



CITTÀ DI ADRIA

Provincia di Rovigo

AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO PER LA RICERCA DI OPERATORI ECONOMICI INTERESSATI ALLA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE PROGETTUALI ARMITE FINANZA DI PROGETTO EX ART. 193 D.LGS 36/2023 MEDIANTE IL RICORSO ALLE FORME DEL PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO PER L'ATTUAZIONE IN REGIME DI CONCESSIONE DELLA RIQUALIFICAZIONE E GESTIONE DELLA PISCINA COMUNALE.
CUP: F64J24000040005.

Relazione tecnica-illustrativa

Impianto Natatorio Comunale

La piscina comunale di Adria è stata costruita nel 1980.

L'area esterna è stata aperta nel 1996.

L'ampliamento è stato inaugurato nel 2003.

L'impianto è attualmente composto:

Edificio principale

PIANO TERRA

- a. Vasca grande adulti di 25 x 12,5 mt.;
- b. Vasca per bambini 6 x 12,5 mt.
- c. atrio d'ingresso, uffici
- d. locale filtri piscina coperta, locale di pronto soccorso
- e. spogliatoi femminili e maschili con annessi servizi igienici, vani tecnici

PRIMO PIANO

- a. sala riunioni,
- b. beauty center con annessi zona bagno turco e sauna, zona vasche idromassaggio
- c. servizi igienici e sala relax,
- e. due ambulatori per la fisioterapia e la riabilitazione, ufficio, palestra fitness, servizi

AREA ESTERNA

- a. Vasca grande nuotatori 25 x 12,5 mt.;
- b. Laguna adulti e bambini di 31 x 12,5 mt.;
- c. Gradonata esterna.
- d. chiosco bar a servizio delle piscine scoperte,
- e. area giochi, campo multisport in erba
- f. zona verde area bagnanti.

Dal 04/10/2020 la palestra e dal 01/06/2018 l'area benessere non sono attive.

Da settembre 2022 le attrezzature del centro benessere sono state parzialmente rimosse.

Bacino d'utenza

La piscina storicamente interessa una popolazione, oltre la cittadinanza di Adria (abitanti 18.681 al 31/12/2023), di circa 50.000 utenti considerando 20 minuti di traffico medio.

Le altre piscine comunali interessate al bacino di utenza sono in comune di Porto Viro ed in comune di Rovigo che ad oggi non sono attivi.

Considerando i suddetti due impianti si ipotizza un bacino di popolazione effettivo di 35.000 interessato con traffico medio di 20 minuti.



CITTÀ DI ADRIA

Provincia di Rovigo

Gestione

La gestione è stata affidata in regime concessorio a

- Adria Nuoto dal 1984 al 31/05/2018
- Consorzio Inn.nova dal 01/06/2018 al 30/09/2020
- Padova Nuoto dal 04/10/2020 al 30/09/2024.

Il canone annuale vigente versato al comune è di € 24.000 iva compresa.

In allegato sono riportate informazioni sulle annualità 2022 –2023.

Non sono stati considerati gli ultimi anni 2018-2019-2020-2021 perchè influenzati da cambio gestione e per periodo COVID che hanno comportato periodi di chiusura della piscina.

Capitolato e Tariffe

Si allega il capitolato e tariffe vigenti nella gestione di Padova Nuoto

Nelle informazioni seguenti relative alle entrate e uscite di bilancio sono stati considerati gli ultimi due anni di gestione 2022 e 2023 non interessati dal periodo covid.

Incassi

- 2022.....€ 617.770,76
- 2023.....€ 708.257,71

Costi utenze

Per i suddetti anni sono stati considerati

Gas Metano

- 2022.....€ 105.718,07 fatture (iva compresa)
- 2023.....€ 80.834,36 fatture (iva compresa)

Energia Elettrica

- 2022.....€ 123.986,85 fatture (iva compresa)
- 2023.....€ 82.224,46 fatture (iva compresa)

Acqua

- 2022 e 2023.....€ 25.0000/28.0000 stimato (causa guasti misuratore e guasti/perdite impianto) su 650 mc/mese e 7.560 mc/anno

Personale Impiegato

Padova Nuoto nel 2023 ha i seguenti

- N. 2 Dipendenti a tempo pieno
- N. 1 Dipendente a tempo parziale
- N. 44 Collaboratori

Il Servizio di Pulizia è stato affidato a ditta esterna.



CITTÀ DI ADRIA

Provincia di Rovigo

Ipotesi di intervento di riqualificazione

Il Comune di Adria con delibera di Giunta Comunale n. 276 del 21/12/20216 ha approvato il progetto di fattibilità tecnica economica di “manutenzione straordinaria adeguamento ed ampliamento della piscina comunale” in allegato.

Non si è poi sviluppato il procedimento per la realizzazione dell'intervento in partenariato pubblico privato.

Il presente avviso è rivolto alla ricerca di un operatore economico in grado di poter realizzare un intervento di riqualificazione dell'intero impianto natatorio comunale.

I lavori dovranno interessare ogni parte dell'immobile, ed in particolare:

- la ristrutturazione delle vasche interne, dei locali trattamento acqua;
- il rifacimento impiantistico;
- la manutenzione straordinaria di tutti i locali;
- l'ottimizzazione degli spazi interni ed esterni;
- l'efficientamento energetico anche con la realizzazione di impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili.

Dalle varie valutazioni, ipotesi di intervento, stime dei lavori si ipotizza che il Quadro Economico si ipotizza che il Quadro Economico dell'intervento sia di circa € 2.500.000.

Indicazioni per la redazione del piano del servizio e della gestione

Il Piano del servizio e della gestione dovrà considerare le caratteristiche del servizio e della gestione e dovrà trattare i seguenti aspetti:

1) Organizzazione del servizio

- modalità di svolgimento del servizio, articolate in aree di attività orari di apertura e articolazione del calendario;
- attività previste, con la specificazione dei soggetti a cui sono rivolte, la tipologia, gli spazi impiegati;
- attività formative rivolte a target specifici di utenti (fasce deboli), con le relative agevolazioni/modalità di contenimento dei costi;
- servizi di assistenza all'utenza ed al pubblico;
- prodotti impiegati nell'erogazione dei servizi;
- erogazione servizi accessori (segreteria, pulizia, ...);
- numero e qualifica del personale impiegato
- modalità e strumenti di monitoraggio e valutazione delle attività e del grado di soddisfazione dell'utenza;
- azioni sinergiche e forme di collaborazione con scuole, enti locali, associazioni del territorio, altre società sportive.

2) Struttura organizzativa

- indicazione dell'organizzazione delle risorse e delle loro funzioni.

3) Servizio manutentivo, interventi ed attrezzature

- piano delle manutenzioni ordinarie e straordinarie, nel quale il concorrente descriva le metodologie, le azioni, i prodotti utilizzati e la calendarizzazione (tramite diagramma di GANTT) di tutte le attività di conduzione e manutenzione dell'immobile e degli impianti in esso presenti, oggetto della concessione;
- altri interventi di miglioria;



CITTÀ DI ADRIA

Provincia di Rovigo

- numero e tipologia di attrezzature che il concorrente intende acquistare/utilizzare nell'arco della concessione; qualora il concorrente proponga strutture mobili non nuove e già in suo possesso, deve produrre idonea documentazione adatta a descrivere lo stato attuale degli arredi.
- 4) Attività promozionali ed innovative
- promozione del servizio erogato tramite strumenti di pubblicità;
 - attività promozionali attivabili al fine di aumentare la pratica delle attività motorie in acqua, anche mediante attività innovative da svolgersi in acqua e progetti di avvicinamento al nuoto.
 - organizzazione e gestione di eventi e manifestazioni sportive nell'ambito di un quadro di iniziative anche programmate dal Comune, in sinergia con le potenzialità della promozione turistica cittadina annuale e stagionale.

Continuità dei servizi

- La concessione oggetto del presente avviso pubblico dovrà considerare la progettazione e la realizzazione dei lavori di riqualificazione per ridurre l'inattività della piscina comunale a beneficio della continuità dei servizi.

Applicazione criteri Ambientali

- Per la progettazione degli interventi di riqualificazione degli immobili, per gli interventi manutentivi, per le forniture di attrezzature e dei materiali di consumo, per l'acquisto dell'energia dovranno essere considerati i criteri vigenti ambientali (CAM, altri,...) anche in linea con il PAESC=Piano di Azione per l'Energia Sostenibile ed il approvato in consiglio comunale a febbraio 2024.

La concessione di gestione della piscina comunale affidato a Padova Nuoto scade il 30/09/2024 e si auspica che entro tale data sia stato contrattualizzato la concessione di cui al presente avviso.

Adria, marzo 2024

Il Responsabile Unico di Progetto

Ing. Andrea Portieri

(documento firmato digitalmente)

Allegati:

- A. Progetto di Fattibilità Tecnico Economica
- B. Elaborati grafici dwg
- C. Incassi anno 2022-2023
- D. Spese anno 2022-2023
- E. Iscritti per attività e per provenienza
- F. Capitolato speciale d'appalto vigente