



CITTÀ DI TAORMINA
Città Metropolitana di Messina

AZIENDA SPECIALE TAORMINA SOCIAL CITY

**SCHEMA DI PROCEDURA DI GARA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE
DELLA GESTIONE DI IMPIANTI SPORTIVI COMUNALI**
(ai sensi degli artt. 176–192 D.lgs. 36/2023)

SI RENDE CONTO CHE

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 09 del 05.04.2025 il Comune di Taormina ha costituito l'Azienda Speciale "Taormina Social City", ente strumentale del Comune ai sensi dell'art. 114 del D.lgs. 267/2000;
- in data 27.06.2025 è stato sottoscritto il Contratto di Servizio Rep. n. 849/2025 tra il Comune di Taormina e l'Azienda Speciale "Taormina Social City", con il quale il Comune ha affidato all'Azienda la gestione dei servizi pubblici locali e delle attività ricreative, sportive e del tempo libero rientranti nelle finalità istituzionali dell'Ente;
- ai sensi del citato Contratto di Servizio, l'Azienda Speciale opera quale soggetto gestore dei beni, delle strutture e dei servizi affidati dal Comune di Taormina, assumendo la responsabilità organizzativa, tecnica, amministrativa ed economica delle attività connesse alla loro gestione;
- rientra tra le finalità dell'Azienda Speciale la promozione della pratica sportiva, dell'inclusione sociale e della valorizzazione degli impianti sportivi comunali, attraverso forme di gestione improntate a criteri di efficienza, efficacia, economicità e valorizzazione dell'interesse pubblico;
- l'Azienda Speciale, in qualità di soggetto gestore incaricato dal Comune di Taormina, intende procedere all'affidamento in concessione della gestione degli impianti sportivi comunali individuati nel presente avviso.

PARTE I - DISCIPLINARE DI GARA

Art. 1 – Oggetto della procedura

1. Il presente disciplinare regola la procedura di gara per l'affidamento in concessione della gestione funzionale, economica, manutentiva e organizzativa dei seguenti impianti sportivi di proprietà comunale:
 - Lotto 1 – Campo di Calcio Comunale “Bacigalupo”
 - Lotto 2 – Complesso Tennis comunale composto da n. 3 campi in terra rossa
2. La concessione comporta il trasferimento in capo al concessionario del rischio operativo connesso alla gestione del servizio, ai sensi dell'art. 177 del D.lgs. 36/2023.
3. Il concessionario assume integralmente il rischio connesso alla domanda e alla gestione, fatto salvo quanto previsto in materia di riequilibrio economico-finanziario.
4. L'Azienda Speciale Taormina Social City procede all'affidamento in concessione degli impianti sportivi comunali in forza del Contratto di Servizio Rep. n. 849/2025 stipulato con il Comune di Taormina, nell'ambito delle funzioni e competenze alla stessa attribuite in materia di gestione di servizi, strutture ricreative, sportive e del tempo libero.

Art. 2 – Natura giuridica del rapporto

1. L'affidamento configura una concessione di servizi ai sensi dell'art. 176 del D.lgs. 36/2023.
2. La controprestazione consiste nel diritto di gestire l'impianto e di percepire i proventi derivanti dall'utilizzo dello stesso.
3. Il concessionario non agisce quale mandatario dell'Ente, ma opera in autonomia organizzativa e gestionale.

Art. 3 – Normativa applicabile

La procedura è disciplinata da:

- D.lgs. 36/2023 (Codice dei Contratti Pubblici)
- Codice Civile
- D.lgs. 81/2008
- Normativa CONI/CIP
- Normativa regionale siciliana in materia di impiantistica sportiva
- Regolamenti comunali vigenti

Art. 4 – Durata della concessione

1. Lotto 1 e Lotto 2: durata anni 10.
2. È escluso il rinnovo tacito.

3. Eventuale proroga tecnica potrà essere disposta esclusivamente per il tempo strettamente necessario all'espletamento di nuova procedura di gara.

Art. 5 – Valore stimato della concessione

1. Il valore stimato è determinato ai sensi dell'art. 179 del D.lgs. 36/2023 sulla base del fatturato complessivo stimato per l'intera durata della concessione.
2. Valori stimati:
 - Lotto 1: € 650.000
 - Lotto 2: € 720.000
3. Il valore è indicativo e non costituisce garanzia di ricavo minimo.

Art. 6 – Canone concessorio

1. Il concessionario è tenuto al pagamento di un canone annuo posto a base di gara:
 - Lotto 1: € 5.000 (a rialzo)
 - Lotto 2: € 8.000 (a rialzo)
2. Il canone sarà aggiornato annualmente secondo l'indice ISTAT FOI.
3. Il mancato pagamento comporta l'applicazione di penali e, nei casi gravi, la risoluzione del contratto.

Art. 7 – Soggetti ammessi alla gara

Possono partecipare:

- Associazioni e Società Sportive Dilettantistiche;
- Enti di Promozione Sportive riconosciute dal CONI e dal CIP;
- Enti del Terzo Settore;
- Cooperative costituite;
- Operatori economici singoli o associati.

purché in possesso dei requisiti previsti dal presente disciplinare.

Art. 8 – Requisiti di ordine generale

1. I concorrenti devono essere in possesso dei requisiti di cui agli artt. 94–98 del D.lgs. 36/2023.
2. È richiesta l'assenza di cause di esclusione automatiche e non automatiche.

Art. 9 – Requisiti di capacità tecnica

1. Esperienza nella gestione e/o nell'organizzazione di attività sportive coerenti con la tipologia e la destinazione d'uso dell'impianto sportivo per il quale si presenta candidatura.
2. Disponibilità di personale qualificato.
3. Struttura organizzativa adeguata.

Art. 10 – Avvalimento e Raggruppamenti

1. È ammesso l'avvalimento nei limiti di legge.
2. Sono ammessi RTI e consorzi.

Art. 11 – Cauzioni e garanzie

1. Cauzione provvisoria: 2% del valore stimato.
2. Cauzione definitiva: 10% del valore contrattuale.
3. Polizza RCT/RCO con massimale minimo € 2.000.000.

Art. 12 – Criterio di aggiudicazione

1. Lotti 1 e 2: Offerta economicamente più vantaggiosa.
2. I criteri di dettaglio sono disciplinati nella Parte III del presente bando.

Art. 13 – Verifica di anomalia

L'Azienda Speciale Taormina Social City, mediante gli organi preposti, procederà alla verifica di congruità delle offerte ai sensi del D.lgs. 36/2023.

Art. 14 – Riequilibrio economico-finanziario

1. In caso di eventi straordinari e imprevedibili, è ammessa revisione del PEF.
2. Non costituisce causa di riequilibrio la normale oscillazione del mercato.

Art. 15 – Tracciabilità flussi finanziari

Obbligo di applicazione della L. 136/2010.

Art. 16 – Controlli e vigilanza

Il RUP esercita poteri di controllo sulla gestione.

Art. 17 – Risoluzione anticipata

La concessione può essere risolta nei modi e nei termini consentiti dal D.lgs n. 36/2023.

Art. 18 – Foro competente

Foro esclusivo di Messina. È esclusa la competenza arbitrale

PARTE I-BIS
MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE E SVOLGIMENTO DELLA GARA

Art. 18-bis – Identificativi della procedura

1. La procedura è identificata dai seguenti codici:
 - Lotto 1 – Campo di Calcio Comunale “Bacigalupo”: CIG _____;
 - Lotto 2 – Complesso Tennis comunale: CIG _____.
2. Responsabile Unico del Progetto (RUP): _____.

Art. 18-ter – Piattaforma telematica e termine di presentazione delle offerte

1. La procedura si svolge interamente in modalità telematica, ai sensi degli artt. 25 e 26 del D.lgs. 36/2023, mediante la piattaforma di approvvigionamento digitale _____, accessibile all’indirizzo _____.
2. Le offerte devono essere caricate sulla piattaforma entro trenta giorni dalla data di pubblicazione del presente bando, e precisamente entro le ore _____ del giorno _____. Il termine è perentorio e le offerte pervenute oltre la scadenza non sono ammesse.
3. Per partecipare il concorrente deve registrarsi sulla piattaforma. I documenti indicati all’art. 18-quinquies sono sottoscritti con firma digitale dal legale rappresentante o da un procuratore munito di idonea procura, da allegare. Il rischio di un caricamento tardivo o incompleto resta a carico del concorrente.
4. L’offerta è vincolante per 180 giorni dalla scadenza del termine di presentazione.

Art. 18-quater – Partecipazione ai lotti

1. Ciascun concorrente può partecipare a uno solo o a entrambi i lotti.
2. Chi partecipa a entrambi i lotti presenta un'offerta tecnica e un'offerta economica distinte per ciascun lotto. La documentazione amministrativa può essere unica, purché indichi i lotti per i quali si concorre.
3. I lotti sono aggiudicati separatamente e lo stesso concorrente può risultare aggiudicatario di entrambi.
4. Non è ammesso partecipare allo stesso lotto in più di una forma (singolarmente e in raggruppamento o consorzio, oppure in più raggruppamenti).

Art. 18-quinquies – Contenuto dell'offerta: le tre buste telematiche

1. L'offerta si compone di tre buste telematiche distinte, da caricare sulla piattaforma secondo le istruzioni ivi indicate.

Busta A – Documentazione amministrativa

- domanda di partecipazione (Allegato A);
- dichiarazione dei requisiti generali (Allegato B) e dichiarazione sostitutiva unica dei requisiti (Allegato M);
- dichiarazione di esperienza gestionale (Allegato C);
- dichiarazione antimafia (Allegato O) e dichiarazione sulla composizione degli organi sociali (Allegato P);
- Patto di integrità sottoscritto (Allegato N);
- dichiarazione di presa visione del bando e del capitolato (Allegato T) e impegno all'utilizzo sociale dell'impianto (Allegato S);
- garanzia provvisoria (art. 18-octies) e impegno alla costituzione della garanzia definitiva (Allegato R);
- attestazione di avvenuto sopralluogo (Allegato H.2), se effettuato;
- in caso di raggruppamento o consorzio, la dichiarazione di cui all'Allegato I; in caso di avvalimento, le dichiarazioni di cui agli Allegati Z.1 e Z.2 e il contratto di avvalimento previsto dall'art. 104 del D.lgs. 36/2023;
- statuto e atto costitutivo del concorrente e copia del documento di identità del sottoscrittore.

Busta B – Offerta tecnica (una per ciascun lotto)

- progetto gestionale (Allegato F);
 - piano di manutenzione (Allegato G);
 - programmazione delle attività sportive (Allegato V.1);
 - piano di sostenibilità ambientale (Allegato V.2);
 - piano di inclusione sociale e disabilità (Allegato V.3);
 - elenco del personale impiegato nella gestione (Allegato Q).
2. La mancanza di uno dei cinque elaborati previsti dall'art. 37 comporta l'esclusione. La Busta B non deve contenere alcun riferimento al canone offerto o ad altri elementi economici, a pena di esclusione.

Busta C – Offerta economica (una per ciascun lotto)

- offerta economica (Allegato D.1 per il Lotto 1, Allegato D.2 per il Lotto 2), con il rialzo percentuale indicato in cifre e in lettere; in caso di discordanza prevale l'indicazione in lettere;
- Piano Economico-Finanziario del concorrente su dieci anni (Allegato E.1 per il Lotto 1, Allegato E.2 per il Lotto 2), coerente con l'offerta tecnica e con il canone offerto.

Art. 18-sexies – Sopralluogo

1. Il sopralluogo presso gli impianti è facoltativo. La sua mancata effettuazione non comporta esclusione.
2. Chi intende effettuarlo ne fa richiesta tramite la piattaforma, utilizzando l'Allegato H.1, entro il _____ giorno antecedente la scadenza del termine di presentazione delle offerte. L'Azienda comunica data e ora del sopralluogo e, al termine, rilascia la relativa attestazione (Allegato H.2).
3. Il sopralluogo può essere effettuato dal legale rappresentante o da un suo delegato munito di delega scritta e documento di identità.
4. Con la presentazione dell'offerta il concorrente dichiara comunque di conoscere lo stato dei luoghi e di averne tenuto conto nella formulazione dell'offerta.

Art. 18-septies – Chiarimenti e comunicazioni

1. Le richieste di chiarimento vanno presentate esclusivamente tramite la piattaforma, fino al settimo giorno antecedente la scadenza del termine di presentazione delle offerte.
2. Le risposte sono pubblicate sulla piattaforma in forma anonima, almeno quattro giorni prima della scadenza, e valgono per tutti i concorrenti.
3. Tutte le comunicazioni tra l'Azienda e i concorrenti avvengono tramite la piattaforma, ai sensi dell'art. 29 del D.lgs. 36/2023.

Art. 18-octies – Garanzia provvisoria

1. L'offerta è corredata da una garanzia provvisoria pari al 2% del valore stimato del lotto indicato all'art. 5, ai sensi dell'art. 106 del D.lgs. 36/2023. Chi partecipa a entrambi i lotti presenta una garanzia per ciascun lotto.
2. La garanzia può essere costituita, a scelta del concorrente:
 - come cauzione, mediante bonifico o titoli del debito pubblico garantiti dallo Stato;
 - come fidejussione bancaria o assicurativa, oppure rilasciata da intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'art. 106 del D.lgs. 385/1993, sottoscritta digitalmente dal garante.
3. La fidejussione deve prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, secondo comma, del Codice Civile e l'operatività entro

quindici giorni a semplice richiesta scritta. Deve avere validità di almeno 180 giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle offerte.

4. Si applicano le riduzioni dell'importo previste dall'art. 106, comma 8, del D.lgs. 36/2023, se il concorrente ne documenta il possesso dei requisiti.
5. La garanzia è svincolata ai non aggiudicatari con la comunicazione dell'aggiudicazione e all'aggiudicatario al momento della stipula.

Art. 18-novies – Svolgimento della gara

1. Le sedute di gara si svolgono in modalità telematica. Data e ora di ciascuna seduta sono comunicate tramite la piattaforma, dalla quale i concorrenti possono seguire le operazioni.
2. Nella prima seduta il RUP, eventualmente assistito da un seggio di gara, apre le Buste A e verifica la documentazione amministrativa.
3. Ai sensi dell'art. 101 del D.lgs. 36/2023, le carenze della documentazione amministrativa possono essere sanate con il soccorso istruttorio, entro un termine non inferiore a cinque e non superiore a dieci giorni. Non possono essere sanate le carenze dell'offerta tecnica e dell'offerta economica. La mancata regolarizzazione nel termine comporta l'esclusione.
4. Concluso l'esame della documentazione amministrativa, l'Azienda adotta il provvedimento di ammissione ed esclusione e lo comunica ai concorrenti.
5. La Commissione giudicatrice nominata ai sensi dell'art. 93 del D.lgs. 36/2023 apre le Buste B dei concorrenti ammessi e le valuta in una o più sedute riservate, secondo i criteri della Parte III. Sono esclusi i concorrenti che non raggiungono la soglia minima di 50/80.
6. In seduta successiva la Commissione apre le Buste C, attribuisce il punteggio economico secondo l'art. 40 e forma la graduatoria di ciascun lotto. In caso di parità prevale il concorrente con il punteggio tecnico più alto; in caso di ulteriore parità si procede per sorteggio.
7. Se un'offerta appare non sostenibile, si procede alla verifica di congruità prevista dagli artt. 13 e 41.

Art. 18-decies – Verifica dei requisiti, aggiudicazione e stipula

1. La Commissione formula la proposta di aggiudicazione di ciascun lotto in favore del primo classificato.
2. L'Azienda verifica il possesso dei requisiti dichiarati tramite il Fascicolo virtuale dell'operatore economico (FVOE), ai sensi dell'art. 99 del D.lgs. 36/2023.
3. L'aggiudicazione è disposta dall'organo competente dell'Azienda e diventa efficace all'esito positivo delle verifiche. È comunicata a tutti i concorrenti ai sensi dell'art. 90 del D.lgs. 36/2023.
4. Prima della stipula l'aggiudicatario presenta la garanzia definitiva e la polizza RCT/RCO di cui all'art. 11, la dichiarazione sulla tracciabilità dei flussi finanziari (Allegato L) e l'ulteriore documentazione richiesta dall'Azienda.

5. La convenzione è stipulata nel rispetto dei termini previsti dall'art. 18 del D.lgs. 36/2023. Le spese contrattuali sono a carico dell'aggiudicatario.
6. Se l'aggiudicatario non presenta la documentazione richiesta o non si presenta alla stipula, decade dall'aggiudicazione. In tal caso l'Azienda escute la garanzia provvisoria e può aggiudicare al concorrente che segue in graduatoria.

Art. 18-undecies – Pubblicità

1. Il presente bando è pubblicato ai sensi dell'art. 27 del D.lgs. 36/2023 tramite la Banca dati nazionale dei contratti pubblici dell'ANAC, nonché sulla piattaforma telematica, sul sito istituzionale dell'Azienda Speciale Taormina Social City nella sezione "Amministrazione trasparente" e all'Albo pretorio online del Comune di Taormina.
2. Gli esiti della procedura sono pubblicati con le stesse modalità.

Art. 18-duodecies – Accesso agli atti

1. L'accesso agli atti della procedura è regolato dagli artt. 35 e 36 del D.lgs. 36/2023 e avviene tramite la piattaforma.
2. Il concorrente può indicare, con dichiarazione motivata e comprovata, le parti dell'offerta tecnica che costituiscono segreti tecnici o commerciali. L'Azienda ne tiene conto nel valutare le istanze di accesso, nei limiti previsti dall'art. 35 del D.lgs. 36/2023.

Art. 18-terdecies – Trattamento dei dati personali

1. I dati personali forniti dai concorrenti sono trattati ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.lgs. 196/2003, esclusivamente per lo svolgimento della procedura e per la gestione del successivo rapporto contrattuale.
2. Titolare del trattamento è l'Azienda Speciale Taormina Social City, Corso Umberto n. 217, 98039 Taormina (ME), PEC taorminasocialcity@pec.comune.taormina.me.it.
3. I dati possono essere comunicati ai componenti della Commissione, all'ANAC e agli enti competenti per le verifiche di legge, e sono pubblicati nei soli casi previsti dalla normativa sulla trasparenza.
4. I dati sono conservati per la durata della procedura e del contratto e, successivamente, per i termini previsti dalla legge. L'interessato può esercitare i diritti di cui agli artt. 15-22 del Regolamento (UE) 2016/679 rivolgendosi al titolare.

PARTE II - CAPITOLATO TECNICO DELLA CONCESSIONE
TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 19 – Oggetto del Capitolato

1. Il presente Capitolato disciplina in modo dettagliato gli obblighi tecnici, organizzativi, manutentivi e funzionali a carico del concessionario per ciascun lotto.
2. Il concessionario è responsabile della gestione completa dell'impianto, inclusi custodia, sicurezza, manutenzione ordinaria, gestione delle prenotazioni, rapporti con l'utenza e organizzazione delle attività sportive.
3. Tutte le attività devono essere svolte nel rispetto delle normative vigenti in materia di sicurezza, igiene, impiantistica sportiva, pubblica sicurezza e prevenzione incendi.

Art. 20 – Standard generali di servizio

Il concessionario deve garantire:

- Apertura regolare dell'impianto secondo calendario approvato.
- Continuità del servizio.
- Pulizia giornaliera degli spazi comuni.
- Efficienza degli impianti tecnologici.
- Presidio durante le attività.
- Sistema trasparente di prenotazione.

È vietata qualsiasi sospensione arbitraria del servizio.

Art. 21 – Obblighi

1. Il concessionario assume la piena responsabilità in materia di sicurezza.
2. È obbligatoria la nomina del responsabile della sicurezza.
3. Devono essere aggiornati:
 - DVR
 - Piano di emergenza
 - Registro manutenzioni
 - Manuale HACCP
4. Devono essere effettuate verifiche periodiche sugli impianti elettrici e di illuminazione.
5. Il Concessionario è tenuto, a propria cura e spese, a provvedere alla voltura ovvero all'attivazione dei contratti relativi alle utenze necessarie al funzionamento dell'impianto (energia elettrica, acqua, gas, telefonia, connessione dati e ogni altra utenza eventualmente necessaria), entro e non oltre 30 giorni dalla data di sottoscrizione della convenzione o dalla consegna dell'impianto. A decorrere dalla data di effettiva presa in consegna dell'impianto, tutti gli oneri derivanti dai consumi e dalla gestione delle utenze saranno integralmente a carico del Concessionario, il quale dovrà garantire la continuità dei servizi per tutta la durata della concessione. Il Concessionario dovrà trasmettere

all'Amministrazione concedente copia della documentazione attestante l'avvenuta voltura o attivazione delle utenze entro il termine sopra indicato.

TITOLO II – LOTTO 1 CAMPO DI CALCIO “BACIGALUPO”

Art. 22 – Descrizione funzionale dell'impianto

Il Lotto 1 comprende:

- Campo regolamentare
- Spogliatoi
- Servizi igienici
- Impianto di illuminazione
- Aree di pertinenza

L'impianto è oggetto di recente efficientamento energetico.

Art. 23 – Manutenzione ordinaria del campo

Il concessionario deve garantire:

- Spazzolamento semestrale manto sintetico;
- Controllo livellamento,
- Manutenzione reti e porte;
- Pulizia dell'intero impianto;
- Manutenzione panchine;
- Manutenzione spogliatoi;
- Manutenzione ordinaria di tutti gli impianti: idrico, elettrico, torrifaro.

La manutenzione deve essere documentata in apposito registro.

Art. 24 – Gestione attività sportive

1. Deve essere garantita attività calcistica continuativa.
2. Priorità alle società locali.
3. Riserva minima del 20% delle ore per attività scolastiche o comunali.
4. È ammessa organizzazione tornei, previa autorizzazione.

Art. 25 – Illuminazione e impianti tecnologici

1. Il concessionario è responsabile del corretto utilizzo dell'impianto di illuminazione.
2. Devono essere rispettate le soglie di efficienza energetica.

3. È vietato l'utilizzo improprio dell'impianto.

Art. 26 – KPI di performance Lotto 1

Indicatori minimi:

- Numero giornate di apertura ≥ 300 annue
- Tasso utilizzo minimo 60%
- Assenza segnalazioni strutturali reiterate
- Tempi di ripristino guasti ≤ 48 ore

TITOLO III – LOTTO 2 COMPLESSO TENNIS

Art. 27 – Specificità tecnica dei campi in terra rossa

Il concessionario è obbligato a garantire:

- Irrigazione quotidiana
- Livellamento giornaliero
- Rullatura periodica
- Ripristino zone usurate
- Rifacimento stagionale manto

Tutte le attività devono essere tracciate.

Art. 28 – Manutenzione drenaggi e linee

Devono essere garantiti:

- Funzionamento drenaggi;
- Integrità linee di gioco;
- Pulizia bordo campo.
- Controllo del livellamento e controllo qualità terreno di gioco;
- Manutenzione reti e recinzioni;
- Pulizia dell'intero impianto;
- Manutenzione panchine e degli spazi aperti;
- Manutenzione spogliatoi ed arredi;
- Manutenzione ordinaria di tutti gli impianti: idrico, elettrico ed illuminazione.

Art. 29 – Gestione dell’attività sportiva e promozionale

1. Devono essere promosse attività federali.
2. Organizzazione tornei almeno annuali.
3. Programmi per giovani, principianti e soggetti fragili.
4. Riserva minima del 20% delle ore per attività scolastiche o comunali.

Art. 30 – KPI Lotto 2

- Apertura minima di 320 giorni/anno
- Tempo medio di ripristino del manto ≤ 24 ore
- Soddisfazione utenti documentata
- Assenza degrado strutturale

TITOLO V – DISPOSIZIONI TRASVERSALI

Art. 31 – Investimenti migliorativi

1. Il concessionario deve reinvestire almeno il 5% dei ricavi (calcolati al netto del canone di locazione).
2. Eventuali interventi migliorativi di natura strutturale dovranno essere preventivamente concordati e formalmente autorizzati dall’Azienda Speciale Taormina Social City, attraverso i propri organi competenti, previo confronto e coordinamento con il Comune di Taormina, proprietario dell’immobile.

Art. 32 – Tariffe

1. Le tariffe dei servizi sono determinate dal Consiglio di Amministrazione dell’Azienda Speciale Taormina Social City e sottoposte all’approvazione degli organi competenti del Comune di Taormina, mediante proposta alla Giunta Comunale e successiva approvazione da parte del Consiglio Comunale.
2. Non sono ammessi aumenti unilaterali.

Art. 33 – Penali

Penali applicabili:

- € 200 per violazioni minori
- € 500 per disservizi ripetuti

- € 1.500 per grave inadempimento

Art. 34 – Risoluzione

La concessione può essere risolta in caso di:

- Mancato pagamento del canone per due annualità.
- Gravi violazioni sicurezza.
- Reiterata inosservanza obblighi contrattuali.

PARTE III - CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 35 – Criterio di aggiudicazione

1. L'aggiudicazione avverrà secondo il criterio dell'Offerta Economicamente Più Vantaggiosa ai sensi dell'art. 108 del D.lgs. 36/2023.
2. La valutazione sarà effettuata da apposita Commissione giudicatrice nominata ai sensi dell'art. 93 del D.lgs. 36/2023.
3. L'attribuzione dei punteggi avverrà mediante metodo aggregativo-compensatore.

Art. 36 – Ripartizione dei punteggi

<u>Componente</u>	<u>Punteggio Massimo</u>
Offerta tecnica	80 punti
Offerta economica	20 punti
Totale	100 punti

TITOLO II – VALUTAZIONE OFFERTA TECNICA (Lotti 1 e 2)

Art. 37 – Struttura dell'offerta tecnica

L'offerta tecnica deve contenere:

- Progetto gestionale
- Piano di manutenzione
- Programmazione sportiva
- Piano sostenibilità ambientale
- Piano inclusione sociale

La mancata presentazione di uno degli elementi comporta esclusione.

Art. 38 – Criteri e sotto-criteri di valutazione

1 Progetto gestionale e organizzativo – max 20 punti

Valutazione su

- Organigramma (0–5)
- Sistema prenotazioni (0–5)
- Piano comunicazione (0–5)
- Gestione emergenze (0–5)

2 Piano manutenzione – max 10 punti

- Dettaglio interventi programmati (0–5)
- Sistema tracciabilità manutenzioni (0–5)

3 Programmazione attività sportive – max 25 punti

- Attività giovanile (0–5)
- Eventi sportivi (0–5)
- Attività continuative nel comune (0–5) - radicamento
- Anni di attività documentata (0–5) storicità
- Collaborazioni territoriali (0–5)

4. Sostenibilità ambientale – max 10 punti

- Riduzione consumi (0–5)
- Raccolta differenziata / gestione rifiuti (0–5)

5 Inclusione sociale e disabilità – max 15 punti

- Progetti inclusivi (0-10)
- Accessibilità impianto (0-05)

Metodo attribuzione punteggio tecnico

1. Per ciascun sotto-criterio sarà attribuito un coefficiente da 0 a 1.
2. Il punteggio sarà calcolato con la formula: $P = \sum (W_i \times C_i)$ - Dove:
 - W_i = peso del criterio
 - C_i = coefficiente attribuito
3. È prevista soglia minima tecnica pari a 50/80.

Il mancato raggiungimento comporta esclusione.

TITOLO III – OFFERTA ECONOMICA (Lotti 1 e 2)

Art. 39 – Contenuto offerta economica

L'offerta economica consiste esclusivamente nel rialzo percentuale sul canone annuo posto a base di gara.

Non sono ammesse offerte in ribasso.

Art. 40 – Formula attribuzione punteggio economico

Il punteggio sarà attribuito secondo la formula:

$$Ci = 20 \times (Ri / Rmax)$$

dove:

- Ri = rialzo offerto dal concorrente
- Rmax = rialzo massimo tra le offerte ammesse

Il punteggio massimo attribuibile è 20 punti.

Art. 41 – Verifica anomalia

1. L'Amministrazione si riserva la facoltà di verificare la congruità dell'offerta.
2. Potranno essere richieste giustificazioni relative al PEF.

PARTE IV - PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO ANALITICO

TITOLO I – PRINCIPI GENERALI

Art. 42 – Funzione del PEF

1. Il Piano Economico-Finanziario (PEF) costituisce elemento essenziale della concessione.
2. Esso dimostra la sostenibilità economica della gestione in condizioni ordinarie di mercato.
3. Il PEF allegato alla gara ha valore di benchmark; ciascun concorrente dovrà presentare il proprio PEF coerente con l'offerta tecnica.

Art. 43 – Assunzioni generali di base

Le proiezioni economiche sono state elaborate considerando:

- Impianti recentemente efficientati
- Prezzi medi nazionali utenze 2024–2025
- Tasso inflazione medio del 2%
- Crescita utilizzo progressiva nei primi 3 anni
- Tasso medio occupazione strutture 60–70%

TITOLO II – LOTTO 1 CAMPO DI CALCIO “BACIGALUPO”

Art. 44 – Ricavi stimati annui

Vedi Schema tecnico per la determinazione del canone di concessione

Art. 45 – Costi annui stimati

Vedi Schema tecnico per la determinazione del canone di concessione

TITOLO III – LOTTO 2 - COMPLESSO TENNIS (3 CAMPI TERRA ROSSA)

Art. 46 – Ricavi stimati annui

Vedi Schema tecnico per la determinazione del canone di concessione

Art. 47 – Costi annui stimati

Vedi Schema tecnico per la determinazione del canone di concessione

TITOLO V – ANALISI DEL RISCHIO OPERATIVO

Art. 48 – Rischio domanda

Il rischio di minore utilizzo è integralmente in capo al concessionario.

Art. 49 – Rischio costi energetici

Eventuali aumenti superiori al 20% potranno attivare procedura di revisione PEF.

Art. 50 – Rischio manutentivo

- Manutenzione ordinaria: concessionario
- Straordinaria: Comune

TITOLO VI – INDICATORI DI SOSTENIBILITÀ

Art. 51 – Indicatori economici

- Margine operativo positivo
- Copertura costi > 100%
- Capacità pagamento canone
- Equilibrio finanziario stabile

PARTE V - MATRICE ANALITICA DEI RISCHI DELLA CONCESSIONE

Art. 52 – Principio generale di allocazione del rischio

1. Ai sensi dell'art. 177 del D.lgs. 36/2023, la concessione comporta il trasferimento al concessionario del rischio operativo legato alla gestione dell'impianto.

2. Il rischio operativo si considera trasferito quando, in condizioni operative normali, non è garantito il recupero degli investimenti effettuati né dei costi sostenuti.

Art. 53 – Classificazione dei rischi

La concessione comporta le seguenti categorie di rischio:

1. Rischio di domanda
2. Rischio operativo
3. Rischio di disponibilità
4. Rischio manutentivo
5. Rischio energetico
6. Rischio normativo
7. Rischio finanziario

Art. 54 – Rischio di domanda

1. Il rischio relativo al volume di utilizzo dell'impianto è integralmente a carico del concessionario.
2. Il Comune non garantisce alcun livello minimo di utenza.
3. L'eventuale riduzione dell'utenza non costituisce causa di riequilibrio, salvo eventi eccezionali e imprevedibili.

Art. 55 – Rischio operativo

1. Il concessionario assume il rischio connesso all'organizzazione, gestione e promozione delle attività sportive.
2. L'inefficienza gestionale non può essere oggetto di revisione del PEF.

Art. 56 – Rischio manutentivo

1. La manutenzione ordinaria è interamente a carico del concessionario.
2. La manutenzione straordinaria strutturale resta in capo al Comune.
3. Il deterioramento derivante da uso improprio è imputabile al concessionario.

Art. 57 – Rischio energetico

1. Le oscillazioni ordinarie dei costi energetici rientrano nel rischio concessionario.
2. Eventuali aumenti superiori al 20% rispetto alla media triennale potranno attivare revisione dell'equilibrio economico.

Art. 58 – Rischio normativo

Modifiche legislative che incidano direttamente sull'equilibrio economico potranno essere oggetto di valutazione congiunta.

Art. 59 – Rischio finanziario

Il concessionario è responsabile della sostenibilità finanziaria della gestione.

PARTE VI - SCHEMA DI CONVENZIONE CONTRATTUALE

Art. 60 – Oggetto della convenzione

L'Azienda Speciale Taormina Social City concede al soggetto aggiudicatario la gestione dell'impianto relativo al lotto assegnato, alle condizioni stabilite nel bando e nell'offerta presentata.

Art. 61 – Durata

La convenzione ha durata pari a quanto previsto nel disciplinare.

Art. 62 – Consegna dell'impianto

1. L'impianto viene consegnato nello stato di fatto risultante da verbale.
2. Il concessionario dichiara di aver preso visione dello stato dei luoghi.

Art. 63 – Obblighi del concessionario

Il concessionario si obbliga a:

- Gestire l'impianto con diligenza professionale.
- Garantire sicurezza e manutenzione ordinaria.
- Versare il canone.
- Rispettare tariffe approvate.
- Garantire utilizzo sociale previsto.

Art. 64 – Obblighi dell’Azienda Speciale Taormina Social City e del Comune di Taormina

L’Azienda ed il Comune si impegnano a:

- Garantire la disponibilità dell’impianto.
- Eseguire la manutenzione straordinaria.
- Non interferire nella gestione ordinaria.

Art. 65 – Canone

Il concessionario versa il canone risultante dall’offerta economica in rate annuali da corrispondere entro e non oltre il 30 giugno.

Art. 66 – Penali

In caso di inadempimento si applicano:

- € 200 per violazioni lievi
- € 500 per reiterazione
- € 1.500 per grave inadempimento

Art. 67 – Diffida ad adempiere

L’Azienda può diffidare il concessionario assegnando termine non inferiore a 15 giorni.

Art. 68 – Risoluzione

La concessione può essere risolta per:

- Mancato pagamento canone
- Violazione norme sicurezza
- Perdita requisiti
- Inadempienze reiterate
- ogni altra causa prevista dal d.lgs. n. 36/2023 e da ogni altra causa disciplinata dal Codice Civile, in quanto applicabile.

Art. 69 – Revoca per pubblico interesse

L’Azienda può revocare la concessione per sopravvenuto interesse pubblico, con eventuale indennizzo nei limiti di legge.

Art. 70 – Escussione garanzia

In caso di risoluzione per inadempimento, l'Azienda può escutere la cauzione definitiva.

Art. 71 – Collaudo finale e restituzione

1. Alla scadenza, l'impianto deve essere restituito in buono stato manutentivo, come da verbale di consegna del Lotto.
2. Le migliorie restano acquisite al patrimonio comunale.

Art. 72 – Tracciabilità flussi finanziari

Obbligo rispetto L. 136/2010.

Art. 73 – Divieto cessione contratto

È vietata la cessione totale o parziale senza autorizzazione.

Art. 74 – Foro competente

Foro esclusivo di Messina. È esclusa la clausola arbitrale.

Direttore Generale F.F.

Dott. Giuseppe Bartorilla

SCHEDA TECNICA PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE DI CONCESSIONE

ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici – artt. 176, 177, 178 e 179

1. FINALITÀ

La presente scheda tecnica è finalizzata alla determinazione del:

- canone concessorio;
- equilibrio economico-finanziario;
- valore gestionale degli impianti sportivi comunali;

in relazione all'affidamento in concessione pluriennale da parte di Taormina Social City.

IMPIANTO N.1 — STADIO COMUNALE “VALERIO BACIGALUPO”

A) DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO

Lo stadio comunale “Valerio Bacigalupo” costituisce il principale impianto calcistico cittadino ed è destinato:

- all'attività agonistica federale;
- al settore giovanile;
- all'attività scolastica;
- ad eventi sportivi e sociali.

L'impianto presenta:

- campo di gioco;
- tribune;
- spogliatoi;
- illuminazione;
- locali tecnici;
- aree accessorie.

B) NATURA DELLA CONCESSIONE

Concessione di servizio con rischio operativo a carico del concessionario ai sensi dell'art. 176 del D.lgs. 36/2023.

SIMULAZIONE ECONOMICA REALE – BACIGALUPO

ENTRATE PRESUNTE ANNUE

Tabella 1.1 – Dettaglio entrate presunte annue – Stadio “Valerio Bacigalupo”

Voce	Descrizione e parametri di calcolo	Calcolo	Importo annuo
A	Utilizzo società – allenamenti Turni di allenamento infrasettimanali: 20 (4 × 5 gg) Settimane utili: 30 Costo singolo allenamento: € 45	20 × 30 × € 45	€ 27.000,00
	Utilizzo società – gare ufficiali Gare agonistiche ufficiali: 50 Costo singola gara ufficiale: € 100	50 × € 100	€ 5.000,00
Totale voce A			€ 32.000,00
B	Utilizzo società – allenamenti settore giovanile Turni di allenamento infrasettimanali: 5 (1 × 5 gg) Settimane utili: 30 Costo singolo allenamento: € 45	5 × 30 × € 45	€ 6.750,00
Totale voce B			€ 6.750,00
C	Sponsorizzazioni Sponsorizzazione annuale: 1	1 × € 15.000	€ 15.000,00
Totale voce C			€ 15.000,00
D	Affitto impianto – eventi sportivi Eventi sportivi: 5 Giorni di affitto: 10 (2 per evento) Costo singolo giorno: € 300	5 × 2 × € 300	€ 3.000,00
	Affitto impianto – eventi extra sportivi Eventi extra sportivi: 3 annui Giorni di affitto: 6 (2 per evento) Costo singolo giorno: € 600	3 × 2 × € 600	€ 3.600,00
Totale voce D			€ 6.600,00
E	Affitto spazi di cartellonistica pubblicitaria Spazi disponibili: 12 Costo singolo spazio: € 1.000	12 × € 1.000	€ 12.000,00
Totale voce E			€ 12.000,00
F	Organizzazione campus estivi Eventi “campus”/centro estivo: 1 Partecipanti previsti: 50 Costo per singolo partecipante: € 200	50 × € 200	€ 10.000,00
Totale voce F			€ 10.000,00
G	Bar e servizi accessori Quote incassate per bar e servizi accessori	a corpo	€ 7.000,00
Totale voce G			€ 7.000,00
TOTALE ENTRATE PRESUNTE ANNUE			€ 89.350,00

RIEPILOGO ENTRATE:

Tabella 1.2 – Riepilogo entrate per voce – Stadio “Valerio Bacigalupo”

Voce	Descrizione	Importo	% sul totale
A	Utilizzo società per allenamenti e gare ufficiali	€ 32.000,00	35,8%
B	Allenamenti settore giovanile	€ 6.750,00	7,6%
C	Sponsorizzazioni	€ 15.000,00	16,8%
D	Affitto impianto per eventi sportivi ed extra sportivi	€ 6.600,00	7,4%
E	Cartellonistica pubblicitaria	€ 12.000,00	13,4%
F	Campus estivi	€ 10.000,00	11,2%
G	Bar e servizi accessori	€ 7.000,00	7,8%
TOTALE ENTRATE		€ 89.350,00	100,0%

COSTI PRESUNTI ANNUI

Tabella 1.3 – Costi presunti annui – Stadio “Valerio Bacigalupo”

N.	Voce di costo	Importo	% sul totale
1	Energia elettrica	€ 8.000,00	9,5%
2	Acqua	€ 4.000,00	4,8%
3	Custodia e vigilanza	€ 28.000,00	33,3%
4	Pulizie	€ 10.000,00	11,9%
5	Manutenzione ordinaria	€ 15.000,00	17,9%
6	Assicurazioni	€ 7.000,00	8,3%
7	Sicurezza e certificazioni	€ 8.000,00	9,5%
8	Tributi vari	€ 4.000,00	4,8%
TOTALE COSTI PRESUNTI ANNUI		€ 84.000,00	100,0%

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

L'impianto:

- presenta forte funzione sociale;
- risulta marginalmente remunerativo;
- necessita di continui interventi manutentivi;
- garantisce prevalente interesse pubblico.

Il canone deve essere:

- simbolico;
- sostenibile;
- coerente con l'equilibrio economico.

CANONE CONSIGLIATO – BACIGALUPO

Quota fissa: € 5.000,00 annui

IMPIANTO N.2 — 3 CAMPI DA TENNIS IN TERRA ROSSA
Campi da Tennis Comunali

A) DESCRIZIONE IMPIANTO

Complesso sportivo costituito da:

- n. 3 campi in terra rossa;
- illuminazione;
- spogliatoi;
- aree reception;
- spazi accessori.

L'impianto presenta elevata appetibilità:

- turistica;
- sportiva;
- commerciale.

SIMULAZIONE ECONOMICA REALE – TENNIS

ENTRATE PRESUNTE ANNUE

Tabella 2.1 – Dettaglio entrate presunte annue – Campi da tennis

Voce	Descrizione e parametri di calcolo	Calcolo	Importo annuo
A	Affitto campi per allenamenti Turni di allenamento: 54 (3 turni × 6 gg × 3 campi) Settimane utili: 45 Costo singolo allenamento: € 15	54 × 45 × € 15	€ 36.450,00
Totale voce A			€ 36.450,00
B	Scuola tennis Iscritti: 51 Mesi utili: 7 Costo mensile singolo iscritto: € 70	51 × 7 × € 70	€ 24.990,00
Totale voce B			€ 24.990,00

Voce	Descrizione e parametri di calcolo	Calcolo	Importo annuo
C	Tornei Iscritti per torneo: 20 Tornei annuali organizzati: 10 Costo mensile singolo iscritto: € 50	$20 \times 10 \times € 50$	€ 10.000,00
Totale voce C			€ 10.000,00
D	Sponsorizzazioni Sponsorizzazione annuale: 1	$1 \times € 12.000$	€ 12.000,00
Totale voce D			€ 12.000,00
E	Lezioni private Lezioni private settimanali: 12 Settimane utili: 45 Costo per singola lezione: € 40	$12 \times 45 \times € 40$	€ 21.600,00
Totale voce E			€ 21.600,00
F	Attività turistica Numero affitti turistici: 18 Settimane utili: 45 Costo per singola lezione: € 50	$18 \times 45 \times € 50$	€ 40.500,00
Totale voce F			€ 40.500,00
G	Bar e servizi accessori Quote incassate per bar e servizi accessori	a corpo	€ 7.000,00
Totale voce G			€ 7.000,00
TOTALE ENTRATE PRESUNTE ANNUE			€ 152.540,00

RIEPILOGO ENTRATE:

Tabella 2.2 – Riepilogo entrate per voce – Campi da tennis

Voce	Descrizione	Importo	% sul totale
A	Affitto campi per allenamenti	€ 36.450,00	23,9%
B	Scuola tennis	€ 24.990,00	16,4%
C	Tornei	€ 10.000,00	6,6%
D	Sponsorizzazioni	€ 12.000,00	7,9%
E	Lezioni private	€ 21.600,00	14,2%
F	Attività turistica	€ 40.500,00	26,6%
G	Bar e servizi accessori	€ 7.000,00	4,6%
TOTALE ENTRATE		€ 152.540,00	100,0%

COSTI PRESUNTI ANNUI:

Tabella 2.3 – Costi presunti annui – Campi da tennis

N.	Voce di costo	Importo	% sul totale
1	Personale – custode/manutentore/tecnici	€ 43.450,00	30,1%
2	Manutenzione terra rossa	€ 20.000,00	13,8%
3	Piccole manutenzioni	€ 8.000,00	5,5%
4	Energia elettrica	€ 18.000,00	12,5%
5	Acqua	€ 12.000,00	8,3%
6	Pulizie	€ 8.000,00	5,5%
7	Assicurazioni varie (atleti-impianto)	€ 10.000,00	6,9%
8	Tributi	€ 7.000,00	4,8%
9	Marketing/eventi	€ 18.000,00	12,5%
TOTALE COSTI PRESUNTI ANNUI		€ 144.450,00	100,0%

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA

L'impianto:

- possiede rilevanza economica;
- produce margine gestionale;
- presenta significativa attrattività turistica.

Canone quota fissa: **€ 8.000 annui**

CONCLUSIONI ISTRUTTORIE

STADIO BACIGALUPO

Impianto:

- a prevalente funzione sociale;
- economicamente marginale;
- da assoggettare a canone calmierato.

CAMPI TENNIS

Impianto:

- a rilevanza economica;
- con potenzialità turistico-commerciali;
- idoneo a sostenere canone significativo

PRINCIPI GIURIDICI APPLICATI

La determinazione del canone è stata effettuata nel rispetto:

- degli artt. 176–179 del Codice dei Contratti Pubblici;
- del principio di equilibrio economico-finanziario;
- dei principi UE di proporzionalità e concorrenza;
- della funzione sociale dello sport prevista dal Decreto Legislativo 36/2021 e dal Decreto Legislativo 38/2021