RELAZIONE EX ART. 175 C. 2 D. LGS 36/2024 ED ART. 14 C. 3 D. LGS 201/2022 RELATIVA ALLA CONCESSIONE DEL SERVIZIO PUBBLICO LOCALE DI GESTIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO "PRIMO CARNERA"

INFORMAZIONI DI SINTESI	
Oggetto dell'affidamento	Concessione del Servizio Pubblico Locale di gestione dell'impianto destinato alla Pallacanestro (Basket) P. Carnera di Udine.
Importo stimato dell'affidamento	€ 5.290.252,90
Ente affidante	Comune di Udine, Via Lionello 1, c.f. 00168650307 Ente Locale che non esercita funzioni di ATO
Tipo di affidamento	Concessione di servizi
Modalità di affidamento	Affidamento tramite procedura a evidenza pubblica (D. Lgs. 201/2022, art. 14, comma 1, lett. a)
Durata dell'affidamento	2 anni
Territorio e popolazione interessata dal servizio affidato o da affidare:	Area sovracomunale indicativamente pari all'area della cintura di Udine. Numero indicativo della popolazione interessata dalla fornitura del servizio pari a 160.000

Soggetto responsabile della compilazione	
Nominativo:	Rodolfo Londero

Il presente documento funge anche da progettazione della concessione ex art. 41 c. 12 del D. Lgs 36/2023.

Impianto P. Carnera

E' localizzato ad Udine in via Candonio 540 ed appartiene al patrimonio indisponibile del Comune.

La capienza attuale è di 3.419 posti ed è in fase di ridefinizione per portarla a 3.500.

Destinazione: basket (Pallacanestro)

Non risultano vincoli della Soprintendenza sull'impianto.

Altri Vincoli: impianto concesso all'APU SpA per l'A.S. 2025/2026, campionato serie A1, per le sole giornate delle partite "in casa". I proventi saranno trattenuti dal concessionario.

Impianti: riscaldamento autonomo, parte a pavimento con vincoli di peso sul parquet, assenza impianto di climatizzazione, impianto luci adeguato alle partite, composto principalmente da corpi illuminanti non a LED.

E' in corso di rilascio all' APU di una concessione di suolo pubblico per la posa di 1 o 2 tensostrutture nell'area esterna all'impianto per la realizzazione di una zona hospitality; detta concessione decadrà con l'aggiudicazione della concessione dell'impianto.

Il riscaldamento è gestito da HSE nell'ambito di un contratto di gestione calore; il concessionario può subentrare nel contratto oppure presentare richiesta di gestirlo autonomamente, purché questo non comporti penali contrattuali a carico del Comune di Udine.

Oggetto della Concessione e durata
La concessione di servizi ex art. 177 e ss del D. Lgs 36/2023 ha per oggetto la gestione dell'impianto e dell'attività sportiva di basket come precisato nella sezione B1 "caratteristiche del Servizio".
La durata della concessione è di anni 2.
Il concessionario ha il diritto di gestire in esclusiva il bene incassando i relativi proventi ed assumendosi i relativi rischi della gestione imprenditoriale ed il diritto di utilizzo del "naming" dell'impianto, aggiungendo il nome di un eventuale sponsor al nome ufficiale "Primo Carnera".

Sicurezza
L'impianto ha il CPI che deve essere volturato al nuovo concessionario.
Esiste il Piano di Evacuazione e di Emergenza redatto dal Comune che sarà integrato dal concessionario in base alle attività svolte.
L'impianto ha l'agibilità di Pubblico Spettacolo per un n. 3419 di spettatori di cui 19 diversamente abili.
Per motivi di pubblica sicurezza l''impianto deve disputare le partite di basket della serie A in giornate diverse ed alternate rispetto alle partite dell'Udinese Calcio SpA.
Dovranno essere garantiti all'interno dell'impianto tutti i presidi per la sicurezza previsti dalla normativa vigente.

SEZIONE A - CONTESTO GIURIDICO E INDICATORI DI RIFERIMENTO

A.1 - Contesto giuridico

Rilevato che la normativa regionale non disciplina la materia specifica, si applica il Regolamento in materia di impianti sportivi comunali ed attività e servizi per lo sport, approvato con Deliberazione Consiliare n. 3 d'ordine del 29/01/2007.

A.2 - Indicatori di riferimento e schemi di atto

- Costi di riferimento: non sono stati rinvenuti dei costi di riferimento o costi standard per la gestione di questi tipi di impianti e pertanto ci si basa solo su quelli individuati nel PEF;
- schema tipo di piano economico finanziario: vedere apposita sezione;
- indicatori di qualità dei servizi:
  con riferimento all'art.8, c.2 del D. Lgs 201/22, per quanto concerne i livelli di qualità e quantità della prestazione richiesta, gli indicatori previsti per gli impianti sportivi dal D.D. del 31/08/2023 del MIMIT verranno regolamentati nel contratto di servizio sulla base di quanto previsto al punto E.2 monitoraggio della presente relazione;
- livelli minimi di qualità dei servizi: si rimanda al punto precedente
  Il Comune non ha redatto una carta dei servizi da sottoporre al concessionario; si prevede di metterla come uno dei parametri di valutazione all'interno del progetto di gestione dell'Offerta Economicamente Piu' Vantaggiosa.
- Lo schema di contratto tipo: verrà allegato agli atti di gara.

B.1 - Caratteristiche del servizio

Il servizio di gestione va inteso come insieme di attività volte ad assicurare ed ottimizzare:

- il funzionamento del Palasport P. Carnera, al fine di garantire l'utilizzo della struttura al massimo delle sue potenzialità, con l'organizzazione dei servizi relativi alla pratica del basket a tutti i livelli e di altre attività sportive ed extrasportive;
- l'efficiente mantenimento della struttura, attraverso l'effettuazione della periodica manutenzione ordinaria richiesta.

  Il suddetto servizio dell'impianto prevedrà i seguenti aspetti:
  - gestione attività sportiva dilettantistica: allenamenti e partite di basket, allenamenti e manifestazioni di altri sport la cui pratica è compatibile con le caratteristiche strutturali dell'impianto sportivo;
  - gestione attività sportiva serie A: (vedere parte sottostante)
  - concessione dell'impianto per attività e manifestazioni extrasportive compatibili con le caratteristiche strutturali dello stesso;
  - gestione servizio bar/ristoro esistente all'interno del Palasport;
  - gestione dei servizi pubblicitari e delle sponsorizzazioni;
  - vendita di merchandising, accessori, gadgets ecc.
  - effettuazione servizi di sicurezza/custodia e pulizia, sia durante gli incontri agonistici che al di fuori dall'orario degli stessi;

con il sostenimento da parte del concessionario di tutti gli oneri di gestione (incluse utenze) e le manutenzioni ordinarie; restano escluse le manutenzioni straordinarie, che rimangono a carico del Comune.

<u>Descrizione delle modalità di erogazione del servizio</u>
Concessione di servizi ex art. 177 e ss del D. Lgs. 36/2023.

<u>Assetto gestionale in essere</u>
Storicamente il Palasport P. Carnera è stato gestito direttamente dal Comune di Udine che ha rilasciato concessioni in uso temporaneo alle società richiedenti.
Dalla stagione sportiva 2019/2020, APU Amici Pallacanestro Udinese SSD arl è concessionario unico in uso temporaneo dell'impianto.
Gli obiettivi finali della concessione sono:

- garantire l'utilizzo dell'impianto per gare di basket di serie A (A e A2) con la massima affluenza di pubblico;
- garantire la pratica dello sport dilettantistico e scolastico (fasi finali) cittadino per tutte le manifestazioni di rilievo che richiedano la presenza di pubblico;
- favorire l'utilizzo dell'impianto anche ad altri soggetti del territorio che hanno necessità di ospitare manifestazioni sportive con presenza di pubblico superiore ai 500-1.000 posti, organizzare conferenze e dibattiti.

Per il raggiungimento degli obiettivi sopra indicati il gestore deve disporre di una adeguata organizzazione, cioe' deve essere dotato di una struttura organizzativa, sportiva, amministrativa e contabile idonea a gestire un impianto come il Carnera. A tal fine sara' richiesta anche esperienza nella conduzione di strutture sportive.
La struttura organizzativa sportiva deve essere idonea per la gestione di circa 6 squadre giovanili ed una che milita nella massima serie.

B.2 - Obblighi di servizio pubblico e relative compensazioni

Gli obblighi di servizi pubblico sono relativi all'offerta sportiva da attuare all'interno dell'impianto. Essi sono dettagliatamente descritti nella sezione B1.
Relativamente agli standard quali/quantitativi di erogazione si rimanda alle sez. E2.

Nella presente concessione non sono previsti obblighi di servizio universale in quanto l'offerta sportiva e' dedicata ad un numero limitato e selezionato di praticanti, ad eccezione dei servizi culturali e di intrattenimento di spettacolo oppure dei servizi soggetti ad agibilità di pubblico spettacolo, che sono offerti ad un pubblico indistinto.
Non è prevista alcuna compensazione monetaria da parte del Comune per gli obblighi di servizio pubblico, in quanto l'impianto è a "rilevanza economica", né per gli obblighi di servizio universale che non sono previsti.

Considerato che non sono previste compensazioni a favore del concessionario, non trova applicazione l'art. 107 TFUE sugli Aiuti di Stato.

SEZIONE C - MODALITÀ DI AFFIDAMENTO PRESCELTA

C.1 - Specificazione della modalità di affidamento prescelta: concessione di servizi pubblici sottosoglia ex 187 c. 1. D. Lgs 36/2023.

Procedura negoziata senza bando:

- indagine di mercato
- lettera di invito ai soggetti che hanno manifestato l'interesse.

C. 2 - Illustrazione della sussistenza dei requisiti europei e nazionali per la stessa e descrizione dei relativi adempimenti

L'affidamento viene effettuato conformemente a quanto previsto dalla direttiva UE 23/2014 sui contratti di concessione, dal D. Lgs 36/2023 (codice dei contratti), dal D. Lgs 201/2022 (Testo Unico Servizi Pubblici Locali) e D. Lgs 38/2021 (impianti sportivi).

SEZIONE D -MOTIVAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA DELLA SCELTA

D.1 - Risultati attesi

I risultati attesi dalla concessione del servizio di gestione dell' impianto P. Carnera sono:

A) relativamente finanza pubblica una riduzione dei costi di gestione dell'ente (rif. Sezione D5),
B) incremento della qualità del servizio offerto (vedasi sez. B1),
C) un mantenimento dei costi per gli utenti finali (utenti sportivi), un probabile incremento dei costi dei biglietti derivante principalmente, dal maggior richiamo della serie A,
D) la possibile realizzazione di investimenti a carico del gestore eventualmente proposti in sede di offerta tecnica.

D.2 - Comparazione con opzioni alternative

Dalla comparazione tra l'ipotesi della gestione diretta con quella della gestione in concessione tramite procedure aperte di selezione del contraente emerge la netta convenienza della prima. Vengono escluse forme di gestione in house e miste in quanto non si dispongono delle società e la creazione ex novo sarebbe troppo costosa.

D.3 Esperienza della gestione precedente

In precedenza l'impianto era gestito in economia, con il sostenimento dei costi della gestione e l'applicazione di tariffe orarie di concessione. Il servizio era di discreta/buona qualità, ma dati i vincoli normativi dell'Ente Pubblico, offerto in modo rigido e poco rispondente alle esigenze delle società sportive. I costi per l'ente locale erano abbastanza alti (rif. Parte D5 sulla convenienza e fattibilità gestione in concessione).
Il Comune ha effettuato negli anni 2009- 2017 un investimento per il rifacimento della copertura, campo da gioco e sedute per circa € 4.500.000,00.
Dalla nuova modalità di gestione tramite concessione di servizi si attende una ottimizzazione della stessa, una maggiore flessibilità, un equilibrio economico per il gestore e un consistente risparmio di spesa per il Comune.

D.4 - Analisi e motivazioni della durata del contratto di servizio

La durata della concessione è stabilita in anni due, nelle more della presentazione di un progetto di Project Financing relativo all'ampliamento/ristrutturazione dell'impianto sportivo, per cui è stata già presentata una manifestazione di interesse.
Non sono previsti investimenti obbligatori a carico del concessionario e pertanto la durata può essere breve.

D5 Valutazione convenienza e fattibilità ricorso Partenariato Pubblico Privato (art. 175 c. 2 D. Lgs 36/2023)

Valutazione preliminare convenienza e fattibilità della concessione
Come evidenziato nella sezione di commento al Piano Economico e Finanziario, i ricavi sono idonei a coprire i costi di gestione dell'impianto e pertanto la concessione è fattibile.
Relativamente alla convenienza, dal confronto tra il P.E.F. ed il consuntivo di gestione del 2024 (al netto del contributo regionale in conto esercizio che era una tantum solo per quell'anno) risulta nettamente più conveniente per il Comune la gestione tramite la concessione rispetto a quella diretta, assumendo che il personale verrà proficuamente impiegato in altre attività/centri di costo senza duplicazioni.
In dettaglio dal PEF emerge che il Comune non sostiene dei costi di gestione (esclusi gli ammortamenti di investimenti già effettuati ed eventuali M.S.), con la precisazione che i costi del personale (3 persone rimaste) non saranno cessanti, ma verranno destinati ad altre attività.
Dal consuntivo 2024 dell'impianto emerge un margine operativo lordo (Ebitda) negativo per € -100.438,22 (include il costo di 4 dipendenti, escluso il contributo regionale).
Il risparmio quindi per il Comune derivante dalla concessione e' pari a circa 100.000 €/a, indicativamente pari al costo del personale di custodia, piu' i costi indiretti.
Idoneità del progetto ad essere finanziato con risorse private: la presente concessione di servizi puo' essere gestita con risorse private in quanto il servizio e' a rilevanza economica, come dimostrato nella sezione sottostante del P.E.F.
Condizioni necessarie a ottimizzare i rapporti costi e benefici: sono i punti richiamati nel secondo punto successivo "capacità di gestione di soluzioni innovative".

Efficiente allocazione del rischio operativo: il rischio operativo viene traslato sul concessionario che deve sostenere le spese per la gestione dell'immobile e consiste nel mantenimento dell'equilibrio tra ricavi e costi nelle aree di attività.
Sulla Business Unit Gestione Immobiliare viene traslato principalmente il rischio della gestione "energetica" dell'immobile che costituisce la principale spesa ed il recupero dei costi mediante addebito alle altre 2 aree.
Sulla Business Unit Gestione Sportiva Dilettantistica grava il rischio della domanda (che deve essere sufficiente per coprire i costi) e tutti i rischi gestionali sportivi tra cui si distinguono la responsabilità vs i giocatori e la fornitura a costi competitivi dei servizi di allenamento e sportivi.
Sulla Business Unit della Gestione Serie A grava il rischio di reperire adeguate sponsorizzazioni, la copertura dei costi dei giocatori e la gestione sportiva che prevede la necessità di raggiungere determinati risultati per poter alimentare l'interesse degli spettatori e sponsor.
Non vengono traslati rischi relativi alla Manutenzione Straordinaria dell' immobile.
Si precisa che i rischi della gestione sportiva sono sempre stati allocati sulle società sportive a mai sul Comune, pertanto non si puo' parlare in questo caso di trasferimenti di questo tipo di rischio.
Capacità di gestione di soluzioni innovative: la concessione permette di adottare delle soluzioni innovative di gestione:

- l'accorpamento dell'attività di custodia del bene con l'utilizzo dello stesso, potendo così eliminare le prime; questo genera un importante valore aggiunto, in quanto riduce i costi del Comune nella gestione dell'impianto;
- il diritto di "naming" che permette di ottenere quelle risorse economiche aggiuntive che portano a pareggio la gestione c.d. "immobiliare" dell'impianto;
- possibilità di utilizzare anche le aree esterne dell'impianto per la collocazione di tensostrutture per "hospitality" che rendono maggiormente fruibile l'impianto (questa si rende possibile con la concessione, mentre risulta molto complicata nel caso di gestione diretta);
- una maggiore flessibilità di gestione dell'impianto in capo alle società sportive utilizzatrici in quanto slegate dalle rigidità di orario del Comune e dai tempi di risposta amministrativa;
- maggiore utilizzo dell'impianto per eventi di soggetti terzi che genera delle entrate aggiuntive.

Capacità di indebitamento dell'Ente: non essendo in previsione investimenti ne per la concessione ne' per la gestione diretta si rimanda la trattazione generale alla documentazione del bilancio di previsione 2025-2027;
Disponibilità di risorse nel bilancio pluriennale: le risorse per una gestione diretta potenzialmente esistono, ma non essendo la soluzione di gestione piu' conveniente, non verranno impiegate nella gestione dell'impianto.

SEZIONE E – STRUMENTI PER LA VALUTAZIONE DI EFFICIENZA, EFFICACIA ED ECONOMICITÀ

E.1 - Piano Economico-Finanziario

Per la redazione del PEF, non è stato utilizzato lo schema di piano economico finanziario pubblicato sul portale ANAC in considerazione della specificità dell'attività svolta che si ritiene meglio rappresentata dallo schema utilizzato.

E’ stato redatto solo un conto economico per 2 stagioni sportive, in considerazione della ridotta durata prevista e dell’assenza di investimenti a carico del concessionario. Anche per questo motivo non e’ stato redatto lo Stato Patrimoniale.
Non viene riconosciuta una remunerazione particolare del capitale investito in quanto trattandosi di una concessione pura di servizi, il capitale investito e’ estremamente basso e limitato al capitale circolante.

Il Piano e’ redatto ipotizzando una gestione suddivisa in 3 business units:

1) Gestione immobiliare dell’impianto: interessa i costi della gestione dell’edificio. Questi sono desunti dai dati effettivi 2024 sostenuti dal Comune.
   Tariffe: sono state ipotizzate entrate da ”gestione immobiliare” pari agli importi attualmente applicati dal Comune di Udine ed addebitate alla gestione sportiva dilettantistica ed a quella di Serie A.
2) Gestione sportiva dilettantistica Pallacanestro
   Sono ipotizzati i costi di 6 squadre giovanili Under 13,14,15,17 (due squadre) e 19 che svolgono l’attività sportiva, allenamenti e partite, presso il Palasport Carnera
   Queste utilizzano l’impianto prevalentemente pomeriggio/sera.
3) Gestione sportiva Pallacanestro serie A: il Carnera ospita da tempo una squadra di Basket che milita nei massimi campionati della FIP e pertanto e’ stata prevista la relativa gestione sportiva in termini di costi e ricavi.

Le principali voci sono commentate nella rispettiva colonna note.
Le tariffe richieste agli utenti sono dettagliate nel P.E.F.
I costi sono riferiti al dato storico 2024, ad esclusione di quelli energetici che sono stati prudenzialmente incrementati.
I ricavi sono stati ipotizzati pari a quelli incassati dal Comune più un adeguamento per gli eventuali maggiori costi energetici.
Tutti i valori sono al netto dell’IVA.
Il valore della concessione è pari alla somma dei ricavi stimati della gestione.
Sono stati inseriti anche i ricavi derivanti dal diritto di “naming” dell’impianto, suddividendoli tra gestione serie A e gestione immobiliare.

Per la redazione del PEF si è tenuto conto dei bilanci di società paragonabili a livello sportivo.

Dal PEF emerge che la gestione è in pareggio, pur dovendo fare estrema attenzione al controllo dei costi.
Il piano non prevede investimenti significativi a carico del gestore, fatta eccezione per un minimo di attrezzatura medica e sportiva, per le quali è stato messo solo il relativo ammortamento.

Pertanto l’impianto viene definito “a rilevanza economica” in quanto potenzialmente in grado di coprire con i ricavi i costi di gestione.

Lavoratori
Non viene applicata la clausola sociale, in quanto non c’è un operatore uscente.
Per gli allenatori sono stati ipotizzate delle collaborazioni sportive.
Per le pulizie è stato ipotizzato dei contratti di appalto di servizi.
Per la sicurezza del pubblico (steward) sono state ipotizzate collaborazioni sportive .
I tre dipendenti del Comune di Udine saranno reimpiegati in altre attività.

E.2 - Monitoraggio

Il monitoraggio verrà realizzato attraverso la:

- verifica dell'effettiva esecuzione delle attività inserite nel capitolato speciale (o contratto di servizio, V. punto A.2);
- verifica della realizzazione di quanto proposto dall'operatore economico nell'offerta tecnica dal punto di vista quantitativo e qualitativo;
- misurazione del livello di soddisfazione degli utenti, attraverso:
    - sondaggi (schede di valutazione/pagine web indirizzate da Q.R. code) in cui si richiede all'utenza/utilizzatori di valutare il servizio,
    - monitoraggio dei reclami, mediante richiesta di un report al concessionario su tipologia di reclami, tempi e modalità di gestione degli stessi;
- quantificazione della percentuale di utilizzo dell'impianto sportivo (giorni, ore,..), con specificazione attività (sportiva, tipologia sport o extrasportiva);
- quantificazione dell'utenza servita (sia in termini di atleti che si allenano, sia di pubblico che assiste agli eventi);
- attività di controllo attraverso sopralluoghi effettuati da parte dei tecnici comunali nell'impianto sportivo, per la verifica di adempimenti contrattuali, erogazione del servizio e rispetto degli obblighi normativi;
- reportistica periodica da parte del concessionario sulle attività effettuate per valutare la gestione sportiva;
- rendicontazione (annuale) della gestione economica impianto (costi/ricavi) della gestione del servizio, finalizzata anche alla valutazione del mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario della concessione;
- trasparenza ed informazione completa tramite sito web agli utenti e spettatori in merito ai servizi offerti e alle tariffe applicate;
- tutela degli utenti, in particolare minori, attraverso il controllo del rispetto della normativa, l'adozione di un adeguato modello organizzativo dell'attività sportiva e codici di condotta, safeguarding ecc..
- redazione carta dei servizi.

L'attuazione di tutti i sopraindicati aspetti andrà concretizzata con specifiche disposizioni inserite negli atti di gara e nel contratto di servizio.

Per la redazione della presente relazione si e' tenuto conto delle relazioni relative agli impianti sportivi ex art. 30 ED. Lgs 201/2022.

Udine 6/7/2025

Il Dirigente del Servizio Demografico e Sportivo
Rodolfo Londero
(documento sottoscritto digitalmente)