra specificate si è tenuto un incontro, al fine di promuovere la cooperazione ed il coordinamento di cui all'art. 26 del D.Lgs 81/08 per i lavori di seguito citati ed affidati a ciascun soggetto o ditta appaltatrice:

---



---




---

I lavori in questione non verranno svolti in regime di contemporaneità con le operazioni svolte dai lavoratori del Comune.

I lavori in questione verranno svolti in regime di contemporaneità con le operazioni svolte dai lavoratori del Comune. Allo scopo di evitare rischi per tutti i lavoratori dovrà essere dato seguito all'azione di coordinamento di cui il presente atto fa parte integrante.

Con la firma riportata in calce tutte le parti attestano quindi:

- di aver preso atto delle informazioni, reciprocamente scambiate attraverso i documenti costituenti il DUVRI, sui rischi specifici esistenti/introdotti nell'ambiente in cui verranno eseguiti i lavori nonché sulle misure di prevenzione, protezione e di emergenza adottate in relazione alle attività svolte, al fine di eliminare o ridurre i rischi dovuti alle eventuali interferenze tra le attività stesse;
- l'avvenuta cooperazione all'attuazione delle misure di prevenzione e protezione dai rischi sul lavoro incidenti sull'attività lavorativa oggetto dell'appalto;

|   |   |                               |
|---|---|-------------------------------|
| <br>COMUNE DI TRENTO | <b>Modulo</b>   | Sigla: M08                    |
|   | <b>DOCUMENTO UNICO DI VALUTAZIONE<br/>DA INTERFERENZE (DUVRI)</b> | Rev. 01 di data<br>12.06.2024 |
|   |   | Pagina 14 di 14               |

- l'avvenuto coordinamento degli interventi di prevenzione e protezione dai rischi cui sono esposti lavoratori o cittadini;
- che rimane a carico di ogni impresa la valutazione e l'adozione di idonee misure di prevenzione inerenti i rischi propri dell'attività.

Con la firma riportata in calce tutte le parti attestano inoltre che durante questo incontro sono state evidenziate le criticità sotto riportate e disposte le relative misure di prevenzione e protezione:

Criticità:

---



---



---



---

Misure di prevenzione e protezione:

---



---



---



---

**per il Committente**  
(firma)

**Per l'Ospitante**  
(firma)

**Per l'Appaltatore**  
(firma)

---



---



---