

Allegato 1) Relazione tecnica illustrativa concessione della Piscina Comunale di Argenta

1. Premessa e contesto

La presente relazione tecnica illustrativa è redatta in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente in materia di contratti pubblici, con particolare riferimento al D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 (Codice dei Contratti Pubblici), e a corredo della determina a contrarre avente ad oggetto la concessione dell'impianto natatorio di Argenta per le stagioni sportive 2026/2027, 2027/2028 e 2028/2029.

Il documento è parte integrante del procedimento di affidamento in concessione dell'impianto natatorio in Partenariato Pubblico Privato (PPP), ed è volto a illustrare le caratteristiche dell'intervento, le motivazioni della scelta procedurale, l'assetto economico-finanziario, l'allocazione dei rischi e le principali clausole contrattuali, con richiamo espresso ai seguenti allegati approvati con la determina a contrarre:

- Allegato A) — Matrice di allocazione dei rischi
- Allegato B) — Piano Economico Finanziario (PEF)
- Allegato C) — Schema di contratto per la concessione della piscina di Argenta

2. Descrizione dell'impianto natatorio

L'impianto natatorio oggetto di concessione è sito in via L. Magrini n. 3/a, nel Comune di Argenta, ed è classificato come impianto di tipologia "moving roof" (copertura mobile scorrevole). Il complesso è nella disponibilità del Comune di Argenta in forza del contratto di costituzione di diritto di usufrutto stipulato con Soelia S.p.A. (rep. n. 43.630 del 30 ottobre 2019), con scadenza fissata al 31 ottobre 2029.

L'impianto si compone delle seguenti strutture e dotazioni, come dettagliato nell'art. 1 dello Schema di contratto (Allegato C):

- n. 1 vasca per adulti di dimensioni pari a mt. 25×16
- n. 1 vasca per bambini di dimensioni pari a mt. 16×5
- n. 1 palestra
- Locali destinati ad attività ricreative ed educative per l'infanzia
- Area verde – solarium con annesso bar

L'impianto, realizzato negli anni '90, è stato progettato con soluzioni tecnologiche caratterizzate da elevato fabbisogno energetico, in particolare per la copertura mobile. Le attuali condizioni operative determinano costi energetici stimati in circa il 40% dei costi totali di gestione, rendendolo particolarmente vulnerabile alle fluttuazioni del mercato energetico.

3. Contesto, motivazioni e obiettivi

3.1 Storico della gestione

Con determinazione dirigenziale n. 402 del 13/09/2018 dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie, la concessione dell'impianto era stata aggiudicata a Piscina Melegnano Società Sportiva Dilettantistica a r.l., con contratto rep. n. 10.368 per la durata di quattro stagioni sportive (dalla 2018/2019 alla 2021/2022). La concessione è stata successivamente prolungata alle stagioni 2022/2023 (per effetto delle sospensioni pandemiche) e 2023/2024, 2024/2025 e 2025/2026 (con determinazione dirigenziale n. 333 del 29/06/2023, a causa del rincaro energetico conseguente al conflitto russo-ucraino).

3.2 Criticità attuali

La situazione attuale presenta le seguenti criticità strutturali che motivano il ricorso a una nuova procedura di concessione:

- Elevata incidenza dei costi energetici (circa il 40% del totale), dovuta all'obsolescenza impiantistica e alla tipologia costruttiva a copertura mobile
- Impossibilità, nel breve periodo, di sostenere investimenti di efficientamento energetico o di realizzare un nuovo impianto, per mancanza di risorse finanziarie
- Necessità di garantire la continuità del servizio di pubblica utilità nell'orizzonte temporale di 3-5 anni, in attesa della definizione di soluzioni strutturali

3.3 Obiettivi della concessione

L'Amministrazione Comunale intende perseguire i seguenti obiettivi attraverso il presente affidamento in concessione:

- Garantire il funzionamento continuativo della piscina per il nuoto libero e le altre attività sportive, per un periodo non inferiore a 330 giorni annui;
- Promuovere attività sportive, ricreative ed educative rivolte alle fasce dell'infanzia, dell'adolescenza e dell'età anziana;
- Mantenere tariffe accessibili alla cittadinanza, nel rispetto delle tariffe massime approvate con deliberazione di Giunta Comunale n. 49 del 13/03/2026;
- Trasferire il rischio operativo al soggetto privato, conformemente al modello PPP.

4. Classificazione dell'affidamento e requisiti di partecipazione

Ai fini della corretta classificazione dell'affidamento nelle banche dati nazionali e comunitarie, l'appalto è identificato dai seguenti codici: codice CNEL/INPS H077; codice ATECO 93.11.20; codice CPV 92610000-0 — "Servizi di gestione di impianti sportivi".

I requisiti di partecipazione richiesti agli operatori economici sono i seguenti. Sul piano dell'idoneità tecnico-professionale, è richiesta l'iscrizione nel registro della Camera di Commercio per un'attività pertinente all'oggetto dell'appalto. Sul piano della capacità tecnico-professionale, il concorrente deve aver svolto, nelle tre stagioni sportive antecedenti la data di pubblicazione del bando, positivamente e senza addebiti da parte dei committenti, la gestione di almeno un impianto natatorio aperto al pubblico. Sul piano della capacità economico-finanziaria, i soggetti interessati devono aver realizzato negli ultimi tre esercizi un fatturato minimo annuo, relativo ai servizi nel settore oggetto della gara, non inferiore a 450.000 euro oltre IVA.

È previsto il sopralluogo obbligatorio presso l'impianto, da effettuarsi nelle modalità e nei termini indicati nel bando di gara. L'offerta tecnica dovrà essere presentata nella forma del progetto gestionale secondo l'indice di cui all'Allegato 2.1. Il contratto sarà stipulato nella forma pubblica amministrativa. Il subappalto è consentito, ad esempio per i servizi di pulizia.

5. Progetto gestionale

5.1 Modello di gestione

Il modello gestionale proposto è orientato a garantire la continuità e la regolarità del servizio, l'ampia accessibilità dell'impianto, la diversificazione dell'offerta sportiva e la sostenibilità economica della gestione. L'impianto sarà gestito come polo sportivo e sociale integrato, capace di rispondere alle esigenze di un'utenza diversificata e di valorizzare le potenzialità dell'infrastruttura nell'intero arco dell'anno.

L'offerta di servizi comprende il nuoto libero, corsi di nuoto per tutte le fasce di età, attività fitness e benessere, attività educative e ricreative, centri estivi e utilizzo stagionale degli spazi esterni. Particolare attenzione sarà rivolta alle fasce infantili e giovanili, agli anziani e alle categorie fragili, con programmi dedicati volti a favorire l'inclusione e il benessere della comunità.

5.2 Piano delle attività

L'offerta sarà strutturata per garantire continuità e attrattività lungo tutto l'arco dell'anno sportivo. Il programma prevede corsi di nuoto articolati su livelli base, avanzati e agonistici, attività rivolte ai bambini e alle scuole, programmi per anziani con proposte di attività dolce e riabilitativa, attività fitness quali acquagym e corsi in palestra, centri estivi e iniziative ricreative, nonché eventi sportivi e iniziative promozionali volte a rafforzare il radicamento territoriale dell'impianto.

5.3 Organizzazione operativa e orari di apertura

Il servizio sarà garantito nel rispetto degli standard contrattuali, che prevedono un'apertura minima di 330 giorni annui, con un orario settimanale non inferiore a 64 ore nel periodo invernale e a 70 ore nel periodo estivo, in conformità a quanto stabilito dall'art. 3 dello Schema di contratto (Allegato C).

5.4 Personale

Il personale impiegato nella gestione dell'impianto sarà inquadrato ai sensi del CCNL "Lavoratori dello Sport" (già "Impianti Sportivi e Palestre"). Le tipologie contrattuali applicabili comprendono il lavoro sportivo ai sensi del D.Lgs. 36/2021, nelle forme del lavoro subordinato, della collaborazione coordinata e continuativa sportiva e della prestazione autonoma, nonché le collaborazioni coordinate e continuative di natura non sportiva, il lavoro autonomo e i contratti di prestazione occasionale.

L'organizzazione del personale prevede la presenza di assistenti bagnanti qualificati, istruttori sportivi, personale amministrativo e di accoglienza e un responsabile tecnico per la manutenzione. Tutti gli oneri relativi al personale sono integralmente a carico del concessionario.

5.5 Clausola sociale

1. Al fine di garantire la continuità occupazionale di tutti i soggetti impiegati nella gestione dell'impianto natatorio, il concessionario valuta prioritariamente l'assunzione del personale impiegato dal gestore uscente compatibilmente con il proprio modello organizzativo e con l'offerta tecnica presentata, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 57 del D.Lgs. 36/2023 e dei principi di tutela occupazionale di cui all'art. 35 della Costituzione, temperati con la libertà di organizzazione imprenditoriale di cui all'art. 41 della Costituzione.

2. Tutti i soggetti che attualmente prestano attività lavorativa presso l'impianto a qualsiasi titolo sono di seguito elencati:

LAVORATORI SUBORDINATI DIPENDENTI (obbligo di prioritaria valutazione)					
Nome	Tipo Contratto	RAL (€)	Qualifica	Livello	Ore Sett.
Dipendente 1	Indeterminato	26.651,94 €	Impiegato	3° Livello	40
Dipendente 2	Indeterminato	27.288,10 €	Impiegato	1° Livello	40
Dipendente 3	Indeterminato	12.405,26 €	Operaio	4° Livello	24
Dipendente 4	Indeterminato	3.406,39 €	Operaio	6° Livello	8
Dipendente 5	Indeterminato	10.219,25 €	Operaio	6° Livello	24
Dipendente 6	Indeterminato	4.654,65 €	Operaio	6° Livello	11

LAVORATORI SPORTIVI EX D.LGS. 36/2021 – CO.CO.CO. SPORTIVO (mera facoltà preferenziale di coinvolgimento)					
Nome	Tipologia Contrattuale	Retribuzione Annuale (€)	Mansione	Ore Sett. Medie	

Collab. Sportivo 1	co.co.co. Sport.	220,86 €	Istruttore Ass. Bagnanti	2,00	
Collab. Sportivo 2	co.co.co. Sport.	581,50 €	Istruttore Ass. Bagnanti	1,50	
Collab. Sportivo 3	co.co.co. Sport.	6.174,75 €	Istruttore Ass. Bagnanti	15,00	
Collab. Sportivo 4	co.co.co. Sport.	848,63 €	Istruttore Ass. Bagnanti	2,50	
Collab. Sportivo 5	co.co.co. Sport.	1.130,00 €	Istruttore Ass. Bagnanti	2,00	
Collab. Sportivo 6	co.co.co. Sport.	17.988,69 €	Istruttore Ass. Bagnanti	40,00	
Collab. Sportivo 7	co.co.co. Sport.	30,00 €	Istruttore Ass. Bagnanti	4,00	
Collab. Sportivo 8	co.co.co. Sport.	1.113,50 €	Istruttore Ass. Bagnanti	1,50	
Collab. Sportivo 9	co.co.co. Sport.	975,04 €	Istruttore Ass. Bagnanti	5,50	
Collab. Sportivo 10	co.co.co. Sport.	1.144,01 €	Istruttore Ass. Bagnanti	4,00	
Collab. Sportivo 11	co.co.co. Sport.	3.378,49 €	Istruttore Ass. Bagnanti	8,50	
Collab. Sportivo 12	co.co.co. Sport.	2.443,92 €	Istruttore Ass. Bagnanti	6,00	
Collab. Sportivo 13	co.co.co. Sport.	3.162,81 €	Istruttore Ass. Bagnanti	8,00	
Collab. Sportivo 14	co.co.co. Sport.	1.145,76 €	Istruttore Ass. Bagnanti	4,00	
Collab. Sportivo 15	co.co.co. Sport.	1.386,00 €	Istruttore Ass. Bagnanti	1,50	
Collab. Sportivo 16	co.co.co. Sport.	236,25 €	Istruttore Ass. Bagnanti	1,50	
Collab. Sportivo 17	co.co.co. Sport.	25,00 €	Istruttore Ass. Bagnanti	0,25	
Collab. Sportivo 18	co.co.co. Sport.	14.723,70 €	Istruttore Ass. Bagnanti	28,00	
Collab. Sportivo 19	co.co.co. Sport.	11.020,03 €	Istruttore Ass. Bagnanti	23,00	
Collab. Sportivo 20	co.co.co. Sport.	1.883,19 €	Istruttore Ass. Bagnanti	4,00	
Collab. Sportivo 21	co.co.co. Sport.	6.406,25 €	Istruttore Ass. Bagnanti	16,00	
Collab. Sportivo 22	co.co.co. Sport.	9.000,00 €	Istruttore Ass. Bagnanti	14,00	
Collab. Sportivo 23	co.co.co. Sport.	4.296,73 €	Istruttore Ass. Bagnanti	5,00	
Collab. Sportivo 24	co.co.co. Sport.	13.522,75 €	Istruttore Ass. Bagnanti	31,00	
Collab. Sportivo 25	co.co.co. Sport.	6.047,87 €	Istruttore Ass. Bagnanti	14,00	
Collab. Sportivo 26	co.co.co. Sport.	9.929,47 €	Istruttore Ass. Bagnanti	18,00	
Collab. Sportivo 27	co.co.co. Sport.	840,66 €	Istruttore Ass. Bagnanti	1,00	
Collab. Sportivo 28	co.co.co. Sport.	5.529,56 €	Istruttore Ass. Bagnanti	10,00	

COLLABORATORI AMMINISTRATIVO GESTIONALI EX D.LGS 36/2021					
Nome	Tipologia Contrattuale	Retribuzione Annuale (€)	Mansione	Ore Sett.	
Collab. Sportivo 1	co.co.co.	3.218,00 €	Reception (Amm/Gestional e)	9,50	

L'elenco così formato costituisce elemento informativo essenziale per la formulazione delle offerte.

3. La valutazione di assorbimento si estende a tutti i soggetti censiti ai sensi del comma 2, nei limiti del fabbisogno richiesto dall'organizzazione prescelta dal concessionario e compatibilmente con la propria struttura imprenditoriale e con le esigenze tecnico-organizzative derivanti dall'offerta tecnica presentata in sede di gara.

Il concessionario, entro 14 giorni dall'aggiudicazione, presenta un piano di assorbimento che indica:

- il numero e la tipologia dei soggetti che intende assorbire per ciascuna categoria di cui al comma 2;
- le modalità contrattuali con cui intende inquadrare ciascuna categoria, nel rispetto della normativa vigente;
- le motivazioni tecnico-organizzative documentate per i soggetti che non intende assorbire;
- le eventuali soluzioni alternative proposte per i soggetti non assorbiti (ricollocazione, riduzione concordata dell'orario, percorsi di riqualificazione professionale).

Il Comune può richiedere chiarimenti e integrazioni documentali sul piano di assorbimento.

4. Il concessionario applica ai lavoratori subordinati assorbiti condizioni economiche e normative non inferiori a quelle previste dal CCNL per i Lavoratori dello Sport (codice CNEL/INPS H077), sottoscritto da Confederazione dello Sport/Confcommercio con SLC-CGIL, FISASCAT-CISL e UILCOM-UIL, e dai relativi accordi integrativi territoriali.

Qualora il concessionario intenda applicare un CCNL diverso, è tenuto a dimostrare l'equivalenza normativa ed economica rispetto al contratto collettivo di riferimento indicato nel presente comma entro 7 giorni dall'aggiudicazione.

5. Si applica una penale di € 150 per ogni giorno di ritardo nell'adempimento degli obblighi di comunicazione di cui al presente articolo, fino alla regolarizzazione.

In caso di recidiva o inadempimento sistematico, il Comune può dichiarare risolto il contratto.

6. La presente clausola non limita la libertà organizzativa del concessionario né costituisce obbligo incondizionato di assunzione o di mantenimento delle medesime tipologie contrattuali in essere presso il gestore uscente, in conformità con i principi enunciati dalla giurisprudenza del Consiglio di Stato e dalla Corte di Giustizia dell'Unione Europea in materia di clausole sociali negli affidamenti pubblici.

6. Quadro normativo di riferimento

Il procedimento si inserisce nel quadro normativo definito dal D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 (Codice dei Contratti Pubblici). Di seguito si richiamano le disposizioni di maggiore rilevanza:

- Artt. 21 e 25 del D.Lgs. 36/2023: obbligo di utilizzo di piattaforme telematiche per la gestione delle gare
- Art. 63 del D.Lgs. 36/2023: qualificazione delle stazioni appaltanti
- Art. 71 del D.Lgs. 36/2023: procedura aperta per l'affidamento di contratti di concessione, applicabile anche per valori inferiori alla soglia comunitaria di cui all'art. 14, comma 1, lettera c), in ragione della scelta della stazione appaltante di massimizzare la concorrenza e la trasparenza nella selezione del concessionario;
- Artt. 174-192 (Libro IV) del D.Lgs. 36/2023: disciplina del Partenariato Pubblico Privato e delle Concessioni, quale strumento idoneo a trasferire il rischio operativo al partner

privato

- Art. 175, comma 1: la concessione è inserita nel Programma triennale degli acquisti di beni e servizi 2026-2028, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 del 17/12/2025 e n. 9 del 25/03/2026
- Art. 175, comma 2: trasferimento del rischio operativo (rischio di domanda e rischio di gestione) in capo al concessionario
- Art. 179 del D.Lgs. 36/2023: calcolo del valore della concessione sulla base dei ricavi complessivi del concessionario, come risultante dal Piano Economico Finanziario (Allegato B)
- Art. 189, comma 1, lettera a): previsione di clausole opzionali per la prosecuzione del rapporto concessorio, purché determinate sin dall'origine
- Art. 192 del D.Lgs. 36/2023: riequilibrio del piano economico-finanziario
- Parere del Ministero delle Infrastrutture e del Trasporto n. 2974 del 29/10/2024: durata massima dei contratti di concessione e rinnovo contrattuale

7. Scelta della procedura e della stazione appaltante

7.1 Tipologia di procedura

Ai sensi dell'art. 71 del D.Lgs. 36/2023, si procede mediante procedura aperta, con pubblicazione di bando di gara, per garantire la massima partecipazione degli operatori economici e assicurare i principi di concorrenza, trasparenza e non discriminazione di cui all'art. 3 del medesimo decreto.

La scelta della procedura aperta, pur in presenza di un valore della concessione inferiore alla soglia comunitaria di cui all'art. 14, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 36/2023 — che avrebbe consentito il ricorso a procedure semplificate ai sensi dell'art. 187 — risponde all'interesse pubblico di ampliare la platea dei potenziali concessionari e di selezionare l'offerta più vantaggiosa per la collettività in un servizio di rilevante interesse sociale.

Il bando di gara è pubblicato sulla piattaforma telematica regionale SATER, gestita da Intercent-ER, e sul sito istituzionale del Comune di Argenta, ai sensi degli artt. 21 e 25 del D.Lgs. 36/2023. L'aggiudicazione avverrà con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 108 del D.Lgs. 36/2023.

7.2 Stazione appaltante

La funzione di stazione appaltante è esercitata dalla Centrale Unica di Committenza (CUC) dell'Unione dei Comuni "Valli e Delizie", cui il Comune di Argenta delega, nell'interesse proprio, l'espletamento della procedura aperta.

La CUC opera in qualità di "committenza ausiliaria" ai sensi dell'art. 62 del D.Lgs. 36/2023, in base alla convenzione approvata con deliberazioni consiliari n. 92/2015 (Comune di Argenta), n. 58/2015 (Comune di Ostellato), n. 59/2015 (Comune di Portomaggiore) e n. 2/2016 (Unione dei Comuni Valli e Delizie).

Le procedure di gara sono svolte tramite la piattaforma telematica regionale SATER, gestita da Intercent-ER, quale soggetto aggregatore regionale, in osservanza degli obblighi di cui agli artt. 21 e 25 del D.Lgs. 36/2023. Il bando di gara, unitamente alla documentazione di gara, è reso disponibile in forma integrale sulla piattaforma SATER dalla data di pubblicazione, senza necessità di preventiva richiesta da parte degli operatori interessati.

8. Caratteristiche essenziali della concessione

8.1 Oggetto e durata

Come previsto dall'art. 1 dello Schema di contratto (Allegato C), la concessione ha per oggetto la gestione dell'impianto natatorio comunale di Argenta, con facoltà del concessionario di incamerare gli introiti derivanti dal pagamento delle tariffe da parte degli

utenti.

La durata contrattuale è strutturata come segue:

- Periodo iniziale: 3 stagioni sportive (2026/2027, 2027/2028 e 2028/2029), con decorrenza dal 1° settembre 2026 al 31 agosto 2029;
- Opzione di prosecuzione: ulteriori 2 stagioni sportive (2029/2030 e 2030/2031), esercitabile dal Comune con atto motivato da comunicarsi al concessionario almeno 90 giorni prima della scadenza ordinaria.

L'opzione di prosecuzione è prevista sin dall'origine ai sensi dell'art. 189, comma 1, lettera a), del D.Lgs. 36/2023, quale elemento strutturale del rapporto concessorio, ed è subordinata alla contestuale ricorrenza delle seguenti condizioni:

- permanenza della disponibilità giuridica dell'impianto in capo al Comune di Argenta per l'intero periodo di rinnovo
- positiva verifica dell'esecuzione contrattuale nel periodo ordinario, con assenza di penali cumulate superiori al 5% del valore annuo della concessione
- corresponsione da parte del concessionario di un canone di disponibilità pari a € 1.500,00 oltre IVA per ciascuna stagione sportiva oggetto di rinnovo

8.2 Obblighi del concessionario

Il concessionario, come disciplinato dagli artt. 3-7 dell'Allegato C, è tenuto a garantire:

- il funzionamento continuativo dell'impianto per un periodo annuale non inferiore a 330 giorni, con orario settimanale non inferiore a 64 ore nel periodo autunno-inverno-primavera e 70 ore nel periodo estivo;
- lo svolgimento di attività sportive e sociali rivolte alle fasce dell'infanzia, dell'adolescenza e dell'età anziana;
- il rispetto delle tariffe massime approvate dal Comune;
- la manutenzione ordinaria dell'impianto, secondo il piano di cui all'allegato C.4 del contratto;
- la gestione di tutte le autorizzazioni amministrative necessarie per l'esercizio dell'impianto;
- la stipula di adeguata polizza assicurativa RCT/RCO con massimali minimi di € 3.000.000,00 per sinistro.

8.3 Contributo pubblico

Il modello di concessione è configurato come PPP, in cui il concessionario assume il rischio operativo della gestione. Tuttavia, stante la necessità di garantire servizi di interesse generale con tariffe calmierate, è previsto un contributo pubblico a carico del Comune, di carattere meramente integrativo e non eliminativo del trasferimento del rischio operativo. Come previsto dall'art. 8 dell'Allegato C, il contributo pubblico annuo ammonta a € 18.236,00 oltre IVA per il primo anno, soggetto a revisione annuale a decorrere dal secondo anno mediante applicazione dell'indice FOI ISTAT. Per le stagioni di eventuale rinnovo (2029/2030 e 2030/2031), il contributo pubblico è azzerato in conformità all'art. 189, c. 1 lett. a) del D.Lgs. 36/2023 e al parere MIT n. 2974/2024.

8.4 Garanzia fideiussoria

Il concessionario è tenuto a prestare una garanzia fideiussoria definitiva ai sensi dell'art. 117 del D.Lgs. 36/2023, per un importo pari al 10% del valore della concessione riferito al periodo contrattuale iniziale triennale, come risultante dal Piano Economico Finanziario (Allegato B).

Nel caso sia attivata l'opzione di prosecuzione, il concessionario sarà tenuto a prestare una garanzia fideiussoria definitiva ai sensi dell'art. 117 del D.Lgs. 36/2023, per un importo pari al 10% del valore della concessione riferito al periodo di prosecuzione, come risultante dal Piano Economico Finanziario (Allegato B).

9. Allocazione dei rischi

La struttura del contratto di concessione è fondata sul principio del trasferimento del rischio operativo al concessionario privato, ai sensi degli artt. 175, comma 2, e 177 del D.Lgs. 36/2023. L'Allegato A) alla determina a contrarre — Matrice di allocazione dei rischi — fornisce la rappresentazione sistematica dell'attribuzione di ciascuna tipologia di rischio tra le parti.

Come dettagliato nell'Allegato A, la manutenzione straordinaria rimane in capo all'Ente concedente, in considerazione delle condizioni dell'impianto e della sua obsolescenza tecnica. Tuttavia, qualora interventi di manutenzione ordinaria carenti da parte del concessionario determinassero l'insorgenza di problemi di natura straordinaria, i relativi costi restano a carico del concessionario.

L'art. 10 dell'Allegato C disciplina la procedura di riequilibrio del Piano Economico Finanziario, attivabile nei seguenti casi: sospensione per lavori straordinari superiore a 60 giorni consecutivi nella stessa stagione sportiva; variazione imprevista e imprevedibile del prezzo medio annuo del gas; eventi straordinari non imputabili al concessionario.

10. Piano economico finanziario

L'Allegato B) — Piano Economico Finanziario (PEF) — fornisce la proiezione economica quinquennale della gestione dell'impianto natatorio per l'intero periodo di concessione, comprensivo delle stagioni di eventuale rinnovo. Il PEF ha valore meramente indicativo: ciascun operatore economico è tenuto a formulare la propria offerta sulla base di autonome valutazioni imprenditoriali.

L'incremento dei proventi stimato è correlato all'ipotesi di sviluppo delle attività e alla delibera di Giunta Comunale n. 49 del 13/03/2026 recante la determinazione delle tariffe massime applicabili all'impianto natatorio.

Le forniture energetiche rappresentano, nel primo anno di gestione, circa il 40,8% dei costi totali (€ 198.753,18 su € 487.872,00), confermando la rilevanza strategica della variabile energetica nell'equilibrio economico dell'impianto.

Il valore complessivo della concessione, calcolato ai sensi dell'art. 179 del D.Lgs. 36/2023 sulla base dei ricavi totali del concessionario emergenti dal PEF (Allegato B), è pari a:

- € 1.558.482,09 oltre IVA per il solo periodo iniziale triennale
- € 2.660.130,41 oltre IVA complessivo, inclusa l'opzione di prosecuzione biennale

Il contributo pubblico complessivo a carico del Comune per il periodo iniziale è stimato, tenuto conto dell'indicizzazione al FOI dell'ISTAT, pari a € 56.030,47, così distribuito: € 18.236,00 per la stagione 2026/2027, € 18.710,14 per la stagione 2027/2028 e € 19.084,34 per la stagione 2028/2029 (valori indicativi al netto di offerta in ribasso). Nelle stagioni di eventuale rinnovo il contributo pubblico è azzerato.

11. Stima del costo della manodopera

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 11 e 110, comma 5, lettera d), del D.Lgs. 36/2023, i documenti di gara indicano il costo della manodopera che il concessionario deve sostenere nell'esecuzione del contratto, quale garanzia del rispetto dei trattamenti economici e normativi previsti dai contratti collettivi di settore. Il CCNL applicabile è il Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro per i Lavoratori dello Sport (codice CNEL/INPS H077, stipulato il 12 gennaio 2024 tra Confederazione italiana dello sport-Confcommercio, SLC-CGIL, FISASCAT-CISL e UILCOM-UIL), esplicitamente richiamato dall'art. 22, c. 4, dello Schema di contratto.

11.1 Criteri metodologici

La stima è elaborata con riferimento al fabbisogno di personale necessario per garantire il servizio minimo previsto dallo Schema di contratto, e non sulla base della situazione storica del gestore uscente. Tale approccio è coerente con la finalità protettiva della norma: il costo della manodopera costituisce il parametro di riferimento per la verifica della congruità dell'offerta e del rispetto dei trattamenti economici e normativi minimi previsti dalla normativa vigente e dalla contrattazione collettiva applicabile, ferma restando la libertà organizzativa del concessionario.

Le figure obbligatorie per il servizio minimo sono individuate sulla base:

- a) degli artt. 3-7 dello Schema di contratto, che definiscono gli obblighi minimi del concessionario;
- b) della DGR Emilia-Romagna sulle piscine ad uso natatorio (Disposizioni tecniche Cat. A, Gruppo A1), che prescrive la presenza obbligatoria dell'assistente bagnanti durante tutto l'orario di apertura ai sensi del DM 18 marzo 1996;
- c) dell'art. 5, c. 2, dello Schema di contratto, che richiede un responsabile tecnico degli impianti.

11.2 Fabbisogno orario annuo

L'orario minimo di apertura previsto dall'art. 3, c. 2, dello Schema di contratto determina il seguente fabbisogno orario annuo:

- Periodo autunno-inverno-primavera: 34,1 settimane x 64 ore/sett. = 2.183 ore
- Periodo estivo (giugno-agosto): 13 settimane x 70 ore/sett. = 910 ore
- Totale ore apertura annue: 3.093 ore

Ai sensi dell'art. 14 del DM 18 marzo 1996, nel caso di vasche adiacenti e reciprocamente visibili il numero degli assistenti bagnanti è calcolato sommando le superfici e applicando il rapporto di 1 assistente ogni 500 m². Le vasche dell'impianto di Argenta (vasca adulti 25x16 m = 400 m²; vasca bambini 16x5 m = 80 m²) presentano una superficie complessiva di 480 m², inferiore alla soglia di 500 m²: è pertanto sufficiente 1 assistente bagnante presente per turno.

Per coprire 3.093 ore annue con un assistente bagnante sempre presente, considerando un monte ore teorico di 1.720 ore annue per lavoratore a tempo pieno (al netto di ferie, permessi e festività) e un coefficiente di presenza effettiva dell'85% — che tiene conto di assenze per malattia, permessi non programmabili e sovrapposizioni di turno — il monte ore individuale effettivo scende a circa 1.461 ore/anno. Il fabbisogno risultante è:

$$3.093 \div 1.461 = 2,12 \text{ FTE}$$

Il fabbisogno minimo degli assistenti bagnanti è pertanto stimato in 2,12 unità equivalenti a tempo pieno, realizzabile mediante 2 lavoratori a tempo pieno e integrazioni part-time per la copertura residuale (circa 12%).

11.3 Stima del costo della manodopera

La presente stima è elaborata ai fini degli artt. 11 e 110, comma 5, lettera d), del D.Lgs. 36/2023, che impone alla stazione appaltante di indicare il costo della manodopera quale parametro di riferimento per la verifica di congruità delle offerte. In coerenza con la natura concessoria dell'affidamento e con il principio di libertà organizzativa del concessionario, la stima non pretende di descrivere il modello gestionale ottimale — al quale è dedicato il Piano Economico Finanziario indicativo (Allegato B) — bensì di fissare il costo minimo del servizio contrattualmente dovuto.

Le retribuzioni/compensi annui delle figure subordinate sono desunti dalla Tabella B del CCNL per i Lavoratori dello Sport (codice CNEL/INPS H077, stipulato il 12 gennaio 2024), con riferimento alle retribuzioni mensili in vigore dal 01/07/2026 moltiplicate per 13 mensilità (art. 125 CCNL H077). La scelta del valore al 01/07/2026 — anziché alla data di pubblicazione del bando — è motivata dal fatto che la concessione decorre dal 1° settembre 2026 e il concessionario sosterrà i costi a tale livello per l'intero primo anno gestionale. Il livello contrattuale di ciascuna figura subordinata è determinato in base alle declaratorie di cui all'art. 55 del medesimo CCNL.

Per gli istruttori sportivi co.co.co., il compenso è determinato ai sensi dell'art. 23.8 del CCNL H077 e della Tabella A, che fissa i compensi minimi orari dei collaboratori coordinati e continuativi sportivi in misura pari alla quota oraria del lavoratore dipendente del corrispondente livello (calcolata dividendo la retribuzione mensile per il divisore convenzionale di 173 ore, ai sensi dell'art. 120 del CCNL H077), maggiorata del 25% a compensazione di straordinari, mensilità aggiuntive, ferie e permessi. Il fabbisogno è stimato astrattamente, non essendoci volutamente indicazioni sul livello minimo di corsi e altre attività strutturate presso l'impianto natatorio, in 2,7 FTE con composizione mista tra 4° livello (60%, aiuto allenatore/istruttore con titolo abilitante) e 5° livello (40%, aiuto allenatore/istruttore tirocinante), per un totale di 5.184 ore annue (40h × 48 settimane × 2,7 FTE), corrispondenti a 330 giorni di apertura contrattuale.

I coefficienti oneri convenzionali applicati (1,415 per lavoratori subordinati; 1,25 per co.co.co. sportivi ex D.Lgs. 36/2021) sono parametri ai soli fini della comparabilità delle offerte: il coefficiente 1,415 comprende INPS quota datore (23,81%, art. 1 L. 335/1995), INAIL (2,50%), TFR (6,91%, art. 2120 c.c.), Fondo EST (1,00%, art. 53 CCNL H077), bilateralità settore sport (0,50%, art. 54 CCNL H077) e una maggiorazione prudenziale per oneri variabili (0,73%); il coefficiente 1,25 è una media prudenziale tra la quota committente per co.co.co. non iscritti ad altra previdenza obbligatoria (22,48%) e quella per iscritti (16,00%), applicata conservativamente anche ai compensi sotto la soglia di esenzione di € 5.000,00 annui ex art. 35, comma 8-bis, del medesimo decreto. Il concorrente che adotti un diverso assetto organizzativo o contrattuale può documentarlo nella tabella A.4.4 dell'allegato 2.1 secondo le modalità indicate nell'Allegato 2.

Il responsabile della piscina ai sensi della DGR Emilia-Romagna n. 1092 del 18/07/2005 — figura obbligatoria per legge, coincidente con il direttore sportivo richiesto dal criterio A.4.1 dell'Allegato 2 — è stimato in part time al 50%, in quanto i concorrenti qualificati gestiscono tipicamente più impianti natatori e tale figura è ordinariamente condivisa tra più strutture. Il requisito di fatturato minimo di € 450.000,00 previsto dalla documentazione di gara rende strutturalmente improbabile la presenza di operatori monoimpianto.

Figura professionale	Tipologia contrattuale	Livello CCNL H077 (art. 55)	N. unità (FTE)	RAL/ compenso annuo (€)	Coeff. oneri	Costo totale annuo (€)
Assistenti bagnanti (obbligatori per tutta l'apertura — DGR ER/DM 18.03.1996)	Lavoro subordinato	4° livello CCNL H077 (bagnino abilitato)	2,12 FTE	19.588,66	1,415	58.762,06
Istruttori sportivi (corsi nuoto, acquagym, attività per fasce d'età)	co.co.co. sportivo ex D.Lgs. 36/2021	Tabella A CCNL H077 — 4° liv. (60%) e 5° liv. (40%)	2,7 FTE (mix 60/40 tra 4° e 5° livello)	55.041,05	1,25	68.801,31
Personale amministrativo/reception	Lavoro subordinato	3° livello CCNL H077 (contabile/impiegato amm. con autonomia operativa)	1 FTE	21.273,46	1,415	30.101,95
Responsabile tecnico impianti (art. 5, c. 2, Schema contratto)	Lavoro subordinato p.t. 50%	2° livello CCNL H077 (coordinatore di area/settore)	1 (p.t. 50%)	11.745,76	1,415	16.620,25
Addetti pulizie e igiene ambienti (art. 4, c. 2, Schema contratto)	Lavoro subordinato p.t. 50%	6° livello CCNL H077 (addetto alle pulizie)	2 (p.t. 50%)	17.378,66	1,415	24.590,80
Responsabile piscina / Direttore	Lavoro subordinato p.t. 50%	1° livello CCNL H077 (responsabile tecnico di comprovata)	1 (p.t. 50%)	12.928,76	1,415	18.294,20

Figura professionale	Tipologia contrattuale	Livello CCNL H077 (art. 55)	N. unità (FTE)	RAL/ compenso annuo (€)	Coeff. oneri	Costo totale annuo (€)
sportivo (DGR ER n. 1092/2005 — figura condivisa tra più impianti, p.t. 50%)		esperienza)				
Totale costo manodopera — servizio minimo (anno 1)						217.170,57

Nota: i valori indicati rappresentano i minimi di riferimento desunti dalle tabelle del CCNL H077. Il costo effettivo dipenderà dalle scelte organizzative del concessionario, nel rispetto dei minimi contrattuali.

11.4 Raffronto con il Piano economico finanziario indicativo

La stima del costo della manodopera per il servizio effettivo è confrontata con la voce personale del Piano Economico Finanziario indicativo (Allegato B):

Riferimento	Costo annuo (€)
Stima costo manodopera — servizio effettivo da contratto (presente sezione)	€ 217.170,57
Voce personale nel PEF indicativo (Allegato B, stagione 2026/2027)	€ 234.934,74

La stima del costo della manodopera per il servizio minimo (€ 217.170,57) è inferiore alla voce personale del Piano Economico Finanziario indicativo (€ 234.934,74), con una differenza di € 17.764,17. Tale differenza è fisiologica e non determina incongruenze: la presente stima è elaborata con riferimento al fabbisogno minimo contrattuale per la stagione 2026/2027, applicando i minimi tabellari del CCNL H077 in vigore dal 01/07/2026, mentre il PEF è costruito sui dati storici e su ipotesi gestionali più articolate rispetto al servizio minimo contrattuale, in linea con il livello di servizio storicamente erogato dal gestore uscente — che include un numero di collaboratori sportivi superiore al minimo indicato. Tale scarto è fisiologico e riflette la libertà organizzativa e imprenditoriale del concessionario nella definizione del proprio modello gestionale, purché nel rispetto degli standard minimi di servizio e dei trattamenti economici e normativi applicabili.

Il costo della manodopera indicato ai sensi degli art. 11 e 110, comma 5, lettera d), del D.Lgs. 36/2023 è pertanto quello della presente stima (€ 217.170,57), che costituisce il parametro minimo di riferimento utilizzabile dalla stazione appaltante ai fini della verifica della congruità dell'offerta e del rispetto dei trattamenti retributivi minimi previsti dalla normativa vigente.

Resta ferma la facoltà dell'operatore economico di dimostrare, in sede di giustificazione dell'offerta, la sostenibilità di differenti assetti organizzativi e contrattuali, purché conformi alla normativa vigente e ai trattamenti economici minimi applicabili.

12. Schema di contratto

L'Allegato C) — Schema di contratto per la concessione dell'impianto natatorio di Argenta — disciplina in modo organico i diritti e gli obblighi delle parti per l'intera durata della concessione. Il contratto si articola in sette capitoli e venticinque articoli, preceduti da un indice e seguiti da allegati tecnici (Allegati A-G al contratto).

Di seguito si richiama la struttura generale dello schema contrattuale:

- Capitolo 1 (artt. 1-2) — Oggetto e valore: definisce l'impianto concesso, la durata, le condizioni dell'opzione di rinnovo e il valore della concessione
- Capitolo 2 (artt. 3-7) — Obblighi del concessionario: disciplina adempimenti, oneri, manutenzione ordinaria, sicurezza e autorizzazioni

- Capitolo 3 (artt. 8-10) — Obblighi del concedente: regola il contributo pubblico, la manutenzione straordinaria e la procedura di riequilibrio del PEF
- Capitolo 4 (artt. 11-15) — Aspetti economici: tariffe, introiti del concessionario, gestione del bar, rendicontazione e interventi migliorativi
- Capitolo 5 (artt. 16-18) — Garanzie e assicurazioni: polizze assicurative obbligatorie e garanzia fideiussoria definitiva
- Capitolo 6 (artt. 19-21) — Inadempimenti e risoluzione: penali, clausole risolutive e facoltà di recesso
- Capitolo 7 (artt. 22-25) — Disposizioni finali: clausola sociale, consegna/riconsegna impianto, modifiche contrattuali e foro competente

Lo schema contrattuale prevede, all'art. 14, una specifica disciplina della rendicontazione annuale: entro il 31 ottobre di ciascun anno di concessione, il concessionario è tenuto a trasmettere al Comune una relazione sulla gestione comprensiva di indicatori di attività, rendicontazione economico-finanziaria analitica e stato di attuazione degli interventi migliorativi.

L'art. 19 disciplina il sistema delle penali, graduate in funzione della gravità dell'inadempimento. L'art. 20 regola le cause di risoluzione contrattuale, mentre l'art. 22 prevede l'applicazione della clausola sociale, a tutela dei lavoratori impiegati nella gestione dell'impianto.

13. Criteri di aggiudicazione

L'aggiudicazione avverrà con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 108 del D.Lgs. 36/2023, su un punteggio massimo complessivo di 100 punti così suddivisi:

13.1 Offerta tecnica (90 punti)

La componente tecnica è valutata sulla base dei seguenti sotto-criteri, in ordine decrescente di importanza:

Criteri di valutazione tecnica
Progetto attività sportive e gestione impianto
Promozione sportiva e integrazione territoriale (scuole comprese)
Tariffe offerte pari o inferiori a quelle massime previste
Organizzazione del servizio e personale
Piano di gestione tecnica e sicurezza dell'impianto
Interventi migliorativi proposti
Ore nuoto libero offerte
Ore apertura estiva offerte
Certificazione di qualità ISO 9001
Certificazione ambientale ISO 14001
Certificazione sicurezza sul lavoro ISO 45001
Certificazione relativa alla parità di genere UNI/PdR 125:2022

13.2 Offerta economica (10 punti)

La componente economica è valutata sulla base del ribasso sul contributo pubblico posto a base d'asta.

I pesi specifici per ciascun criterio e le modalità di presentazione e valutazione delle offerte sono dettagliati negli allegati 2 e 2.1.

14. Impegno di spesa e copertura finanziaria

La concessione è inserita nel Programma triennale degli acquisti di beni e servizi 2026-2028, ai sensi dell'art. 175, comma 1, del D.Lgs. 36/2023, come approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 51 del 17/12/2025 e n. 9 del 25/03/2026.

L'impegno di spesa a carico del bilancio comunale è così articolato:

- Periodo 2026-2028: prenotazione di impegno complessiva pari a € 49.584,65 IVA inclusa, imputata al capitolo 06011.03.021141 — Gestione Piscina Comunale in Affidamento a Terzi, piano finanziario U.1.03.02.15.000 (Contratti di servizio pubblico), con esigibilità: 2026 = € 5.088,81; 2027 = € 22.247,92; 2028 = € 22.247,92
- Annualità 2029: spesa pari o inferiore a € 17.159,11 IVA inclusa, che sarà impegnata sui bilanci previsionali successivi

La somma definitiva risultante dalla procedura aperta (al netto dei ribassi d'asta offerti dai concorrenti) sarà formalmente impegnata con il provvedimento di presa d'atto dell'aggiudicazione, adottato dall'Ente committente.

15. Conclusioni

La presente relazione tecnica illustrativa evidenzia come la concessione della piscina di Argenta risponda a una precisa esigenza di continuità del servizio pubblico in un contesto caratterizzato da elevati costi energetici e da impossibilità, nel breve periodo, di realizzare interventi strutturali di riqualificazione dell'impianto.

Il modello di Partenariato Pubblico Privato con trasferimento del rischio operativo al concessionario, come definito nell'Allegato A (Matrice di allocazione dei rischi), consente di garantire la gestione dell'impianto ottimizzando l'impiego delle risorse pubbliche, che rimangono limitate a un contributo integrativo e alle responsabilità di manutenzione straordinaria.

Il Piano Economico Finanziario (Allegato B) evidenzia la sostenibilità del modello gestionale proposto, con un utile operativo crescente nel quinquennio (da € 11.672 nel 2026/2027 a € 30.547 nel 2030/2031), garantendo al contempo l'erogazione di servizi di qualità alla cittadinanza a tariffe calmierate.

Lo Schema di contratto (Allegato C) fornisce un quadro regolatorio completo e bilanciato, che tutela sia gli interessi pubblici — continuità del servizio, rispetto delle tariffe, qualità della gestione — sia quelli del concessionario, attraverso meccanismi di revisione e riequilibrio del PEF in caso di eventi eccezionali.

La struttura della concessione, con durata iniziale triennale e opzione biennale di prosecuzione, è coerente con la programmazione dell'Ente e con le previsioni del contratto di usufrutto stipulato con Soelia S.p.A. (scadenza 31 ottobre 2029), garantendo flessibilità operativa e continuità del servizio nell'orizzonte temporale necessario alla definizione di soluzioni strutturali di lungo periodo.

Il Responsabile Unico del Progetto
Alberto Biolcati Rinaldi
Dirigente del Settore Cultura, Turismo e Servizi alla Cittadinanza