

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 D rappresentato da 3 persone

Il Sindaco introduce e rappresenta l’iter individuato per la procedura, informando che l’interlocuzione come quella di oggi è avvenuta anche con gli altri soggetti che hanno inviato le proposte, questo per comprendere meglio i progetti e le loro intenzioni. Su specifica richiesta dell’operatore si chiarisce che successivamente l’Amministrazione valuterà le informazioni raccolte e racchiuderà in un progetto che verrà messo a gara. Informa che ai sensi della legislazione vigente potrebbe anche succedere che uno dei soggetti partecipanti o anche un nuovo soggetto depositi una proposta che intenderà realizzare a Lecco, che se soddisferà il pubblico interesse dell’Amministrazione potrà essere messo a gara e il soggetto proponente avrà il diritto di prelazione.

Si evidenzia che il progetto è importante e articolato e la spesa ammonta a 23 milioni di euro, che solo la struttura polifunzionale proposta è di 7 milioni di euro e si chiedono maggiori approfondimenti.

L’operatore da sempre lavora con gli enti pubblici, sia in forma spontanea che tramite appalto. Per questo intervento prevede il leasing costruendo, la banca interessata a finanziarlo c’è già e anche il gestore sportivo. Sono già previste le aree calde (palestra, piscina, spa) con le quali si andrà a pagare le spese e si potrà arrivare ad un 30% di partecipazione al leasing, le aree più tiepide e quelle a tariffe da Ente pubblico. Non è prevista un’area commerciale.

Il progettista dell’operatore, spiega che all’interno della società hanno tutte le figure necessarie per realizzare il masterplan presentato, valorizzando le strutture già esistenti ed in armonia con il territorio definendola una rigenerazione urbana. E’ stato studiato il water-front di Lecco e il territorio, tutto viene identificato con la dicitura “sport and leisure urbano” come fatto a Concorrezzo.

Gli investimenti proposti sono già stati calcolati, suddividendo i lotti in sub-lotti. Ogni area ha il proprio piano economico finanziario tenendo conto degli ambiti caldi, tiepidi e freddi.

Le opere che hanno più attrattiva anche dal punto di vista economico sono la sponda attrezzata (nota che richiama il water-front) e la spa, per quest’ultima hanno già avuto colloqui con partner termali. L’area paddle può arrivare anche ad un 45% di introiti.

Le situazioni così dette più sociali che non generano grandi introiti, nell’insieme stanno in equilibrio.

Il leasing costruendo avrà una durata massima di 20 anni qualsiasi sia la somma e in questo arco temporale le spese ordinarie, straordinarie, omologazioni sono tutte a carico del gestore.

Sono state individuate dall’operatore le tre ipotesi di seguito illustrate lasciando la totale scelta al Comune di individuare gli interventi prioritari.

Prima ipotesi del valore di 9 milioni di euro per costruzione del nuovo edificio polifunzionale e area outdoor, da finanziare con maxi rata del Comune pari al 49% del totale dell’investimento o con rata di leasing pari a € 620.000 di cui € 280.000 a carico dell’operatore e € 340.000 a carico del Comune.

Seconda ipotesi del valore sempre di 9 milioni di euro circa per riqualificazione piscina, palazzetto e area outdoor, da finanziare con rata di leasing pari ad € 620.000 di cui € 250.000 a carico dell’operatore e € 370.000 a carico del Comune.

Terza ipotesi, ovvero una delle due precedenti con l’aggiunta della spa per 1,8 milioni di euro, da finanziare con rata di leasing pari ad € 750.000 di cui € 350.000 a carico dell’operatore e € 400.000 a carico del Comune.

Viene precisato che la direzione lavori è a nomina comunale ma rientra nelle spese a carico dell’operatore.

Per il Sindaco il Centro ha un'anima sportiva e ricreativa, a colpo d'occhio il progetto sembra frammentato, il compito dell'operatore è una sfida nel far capire cos'è il Centro e come muoversi all'interno, non ci devono essere barriere visive anche per il posizionamento del rettifilo indoor, lo spazio deve essere fluido, l'identità comunicativa è importante.

Precisa che con la futura modifica della viabilità, le strutture della protezione civile e del soccorso alpino verranno accorpate in un unico spazio non ancora ben definito, forse anche la piazzola dell'elicottero troverà altra sede, quindi se il magazzino della protezione civile verrà eliminato si potrà sfruttare anche quello spazio.

Informa che in città prenderà il via un percorso scolastico di animatore sportivo e il Campus potrebbe essere utilizzato a questo scopo perché sarebbe il posto ideale. Bisogna tener conto anche dei parcheggi, quelli attuali non esisteranno più e di un percorso all'interno del Centro per i soccorsi.

Continua l'operatore specificando che il progetto deve essere ancor elaborato dal punto di vista architettonico, oggi si è parlato della funzionalità, sono già a conoscenza dei limiti e ne hanno tenuto conto. Il centro deve essere sia per utenti che per visitatori. Si potrebbero realizzare anche dei richiami per rendere più attrattivo il Centro, come una parete di arrampicata per bambini, oppure una zipline che oggi ha un fortissimo richiamo.

Dato che il 31 agosto 2022 scadrà l'attuale concessione, confermano che sono pronti e disponibili ad un eventuale adattamento del progetto.

Riguardo la cantierizzazione ogni cantiere avrà accesso autonomo, le realizzazioni delle strutture sono a secco, utilizzano prefabbricati in legno e acciaio, non sono interrati, tutto è fuori terra.

Evidenziano che valorizzando le aree presenti ci sono costi inferiori che costruirle nuove.

Per piscina e palestra serviranno indicativamente 15 mesi quindi questo blocco per questi mesi sarà "fuori gestione". Si dovrebbe partire con cantieri lido esterno - bar - spa per essere pronti per l'estate prevedendo l'accesso anche dalla ciclabile e cantiere per Campus e paddle.

Appena si verrà a conoscenza delle procedure per ottenere finanziamenti con PNRR, queste verranno avviate e i fondi verrebbero scalati dalla quota a carico del Comune.

L'eventuale maxi rata del leasing è compatibile con finanziamenti "Sport e periferie" e con fondi del così detto piano Marshall regionale.

La maxi rata da liquidare inizia dopo il collaudo che si potrebbe ipotizzare a giugno 2024.

Da verificare il costo a carico del Comune della parte demaniale che si concretizza per € 98.000,00.- all'anno, l'operatore sentirà la banca per l'eventuale inserimento nel quadro economico.

Calcolo della tempistica

Predisposizione del progetto circa 1/2 mesi, quindi per gennaio potrebbero richiedere appuntamento per la presentazione.

La formalizzazione dell'operazione con la banca richiede circa 1 mese, quindi si stima che per febbraio 2022 la proposta sia completa e possa essere messa a gara.

90 giorni (da marzo a maggio 2022) per la valutazione da parte dell'Amministrazione e preparazione del bando.

60 giorni (da giugno a luglio 2022) periodo di pubblicazione della gara europea.

Mese di agosto aggiudicazione.

1 settembre 2022 avvio gestione e cantieri.