

Consultazioni preliminari di mercato” finalizzato all’acquisizione di proposte relative alla valorizzazione strutturale e tecnico-gestionale del centro sportivo comunale “Al Bione”.

XX-XX-2021

Incontro con operatore B rappresentato da due persone

Il Sindaco e il Segretario introducono e rappresentano l’iter individuato per la procedura, informando che si effettuerà l’interlocuzione anche con gli altri soggetti che hanno inviato le proposte per comprendere meglio i progetti e le loro intenzioni.

L’operatore illustra gli strumenti individuati per l’operazione:

- leasing costruendo – potrebbe essere la soluzione migliore, viene scelto per l’entità dell’investimento. L’istituto di credito finanzia ma chiede il diritto di superficie. Quando partono i lavori partono anche le rate da pagare alla banca.
- project financing – se l’investimento non dovesse essere eccessivo, non è necessario ricorrere ad un istituto di credito, quindi l’investimento viene diviso a metà tra l’operatore e l’ente pubblico.

Occorre tenere conto dell’area demaniale che al comune costa € 98.000,00.- all’anno come canone demaniale, oppure bisognerebbe acquistarla, ma è un’operazione non percorribile per la tempistica.

Viene illustrata ai presenti l’idea progettuale.

Per avere un equilibrio di gestione, essendoci anche attività “fredde”, si intende realizzare un’area commerciale. L’operatore ha già contattato delle aziende che hanno interesse per la zona. Sarà comunque un’area a vocazione sportiva (food sport, attrezzature sportive...), per la socialità, con clinica sportiva.

Riguardo la gestione della parte natatoria, se l’operatore è capace ed adeguato, l’impianto può avere un utile del 10%. La parte natatoria esterna migliora le performance del Centro (fino anche al 20%).

Per la gestione delle attività sportive, non si appoggiano a Società Sportive Dilettantistiche per evitare situazioni critiche che già in passato, per esperienza, si sono evidenziate nei rapporti tra partner ma saranno direttamente loro a gestire.

Alla riqualificazione energetica GSE possono partecipare gli enti pubblici, si attendono anche prossime le indicazioni per il PNRR, da entrambe le linee di finanziamento si potrebbero avere dei fondi e verrebbero scalati dalla quota a carico del Comune.

Conferma sia la disponibilità a gestire dall’1 settembre 2022, sia le date del cronoprogramma presentato con termine lavori a giugno 2024, consegna beni collaudati a luglio 2024. Le attività sportive che si svolgono nel Centro non verranno mai sospese, gli interventi agli impianti procederanno per lotti, in modo che essi siano sempre usufruibili.

E’ stato preso atto delle seguenti necessità dell’Amministrazione Comunale da inserire nel progetto:

- tre campi da calcio e non due
- parete di arrampicata esposta a nord-est, valutare se utilizzare una parte dell’edificio principale
- rettifilo atletica indoor

L’operatore è disponibile a recepire le esigenze dell’Amministrazione Comunale per ridurre i tempi, affinare la proposta, scegliere lo strumento più adatto per l’operazione, purché tutto sia fatto con chiarezza e tempismo.