



VERBALE N. 1/2021 DELLA COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE PARTECIPATE, LAVORI PUBBLICI E MANUTENZIONE ORDINARIA, TRASPARENZA E SEMPLIFICAZIONE

Seduta del 20 gennaio 2021

L'anno duemilaventuno addi venti del mese di gennaio alle ore 19,30, in video conferenza mediante la piattaforma GoToMeeting, ai sensi dell'articolo 73 del Decreto Legge 17 marzo 2020 n. 18, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla normativa vigente, si è riunita la Commissione consiliare permanente Partecipate, Lavori Pubblici e Manutenzione Ordinaria, Trasparenza e Semplificazione.

Partecipa all'adunanza la Segretaria della Commissione Riva Carmen, che provvede alla redazione del presente verbale.

Sono presenti:

n.	Nome	Cognome	Qualifica	presenti	
1	Leonardo	Sabia	Presidente	Si	8
2	Stefano Aristide	Casiraghi	Componente	si	4
3	Davide	Vismara	Componente	no	2
4	Veronica	Sala	Componente	si	4
5	Ilaria Anna	Cerqua	Componente	si	2
6	Luca Raffaele	Montecampi	Componente	si	2
7	Tiziano	Mariani	Componente	no	1

Sono presenti inoltre:

- L'Assessore alle partecipate, lavori pubblici e manutenzione ordinaria, trasparenza e semplificazione, Giuseppe Borgonovo
- Arch. Paolo Del Pasqua, Consulente del Comune di Seregno per la valutazione del Project Financing.

Gli argomenti all'ordine del giorno sono:

1. Project financing centro sportivo;
2. Varie ed eventuali.

Presiede il sig. **Leonardo Sabia**, il quale constatato il numero legale dei partecipanti, alle ore 19.43 dichiara aperta la seduta;

La seduta viene audio registrata per facilitare la verbalizzazione.

Il Presidente Sabia inizia la seduta con l'approvazione del verbale della seduta precedente, che viene approvato con n. 14 voti favorevoli, si astengono dall'approvazione i consiglieri Casiraghi Stefano Aristide e Cerqua Ilaria Anna

Il Presidente introduce l'Assessore Borgonovo per l'illustrazione del project financing del centro Sportivo alla Porada;

Borgonovo: presenta il percorso valutativo sulle due proposte pervenute l'8 giugno ed il 30 settembre del 2020 mediante l'illustrazione dei documenti principali della proposta approvata, quali la proposta, la bozza di convenzione, la relazione tecnica dei servizi, il canone di disponibilità.

Il Project Financing riguarda l'affidamento del Centro Natatorio e del Tennis, mentre il Pala Porada e il Rugby verranno mantenuti in gestione comunale con una concessione a tempo determinato alle Associazioni presenti sul territorio

Il Centro Natatorio e il Tennis attualmente sono affidamento temporaneo fino al 31.08.2021, nelle more dell'approvazione della proposta di Project Financing.

La proposta analizza il mercato che utilizzerà il centro sportivo prendendo in considerazione l'utenza nell'ambito di raggiungibilità dei servizi di 20 minuti e delle persone che possono fruire del centro natatorio. Dall'analisi è derivato un piano di investimenti e un modello di gestione.

La proposta si incarica di ampliare i servizi attualmente offerti sia in termini di prolungamento dell'orario di apertura e di inserimento di nuovi servizi in particolare un centro padel con tre campi coperti e riscaldati e ampliamento della gamma di servizi natatori, il fitness e attività e servizi legati alla subacquea, all'acquagym e al nuoto sincronizzato, e l'inserimento di attività ludiche con l'acqua.

Oltre all'ampliamento dei servizi sono proposti interventi di ristrutturazione del centro principalmente la riqualificazione degli spogliatoi maschili e femminili, la rifunzionalizzazione della vasca piccola coperta con l'aumento della profondità che consenta l'installazione di uno scivolo ludico, il riposizionamento dell'area di reception per l'ottimizzazione degli spazi all'entrata e liberando delle aree per ampliare la sala riunione, la modifica degli spazi esterni con la creazione di un parco acquatico e la creazione di tre campi di padel a fianco dei campi scoperti del Tennis.

Interventi impiantistici che riguardano l'unità di trattamento dell'area del piano vasca coperto e la realizzazione di nuove canalizzazioni dell'aria e delle unità di trattamento dell'acqua, la filtrazione della piscina coperta e delle piscine scoperte, altri interventi che riguardano una nuova condotta di derivazione di collegamento per gli impianti antincendio tra il palazzetto del tennis e il palazzetto polifunzionale, la sostituzione delle docce e dei phon in tutta la struttura, e l'impianto di filtrazione a servizio delle piscine.

Il cronoprogramma di questi interventi è distribuito sul 18 mesi (540 giorni). Molti lavori potranno essere fatti mantenendo l'impianto aperto mentre per alcuni interventi strutturali sono necessarie giornate di chiusura soprattutto per quanto riguarda gli interventi relativi alla parte impiantistica e di filtraggio dell'acqua.

Dal punto di vista della proposta finanziaria è previsto che l'intervento venga realizzato a cura del soggetto affidatario che ha previsto un investimento di circa € 2.400.000,00 con un contributo in conto investimenti da parte del Comune di € 863.000,00 in due stati di avanzamento, oltre l'iva. Il comune si impegna a contribuire per tutto il periodo di 25 anni con un canone di disponibilità a quota decrescente nel tempo iniziando il primo anno con il contributo di € 150.000,00 fino a raggiungere € 100.000,00 nell'undicesimo anno e gli anni successivi.

Questa quota di contribuzione permette l'applicazione di tariffe agevolate per l'utilizzo del centro da parte delle associazioni sportive locali e di mantenere l'equilibrio economico finanziario previsto.

Nella convenzione è previsto un meccanismo di profit sharing dei ricavi previsti sul lungo periodo, qualora i ricavi superassero la soglia di euro 1.200.000,00 è previsto un recupero del

20% del maggior ricavo che potrà essere usato o per ridurre il canone di disponibilità o quale accantonamento per interventi straordinari sull'impianto natatorio.

Lo stesso meccanismo è previsto sugli impianti di padel e qualora i ricavi superassero l'importo di euro 54.000,00, sul maggior introito è previsto un profit sharing del 10% che potrà essere utilizzato per ridurre il canone di disponibilità

Rispetto al contratto di servizio per quanto riguarda le manutenzioni ordinarie del Centro saranno tutte a carico del Gestore mentre le manutenzioni straordinarie che verranno effettuate sugli interventi eseguiti dall'affidatario saranno a carico dello stesso, le rimanenti manutenzioni straordinarie saranno a carico del Comune. Per queste opere di manutenzione straordinaria si prevede di creare un fondo di euro 25.000,00 annui che garantisca nell'arco del tempo di mantenere l'efficienza strutturale del centro stesso in considerazione del lungo periodo di concessione.

Nel piano economico finanziario si prevede una variazione in aumento delle tariffe per i servizi acquatici del 10/15% rispetto a quelle attualmente applicate, inoltre per le associazioni sportive sono previste 42 ore settimanali di spazi acqua a tariffa calmierata. Qualora le Associazioni necessitino ulteriori spazi dovranno accordarsi con il gestore per le tariffe.

La valutazione del project financing è stata fatta con l'analisi della convenienza per l'ente stesso, l'alternativa era di gestirlo in proprio e fare degli investimenti e visti gli elementi del piano economico finanziario e il modello di servizio si è accertato la sostenibilità e la convenienza di accogliere la proposta e di mettere a bando tale proposta per identificare il gestore.

Nelle varie analisi sono state valutati i rischi legati alla progettazione e all'esecuzione di tutte le attività che sono in capo totalmente al soggetto concessionario sia il rischio di domanda che i rischi legati alle tecnologie di nuova realizzazione ed ai materiali delle opere.

Le criticità attuali del centro sono: un orario di apertura estremamente ridotto, una gamma di servizi scarsa, impianti obsoleti che devono essere riqualificati, spogliatoi poco funzionali, una destinazione di spazi poco predisposta per servizi ludici e attrattivi per recuperare l'utenza

Le proposte per sanare le criticità sono gli elementi che hanno indirizzato nella scelta della proposta.

Nell'articolato della bozza di convenzione vengono evidenziati tutti i livelli di servizio, le garanzie per la realizzazione degli interventi con tutta la parte di direzione lavori certificati di collaudo garanzie etc la descrizione dei servizi, le responsabilità legate alle manutenzioni le condizioni legate al conferimento del canone di disponibilità in funzione del raggiungimento di determinati obiettivi, le garanzie prestate per l'esecuzione dei lavori, la polizza assicurativa di € 5.000.000,00 per i tutti rischi di gestione, le clausole di risoluzione dell'affidamento, cosa succede alla termine della concessione, le condizioni per mantenere l'equilibrio economico finanziario e le previsioni in caso in cui il centro debba essere tenuto chiuso per motivi di forza maggiore e nel caso in cui non ci fosse la possibilità per il Gestore di realizzare all'equilibrio finanziario sono state inserite le clausole per minimizzare l'impatto per l'amministrazione concedente.

Il piano economico finanziario evidenzia il flusso dei ricavi e dei costi, il tasso interno di rendimento dell'investimento che è intorno al 10.8%, la remunerazione del capitale investito in funzione del flusso stesso.

Questa proposta verrà messa a bando. Chi si presenterà al bando potrà presentare qualche elemento migliorativo rispetto alla proposta presentata.

Cerqua: domanda se la proposta verrà sottoposta all'esame del Consiglio Comunale.

Chiede inoltre delucidazioni sul rischio della domanda che dovrebbe gravare sul privato ma che, con il profit sharing, pare venga caricato anche sull'Amministrazione comunale.

Inoltre chiede conferma che questa sia la proposta definitiva che verrà messa a bando qualora non si fossero ulteriori passaggi in Consiglio Comunale.

Borgonovo: risponde che nella matrice dei rischi sono indicati tutti gli articoli della convenzione che vanno a calmierare il rischio e viene indicato che tutto il rischio della domanda viene posto in carico al Gestore.

Cerqua: chiede se i campi di padel vanno a sostituire alcuni campi da tennis o siano in più rispetto ai campi esistenti e se tali campi saranno coperti.

Borgonovo: conferma che i campi di padel sono in aggiunta a quelli del tennis e che sono coperti da tensostruttura amovibile.

Cerqua : chiede se le 42 ore settimanali che vengono concesse alle Associazioni a tariffa agevolata sono quelle utilizzate attualmente e quale sia la tariffa per le eventuali ore in più.

Borgonovo: attualmente le associazioni utilizzano più ore, le tariffe delle ore in più dipenderà dalle fasce orarie in cui vengono richiesti questi spazi acqua.

Cerqua: domanda quale siano le proposte in merito agli spazi attualmente dedicati alla somministrazione di alimenti e bevande.

Borgonovo è consentito il sub affidamento ad un soggetto terzo delle attività commerciali di somministrazione, che rimangono quelli attuali e non saranno ristrutturati in maniera importante. Questi ricavi commerciali sono previsti nel piano economico finanziario.

Cerqua: chiede se la parte esterna del centro natatorio verrà riqualificata.

Borgonovo: conferma che negli spazi esterni verrà realizzato uno spray park con giochi d'acqua sulle vasche, la piscina piccola esterna verrà un po' alzata per poter installare uno scivolo per bambini. Le piscine grandi non verranno modificate rimangono per le attività agonistiche, sportive e per il nuoto libero.

Verrà installato un sistema di pompaggio per creare un movimento di acqua indipendente rispetto al flusso di acqua attuale e permettere i giochi d'acqua.

Cerqua: fa presente che recentemente è stata approvata il nuovo modello tipo di convenzione per il partenariato pubblico e privato da parte del Mef e di Anac. Chiede che venga confrontato con lo schema di convenzione allegato alla proposta per un controllo comparativo di verifica sulla parte delle condizioni contrattuali soprattutto alla luce della durata ultradecennale della concessione.

Borgonovo: afferma che, nell'ottica della predisposizione del bando, si potrà fare questo controllo di verifica tra quanto inserito nella proposta e nella convenzione e l'analisi di rischio rispetto al modello tipo.

Del Pasqua: spiega che lo schema tipo Anac è stato pubblicato il 15 gennaio 2021 cioè successivamente all'approvazione della dichiarazione di fattibilità della proposta di Project Financing (30.12.2020)

La proposta è composta dalla parte tecnica, dal piano economico finanziario ma anche dallo schema del contratto di concessione, è difficile pensare che l'Ente possa autonomamente e unilateralmente modificare ora lo schema di contratto di concessione. L'unica occasione per poterlo modificare è nel bando di gara, allorquando si potranno prevedere, nei criteri qualitativi, punteggi per la modifica di determinate clausole.

In Consiglio Comunale si andrà successivamente all'aggiudicazione della procedura per l'approvazione della convenzione definitiva.

Borgonovo: conferma che la convenzione verrà confrontata con lo schema tipo di anac e mef per elementi differenziali.

Casiraghi: chiede se le Associazioni sono state coinvolte ed informate delle scelte rispetto agli spazi d'acqua e all'aumento della tariffe per il nuoto libero.

Borgonovo: le associazioni sono state informate sia sugli spazi d'acqua e sui tempi e anche sul fatto che all'attualità il Comune di Seregno sostiene un importo notevole per il mantenimento del Centro natatorio e che pertanto è necessario modificare la situazione.

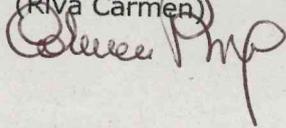
Cerqua: suggerisce che i contributi che annualmente il Comune di Seregno concede all'Associazioni possano essere dati in forma compensativa.

Borgonovo fa presente che attualmente le Associazione utilizzano spazi acqua anche in strutture di altri comuni e che le tariffe che pagano sono sostanzialmente maggiori rispetto alle tariffe che pagheranno nel Centro natatorio

Non essendoci ulteriori interventi alle ore 20.45 il Presidente dichiara chiusa la seduta.

Letto, confermato e sottoscritto

IL SEGRETARIO
(Riva Carmen)



IL PRESIDENTE
(Sabia Leonardo)

