

2023	
Ricavi Maggio - Ottobre 2023 (IVA esclusa)	
Ricavi da Area Tennis	887,70 €
Ricavi da Area Calcetto	663,93 €
Ricavi Concessioni, Locazioni e Eventi	2.252,73 €
Ricavi Pubblicitari	- €
Totale Ricavi	3.804,37 €
Costi Diretti Maggio - Ottobre 2023 (Iva esclusa)	
Vigilanza+Apertura+Chiusura	9.733,50 €
Sicurezza (estintori e varie)	900,00 €
Taglio erba mensile (3 taglio erba) + potature	10.800,00 €
Materiale Edile/Giardinaggio/Manutenzione	11.835,10 €
Servizi Tecnologici	4.629,42 €
Totale Costi Diretti	37.898,02 €
Potature Straordinare (1 potatura)	8.500,00 €
Totale Costi Start-up al 31/08/2023	28.157,22 €
Totale Costi Straordinari da richiedere al Comune	36.657,22 €
Valore Aggiunto (Ricavi-Costi Esterni Diretti)	- 70.750,87 €
Costo del Personale (B)	20.784,00 €
COSTI TOTALI	95.339,24 €
MOL (Costo Canone Contratto di Servizio Comune vs TR)	- 91.534,87 €
Canone Contratto 2023 (6 mesi // Maggio - Ottobre)	90.000,00 €
Break Even	- 1.534,87 €
Canone Contratto 2023 (2 mesi // Novembre - Dicembre)	7.000,00 €
Totale Canone Contratto 2023 (8 Mesi Maggio - Dicembe)	97.000,00 €

Offerta tecnico-economica per il servizio di gestione del Parco Urbano Bruno Galigani nel Quartiere Cardeto. Triennio 2024-2026

Indice di offerta scomposta in segmenti omogenei

1.	SERVIZI OFFERTI.....	2
1.1	Gestione operativa del compendio del Parco.....	2
1.1.1	Orari di apertura Parco e impianti sportivi e Tariffe	2
1.1.2	Servizi di prenotazione on-line e comunicazione social.....	3
1.1.3	Servizi Food, entertainment e promozione area giochi.....	3
1.2	Servizi di Facility management manutentivi e non	3
1.2.1	Servizio di vigilanza ispettiva e gestione delle emergenze	3
1.2.2	Manutenzione del verde	4
1.2.3	Manutenzione impianti elettrici ed edile, ascensore edificio campi tennis indoor	4
1.2.4	Pulizie	4
1.3	Attività di commercializzazione dei servizi del Parco	5
1.4	Investimenti per realizzazione di infrastrutture ed impianti.....	5
2.	CONDIZIONI TECNICHE DI OFFERTA	5
3.	PIANO ECONOMICO E CONDIZIONI ECONOMICHE DI AFFIDAMENTO	6

1. SERVIZI OFFERTI

1.1 GESTIONE OPERATIVA DEL COMPENDIO DEL PARCO

La gestione è finalizzata a garantire la piena e completa operatività del Parco, suddivisa nei servizi dell'Area "Sport & Outdoor Activities" (Tennis, Calcio a cinque, percorsi per la camminata veloce-walking e attrezzi ginnici, fitness outdoor); dell'Area "Ricreativa" (Food, entertainment, Bar- piazzetta); dell'Area "Giochi ed Edutainment" (Giochi bambini).

Terni Reti srl gestirà direttamente la manutenzione ordinaria e straordinaria del verde del Parco (taglio erba e potature siepe di recinzione e piante).

La gestione degli impianti sportivi afferenti al Tennis e al Calciotto a 5 verrà concessa da Terni Reti a società sportive dilettantistiche terze, previa esecuzione di procedure ad evidenza pubblica, con sottoscrizione di contratti di locazione standard, riservandosi TR alcune ore per la locazione a privati.

La gestione degli immobili insistenti sul parco verrà concessa da Terni Reti a privati e/o società/comitati di quartiere/associazioni, previa esecuzione di procedure ad evidenza pubblica con sottoscrizione di contratti di locazione standard e/o con finalità "do-ut-facias".

Infine, Terni Reti garantirà almeno 4 eventi/manifestazioni nel periodo contrattuale, con lo scopo di promuovere la maggior fruibilità possibile del Parco da parte dei cittadini del Comune di Terni.

1.1.1 Orari di apertura Parco e impianti sportivi e Tariffe

Terni Reti propone qui di seguito gli orari indicativi di apertura/chiusura del Parco e degli impianti sportivi che potranno essere variati a fronte di mutate esigenze organizzative dell'utenza sportiva e non:

Orari apertura e chiusura Parco

Periodo primavera/estate:

- lunedì-domenica dalle 7,30 alle 24,00

Periodo autunno-inverno:

- lunedì-domenica dalle 8,00 alle 22,00

Orari di apertura chiusura impianti sportivi

Periodo primavera/estate:

- lunedì-venerdì dalle 8,00 alle 22,00
- *sabato* dalle 8,00 alle 22,00
- domenica dalle 8,00 alle 22,00
- festivi riposo

Periodo autunno-inverno:

- lunedì-venerdì dalle 9,00 alle 21,00
- *sabato* dalle 9,00 alle 21,00
- domenica dalle 9,00 alle 21,00
- festivi riposo

Tariffe

Terni Reti propone la possibilità di sottoscrivere forme di convenzionamento/ tariffazione, agevolata e non,

alle seguenti categorie:

- Tennis:
 - a. Società Sportive Dilettantistiche con Maestri ed Istruttori con titolo di abilitazione:
 - b. giocatori privati

- Calcio a cinque:
 - a. Società Sportive Dilettantistiche
 - b. giocatori privati

- Locazione annuale Area Tennis € 24.500/anno
- Campi Tennis a privati (singolo) € 20,00/ora
- Campi Tennis a privati (doppio) € 22,00/ora
- Locazione annuale Area Calcetto 5 € 36.700/anno
- Campo Calcetto a 5 polivalente a privati € 63,00/ora

1.1.2 Servizi di prenotazione on-line e comunicazione social

Terni Reti si impegna alla messa a disposizione dell'utenza di un sistema di prenotazione on-line degli impianti (app) e di realizzazione di strumenti di comunicazione social in relazione alle attività sportive (e non) svolte nel Parco: sito internet dedicato e presenza nei principali canali social – instagram, facebook, etc....

1.1.3 Servizi Food, entertainment e promozione area giochi

Terni Reti si impegna a promuovere il Parco attraverso l'affidamento di servizi specifici legati al Food ed all'intrattenimento, previa esecuzione di procedure ad evidenza pubblica e sottoscrizione di apposite convenzioni con soggetti terzi.

Terni Reti si impegna a prendere in carico la gestione dei rapporti ordinari con eventuali partner individuati dall'Ente per la stipula di Patti di collaborazione con finalità di carattere sociale.

1.2 SERVIZI DI FACILITY MANAGEMENT MANUTENTIVI E NON

I servizi sono comprensivi di: custodia, vigilanza ispettiva ed eventuali servizi di sorveglianza, gestione delle emergenze, manutenzione del verde ordinaria e straordinaria, manutenzione impianti elettrici, impianti idrico-sanitari salvo esclusioni di cui al successivo punto 1.2.3, edile.

1.2.1 Servizio di vigilanza ispettiva e gestione delle emergenze

Il servizio è svolto da Guardie giurate in divisa, a bordo di autopattuglia radiocollegata alla Centrale Operativa dell'Appaltatore. Il personale in servizio ha il compito di controllare il perimetro esterno e interno del compendio, verificando eventuali anomalie o effrazioni ed avvisando la propria Centrale operativa, il referente di Terni Reti, nonché le Forze dell'Ordine, se necessario.

La pattuglia effettuerà i seguenti passaggi:

- apertura Parco come da calendario
- controllo metà mattinata (indicativamente ore 11.00)
- controllo metà pomeriggio (indicativamente ore 18.00)
- chiusura Parco come da calendario

- un unico passaggio tra le ore 22.00 e le ore 05.00 in ogni giorno dell'anno, salvo particolari esigenze che saranno tempestivamente segnalate.

Modalità d'intervento: entrata all'interno del perimetro aprendo il cancello principale; verifica e controllo dell'area interna e degli edifici; rilascio ticket cartaceo di passaggio da inserire nella cassetta della posta posizionata accanto alla porta degli Uffici Terni Reti; uscita dal perimetro, previo controllo chiusura di tutti i cancelli perimetrali.

1.2.2 Manutenzione del verde

E' a carico di Terni Reti l'attività di manutenzione ordinaria e straordinaria del verde incluso di n. 12 tagli erba annuali e 2 potature quando e se necessario.

1.2.3 Manutenzione impianti elettrici ed edile, ascensore edificio campi tennis indoor

E' a carico di Terni Reti l'attività di manutenzione ordinaria degli impianti come da seguenti specifiche:

Manutenzione impianti elettrici: Manutenzione dei quadri e sottoquadri elettrici e terra, dell'illuminazione interna ed esterna e dell'illuminazione d'emergenza.

Manutenzione edile: pulizia grondaie, pluviali, caditoie, controllo e ripristino intercapedini, cavedi, controllo e pulizia tombini di scarico acque piovane annuale; verifica di mantenimento in efficienza di serramenti, cancelli, barriere ecc., motorizzati o meno, verifica di mantenimento in efficienza di infissi interni ed esterni, ripristino e razionalizzazione di locali; piccole manutenzioni edilizie per la risistemazione dei locali di ingresso, ecc; ripristino e riparazione di piccola entità di manufatti esterni ed aree esterne; manutenzione e ripristino di intercapedini, cavedi, ecc.; assistenza edile alle opere di trasformazione ed adeguamento di tutti i tipi di impianti tecnologici; interventi di sgombero di neve; realizzazione/spostamenti pareti in cartongesso; tinteggiatura; fornitura e posa di paraspigoli e mancorrenti; piccole opere manutentive da falegname; opere per il mantenimento in efficienza di componenti di serramenti interni ed esterni; riparazione, rinnovamento/sostituzione di componenti per serramenti, cancelli, barriere ecc., motorizzati o meno; piccole opere manutentive da fabbro; opere per il mantenimento in efficienza della rete fognaria interna ed esterna; lavaggio fognatura e relativi a manufatti speciali e di ispezione; disotturazione e spurgo di tronchi fognari; pulizia e spurgo reflui provenienti da fosse biologiche; pulizia e spurgo di impianto; altre piccole opere di manutenzione e riparazione; servizi igienici.

Sono escluse e quindi rimangono a carico dell'Ente le attività di manutenzione programmata, ordinaria e straordinaria delle centrali termiche, dei locali caldaie ed impianti di riscaldamento e condizionamento, dell'Ascensore edificio campi tennis indoor.

Quanto sopra descritto è valido sia per gli impianti connessi all'Area Tennis che a quella del Calchetto a 5

1.2.4 Pulizie

Sarà garantito il servizio di pulizie del parco (strade interne, verde e aiuole)

La pulizia degli impianti afferenti al Tennis sarà di competenza dell'aggiudicatario della procedura ad evidenza pubblica

La pulizia degli impianti afferenti al Calchetto a 5 sarà di competenza dell'aggiudicatario della procedura ad evidenza pubblica dal Lunedì al Venerdì, mentre il Sabato ed il mese di Agosto sarà di competenza di Terni Reti

1.3 ATTIVITÀ DI COMMERCIALIZZAZIONE DEI SERVIZI DEL PARCO

Terni Reti si impegna:

- allo svolgimento di attività di promozione e commercializzazione dei servizi sportivi e non offerti dal Parco, affini alla destinazione d'uso prevalente dell'area;
- a garantire la promozione delle attività sportive, anche tramite Associazioni, nonché la promozione e sviluppo di attività a pagamento, che, a titolo meramente indicativo e non esaustivo, potrebbero essere quelle relative alla locazione di spazi per eventi (installazioni temporanee, organizzazione fiere mercato, etc), alla locazione di spazi pubblicitari, allo sport;
- di promuovere attività anche non sportive, compatibili con le caratteristiche dell'area a fini commerciali.

I proventi e costi di gestione di tali attività rimarranno in capo alla Società Terni Reti che stipulerà a proprio nome contratti di vendita con i singoli operatori.

1.4 INVESTIMENTI PER REALIZZAZIONE DI INFRASTRUTTURE ED IMPIANTI

Terni Reti potrà valutare e proporre al committente la realizzazione di investimenti per creare le infrastrutture e gli impianti necessari ad ampliare i servizi già offerti. I predetti investimenti dovranno finanziare la progettazione ed esecuzione dei lavori per le nuove strutture.

Gli investimenti dovranno ricevere la preventiva autorizzazione del Comune di Terni, in base all'istituto del controllo analogo, da esercitare in applicazione dell'affidamento in "house providing", secondo le modalità stabilite dall'Ente.

Le proposte di investimento saranno comprensive di ideazione, progettazione ed esecuzione dei lavori da eseguire ai sensi dell'art. 20 del Codice degli Appalti. L'Ente garantisce che in caso di mancato rinnovo del contratto di gestione del Parco alla Terni Reti, vengano riconosciuti a Terni Reti i canoni non ancora ammortizzati in riferimento agli importi investiti dalla Società per lo sviluppo del Parco.

2. CONDIZIONI TECNICHE DI OFFERTA

2.1 CONSEGNA COMPENDIO DEL PARCO

L'Ente si impegna a consegnare tutte le aree del compendio previste nell'affidamento in condizioni di corretto funzionamento e funzionali alle attività caratteristiche, sportive e non, che si dovranno espletare. Entro sette giorni dalla sottoscrizione del contratto verrà tuttavia redatto, in contraddittorio tra le parti, lo stato di consistenza quantitativo – qualitativo degli immobili, impianti ed attrezzature varie oggetto della suddetta consegna. Compreso il verde (prati, alberature, giardino roccioso, etc) e relativo impianto di irrigazione.

2.2 COSTI DI PERTINENZA UTENZE ELETTRICHE, ACQUA, GAS

Si specifica che tutte le utenze elettriche, acqua e gas di pertinenza dell'intero compendio, rimangono a carico dell'Ente per l'intero periodo contrattuale.

2.3 ATTIVITÀ DI MANUTENZIONE ORDINARIA, PROGRAMMATA E STRAORDINARIA.

Terni Reti si obbliga ad eseguire a propria cura e spese, tutte le opere necessarie alla manutenzione ordinaria e programmata afferenti l'impiantistica affidata a Terni Reti. Rimangono a carico dell'Ente gli interventi di manutenzione straordinaria, per i quali Terni Reti si rende comunque disponibile a presentare puntuali offerte tecnico-economiche di esecuzione dei lavori su richiesta del committente.

2.4 LOCALI ED ATTREZZATURE PER LO SVOLGIMENTO DEL SERVIZIO.

Durante il periodo di vigenza contrattuale, Terni Reti è autorizzata ad utilizzare, per lo svolgimento del servizio, i locali di proprietà del Comune di Terni siti presso l'ingresso principale del Parco (rif. n. 2 Caffè-Uffici della planimetria di progetto esecutivo dell'Ente), negli uffici situati ai piani superiori.

La manutenzione ordinaria degli spazi è a carico della Terni Reti. Le attrezzature per il front office e per il back office (mobilio/cancelleria/strumentazione e stampanti ecc.) sono a carico di Terni Reti. Le spese di acqua luce riscaldamento degli spazi sono a carico del Comune di Terni.

3. PIANO E CONDIZIONI ECONOMICHE DI AFFIDAMENTO

Qui di seguito si riporta il piano economico delle entrate annuali derivanti da quanto sopra specificato. Le proiezioni delle entrate e delle uscite sono ipotizzate su tre anni di affidamento, a partire da Gennaio 2024.

Il modello di business prevede la gestione totale del Parco (entrate e uscite) da parte di Terni Reti.

E' previsto un corrispettivo da parte del Comune di Terni da favore di Terni Reti a copertura delle spese afferenti alla gestione e manutenzione ordinaria del verde e delle infrastrutture in esso presenti, secondo quanto sopra descritto pari a:

- € **32.000,00 (IVA esclusa)**, per il primo anno di vigenza contrattuale (2024);
- € 15.000,00 (IVA esclusa), per il secondo anno di vigenza contrattuale (2025)
- nessun canone (€ zero) per il terzo anno di vigenza contrattuale (2026).

Tale canone verrà fatturato da parte di Terni Reti srl al Comune di Terni su base Trimestrale.

I proventi derivanti dai vari servizi (a titolo esemplificativo concessioni, utilizzo spazi, eventi, vendita spazi pubblicitari) rimarranno a carico di Terni Reti.

2024 CON COPERTURA (Gennaio - Dicembre)	
Ricavi Annuali (IVA esclusa)	
Ricavi da Area Tennis	24.500,00 €
Ricavi da Area Calcetto	36.700,00 €
Ricavi Concessioni, Locazioni e Eventi	19.300,00 €
Ricavi Pubblicitari	11.000,00 €
Totale Ricavi	91.500,00 €

Costi Annuali Diretti (Iva esclusa)	
Vigilanza+Apertura+Chiusura	5.800,00 €
Sicurezza (estintori e varie)	3.000,00 €
Taglio erba mensile (12 taglio erba) + potature	36.000,00 €
Materiale Edile/Giardinaggio/Manutenzione	14.000,00 €
Servizi Tecnologici	1.000,00 €
Totale Costi Diretti	59.800,00 €

Potature Straordinarie semestrali	19.200,00 €
Totale Costi Straordinari	19.200,00 €

Valore Aggiunto (Ricavi-Costi Esterni Diretti)	12.500,00 €
---	--------------------

Costo del Personale (B)	44.500,00 €
--------------------------------	--------------------

COSTI TOTALI	123.500,00 €
---------------------	---------------------

MOL	- 32.000,00 €
------------	----------------------

Canone Contratto 2024 (Iva esclusa)	32.000,00 €
--	--------------------

2025 CON COPERTURA (Gennaio - Dicembre)		
Ricavi Annuali (IVA esclusa)		VAR%
Ricavi da Area Tennis	25.700,00 €	4,90%
Ricavi da Area Calcetto	38.500,00 €	4,90%
Ricavi Concessioni, Locazioni e Eventi	20.300,00 €	5,18%
Ricavi Pubblicitari	12.000,00 €	9,09%
Totale Ricavi	96.500,00 €	5,46%

Costi Annuali Diretti (Iva esclusa)		VAR%
Vigilanza+Apertura+Chiusura	6.300,00 €	8,62%
Sicurezza (estintori e varie)	1.500,00 €	-50,00%
Taglio erba mensile (12 taglio erba) + potature	33.000,00 €	-8,33%
Materiale Edile/Giardinaggio/Manutenzione	10.000,00 €	-28,57%
Servizi Tecnologici	1.000,00 €	0,00%
Totale Costi Diretti	51.800,00 €	-13,38%

Potature Straordinarie semestrali	14.500,00 €	-24,48%
Totale Costi Straordinari	14.500,00 €	-24,48%

Valore Aggiunto (Ricavi-Costi Esterni Diretti)	30.200,00 €	141,60%
---	--------------------	----------------

Costo del Personale (B)	45.200,00 €	1,57%
--------------------------------	--------------------	--------------

COSTI TOTALI	111.500,00 €	-9,72%
---------------------	---------------------	---------------

MOL	- 15.000,00 €	-53,13%
------------	----------------------	----------------

Canone Contratto 2025 (Iva esclusa)	15.000,00 €	-53,13%
--	--------------------	----------------

2026 CON COPERTURA (Gennaio - Dicembre)		
Ricavi Annuali (IVA esclusa)		VAR%
Ricavi da Area Tennis	27.000,00 €	5,06%
Ricavi da Area Calcetto	40.500,00 €	5,19%
Ricavi Concessioni, Locazioni e Eventi	22.000,00 €	8,37%
Ricavi Pubblicitari	13.000,00 €	8,33%
Totale Ricavi	102.500,00 €	6,22%

Costi Annuali Diretti (Iva esclusa)		VAR%
Vigilanza+Apertura+Chiusura	6.600,00 €	4,76%
Sicurezza (estintori e varie)	1.000,00 €	-33,33%
Taglio erba mensile (12 taglio erba) + potature	28.500,00 €	-13,64%
Materiale Edile/Giardinaggio/Manutenzione	8.000,00 €	-20,00%
Servizi Tecnologici	1.000,00 €	0,00%
Totale Costi Diretti	45.100,00 €	-12,93%

Potature Straordinarie semestrali	10.000,00 €	-31,03%
Totale Costi Straordinari	10.000,00 €	-31,03%

Valore Aggiunto (Ricavi-Costi Esterni Diretti)	47.400,00 €	56,95%
---	--------------------	---------------

Costo del Personale (B)	47.400,00 €	4,87%
--------------------------------	--------------------	--------------

COSTI TOTALI	102.500,00 €	-8,07%
---------------------	---------------------	---------------

MOL	- €	-100,00%
------------	------------	-----------------

Canone Contratto 2026 (Iva esclusa)	- €	-100,00%
--	------------	-----------------



Spett.le
COMUNE DI TERNI

c.a. Arch. Piero Giorgini – Dir. LL.PP.
c.a. Ing. F. Nannurelli - Direzione LL.PP.
c.a D.ssa. Michela Bordoni - Assessore al Bilancio

Documento trasmesso via PEC: comune.terni@postacert.umbria.it

Terni, 21 settembre 2023

Oggetto: Offerta tecnico-economica per il servizio di gestione del Parco Urbano Bruno Galigani nel Quartiere Cardeto. Triennio 2024-2026. Note esplicative.

Riscontriamo la Vostra richiesta di integrazione esplicativa dell'offerta in oggetto, specificando che in seguito all'affidamento *in house providing* a Terni Reti srl del servizio di gestione del Parco Urbano Bruno Galigani per anni uno più due opzionali con formula sperimentale, sono state effettuate riunioni di coordinamento per valutare l'andamento dei servizi e la reale coerenza del piano finanziario al fine di monitorare gli equilibri delle voci di entrata e di spesa.

A causa della consegna frazionata dei beni da parte del Comune e di una mancanza di un modello gestionale di confronto, anche su base storica, le parti hanno ritenuto opportuno la rinegoziazione del rapporto per l'anno 2023 e l'aggiornamento del modello di gestione su base triennale.

Pertanto si allega la proposta di rinegoziazione e l'offerta del nuovo servizio per le valutazioni di competenza della stazione appaltante.

Distinti saluti

Terni Reti surl
L'Amministratore Unico
(Dott. Alessandro Campi)