



C I T T À d i
P I N E R O L O

Servizio di gestione globale della "Piscina Comunale" di Pinerolo e delle attività di progettazione esecutiva e realizzazione degli interventi funzionali di riqualificazione dell'impianto natatorio.

**Relazione ai sensi dell'art. 34, comma 20
D.L. 179/2012 convertito in L. 221/2012**

PREMESSA

La presente relazione è redatta ai sensi dell'art. 34, comma 20 D.L. 179/2012 convertito in L. 221/2012 recante "*Ulteriori misure urgenti per la crescita del Paese*", che statuisce: "*Per i servizi pubblici locali di rilevanza economica, al fine di assicurare il rispetto della disciplina europea, la parità tra gli operatori, l'economicità della gestione e di garantire adeguata informazione alla collettività di riferimento, l'affidamento del servizio è effettuato sulla base di apposita relazione, pubblicata sul sito internet dell'ente affidante, che dà conto delle ragioni e della sussistenza dei requisiti previsti dall'ordinamento europeo per la forma di affidamento prescelta e che definisce i contenuti specifici degli obblighi di servizio pubblico e servizio universale, indicando le compensazioni economiche se previste*".

Costituiscono contenuto necessario della relazione: l'indicazione delle ragioni e della sussistenza dei requisiti previsti dall'ordinamento europeo per la forma di affidamento prescelta e la definizione dei contenuti specifici degli obblighi di servizio pubblico e di servizio universale; costituisce invece contenuto eventuale l'indicazione di compensazioni economiche a fronte dei suddetti obblighi.

1. – NORMATIVA DI RIFERIMENTO: GESTIONE IMPIANTI SPORTIVI

Gli impianti sportivi di proprietà comunale – come da consolidato orientamento giurisprudenziale (Cons. di Stato sez. V 26/07/2016 n. 3380) - appartengono al patrimonio indisponibile dell'ente, ai sensi dell'art. 826, ultimo comma, codice civile, essendo destinati al soddisfacimento dell'interesse della collettività allo svolgimento delle attività sportive.

Le attrezzature sportive in essi esistenti sono parte integrante del patrimonio dei rispettivi Comuni e sono destinate ad uso pubblico per la promozione e per la pratica dell'attività sportiva, motoria e ricreativa, nell'ambito di un'organizzazione delle risorse volta a valorizzare le strutture destinate allo sport. La gestione di un impianto sportivo rientra a pieno titolo nell'area dei servizi alla persona, o dei servizi sociali. E' infatti universalmente riconosciuta l'importanza dello sport, inteso come pratica sportiva, ai fini dell'aggregazione sociale, del benessere della persona, della tutela della salute (prevenzione delle malattie), della formazione dei giovani.

Pertanto ogni amministrazione deve preoccuparsi di assicurare la fruibilità degli impianti da parte dei cittadini assicurandone la gestione o in forma diretta oppure indiretta, mediante affidamento a terzi individuati con procedura selettiva, assicurandone in ogni caso (indipendentemente dalla forma gestionale) la fruizione da parte della comunità.

L'articolo 90 della Legge 27 dicembre 2002, n. 289 prevede che qualora l'ente pubblico non intenda gestire direttamente gli impianti sportivi, la gestione è affidata in via preferenziale a società ed associazioni sportive dilettantistiche senza prevedere l'obbligatorietà di gare ad evidenza pubblica, ma lasciando la disciplina di specifiche modalità di affidamento a successiva legge regionale.

Pur se l'articolo 90 della legge 27 dicembre 2002, n. 289 mostra il *favor* del legislatore per l'affidamento degli impianti sportivi ai soggetti operanti nel settore dello sport, questo non significa che si possa procedere ad un affidamento diretto degli stessi ma, in conformità alle norme ed ai principi comunitari, si rende comunque necessario procedere ad un confronto concorrenziale tra i soggetti indicati nella stessa disposizione normativa.

La Regione Piemonte ha soltanto di recente regolamentato la materia, con l'approvazione da parte del Consiglio Regionale della Legge n. 23 del 01.10.2020 (pubblicata sul B.U.R.P. 02 ottobre 2020,

3° suppl. n. 40 – in vigore dal 17.10.2020) avente ad oggetto “*Norme in materia di promozione e di impiantistica sportiva*”. Gli articoli 16 e 17 della legge disciplinano l'utilizzo e le modalità di affidamento degli impianti sportivi di proprietà degli enti pubblici territoriali, prevedendo che qualora l'ente pubblico territoriale non intenda gestire direttamente gli impianti sportivi di sua proprietà, la gestione o il diritto di superficie sono affidati in via preferenziale alle società e associazioni sportive dilettantistiche, iscritte nel registro nazionale del CONI, agli EPS, alle DSA e alle FSN, riconosciuti dal CONI e dal CIP applicando le norme di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 (Codice dei contratti pubblici) e differenziando le procedure utilizzate in base alla sussistenza della rilevanza economica nella gestione degli impianti.

In materia di rilevanza economica il Consiglio di Stato, Sezione V, con Sentenza n. 5097/2009 ha ritenuto che ai fini della qualificazione di un servizio pubblico locale, sotto il profilo della rilevanza economica, è necessario verificare in concreto se l'attività da espletare presenti o meno il requisito della redditività, anche solo in via potenziale, a prescindere dalla valutazione svolta dall'Ente. Si richiama inoltre, sul tema, la deliberazione dell'Autorità Nazionale Anticorruzione A.N.A.C. n. 1300 del 14.12.2016 che ha chiarito che la procedura selettiva da adottare per l'affidamento della gestione degli impianti sportivi comunali è differente a seconda che si tratti di impianti aventi rilevanza economica (per i quali sono applicabili le norme di cui agli artt. 164 e ss. del Codice inerenti i contratti di concessione) o di impianti privi di rilevanza economica, il cui affidamento si configura a tutti gli effetti come “appalto di servizi” con applicazione delle specifiche previsioni in materia dettate dal medesimo Codice; con la citata deliberazione l'ANAC chiarisce che gli impianti sportivi con rilevanza economica sono quelli la cui gestione è remunerativa e quindi in grado di produrre reddito, mentre gli impianti sportivi privi di rilevanza economica sono quelli la cui gestione non ha tali caratteristiche e va quindi assistita dall'ente. Più in particolare «*ai fini della definizione della rilevanza economica del servizio sportivo è necessario distinguere tra servizi che si ritiene debbano essere resi alla collettività anche al di fuori di una logica di profitto d'impresa, cioè quelli che il mercato privato non è in grado o non è interessato a fornire, da quelli che, pur essendo di pubblica utilità, rientrano in una situazione di mercato appetibile per gli imprenditori in quanto la loro gestione consente una remunerazione dei fattori di produzione e del capitale e permette all'impresa di trarre dalla gestione la fonte della remunerazione, con esclusione di interventi pubblici*» (TAR Lazio, 22 marzo 2011 n. 2538); chiarisce inoltre che nel caso in cui gli impianti siano privi di rilevanza economica (nel senso in precedenza indicato), come altresì previsto dal comma 3 dell'art. 164 del Codice, l'affidamento non può avvenire in applicazione delle disposizioni dettate per le concessioni dalla Parte III del Codice.

La gestione degli impianti sportivi con rilevanza economica, qualora qualificabile quale “concessione di servizi” ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. vv) del Codice, deve essere aggiudicata con applicazione delle parti I e II del Codice stesso, per quanto compatibili (come previsto dall'articolo 164, comma 2, del d.lgs. 50/2016).

Il Codice prevede altresì la possibilità di ricorrere a forme di collaborazione con i privati, disciplinando – nella parte IV – le procedure di partenariato pubblico-privato disciplinate comunque, in quanto compatibili, dalle disposizioni di cui alla parte I, III, V e VI dello stesso codice.

L'art. 183, comma 15 del Codice, prevede in particolare che gli operatori economici possono presentare alle amministrazioni aggiudicatrici proposte relative alla realizzazione in concessione di lavori pubblici o di lavori di pubblica utilità. La proposta contiene un progetto di fattibilità, una bozza di convenzione, il piano economico-finanziario asseverato da uno dei soggetti di cui al comma 9, primo periodo, e la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione. La fattibilità di tali proposte viene valutata dall'Amministrazione aggiudicatrice la quale può altresì invitare il proponente ad apportare al progetto di fattibilità le modifiche necessarie per la sua approvazione. Il progetto di fattibilità approvato viene quindi posto a base di gara, alla quale è invitato il proponente. Il “promotore” del progetto può esercitare il diritto di prelazione con la possibilità, qualora il

promotore non risulti aggiudicatario, di divenire aggiudicatario se dichiara di impegnarsi ad adempiere alle obbligazioni contrattuali alle medesime condizioni offerte dall'aggiudicatario.

L'esame e l'approvazione della presente relazione spetta al Consiglio comunale, in quanto organo competente in materia di organizzazione e concessione della gestione dei servizi pubblici (art. 42, comma 2, lett. e) del D.Lgs. 267/2000).

2. IL MODELLO PRESCELTO PER L'AFFIDAMENTO : IL PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO

La nozione di **partenariato pubblico-privato** nasce in seno all'ordinamento comunitario; in particolare, il primo documento in materia è costituito dal **Libro Verde del 30 aprile 2004 della Commissione europea** (COM(2004)327), relativo ai partenariati pubblico-privati ed al diritto comunitario degli appalti pubblici e delle concessioni, nel quale, si afferma che il termine partenariato si riferisce in generale a **"forme di cooperazione tra le autorità e il mondo delle imprese che mirano a garantire il funzionamento, la costruzione, il rinnovamento, la gestione o la manutenzione di un'infrastruttura o la fornitura di un servizio"**.

Si tratta in altri termini di modelli contrattuali che non si basano sulla mera esecuzione di una singola prestazione da parte del privato, ma che prevedono una partecipazione attiva di quest'ultimo nella progettazione, nell'esecuzione e nel finanziamento del progetto, e al quale l'amministrazione riserva, a titolo di corrispettivo, la gestione del servizio o dell'opera da esso realizzata. Pur non essendo fornita una definizione giuridica di partenariato, sono tuttavia enucleati gli elementi essenziali delle formule ad esso riconducibili; tali sono, in sintesi:

- a) **la durata relativamente lunga della collaborazione**, che implica una cooperazione tra il partner pubblico ed il partner privato in relazione a vari aspetti di un progetto da realizzare;
- b) **la modalità di finanziamento del progetto**, garantito da parte del settore privato, talvolta tramite relazioni complesse tra diversi soggetti;
- c) **il ruolo dell'operatore economico**, che partecipa a varie fasi del progetto (progettazione, realizzazione, attuazione, finanziamento), mentre il partner pubblico si concentra principalmente sulla definizione degli obiettivi da raggiungere in termini di interesse pubblico, di qualità dei servizi offerti, di politica dei prezzi e garantisce il controllo del rispetto di questi obiettivi;
- d) **la ripartizione dei rischi tra il partner pubblico ed il partner privato**, nel quale sono trasferiti al privato rischi di solito a carico del settore pubblico.

Il Libro Verde enuclea inoltre la distinzione tra il modello di partenariato di tipo puramente contrattuale (fondato cioè esclusivamente su legami contrattuali tra i soggetti partecipanti, nel quale al soggetto privato vengono affidati compiti più o meno ampi tra cui la progettazione, il finanziamento, la realizzazione, lo sfruttamento di un lavoro o di un servizio) e quello di tipo istituzionalizzato, implicante **"una cooperazione tra il settore pubblico ed il settore privato in seno ad un'entità distinta"**.

L'art. 3 comma 1 lett. eee) del D.Lgs. 50/2016 definisce il contratto di partenariato pubblico privato come **"il contratto a titolo oneroso stipulato per iscritto con il quale una o più stazioni appaltanti conferiscono a uno o più operatori economici per un periodo determinato in funzione della durata dell'ammortamento dell'investimento o delle modalità di finanziamento fissate, un complesso di attività consistenti nella realizzazione, trasformazione, manutenzione e gestione operativa di un'opera in cambio della sua disponibilità, o del suo sfruttamento economico, o della fornitura di un servizio connessa all'utilizzo dell'opera stessa, con assunzione di rischio secondo modalità individuate nel contratto, da parte dell'operatore"**.

Nella tipologia del contratto di PPP rientrano la finanza di progetto, la concessione di costruzione e gestione, la concessione di servizi, la locazione finanziaria di opere pubbliche, il contratto di disponibilità e qualunque altra procedura di realizzazione in partenariato di opere o servizi.

L'affidamento di lavori mediante **finanza di progetto** (art. 180, comma 8, del D.Lgs. 50/2016) si configura come un "*istituto caratterizzato, essenzialmente, dalla copertura finanziaria di importanti investimenti sulla base di un progetto in considerazione della sua validità, della sua gestione nonché della sua attitudine a generare reddito per un certo lasso di tempo*". Il tratto caratterizzante dell'istituto è costituito da **un'operazione di finanziamento a lungo termine di una specifica iniziativa progettuale**, idonea a integrare una forma di partenariato di tipo contrattuale, in grado di sviluppare **prospettive reddituali e flussi di cassa idonei a ripagare l'investimento inizialmente effettuato**.

Il Project financing, sotto il profilo civilistico, è la sommatoria di singoli contratti (contratti di fornitura, di appalto, di finanziamento, di garanzia, di società, di concessione di costruzione e gestione/di management) che ne costituiscono la struttura; in particolare è una "forma" **di aggiudicazione di una concessione di lavori**, nella quale, un ruolo fondamentale è giocato dall'iniziativa imprenditoriale e finanziaria di un soggetto privato. Questi, infatti, dopo aver assunto formalmente la qualità di "promotore", a seguito del coinvolgimento di *partners* industriali e bancari, si impegna a realizzare un'infrastruttura pubblica, o di pubblica utilità (e a partire dall'emanazione del d.P.R. 207/2010 anche la gestione di un servizio), accollandosene, almeno in parte, il costo e traendo la propria remunerazione dalla successiva gestione dell'opera (o del servizio) per un determinato periodo di tempo.

La forma peculiare di aggiudicazione delineata attraverso le norme dedicate alla disciplina sulla finanza di progetto, conduce comunque alla stipula di un contratto di concessione tra la Pubblica Amministrazione e l'operatore economico; una forma contrattuale che **deve essere mantenuta distinta rispetto ai contratti di appalto**.

In estrema sintesi, la procedura di cui all' art. 180, comma 8, del D.Lgs. 50/2016 per i lavori pubblici e per i lavori di pubblica utilità presuppone o **un'iniziativa pubblica** con l'adozione da parte dell'amministrazione di un progetto di fattibilità dell'opera da realizzare o **l'iniziativa privata**; in questo secondo caso, previsto dall'art. 183, comma 15, il soggetto privato si attiva ancor prima dell'elaborazione dei documenti programmatici da parte della stazione appaltante, formulando proposte anche non contemplate dagli stessi documenti di programmazione.

In tal caso l'amministrazione entro il termine di tre mesi dalla formulazione della proposta, contenente tra l'altro un progetto preliminare dell'opera, ne valuta il pubblico interesse procedendo, in caso di esito positivo (anche subordinatamente all'adozione di alcune modifiche al progetto), all'approvazione del progetto e alla successiva indizione della procedura di evidenza pubblica per la selezione del soggetto concessionario. Superata questa fase finalizzata ad inserire il progetto di iniziativa privata nella programmazione pubblica triennale, il progetto viene posto a base di gara per l'affidamento della concessione; al proponente viene riconosciuto il diritto di prelazione, esercitabile entro quindici giorni dalla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione definitiva.

La legittimità del ricorso allo strumento della finanza di progetto è subordinata ad una corretta definizione ed articolazione del rapporto contrattuale intercorrente tra Pubblica Amministrazione e soggetto promotore. La finanza di progetto presuppone infatti la costituzione di un rapporto concessorio, e dunque di un contratto a titolo oneroso in virtù del quale la stazione appaltante affida l'esecuzione di lavori ad un privato riconoscendo a titolo di corrispettivo unicamente il diritto di gestire le opere oggetto del contratto o tale diritto accompagnato da un prezzo, con assunzione in capo al concessionario del **rischio operativo legato alla gestione delle opere**. Proprio su questo elemento della corretta allocazione dell'alea contrattuale si fonda la distinzione tra appalto e concessione, e dunque, di fatto, il discrimine tra il legittimo ricorso o meno all'istituto del *project financing*.

Già da prima dell'entrata in vigore del nuovo codice era infatti pacifico in dottrina ed in giurisprudenza come la qualificazione di un contratto in termini di concessione o di appalto non dipendesse dal soggetto nei cui confronti le prestazioni venivano erogate (gli utenti nelle concessioni, l'amministrazione negli appalti), quanto, in misura determinante, dall'allocazione del rischio economico delle prestazioni fornite. Con riferimento alle concessioni di lavori, è stato sancito che "*caratteristica peculiare dell'istituto concessorio è l'assunzione da parte del concessionario del rischio connesso alla*

gestione dei servizi cui è strumentale l'intervento realizzato, in relazione alla tendenziale capacità dell'opera di autofinanziarsi, ossia di generare un flusso di cassa derivante dalla gestione che consenta di remunerare l'investimento effettuato". In assenza di tale alea, invece, "non si configura la concessione bensì l'appalto, nel quale vi è unicamente il rischio imprenditoriale derivante dall'errata valutazione dei costi di costruzione rispetto al corrispettivo che si percepirà a seguito dell'esecuzione dell'opera. Nella concessione, al rischio proprio dell'appalto, si aggiunge il rischio di mercato dei servizi cui è strumentale l'opera realizzata e/o il c.d. rischio di disponibilità".

Il nuovo codice, sulla scorta di quanto delineato dalla direttiva 2014/23/UE, affronta anche la questione della definizione del rischio operativo, sulla quale si fonda la distinzione tra il contratto di appalto e quello di concessione.

L'art. 3, comma 1, lett. zz), definisce infatti **il rischio operativo come quel rischio legato alla gestione dei lavori o dei servizi sul lato della domanda o sul lato dell'offerta o di entrambi, trasferito al concessionario**. Si considera che il concessionario assuma il rischio operativo nel caso in cui, in condizioni operative normali, non sia garantito il recupero degli investimenti effettuati o dei costi sostenuti per la gestione dei lavori o dei servizi oggetto della concessione. La parte del rischio trasferita al concessionario deve comportare infatti una reale esposizione alle fluttuazioni del mercato tale per cui ogni potenziale perdita stimata subita dal concessionario non sia puramente nominale o trascurabile.

I contratti riconducibili allo schema di PPP sono contratti di durata che permettono alla PA di usufruire di un'infrastruttura senza doverne sopportare immediatamente il costo di realizzazione, e senza costituire **"necessariamente, per l'ordinamento contabile europeo (SEC 2010), "indebitamento", o meglio, "debito" (...) ma solo nella misura in cui l'allocazione dei rischi tipizzati dal legislatore (...) in base alle clausole del concreto contratto stipulato, sia prevalentemente posta a carico della PA committente (...)"**. Se i rischi contrattuali sono correttamente allocati in capo all'operatore economico privato, in aderenza alle decisioni Eurostat (in particolare, a quella dell'11 febbraio 2004, citata anche nella deliberazione della Sezione delle Autonomie n. 26/2016/QMIG), richiamate dall'art. 3, comma 1, lett. eee), del D.Lgs. n. 50 del 2016, l'operazione non va qualificata in termini di indebitamento (rectius, debito) per la PA committente, ma ritenuta, come detto in gergo, **"off balance"**. Al contrario, nel caso in cui un contratto di PPP, **"mascheri l'assunzione di debito per la PA committente, in quanto i rischi sono allocati prevalentemente su quest'ultima (in virtù di garanzie, clausole di indicizzazione dei prezzi, mancata decurtazione del canone in assenza del godimento del bene, adeguamento del corrispettivo di riscatto in caso di incremento dei costi di costruzione, etc.), allora il contratto viene considerato fonte di debito per la PA (e, come tale, va contabilizzato on balance)"** (C. conti, sez. contr. Lombardia /230/2017/PAR del 6 settembre 2017, nonché C. conti, sez. Aut., deliberazione n. 15/2017/QMIG).

L'autonomia negoziale dei contraenti che intendono avvalersi dello schema negoziale di PPP trova un limite legale nel dovere di concludere un accordo idoneo ad assicurare ***l'equilibrio economico e finanziario del rapporto negoziale, ossia nel dovere di pattuire clausole negoziali idonee a garantire «la contemporanea presenza delle condizioni di convenienza economica e sostenibilità finanziaria»***; intendendo, per "convenienza economica", ***"la capacità del progetto di creare valore nell'arco dell'efficacia del contratto e di generare un livello di redditività adeguato per il capitale investito" e, per sostenibilità finanziaria, «la capacità del progetto di generare flussi di cassa sufficienti a garantire il rimborso del finanziamento"*** (art. 3, comma 1, lett. fff) d.lgs. n. 50/16).

L'equilibrio economico e finanziario nel corso dell'esecuzione del rapporto, dunque, non può prescindere da una corretta allocazione dei rischi in sede di conclusione del contratto, tant'è che lo stesso Legislatore indica come essi debbono essere ripartiti. In particolare, alla luce del combinato disposto del comma 3 dell'art. 180 e del comma 1, lettere aaa), bbb) e ccc) dell'art. 3 del codice degli appalti, nel contratto di partenariato pubblico privato in capo all'operatore economico è trasferito ***il rischio di costruzione*** (ossia, «il rischio legato al ritardo nei tempi di consegna, al non rispetto degli standard di progetto, all'aumento dei costi, a inconvenienti di tipo tecnico nell'opera e al mancato

completamento dell'opera»), **il rischio di disponibilità** (*alias*, «il rischio legato alla capacità, da parte del concessionario, di erogare le prestazioni contrattuali pattuite, sia per volume che per standard di qualità previsti») o, nei casi di attività redditizia verso l'esterno, **il rischio di domanda dei servizi** resi durante il periodo di gestione dell'opera da parte dell'operatore economico ("rischio", quest'ultimo, «legato ai diversi volumi di domanda del servizio che il concessionario deve soddisfare, ovvero il rischio legato alla mancanza di utenza e quindi di flussi di cassa») (Corte Conti Lombardia/359/2019/PAR del 24/09/2019).

Alla luce di questa impostazione normativa, al fine di garantire la piena legittimità del ricorso alla finanza di progetto, è necessario assicurare che un simile assetto del rischio operativo sia mantenuto per l'intera durata del rapporto, trattandosi peraltro di durate contrattuali di medio lungo periodo.

A tal fine l'Anac, ai sensi dell'art. 181 del D.Lgs. 50/2016, ha adottato delle **linee guida sul monitoraggio dei contratti di partenariato pubblico privato**. Gli strumenti individuati dall'Anac per consentire la permanenza in capo all'operatore economico dei rischi trasferiti anche nella fase esecutiva delle prestazioni contrattuali sono tre:

- **elaborazione di una matrice dei rischi che consenta di definire in maniera trasparente e chiara ciascuna tipologia di rischio specifico in relazione al tipo di opera da realizzare e al contenuto contrattuale**, e che consenta dunque, con evidenza plastica, la possibilità di verificarne in itinere l'effettiva allocazione;
- **puntuale definizione dei contenuti essenziali della proposta contrattuale**, al fine di rendere espliciti una serie di contenuti essenziali idonei a definire l'allocazione dell'alea tra i due contraenti, compresi i meccanismi di variazione del canone;
- **individuazione preventiva degli eventi non imputabili all'operatore economico che, ai sensi dell'art. 182, comma 3, del Codice, danno diritto ad una revisione del piano economico finanziario** nel corso dell'esecuzione del contratto.

3. CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO E OBBLIGHI DI SERVIZIO PUBBLICO

3.1 Descrizione dell'attuale modello di gestione e motivazione del ricorso al partenariato pubblico privato

Rientra tra gli impianti sportivi di proprietà del Comune di Pinerolo un impianto natatorio sito in Viale Grande Torino n. 7 la cui gestione è stata data in concessione ad un soggetto terzo a seguito di apposita procedura ad evidenza pubblica.

In sintesi, l'impianto natatorio è composto da:

1 vasca 13 x 25 mt. - profondità mt. 1,30-1,80

1 vasca 13 x 6 mt. - profondità mt. 0,70

1 spogliatoio maschile (cabine, sala comune, armadietti, locale docce, servizi igienici, servizio per disabili, asciugacapelli)

spogliatoio femminile (cabine, sala comune, armadietti, locale docce, servizi igienici, servizio per disabili, asciugacapelli)

1 spogliatoio Mamma/Bebè (locale comune, tavolo con fasciatoi, servizi igienici, servizio per disabili, locale docce)

Bar interno

Zona SOLARIUM, attrezzata con lettini ed ombrelloni (aperta nel periodo estivo).

Tribuna retrattile, che viene aperta in occasione delle gare.

Sale al primo piano.

La concessione in essere comprende la gestione integrale dell'impianto sportivo ivi comprese la manutenzione ordinaria, la manutenzione programmata e la custodia dell'impianto. La concessione in essere non prevede interventi economici a carico del Comune di Pinerolo. Permane in capo all'ente la competenza in merito alla manutenzione straordinaria dell'impianto.

Il Documento Unico di Programmazione 2019-2021, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 91 del 27/12/2018, esecutiva, prevedeva all'obiettivo 06.01.03 l'affidamento della gestione dell'impianto sportivo in oggetto alla scadenza con l'emanazione di apposito bando.

Tale documento, all'obiettivo 06.01.02, delineava tra le proprie finalità la promozione dell'attività sportiva e l'accessibilità all'attività sportiva, quale grande risorsa educativa e di inclusione sociale, che presenta innegabili ed evidenti ricadute positive e virtuose sia dal punto di vista della tutela della salute e del benessere sia dal punto di vista sociale, favorendo la diffusione di valori positivi.

La concessione dell'impianto scadrà il prossimo 31.12.2021.

Il Comune di Pinerolo ha recentemente portato a termine importanti investimenti conservativi sull'impianto sportivo (quali: il rifacimento della copertura nel 2018 ed il rifacimento della piastrellatura della vasca grande realizzato nel 2019).

Il contesto territoriale in cui è ubicata la piscina comunale ed il progressivo aumento di strutture analoghe del settore privato (di dimensioni minori ma più competitive nel fornire all'utenza servizi accessori e pertanto più appetibili per l'utenza stessa) ne hanno progressivamente penalizzato i risultati gestionali e minato la concorrenzialità sul territorio.

L'Amministrazione Comunale ritiene che l'impianto sportivo necessiti di interventi di riqualificazione tesi a preservarne e a migliorarne l'efficienza in un'ottica di lungo periodo e tali da rendere l'impianto attrattivo, competitivo sul territorio, funzionale, economicamente sostenibile e con caratteristiche atte a rendere un servizio appetibile per l'utenza. Considerati i vincoli e le condizioni della finanza pubblica ed i limiti imposti dal pareggio di bilancio, l'Amministrazione ha ritenuto di non poter effettuare con risorse proprie o mediante indebitamento ulteriori investimenti volti alla riqualificazione dell'impianto. Le citate considerazioni hanno indotto l'Amministrazione Comunale – in relazione all'approssimarsi del termine dell'attuale concessione - a valutare la necessità di sollecitare il mercato al fine di promuovere interventi tesi a consentire nel lungo periodo una gestione efficiente ed efficace dell'impianto sportivo, che garantiscano adeguati investimenti utili ad assicurare lo svolgimento dell'attività secondo standard che favoriscano maggiore competitività sul territorio (e ne preservino quindi un idoneo livello di attività); pertanto, con deliberazione adottata dalla Giunta Comunale del Comune di Pinerolo n. 270 del 6 agosto 2019, esecutiva ai sensi di legge, sono state formulate le seguenti linee di indirizzo inerenti la futura gestione dell'impianto sportivo qualificato come impianto avente rilevanza economica:

- conferma della modalità gestionale indiretta dell'impianto sportivo, con affidamento a favore di terzi, analoga a quella attuale dal punto di vista degli adempimenti in capo al futuro gestore, prevedendo cioè una concessione a terzi dell'Impianto nel suo complesso comprendente - oltre all'attività sportiva - le incombenze relative ad apertura/chiusura, custodia, pulizia, gestione della sicurezza e manutenzione ordinaria e programmata;

- avviamento – per l'affidamento della futura gestione dell'Impianto tendente a consentirne nel lungo periodo una gestione efficiente ed efficace, che garantisca gli adeguati investimenti utili ad assicurare lo svolgimento dell'attività secondo standard che ne favoriscano maggiore competitività sul territorio (e ne preservino quindi un idoneo livello di attività) – di una procedura di Partenariato Pubblico Privato (PPP) ad iniziativa privata a termini dell'art. 183, comma 15, del d.lgs. n. 50/2016, che preveda interventi di investimento sull'Impianto atti a renderlo maggiormente efficiente e competitivo (interventi per l'efficientamento energetico; interventi di riqualificazione degli impianti tecnologici; realizzazione di impianti finalizzati all'attività natatoria che possano aumentare la competitività dell'impianto sportivo, con esclusione di interventi presso il Parco della Pace che comportino edifici di nuova costruzione che non costituiscano mere strutture accessorie, o che abbiano una diversa destinazione d'uso, ammettendo pertanto esclusivamente l'ipotesi di realizzazione di strutture accessorie all'attività natatoria, che si integrino con il contesto circostante);
- perseguimento delle seguenti finalità attraverso l'affidamento della gestione dell'Impianto: da un lato la valorizzazione dell'impianto sportivo come luogo di diffusione della pratica sportiva e di aggregazione sociale; dall'altro la valorizzazione e la conservazione del patrimonio comunale attraverso una gestione attenta e professionale dell'Impianto che, a fronte di un utilizzo sistematico, ne consenta il buon mantenimento;
- definizione dei seguenti obiettivi da perseguire tramite la procedura finalizzata all'affidamento a terzi, in ossequio alle predette finalità:
 - favorire la conservazione/valorizzazione del patrimonio comunale in osservanza dei principi di efficacia, efficienza ed economicità;
 - favorire la pratica sportiva rivolta a fasce diversificate di età, con particolare attenzione ai portatori di handicap;
 - garantire condizioni di uso pubblico dell'Impianto, privilegiando e garantendo in tutti gli orari il nuoto libero;
 - valorizzare l'Impianto quale centro di promozione sportiva e di aggregazione sociale;
 - assicurare al Comune forme di collaborazione per iniziative rivolte all'inclusione sociale o di elevato livello agonistico che abbiano il Patrocinio dell'ente o che siano promosse dal Comune stesso.

Si è pertanto optato per il ricorso allo schema del partenariato pubblico-privato, nella formula della proposta ad iniziativa privata, prevista dall'art. 183 comma 15 del D.Lgs. 50/2017 che, in estrema sintesi, deve rispondere a due fondamentali criteri: da un lato, soddisfare un'esigenza dell'Amministrazione, connotata dall'interesse pubblico e, dall'altro, realizzare l'operazione attraverso una corretta allocazione dei rischi economico e gestionale.

In ossequio al contenuto della citata deliberazione GC n. 270 del 06.08.2019, con apposito Avviso in data 8 agosto 2019, il Comune ha invitato tutti gli operatori potenzialmente interessati – in possesso degli specifici requisiti fissati dall'Avviso – a presentare *“all'Amministrazione Comunale una proposta di PPP (Partenariato Pubblico-Privato) ai sensi dell'art. 183, co. 15, del D.Lgs. n. 50/2016 e con diritto di prelazione in favore del “promotore” in caso di dichiarazione di pubblico interesse della conseguente proposta, relativa a una procedura di concessione a iniziativa privata, anche mediante finanza di progetto, finalizzata alla gestione integrale e continuativa dell'impianto sportivo comunale “piscina comunale” sita in Viale Grande Torino n. 7 – Pinerolo, nonché alla realizzazione di investimenti atti ad assicurare lo svolgimento dell'attività secondo standard che favoriscano maggiore competitività dell'impianto sportivo sul territorio (e ne preservino quindi un idoneo livello di attività) e ne garantiscano una gestione efficiente ed efficace [...]”*.

3.2 Il progetto di fattibilità del proponente

In forza dell'iniziativa promossa dal Comune ed in risposta all'Avviso pubblico citato al precedente paragrafo, sono pervenute all'Amministrazione comunale due distinte proposte.

A seguito delle opportune verifiche di natura tecnico-legale, sono state richieste agli operatori economici talune integrazioni, volte a rendere le predette proposte conformi al contenuto dell'art. 183, c. 15 del D.Lgs. n. 50/2016; ad esito di tali richieste, l'ATI tra "Rari Nantes Torino S.S.D. a r.l." (capogruppo), "UISP Comitato Regionale UISP Piemonte APS", "UISP Comitato territoriale Pinerolo APS" e "Architetto Paolo Pettene & Partners S.T.P. S.r.l." ha provveduto a produrre nei termini assegnati tutta la documentazione integrativa richiesta dal Comune; l'altro operatore economico ha invece ommesso di presentare quanto prescritto dall'Amministrazione comunale e previsto *ex lege*, precludendo di fatto all'Amministrazione Comunale di procedere alla valutazione della proposta operativa presentata. In ragione di ciò tale proposta è stata dichiarata non valutabile; conseguentemente, è stata oggetto di valutazione ai fini della dichiarazione in merito alla eventuale dichiarazione di pubblico interesse della relativa iniziativa, la proposta avanzata dal costituendo raggruppamento temporaneo di imprese di tipo verticale (di seguito, "**Promotore**") tra "Rari Nantes Torino S.S.D. a r.l." (capogruppo), "UISP Comitato Regionale UISP Piemonte APS", "UISP Comitato territoriale Pinerolo APS" e "Architetto Paolo Pettene & Partners S.T.P. S.r.l." presentata con nota acclarata al protocollo comunale al n. 64077 in data 30 ottobre 2019.

La proposta per l'affidamento in concessione mediante finanza di progetto a termini dell'art. 183, co. 15 presentata, riguarda le attività di progettazione esecutiva, realizzazione degli interventi funzionali di riqualificazione e gestione globale dell'Impianto per un periodo di anni 20, e comprende: progetto di fattibilità, relazione tecnica illustrativa, stima sommaria degli interventi con Quadro economico generale, elaborati grafici, schema di convenzione, PEF asseverato, specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione, requisiti morali, requisiti speciali, cauzioni ed ulteriore documentazione amministrativa.

Sul progetto di fattibilità presentato è stata svolta, a partire dalla data di presentazione, un'intensa attività istruttoria consistita:

- a) nella verifica della presenza di tutta la documentazione richiesta dall'art. 183, comma 15 del D.Lgs. 50/2016;
- b) nella verifica della completezza, correttezza e chiarezza, sotto un profilo formale, degli elaborati progettuali presentati dalla ditta, della specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione, dei dati riportati nel PEF, nonché della bozza di convenzione;

L'attività istruttoria ha portato alla richiesta di modifiche ed integrazioni, apportate dal soggetto Promotore (prot. c.le 3404 del 20 gennaio 2020, prot. c.le 6478 del 3 febbraio 2020 e prot. c.le 8294 del 10 febbraio 2020); a seguito di tali modifiche con deliberazione di Giunta Comunale n. 117 del 26 maggio 2020, il Comune ha ritenuto di poter valutare come di pubblico interesse la suddetta proposta di *project financing* stabilendo che l'intera documentazione tecnica e gestionale facente parte della suddetta proposta fosse posta a base della gara per l'affidamento della procedura di partenariato pubblico-privato finalizzata all'assegnazione del contratto in oggetto. Ciò anche allo scopo di consentirne l'inserimento nei documenti di programmazione del Comune, in particolare nel programma triennale delle opere pubbliche e proseguire nell'iter.

Il progetto di fattibilità presentato dal promotore comprende i seguenti interventi funzionali di riqualificazione dell'impianto natatorio, il cui valore - desumibile dal piano economico finanziario -

ammonta ad Euro 550.000,00 oltre iva, spese tecniche ed oneri vari (per un totale di Euro 687.864,10):

- installazione di nuovi generatori di calore a condensazione in sostituzione delle caldaie esistenti;
- sostituzione dei gruppi di pompaggio esistenti con nuovi circolatori elettronici dotati di inverter per la gestione ottimale del sistema di riscaldamento;
- installazione di una nuova pompa di calore aria-acqua per impianto ibrido;
- interventi sull'UTA esistente dell'ambiente vasca per migliorare l'efficienza dell'impianto di climatizzazione (regolazione elettronica);
- sostituzione dell'UTA degli spogliatoi con nuovo recuperatore di calore e modifiche alle canalizzazioni esistenti per recuperare energia dall'aria espulsa;
- sostituzione dell'UTA del piano primo con nuovo recuperatore di calore e modifiche alle canalizzazioni esistenti per recuperare energia dall'aria espulsa;
- realizzazione di impianto di climatizzazione a servizio della hall di ingresso completo di UTA, canalizzazioni e componenti accessori;
- realizzazione di un impianto di supervisione BEMS (Building Energy Management System) per la gestione remota e ottimizzata degli impianti.
- recuperatore di calore vasche di compenso
- sostituzione impianti trattamento acqua vasche ricreativa e nuoto
- riqualificazione della vasca ricreativa con aumento della profondità e nuovo bordo sfioro a cascata
- nuova pavimentazione del piano spiaggia con piastrelle in gres antisdrucchiolo
- sostituzione delle griglie delle canaline esistenti di sfioro e di raccolta acque di lavaggio sul piano spiaggia
- fornitura di teli isotermitici per la copertura notturna delle vasche
- riqualificazione vasche di compenso con rifacimento del rivestimento e nuovi ulteriori accessi dal piano spiaggia
- rivestimento con isolamento a cappotto sulle pareti esterne della facciata ovest
- rifacimento area esterna solarium a prato.

La proposta prevede la realizzazione di tali interventi nei primi 3 anni di esercizio senza interruzione del servizio con possibilità da parte dell'utente di fruire delle attività sportive/ricreative in piena sicurezza e in una struttura che garantisca una buona qualità e comfort ambientale.

Il servizio affidato in concessione comprenderà:

- la progettazione esecutiva degli interventi sopra citati, in conformità al progetto definitivo presentato in gara dal soggetto aggiudicatario incluse le eventuali migliorie da parte di altri soggetti esercitando il diritto di prelazione;
- la realizzazione dei lavori a corpo ogni onere compreso per la realizzazione degli interventi in conformità agli elaborati progettuali eventualmente integrati con le approvazioni di rito;
- la manutenzione ordinaria, straordinaria e migliorativa (esclusi gli interventi di carattere strutturale) dell'impianto natatorio, in conformità al Piano di manutenzione allegato alla proposta; relativamente alla manutenzione straordinaria il concessionario dovrà ottenere i relativi permessi e/o autorizzazioni
- la gestione dell'Impianto con la regolare attivazione dell'erogazione del servizio natatorio pubblico per tutta la durata della concessione;
- eventuali ulteriori interventi migliorativi e/o aggiuntivi alle opere previste, nell'arco della durata della convenzione.

3.3 Gli obblighi di servizio pubblico

Gli obblighi di servizio pubblico definiscono i requisiti specifici imposti al gestore del servizio per garantire il conseguimento degli obiettivi di interesse pubblico.

Il gestore sarà tenuto ad erogare per tutta la durata della Concessione i servizi natatori e acquatici secondo le modalità dettagliate e le condizioni indicate nel "Piano di Gestione" e nel "Piano Economico Finanziario asseverato", presentati con l'offerta.

I corsi proposti saranno indicativamente i seguenti:

- Corsi di acquaticità baby (3 mesi-3 anni)
- Corsi di acquaticità prescolare (3-5 anni)
- Corsi di nuoto per bambini (6-14 anni)
- Corsi di nuoto sincronizzato
- Corsi di nuoto per ragazzi
- Corsi di nuoto per adulti
- Attività per utenti diversamente abili
- Nuoto libero
- Attività ginnica in acqua (acquagym, acquabike, acquatrek, ecc.)
- Attività ginnica per la terza età
- Attività preagonistica
- Attività agonistica settore nuoto
- Attività agonistica settore nuoto sincronizzato
- Corsi per le scuole
- Pallanuoto
- Triathlon
- Nuoto salvamento

Il gestore:

- avrà diritto a percepire le tariffe che risulteranno dall'applicazione del ribasso percentuale offerto in sede di gara.

- dovrà garantire per tutta la durata della Concessione i servizi di:

- gestione e manutenzione dell'impianto natatorio;
- pulizia e sanificazione;
- vigilanza e controllo accessi.

- dovrà garantire:

- la fruizione dell'impianto da parte delle scuole cittadine (infanzia, primarie e secondarie) per i corsi organizzati in favore delle stesse in alcuni giorni alla settimana, con la sola corresponsione del rimborso del costo degli istruttori;
- l'applicazione di tariffe agevolate agli utenti diversamente abili, ai soggetti di età superiore ai 65 anni;

- dovrà inoltre garantire ed assicurare che il Servizio di gestione dell'impianto, considerato ad ogni effetto servizio di pubblico interesse, non sia sospeso o abbandonato, salvo per cause di forza maggiore e/o salve interferenze con i lavori accessori anch'essi affidati in concessione che non consentano di garantire la fruibilità dell'impianto natatorio in condizioni di sicurezza per gli utenti e/o per il personale impiegato.

E' prevista un'apertura dell'impianto indicativamente per undici mesi all'anno, con chiusura nelle vacanze natalizie e nel mese di agosto.

Da settembre a maggio la piscina effettuerà il turno di riposo settimanale la domenica, salvo manifestazioni.

L'orario complessivo di apertura dell'impianto sarà quindi dalle ore 08,50 alle ore 21,50 dal lunedì al venerdì.

Il sabato invece dalle ore 08,30 alle ore 18,30.

Nei mesi di giugno, luglio è prevista l'apertura settimanale di sette giorni su sette (da concordare un'eventuale chiusura settimanale in relazione all'affluenza del pubblico). In questo periodo verrà utilizzata l'area esterna e verrà notevolmente ampliato l'orario del nuoto libero.

Tali dati sono estrapolati dalla proposta presentata dal Promotore.

Al concessionario spetterà il diritto di gestire e di sfruttare economicamente il servizio attraverso l'introito degli incassi derivanti dall'utilizzo dell'impianto. Il concessionario avrà facoltà di realizzare ogni altra attività consentita, coerente e compatibile con la specifica destinazione di un impianto natatorio pubblico di interesse cittadino. Sarà quindi consentita l'erogazione di servizi accessori, inclusi quelli commerciali finalizzati ad una migliore fruizione da parte degli utenti quali, a mero titolo esemplificativo il servizio di somministrazione di alimenti e bevande, il servizio di vendita di materiale sportivo, il servizio di attività di benessere/estetica.

L'equilibrio economico-finanziario della gestione sarà garantito dalle potenzialità della struttura nel suo complesso.

3.4. La documentazione presentata dal Proponente a supporto dell'analisi economico finanziaria

La proposta del proponente/Promotore è corredata da un Piano Economico Finanziario oggetto di asseverazione da parte di "Pitagora Revisione srl" con sede legale in Corso Matteotti n. 21 – Torino.

L'asseverazione fornita attesta la coerenza, nel suo complesso, del piano economico finanziario sulla base: dell'investimento complessivo, dei criteri di determinazione dei ricavi delineati nel PEF, della durata della concessione definita in 20 anni, del tempo previsto per l'esecuzione dei lavori e per l'avvio della gestione, della struttura finanziaria dell'operazione nonché dei costi/ricavi e dei conseguenti flussi di cassa generati dal progetto con riferimento alle tariffe.

Il piano economico finanziario intende fornire un quadro complessivo della fattibilità e sostenibilità dell'investimento in tutte le sue articolazioni. I dati e le informazioni di base per la costruzione dell'elaborato relativamente all'investimento in strutture sportive, con le relative dinamiche economico finanziarie ed organizzative, sono state oggetto di un'attenta analisi da parte del proponente del contesto locale, mentre le tariffe da applicare e i dati riguardanti la gestione sono stati forniti dal gestore della piscina comunale.

Il piano è strutturato secondo le seguenti aree di intervento:

1. Fogli principali:

- a) *Ipotesi Business Plan*
- b) *Conto Economico*
- c) *Stato Patrimoniale*
- d) *Cash Flow*

2. Fogli di sviluppo

- a) *Sviluppo ricavi*
- b) *Capex e ammortamenti*
- c) *Debiti e interessi finanziari*
- d) *indicatori*
- e) *Quadro riepilogativo*

f) Quadro Economico.

Il piano fornisce pertanto gli elementi generali a supporto della valutazione economica e della valutazione di convenienza finanziaria dell'operazione. Essendo il **Piano economico finanziario del Proponente stato asseverato, lo stesso viene acquisito come corretto e completo in tutte le sue parti.**

Lo schema di convenzione prevede l'eventuale revisione del PEF solamente al verificarsi di eventi non riconducibili al Concessionario (a titolo esemplificativo, le c.d. "cause di forza maggiore"), non relativi ai rischi trasferiti a quest'ultimo in forza della convenzione e comunque tali da incidere sull'equilibrio del PEF. La revisione può essere effettuata solo nei limiti di quanto necessario a neutralizzare gli effetti derivanti dall'evento non imputabile al Concessionario consentendo la permanenza dei rischi in capo allo stesso.

3.5. Allocazione dei rischi

L'allocazione dei rischi è correttamente posta in capo al concessionario per i rischi di costruzione, domanda, disponibilità, finanziamento, finanziario, insolvenza dei soggetti, delle relazioni industriali, di valore residuale, di obsolescenza tecnica, come da matrice dei rischi sotto riportata

Descrizione sommaria delle tipologie di rischio

3.5.1. Il Rischio di costruzione

Il Rischio di costruzione, come definito all'art. 3, comma 1, lett. aaa), del Codice degli Appalti, è legato al ritardo nei tempi di consegna, al non rispetto degli standard di progetto, all'aumento dei costi, a inconvenienti di tipo tecnico nell'opera e al mancato completamento dell'opera. In tale categoria generale di rischio è possibile distinguere i seguenti rischi specifici:

a) rischio di progettazione, connesso alla sopravvenienza di necessari interventi di modifica del progetto, derivanti da errori o omissioni di progettazione, tali da incidere significativamente su tempi e costi di realizzazione dell'intervento;

b) rischio di esecuzione dell'intervento difforme dal progetto, collegato al mancato rispetto degli standard di progetto;

c) rischio di aumento del costo dei fattori produttivi o di inadeguatezza o indisponibilità di quelli previsti nel progetto;

d) rischio di errata valutazione dei costi e tempi di costruzione;

e) rischio di inadempimenti contrattuali di fornitori e subappaltatori;

f) rischio di inaffidabilità e inadeguatezza della tecnologia utilizzata.

3.5.2. Il Rischio di domanda

Il Rischio di domanda è quello legato ai diversi volumi di domanda del servizio che l'operatore economico deve soddisfare, ovvero, il rischio legato alla mancanza di utenza e, quindi, di flussi di cassa (art. 3, comma 1, lett. ccc), del Codice).

In tale categoria generale di rischio si distinguono i seguenti rischi specifici:

- rischio di contrazione della domanda di mercato, ossia di riduzione della domanda complessiva del mercato relativa al servizio, che si riflette anche su quella dell'operatore economico;

- rischio di contrazione della domanda specifica, collegato all'insorgere nel mercato di riferimento di un'offerta competitiva di altri operatori che eroda parte della domanda.

3.5.3. Il Rischio di disponibilità

Il Rischio di disponibilità è legato alla capacità di erogare le prestazioni contrattuali pattuite, sia per volume che per standard di qualità previsti (art. 3, comma 1, lett. bbb), del Codice). In tale categoria generale di rischio è possibile distinguere i seguenti rischi specifici:

- rischio di manutenzione straordinaria, non preventivata, derivante da una progettazione o costruzione non adeguata, con conseguente aumento dei costi;

- rischio di performance, ossia il rischio che la struttura messa a disposizione o i servizi erogati non siano conformi agli standard tecnici e funzionali prestabiliti, con conseguente riduzione dei ricavi;
- rischio di indisponibilità totale o parziale della struttura da mettere a disposizione e/o dei servizi da erogare.

3.5.4. Altri rischi

Accanto ai rischi di costruzione, di domanda e di disponibilità, vi sono una serie di rischi che possono presentarsi nella fase antecedente l'aggiudicazione e/o la stipula del contratto, in quella successiva al termine di scadenza contrattuale ovvero durante l'intero ciclo di vita della Concessione. Tra questi, si segnalano:

- "rischio di finanziamento", ossia di mancato reperimento delle risorse di finanziamento a copertura dei costi e nei tempi prestabiliti dall'art. 165, comma 5, del Codice;
- "rischio finanziario", ossia l'aumento dei tassi di interesse e/o il mancato rimborso di una o più rate di finanziamento, con conseguente aumento dei costi o impossibilità di proseguire nell'operazione;
- "rischio di insolvenza dei soggetti" che sono tenuti a pagare il prezzo dei servizi offerti;
- "rischio delle relazioni industriali", ossia quello legato alle relazioni con altri soggetti (parti sociali) che influenzino negativamente costi e tempi della consegna;
- "rischio di valore residuale" ossia il rischio di restituzione alla fine del rapporto contrattuale di un bene di valore inferiore alle attese;
- "rischio di obsolescenza tecnica", derivante da una più rapida obsolescenza tecnica degli impianti, incidente sui costi di manutenzione e/o sugli standard tecnici e funzionali prestabiliti;
- "rischio di commissionamento", ossia che l'opera non riceva il consenso da parte di soggetti pubblici o della collettività (portatori d'interessi nei confronti dell'opera da realizzare) con conseguenti ritardi nella realizzazione e insorgere di contenziosi, ovvero nei casi estremi, con il conseguente venir meno della procedura o dell'affidamento;
- "rischio ambientale e/o altro";
- "rischio normativo/politico/regolamentare", derivante da modifiche dell'assetto regolatorio e da decisioni politiche programmatiche non prevedibili contrattualmente con conseguente aumento dei costi per l'adeguamento. Tale rischio può comportare il venire meno della procedura o dell'affidamento;
- "rischio amministrativo" connesso al notevole ritardo o al diniego nel rilascio di autorizzazioni (pareri, permessi, licenze, nulla osta, etc.) da parte di soggetti pubblici e privati competenti o anche al rilascio dell'autorizzazione con prescrizioni con conseguenti ritardi nella realizzazione;
- "rischio di esproprio", connesso a ritardi da esproprio o a maggiori costi di esproprio per errata progettazione e/o stima.

La "matrice dei rischi" riporta la seguente allocazione del rischio:

Tipo di rischio	Maggiori costi e/o ritardi associati al verificarsi del rischio	Strumenti per la mitigazione del rischio	Rischi o a carico del pubblico	Rischio a carico del privato	Articolo dello schema di convenzione che identifica il rischio
1. Rischio di costruzione					
Rischio di progettazione	SI	Clausole contratto	NO	SI	Artt. 2, 7.1, 9.1, 9.2, 11.1 e 15.1

Rischio di esecuzione dell'intervento difforme dal progetto, collegato al mancato rispetto degli standard di progetto	SI	Clausole contratto	NO	SI	Artt. 2, 7.1, 9.3, 9.5, 9.6, 11.1, 16 e 17
Rischio di aumento del costo dei fattori produttivi o di inadeguatezza o indisponibilità di quelli previsti	SI	Clausole contratto	NO	SI	Artt. 7.1, 7.2 e 11.1
Rischio di errata valutazione dei costi e tempi di costruzione	SI	Clausole contratto	NO	SI	Artt. 4, 9.2, , 9.7 e 11.1
Rischio di inadempimenti contrattuali di fornitori e subappaltatori	SI	Clausole Contratto	NO	SI	Artt. 9.3 e 11.1
Rischio di inaffidabilità e inadeguatezza della tecnologia utilizzata	SI	Clausole Contratto	NO	SI	Artt. 7.1, 9.6 e 11.1
2. Rischio di domanda					
Rischio di contrazione della domanda di mercato	NO	Clausole Contratto	NO	SI	Artt. 10.1, 11.3, e 13.3
Rischio di contrazione della domanda specifica	NO	Clausole Contratto	NO	SI	Artt. 11.3 e 13.3
3. Rischio di disponibilità					
Rischio di manutenzione straordinaria, non preventivata, derivante da una progettazione o costruzione non adeguata, con conseguente aumento dei costi	SI	Clausole Contratto	NO	SI	Artt. 2, 7.1, 11.2 e 17
Rischio di performance	SI	Clausole Contratto	NO	SI	Artt. 2, 7.1, 10.1, 10.2 e 11.2, 12, 15.1, 17
Rischio di indisponibilità totale o parziale della struttura da mettere a disposizione e/o dei servizi da erogare	SI	Clausole Contratto	NO	SI	Artt. 2, 7.1, 9.6, 10.1, 11.2, 12, 15.1, 17
4. Altri rischi					

Rischio di finanziamento	SI	Clausole Contratto	NO	SI	Artt. 7.1, 11.4 e 13
Rischio finanziario	SI	Clausole Contratto	NO	SI	Artt. 11.4 e 13
Rischio di insolvenza dei soggetti	NO	Clausole Contratto	NO	SI	Artt. 11.4 e 13.3
Rischio delle relazioni industriali	SI	Clausole Contratto	NO	SI	Art. 11.4
Rischio di valore residuale	NO	Clausole Contratto	NO	SI	Artt. 4, 10.1, 11.4e 15.5
Rischio di obsolescenza tecnica	NO	Clausole Contratto	NO	SI	Artt. 10.1, 11.4 e 12
Rischio di commissionamento	NO	Clausole Contratto	SI	NO	Art. 11.4
Rischio ambientale e/o altro	SI	Clausole Contratto	SI	SI	Art. 11.4
Rischio normativo/politico/regolamentare	SI	Clausole Contratto	SI	NO	Artt. 9.5, 9.7 e 13.2
Rischio amministrativo	SI	Clausole Contratto	SI	SI	Artt. 7.1, 9.1 e 11.4
Rischio di esproprio	SI	Clausole Contratto	NO	NO	Artt. 11.4

4. Motivazione economico-finanziaria della scelta

Gli impianti sportivi di proprietà del Comune di Pinerolo sono nella loro totalità gestiti con modalità indiretta, mediante affidamento a terzi. Una gestione diretta degli impianti sportivi da parte del Comune non è infatti praticabile per l'assenza di adeguate professionalità nell'organico dell'ente e per impossibilità di provvedere all'assunzione del personale necessario nel rispetto della normativa vigente in materia.

La scelta di procedere all'affidamento in concessione pertanto è in continuità con quanto sinora praticato dall'ente in materia di gestione dei propri impianti sportivi.

La novità sta invece nel tipo di procedura prescelta. La scelta per l'affidamento in concessione a terzi dell'impianto sportivo in oggetto mediante la procedura del partenariato pubblico privato, è riconducibile alla valutazione circa la necessità – già esplicitata nelle premesse (vedi precedente punto 3.1) - di interventi di riqualificazione dell'impianto tali da garantirne l'efficienza e la funzionalità nel lungo periodo e dalla contestuale impossibilità di procedervi con risorse proprie dell'ente.

Gli investimenti contenuti nella proposta del promotore ammontano ad Euro 550.000,00 : oltre iva, spese tecniche ed oneri vari (per un totale di Euro 687.864,10).

Attraverso tale scelta procedurale, viene conseguita la valorizzazione dell'impianto sportivo senza oneri per l'Ente.

La convenzione che verrà stipulata con il concessionario prevederà – come quella attuale – l'assenza di contributo pubblico. Il recupero dell'investimento e l'equilibrio della gestione verranno conseguiti dal gestore con la possibilità di sfruttamento dell'impianto (introito tariffe e svolgimento attività economiche accessorie) per un periodo di 20 anni.

Non vi sono pertanto oneri aggiuntivi per l'ente; si registra invece un'indubbia convenienza derivante dal conseguimento della valorizzazione e riqualificazione dell'impianto sportivo, ciò che consente conseguentemente di garantirne la funzionalità e l'utilizzo a favore della collettività.

La convenzione che verrà stipulata è oltretutto migliorativa rispetto all'esistente, in quanto pone a capo del futuro concessionario la manutenzione straordinaria dell'impianto (con esclusione degli interventi strutturali), onere che è invece attualmente in capo all'ente concedente.