

Jesi, 30/12/2024
Prot. n. 24002U1092

RACCOMANDATA A MEZZO PEC

Spett.le
COMUNE DI JESI

Ill.mo Sig.
Dirigente Area Servizi al Cittadino
Dottor Mauro Torelli

Ill.mo Sig.
Dirigente Area Finanziaria
Dottor Gianluca Della Bella

Piazza Indipendenza, 1
60035 JESI

Oggetto: Proposta economica per l'affidamento in house della gestione del complesso sportivo Palazzetto dello Sport Ezio Triccoli, Polisportivo Cardinaletti e Stadio Carotti

Con deliberazione n.151 del 29 ottobre 2024 il Consiglio Comunale ha approvato l'atto di indirizzo per l'affidamento alla Società in house Jesiservizi s.r.l. della gestione dei seguenti impianti sportivi di rilevanza cittadina, di proprietà comunale:

- Stadio Comunale "Pacífico Carotti"
- Palazzetto dello Sport "Ezio Triccoli"
- Polisportivo "Gabriele Cardinaletti"

In riscontro alla suddetta delibera, formuliamo con la presente la ns. migliore offerta per l'affidamento con contratto di concessione in house providing della gestione dei predetti impianti per il periodo 1 maggio 2025- 30 aprile 2030.

II PEF

Il Piano economico e finanziario quinquennale allegato è stato costruito a partire dalla considerazione che i tre complessi vengono attualmente fruiti da numerose società sportive, con un utilizzo di oltre 200 ore/settimanali per 11 mesi all'anno ed ipotizzando un tasso di inflazione del 1,5% all'anno, stabile nel quinquennio.

Al fine di permettere la più ampia fruizione degli impianti ed ottimizzare i costi di gestione, Jesiservizi, oltre ad avvalersi di personale e mezzi propri necessari al disimpegno delle attività previste a proprio carico, si avvarrà anche del supporto di un ente del terzo settore da individuare con successiva procedura ad evidenza pubblica.

Nel piano economico e finanziario sono stati considerati i costi di ordinaria manutenzione degli immobili affidati, esclusi tutti i costi di straordinaria manutenzione, che restano a carico dell'amministrazione affidante.

a) Costi

I costi di gestione vengono stimati nel primo anno in € **536.458,00** oltre IVA.

L'onere principale (43% del totale) è rappresentato dal personale necessario al mantenimento degli attuali livelli di utilizzo degli impianti: 6,2 risorse (FTE) per la custodia e la manutenzione ordinaria dei tre complessi, oltre ad una risorsa (part-time) per la gestione delle attività amministrative correlate all'incasso delle quote di utilizzo a carico degli utenti ed una risorsa part-time (20%) per il coordinamento generale delle attività.

La seconda voce di costo per rilevanza (36%) è costituita dai consumi energetici (energia elettrica e gas). Il peso complessivo di questi oneri viene successivamente ridotto, permettendo il raggiungimento dell'equilibrio finanziario della gestione, attraverso la realizzazione nel corso primo anno di affidamento di un intervento di efficientamento energetico di tutti gli impianti di illuminazione dei 3 complessi sportivi, da realizzare a cura di Jesiservizi a fronte di un corrispondente contributo straordinario in conto impianti a carico del Comune.

Sottolineiamo che la realizzazione di questo intervento è condizione essenziale non solo per assicurare l'equilibrio economico della gestione, bensì anche per garantire il corretto svolgimento delle manifestazioni sportive negli impianti in oggetto.

La restante quota dei costi è rappresentata dagli oneri per la manutenzione ordinaria degli impianti, per le spese generali e da una quota correlata al rischio sui crediti per gli importi dovuti dalle società sportive.

b) Ricavi

La copertura dei costi di cui sopra è data per il 41% dal contributo a carico delle società sportive (le tariffe sono stabilite annualmente dall'amministrazione comunale che decide anche l'assegnazione degli orari di utilizzo alle società richiedenti) e per il 59% a carico del Comune, per un importo, nel primo anno di € **300.000 oltre IVA**, da adeguare negli anni successivi sulla base dell'effettivo andamento dell'indice FOI (ISTAT).

È importante ricordare che è essenziale ai fini del mantenimento dell'equilibrio economico e finanziario della gestione che sia garantita dal Comune di Jesi la possibilità per la concessionaria di inibire l'accesso agli impianti alle società che non siano in regola con il pagamento delle quote a loro carico e di escutere le fidejussioni poste a garanzia del credito.

Jesiservizi potrà inoltre disporre degli impianti per eventi e manifestazioni da organizzare nelle giornate in cui gli impianti non risultino dedicati ad eventi sportivi.

Si chiede inoltre di poter disporre degli spazi pubblicitari all'interno del palasport e dello stadio Carotti, impegnandosi a destinare il ricavato della locazione degli stessi alla realizzazione di miglie definite d'intesa con l'Amministrazione Comunale.

Esclusioni

In considerazione della vetustà degli impianti e dello stato di conservazione dei locali, dell'impiantistica, degli arredi e delle suppellettili sono espressamente esclusi dalla presente proposta tutti gli oneri di manutenzione straordinaria, tra i quali si ricomprendono espressamente a titolo esemplificativo e non esaustivo i seguenti:

- manutenzione straordinaria del tetto dell'edificio del Palasport (guaina impermeabilizzante, controllo tiranti e travi di sostegno) e delle parti in cemento ammalorate;
- ripristino dell'inverter dell'impianto di condizionamento/riscaldamento;
- manutenzione straordinaria parquet centrale Palasport;
- manutenzione straordinaria uscite di emergenza Palasport;
- sostituzione tabelloni segnapunti Palasport non più funzionanti;

- miglioramento impianto acustico Palasport;
- manutenzione straordinaria impianto di allarme Palasport;
- manutenzione straordinaria delle tribune dello stadio Carotti e del Cardinaletti (parti in cemento armato ammalorate);
- manutenzione straordinaria tribuna metallica (curva) stadio Carotti;
- manutenzione straordinaria copertura tribuna stadio Carotti;
- manutenzione straordinaria della fontana e dei gazebo del parco antistante lo Stadio Carotti;
- manutenzione straordinaria pista di atletica e pattinodromo complesso Cardinaletti;
- realizzazione e manutenzione straordinaria impianti irrigazione campi di calcio in erba e in terra;
- opere di adeguamento per garantire l'accessibilità agli impianti dei disabili;
- manutenzione straordinaria impianti elettrici, idrici, riscaldamento, raffrescamento;
- manutenzione straordinaria impianti antincendio ed opere di adeguamento necessarie al rilascio dei CPI;

Nel restare a completa disposizione per ogni necessario approfondimento, porgiamo distinti saluti.

JESISERVIZI SRL
L'Amministratore Unico
Gianluigi Paoletti

All. 1 PEF 2025-2030

PEF 2025-2030

RICAVI	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Incidenza percentuale 1 anno
contributo ordinario Comune	300.000	304.500	309.068	313.704	318.409	59%
contributo UISP utilizzo palestre	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	2%
corrispettivi società Cardinaletti-palasport	158.700	158.700	158.700	158.700	158.700	31%
corrispettivi società Carotti*	34.000	34.000	34.000	34.000	34.000	7%
totale ricavi	504.700	509.200	513.768	518.404	523.109	100%
COSTI						
energia elettrica Palasport	77.000	39.078	39.664	40.259	40.862	15%
energia elettrica Cardinaletti	16.000	8.120	8.242	8.365	8.491	3%
energia elettrica Carotti*	12.500	6.344	3.219	1.634	829	2%
gas Palasport	43.500	44.153	44.815	45.487	46.169	9%
gas Cardinaletti	8.000	8.122	8.245	8.370	8.498	2%
gas Carotti**	23.700	24.060	24.426	24.797	25.174	5%
acqua Carotti*	3.600	3.655	3.710	3.767	3.824	1%
acqua Palasport*	6.000	6.091	6.184	6.278	6.373	1%
acqua Cardinaletti*	6.000	6.091	6.184	6.278	6.373	1%
manutenzione campo erba Carotti	18.000	18.274	18.551	18.833	19.120	4%
manutenzione ordinaria Palasport	21.000	21.315	21.635	21.959	22.289	4%
manutenzione ordinaria Cardinaletti	10.000	10.150	10.302	10.457	10.614	2%
avvio a recupero sfalci e potature	9.500	9.643	9.787	9.934	10.083	2%
risemina campi erba/manut parco	22.000	22.330	22.665	23.005	23.350	4%
attrezzature (ammortamento)	2.325	4.650	4.650	4.650	4.650	0%
personale	217.788	221.055	224.370	227.736	231.152	43%
assicurazione	4.000	4.060	4.121	4.183	4.245	1%
crediti insoluti	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	2%
imprevisti - SG&A	25.546	23.359	23.539	23.800	24.105	5%
totale costi esercizio	536.458	490.548	494.309	499.791	506.201	106%
profitto/perdita esercizio	- 31.758	18.652	19.459	18.612	16.908	-6,29%