



## CITTÀ DI MONCALIERI

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**N. 45 / 27/04/2023**

**Uff. SETTORE DI COMUNITA' E PROMOZIONE DELLA CITTA'**

**OGGETTO: CONCESSIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO NATATORIO COMUNALE DI VIA MATILDE SERAO, 2 - MONCALIERI.**

L'anno duemilaventitre il giorno ventisette del mese di Aprile alle ore 20:00 il Consiglio Comunale convocato in forma mista per determinazione del Presidente con avvisi scritti consegnati al domicilio digitale di ciascun Consigliere, come attestato dalle ricevute di avvenuta consegna, si è riunito nella sede del Municipio di Moncalieri, in sessione ordinaria ed in seduta pubblica in prima convocazione.

Per il presente punto all'ordine dell'ordine giorno risultano presenti/assenti i seguenti consiglieri:

Cognome e Nome		Cognome e Nome	
ARTUSO DIEGO	Presente	MAMMONE ANTONIO	Assente Giustif.
BELLAGAMBA PIER ALESSANDRO	Presente	MINENNA SABRINA	Presente
CALLIGARO ARTURO	Assente Giustif.	MONTAGNA PAOLO	Presente
COSTANTINO SILVANO	Presente	MONTICONE CRISTIANO	Presente
DEMONTIS GIANFRANCO	Presente	OSELLA GIUSEPPE	Assente Giustif.
DI BELLA CRISTINA	Presente	PATRITI ROBERTO	Presente
DURAZZO CESARE GUGLIELMO	Presente	PERSICO NICOLETTA	Presente
FASSONE BARBARA	Presente	RICCO GALLUZZO BIAGIO	Presente
FIUMARA ROBERTO	Presente	RUSSO SERGIO	Presente
GIACHINO ALESSANDRO	Presente	SALERNO CHRISTIAN	Presente
GIACOTTO ROBERTO	Presente	VISCOMI ABELIO	Assente Giustif.
IORFINO PASQUALE	Presente	ZACA' STEFANO	Assente Giustif.
LICATA SILVANA	Presente		

Si dà atto che per la presente seduta i Consiglieri DURAZZO CESARE GUGLIELMO e GIACHINO ALESSANDRO risultano collegati in videoconferenza in modalità telematica, ai sensi e nel rispetto dell'Appendice al Regolamento del Consiglio Comunale approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 26/05/2022.

Pertanto sono presenti n. 20 Consiglieri, nonché gli Assessori:

BORELLO ALESSANDRA, MORABITO MICHELE, POMPEO LAURA, DI CRESCENZO SILVIA, MESSINA GIUSEPPE, GUIDA DAVIDE, FERRERO ANGELO

Si dà atto che per la presente seduta l'Assessora POMPEO LAURA risulta collegata in videoconferenza in modalità telematica.

Assiste alla seduta Il Segretario Generale Dott.ssa Stefania Truscia

Il Signor Diego Artuso nella sua qualità di Presidente del Consiglio assume la Presidenza e, constatato che il numero degli intervenuti è sufficiente perché si possa validamente deliberare, dichiara aperta la discussione sull'argomento che forma oggetto del presente verbale.

Su proposta dell'Assessore allo Sport Giuseppe MESSINA

## **PREMESSO CHE:**

L'Amministrazione Comunale stabilì di riattivare il complesso sportivo facente parte del proprio patrimonio immobiliare sito in Via Matilde Serao n. 2, mettendo in opera tutti gli strumenti e i percorsi conoscitivi, tecnici e di analisi di fattibilità degli interventi volti ad addivenire alla rifunzionalizzazione dell'impianto stesso sotto il profilo tecnico, funzionale, gestionale ed economico – finanziario.

A tal fine, all'esito di una selezione pubblica, con disciplinare di incarico reg. scritture private n. 6969 del 08.07.2015, veniva conferito al R.T.P. costituito da SdiA (capogruppo) – TECO+ Studio Tecnico Associato e NIER Ingegneria S.p.A. (mandanti) con referente l'arch. Paolo PETTENE, l'incarico professionale per la redazione dello studio di fattibilità (SdF) e prestazioni complementari preordinate alla rifunzionalizzazione con eventuale ampliamento del complesso sportivo che ci occupa.

Con deliberazione n. 207 del 09.06.2016 la Giunta Comunale approvava lo Studio di Fattibilità per la rifunzionalizzazione del complesso sportivo di Via Matilde Serao n. 2 – fase 1, comprensivo della Relazione Illustrativa Generale (contenente: *a) l'inquadramento territoriale e socio – economico dell'area oggetto dell'intervento; b) l'analisi della domanda e dell'offerta attuale e di previsione; c) l'analisi della alternative progettuali; d) lo studio dell'impatto ambientale*) e delle Valutazioni gestionali, dettando ulteriori indirizzi in merito allo sviluppo dello Studio per la seconda fase;

La Giunta Comunale, con successiva deliberazione n. 391 del 20.10.2016, nell'adottare lo schema di programma triennale dei lavori pubblici 2017-2019 e l'elenco annuale 2017, inseriva nell'annualità 2017 la "Rifunzionalizzazione della piscina di Via Matilde Serao" con l'impiego dello strumento del project financing (o altro strumento di PPP) con risorse a carico del privato per € 4.500.000,00.

Data la strategicità dell'opera per il Comune, si ritenne di approvare il progetto di fattibilità tecnico-economica, ai sensi degli artt. 21 e 183 del D.Lgs. n. 50/2016, già in occasione dell'adozione finale del programma triennale e dell'elenco annuale delle opere pubbliche da effettuarsi con l'approvazione del bilancio e del DUP 2017/2019, richiedendo pertanto al R.T.P. incaricato la disponibilità a modificare l'incarico in corso relativo alla redigenda fase 2 dello Studio di fattibilità (per la redazione della relazione tecnica contenente: *a) le caratteristiche funzionali e tecniche dell'intervento da realizzare; b) descrizione dell'opera da realizzare ai fini della valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e della compatibilità paesaggistica dell'intervento; c) analisi sommaria delle tecniche costruttive; d) cronoprogramma; e) stima sommaria dell'intervento; f) elaborati progettuali; h) elaborato tecnico – economico*), stralciandola e sostituendola con la redazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica, quale presupposto/condizione tanto dell'inserimento dell'intervento di che trattasi nella programmazione OO.PP. quanto per la successiva procedura di project financing (o altro strumento di PPP);

Verificata la disponibilità del R.T.P., con Determinazione Dirigenziale n. 2047 del 12.12.2016 l'incarico affidato venne quindi modificato in "redazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica";

La Giunta Comunale approvò il progetto di fattibilità tecnica ed economica relativamente alla parte dei lavori con D.G.C. n. 511 del 21.12.2016; la realizzazione delle opere comportava una

spesa complessiva stimata in 4,5 milioni di Euro (come riportato nella determina dirigenziale n. 2523/2018)

Il programma delle opere pubbliche approvato in via definitiva con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 165 del 21.12.2016 prevedeva la possibilità di una concessione attraverso finanza di progetto per la realizzazione e gestione dei lavori; l'avviso emanato dal Comune con prot. 45677 del 16.08.2017 andò però deserto, non ottenendo alcun riscontro o manifestazione di interesse da parte di operatori economici privati.

Successivamente, con nota prot. n. 40457 del 05.07.2018 pervenne all'Ente una proposta di Partenariato Pubblico Privato (PPP) ex artt. 183, comma 16 e 187 del Codice, avente ad oggetto la progettazione esecutiva (con acquisizione della progettazione definitiva in sede di offerta), la realizzazione, il finanziamento nonché la manutenzione ordinaria e straordinaria e la gestione (dell'opera e del servizio) per 20 anni dell'ex complesso sportivo "Le Pleiadi" sito in Via Matilde Serao da parte del costituendo R.T.P. - ex art. 187, comma 3, del Codice - costituito da INC S.p.A. Via Invorio n. 24/A, Torino (soggetto realizzatore mandatario), ICCREA BANCAIMPRESA S.p.A., Via Lucrezia Romana 41/47 Roma (soggetto finanziatore mandante) e ON SPORT SESTRI LEVANTE S.S.S. a r.l., Via Morghen n. 35 Torino (soggetto gestore mandante).

La proposta, in quanto "spontanea" ai sensi dell'art. 183, comma 15, primo periodo del Codice, non era prevista negli strumenti di programmazione approvati dalla Amministrazione Comunale.

La Giunta Comunale, con D.G.C. n. 312 del 03.09.2018, preso atto della proposta di PPP pervenuta e manifestando l'interesse alla stessa, rinviava la valutazione di fattibilità a successivo e separato atto giuntale ed all'esito degli approfondimenti economico - finanziari e giuridici di cui all'istruttoria prevista dall'art. 181, comma 3 del D.Lgs n. 50/2016, demandando agli uffici e servizi comunali gli approfondimenti necessari, con l'ausilio di un supporto consulenziale esterno altamente qualificato in materia economico - finanziaria e giuridica;

Tenuto conto della necessità di giungere alla valutazione della fattibilità della proposta entro tre mesi dalla sua presentazione (ex art. 183, commi 15 e 16 citati), il Comune attivava uno specifico iter istruttorio nei termini prescritti dall'art. 181, comma 3, del D.Lgs n. 50/2016, con riferimento *"all'analisi della domanda e dell'offerta, della sostenibilità economico - finanziaria e economico - sociale dell'operazione, alla natura e all'intensità dei diversi rischi presenti nell'operazione di partenariato, anche utilizzando tecniche di valutazione mediante strumenti di comparazione per verificare la convenienza del ricorso a forme di partenariato pubblico privato in alternativa alla realizzazione diretta tramite normali procedure di appalto"*;

A istruttoria della proposta di PPP in corso, la Ragioneria Generale dello Stato/MEF, con circolare n. 25 del 03.10.2018, allo scopo di dare attuazione alle sentenze della Corte Costituzionale n. 247/2017 e n. 101/2018, ha dettato rilevanti indicazioni sull'uso degli avanzi di amministrazione e sulla gestione degli equilibri di saldo 2018, stabilendo in modo molto diretto che *"le città metropolitane, le province e i comuni, nell'anno 2018, possono utilizzare il risultato di amministrazione per investimenti, nel rispetto delle sole disposizioni previste dal decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118"* determinando in termini inequivoci, al momento solo per l'annualità 2018, la piena libertà di impiego degli avanzi di amministrazione.

Tale previsione comportò una immediata rivisitazione delle strategie di investimento della A.C.

La Giunta Comunale, considerati il venire meno (almeno sul 2018) dei vincoli all'utilizzo degli avanzi, la consistente disponibilità di avanzo (libero e vincolato) per oltre 22 milioni di euro subito impiegabile per finanziare spese di investimento, e la presenza di oneri di preammortamento e canoni di leasing previsti nell'operazione di PPP in questione (leasing in costruendo) con un ricarico finale di oltre 5 milioni di euro - rispetto al Q.E. di progetto iniziale - che il Comune non

avrebbe dovuto sostenere ove avesse finanziato l'investimento con propri fondi, deliberò in data 25.10.2018 (D.G.C. n. 390/2018) di interrompere l'iter istruttorio della proposta di PPP di cui sopra, anche per valutare la fattibilità, ora configurabile e azionabile, di finanziare con propri fondi l'investimento "PISCINA";

Per effetto della stessa D.G.C. n. 390/2018 vennero interrotte e/o ritirate le attività e/o gli atti e/o le procedure finalizzate al conseguimento della valutazione della fattibilità della proposta di PPP ex art. 183, commi 15 e 16 del D.Lgs n. 50/2016 e s.m.i., ed agli approfondimenti economico - finanziari e giuridici di cui all'istruttoria prevista dall'art. 181, comma 3 del D.Lgs n. 50/2016; tale interruzione dell'istruttoria si inserì in una fase procedimentale, quella della manifestazione di interesse, caratterizzata dall'alta discrezionalità anche in termini di assenza di responsabilità valutativa da parte del Comune.

La possibilità di impiegare l'avanzo di amministrazione per spese di investimento consentì di valorizzare ipotesi progettuali già in possesso della A.C. e suscettibili di essere concretizzate con fondi propri e, pertanto, di dare seguito alle ulteriori fasi del progetto di fattibilità tecnico ed economico di "*Rifunzionalizzazione dell'impianto sportivo di via Serao*" già approvato da questo Comune con deliberazione di Giunta Comunale n. 511 del 21.12.2016 relativamente alla parte di lavori per una spesa complessiva stimata di € 4,5 milioni e inserito nella programmazione dei lavori pubblici nel 2017.

Tutto ciò determinò la necessità di attivare tutte le azioni e le misure volte all'approvazione (quanto meno) del progetto definitivo e/o esecutivo dell'opera e l'assunzione dell'impegno di spesa rispetto ad alcune voci all'interno del Q.E. di progetto entro la fine dell'anno 2018, secondo le regole di cui all'allora vigente contabilità armonizzata, allo scopo di consolidare in FPV la pertinente spesa di investimento anche per il 2019.

Pertanto la Giunta Comunale con la Deliberazione n. 390/2018, a fronte di una nuova valutazione dell'interesse pubblico (da individuarsi in una revisione dei meccanismi di finanziamento interni delle spese di investimento rispetto agli oneri indotti dalla messa in opera del PPP) e dell'interesse primario a razionalizzare ed efficientare la spesa nel conseguimento degli obiettivi strategici di investimento, stabilì di valutare la fattibilità di finanziare con propri fondi l'investimento "PISCINA" e diede mandato agli uffici di procedere alle ulteriori e successive fasi in relazione al progetto di fattibilità tecnica ed economica già approvato con D.G.C. 511 del 21.12.2016, "*attivando e/o revocando e/o ritirando i dovuti procedimenti e/o assumendo i provvedimenti all'occorrenza necessari in funzione di quanto disposto*";

Inoltre nello schema di variazione al Programma dei Lavori pubblici 2018-2020 e nel relativo elenco annuale 2018, approvati con D.G.C. n. 393 del 29.10.2018, nei quali, con n. progressivo 29, fu inserito l'intervento di "*Rifunzionalizzazione complesso sportivo via Serao (ex Pleiadi)*", con una stima di costi di 4,5 milioni di euro a valere sull'annualità 2018;

Successivamente il Consiglio Comunale con la Deliberazione n. 148 in data 16.11.2018 approvò in via definitiva la variazione al Programma triennale dei Lavori Pubblici 2018-2020 che stabiliva la "*Rifunzionalizzazione complesso sportivo via Serao (ex Pleiadi)*" e dell'Elenco Annuale 2018, di cui al DUP 2018-2020 (D.C.C. n. 151/2017);

Visti i tempi strettissimi nei quali occorreva pervenire, quanto meno entro il 31.12.2018, all'approvazione del progetto definitivo e/o esecutivo dell'opera ed all'assunzione dell'impegno di spesa rispetto ad alcune voci all'interno del Q.E. di progetto, sempre entro la fine dell'anno 2018, al fine di poter creare il Fondo Pluriennale Vincolato che poteva essere riportato fin da subito sull'esercizio 2019 per completare l'intervento ( nel rispetto di quanto previsto, per i lavori, al punto 5.4 dell'allegato 4/2 al D.Lgs. 118/2011);

visto che con prot. 65753/2018 fu verificata, con esito negativo, la disponibilità di professionalità interne all'Ente ad eseguire la progettazione definitiva all'oggetto del presente atto;

Dato atto che con prot. n. 63433/2018 fu richiesta all'arch. Paolo Pettene, referente dello studio SdiA (già capogruppo del R.T.P. che ha redatto il PFTE), la disponibilità ad eseguire l'incarico di redazione del progetto definitivo per la piscina di via Matilde Serao, e che lo stesso con nota prot. 65096/2018 del 09.11.2018 confermò la propria disponibilità, inviando apposito preventivo e specificando che, in relazione alle tempistiche richieste per lo svolgimento dell'incarico, le prestazioni oggetto dell'offerta sarebbero state svolte dal professionista in forma singola, avendo in seno al proprio studio tutte le competenze disciplinari necessarie per lo svolgimento dell'incarico attraverso la propria esperienza curriculare e dello staff tecnico di supporto allo studio professionale;

Fatte le opportune verifiche, con determinazione dirigenziale n. 2523 del 22/11/2018 si stabilì di affidare a SdiA – Studio di Architettura Paolo Pettene con sede in Poirino (TO), via Gorizia n. 3 – 10046 – (P.I. 036847200018) la redazione del progetto definitivo ex art. 23 D.Lgs n. 50/2016 relativo alla “Rifunzionalizzazione del complesso sportivo comunale di Via Matilde Serao n. 2” in attuazione degli indirizzi della Deliberazione di Giunta Comunale n. 390 del 25.10.2018;

Successivamente proseguì l'iter amministrativo per affidare i lavori di rifunzionalizzazione del complesso sportivo comunale di Via Matilde Serao n. 2 e con Determinazione Dirigenziale n.2617 del 18/11/2019 i lavori per la rifunzionalizzazione del precitato complesso sportivo di proprietà comunale furono aggiudicati definitivamente all'Impresa CO.GE.FA S.P.A.;

#### **QUANTO SOPRA PREMESSO:**

**RILEVATO CHE** nel DUP 2021/2025 approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 06.04.2021 e nella nota di aggiornamento al DUP (programmazione 2023-2025) approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 24.03.2023 sia nella parte strategica, sia nella parte operativa è previsto il seguente obiettivo: “Apertura della nuova piscina e definizione delle modalità di gestione dell'impianto”;

**DATO ATTO CHE** nel PEG 2022 -2024 approvato con DGC n. 31 del 10 febbraio 2022 è prevista l'apertura della nuova piscina e la definizione delle modalità di gestione dell'impianto;

**CONSIDERATO CHE** i lavori di rifunzionalizzazione del complesso sportivo di proprietà comunale sito in Via Matilde Serao n. 2 – Moncalieri stanno proseguendo regolarmente, che si sta avvicinando il termine per la fine lavori previsto indicativamente entro il 2023 e che si deve individuare una forma di gestione per consentire l'apertura ed il funzionamento del suddetto complesso sportivo natatorio;

**DATO ATTO CHE** al fine di mettere l'Amministrazione nelle condizioni di individuare la forma di gestione migliore sono stati fatti alcuni approfondimenti tecnici avvalendosi della professionalità dello studio “ARCHITETTO PAOLO PETTENE & PARTNERS S.T.P. SRL che ha seguito tutto il percorso di rifunzionalizzazione dell'impianto natatorio di Via Matilde Serao, 2 – Moncalieri;

**ATTESO CHE** è intendimento dell'Amministrazione Comunale consentire alla collettività di utilizzare a pieno tale impianto per il perseguimento delle finalità di promozione dello sport, in considerazione della grande richiesta che perviene sia da parte di privati che da parte di società e associazioni sportive;

**CONSTATATA** l'impossibilità per il Comune di farsi carico della gestione della piscina comunale in forma diretta non avendo al suo interno gli strumenti e le professionalità necessarie;

**RITENUTO** inoltre che l'Amministrazione comunale non possa farsi carico del rischio economico inerente la gestione della piscina e che lo stesso possa essere trasferito in maniera efficiente da un soggetto terzo che assuma l'onere del servizio ed il rischio di gestione;

**ATTESO CHE** per le problematiche sopra espresse, si rende improcrastinabile procedere all'affidamento in concessione dell'impianto di che trattasi in quanto presenta per l'Amministrazione difficoltà di gestione e che, pur con l'impiego di ingenti risorse economiche, il Comune non riuscirebbe a garantire un accettabile livello di efficienza e di conseguente soddisfazione per l'utenza;

**DATO ATTO** che la concessione a cui si fa riferimento al punto precedente è quella stabilita dall'art. 3, comma 1, lettera vv), d.lgs. n. 50/2016, che definisce come "concessione di servizi" un contratto a titolo oneroso stipulato per iscritto in virtù del quale una o più stazioni appaltanti affidano a uno o più operatori economici la fornitura e la gestione di servizi diversi dall'esecuzione di lavori di cui alla lettera ll) riconoscendo a titolo di corrispettivo unicamente il diritto di gestire i servizi oggetto del contratto o tale diritto accompagnato da un prezzo, con assunzione in capo al concessionario del rischio operativo legato alla gestione dei servizi. Anche secondo il consolidato orientamento del Consiglio di Stato l'elemento qualificante della concessione di servizi è costituito dal trasferimento del rischio economico/operativo a carico dell'affidatario. In particolare, è stato affermato che, nel campo dei servizi pubblici, si ha concessione, quando l'operatore si assume in concreto i rischi economici della gestione del servizio, rifacendosi essenzialmente sull'utenza per mezzo della riscossione di un qualsiasi tipo di canone o tariffa, mentre si ha appalto, quando l'onere del servizio stesso viene a gravare sostanzialmente sull'amministrazione aggiudicatrice, sicché può affermarsi che è la modalità della remunerazione il tratto distintivo della concessione dall'appalto di servizi (v. Cons. Stato, Sez. VI, 4 settembre 2012, n. 4682; Cons. Stato, Sez. V, 3 maggio 2012 n. 2531);

**PRESO ATTO** che l'impianto natatorio di Via Matilde Serao, 2 Moncalieri, è costituito dalle aree e strutture di cui **agli allegati A1, A2** in cui si evidenziano le zone/fabbricato oggetto di concessione (gli allegati sono stati prodotti dallo studio "ARCHITETTO PAOLO PETTENE & PARTNERS S.T.P. SRL che ha seguito tutto il percorso di rifunzionalizzazione dell'impianto natatorio in questione e quindi possiede tutte le informazioni tecniche necessarie).

Nello specifico l'impianto di proprietà Comunale si estende su un'area di circa 6.150 mq (di cui superficie coperta 1.580 mq, aree esterne 4.570 mq). Lo stesso impianto è localizzato urbanisticamente in un'area prevalentemente residenziale e a destinazione scolastica. L'impianto natatorio preesistente completamente riqualificato risulta indipendente, ma in aderenza ad un fabbricato attualmente non utilizzato che sarà oggetto di una successiva valorizzazione per l'utilizzo sempre a carattere sportivo acquatico ricreativo.

L'armatura funzionale a supporto dell'attività risulta così costituita:

- vasca nuoto 25x12,50m con profondità variabile 1,25-1,80 m per lo svolgimento delle attività del nuoto e dell'acquafitness
- vasca ricreativa delle dimensioni di 4x10 m con profondità costante 1 m.

L'impianto natatorio è costituito da un volume principale originario completamente ristrutturato il cui volume principale è costituito dall'ambito comprendente le due vasche oltre alla zona logistica con gli uffici posti sempre al piano terra. I locali tecnici sono posti al piano interrato. Un nuovo corpo di fabbrica in adiacenza funzionale a seguito di nuova realizzazione è anteposto al volume originario che ospita la grande hall al piano terra e gli spazi di servizio e di supporto al più ampio piano interrato dove sono organizzati gli ambiti spogliatoi e servizi utenti. Due collegamenti con scala e ascensore (uno a piedi puliti ed uno a piedi sporchi) collegano verticalmente i due piani.

L'impianto natatorio è accessibile con ingresso principale da Via Serao attraverso un'area libera sistemata a giardino con verde, a cui si aggiungono delle postazioni-parcheggio per circa n° 30 posti auto.

**RILEVATO CHE** restano esclusi dalla concessione di servizi il fabbricato e le aree evidenziati negli **allegati B1 e B2**, per i quali negli stessi allegato B1 e B2 si ipotizzano delle soluzioni;

**PRESO ATTO CHE** è stato redatto apposito business plan (**allegato C**) dallo studio di professionisti "ARCHITETTO PAOLO PETTENE & PARTNERS S.T.P. SRL" sopra citato e che da tale business plan (che prende in considerazione una vasta gamma di indicatori, di dati di tipo urbanistico e socio economico riferiti ad analoghi impianti ed al contesto in cui è inserito l'impianto sportivo natatorio di Via Matilde Serao, 2) emergono:

**a)-** la determinazione del valore della concessione con riferimento ai ricavi ed ai costi medi stimati in relazione:

- alla tipologia e caratteristiche dell' impianto natatorio;
- all' oggetto prevalente della concessione, vale a dire la gestione sociale dell'impianto natatorio in questione e la conseguente attribuzione in capo al concessionario di tutti i costi di gestione;
- all'attribuzione in capo al concessionario della manutenzione ordinaria e straordinaria dell'intero complesso sportivo così come definito nel perimetro di concessione (allegati A1 e A2);

**b)-** la determinazione del canone di concessione in relazione alla tipologia di strutture facenti parte del complesso sportivo, al contesto urbano e metropolitano in cui esso è ubicato, che ne determina anche il possibile afflusso di utenza ed i conseguenti potenziali ricavi. Questi parametri sono bilanciati con l'ammontare complessivo dei costi a carico del concessionario (costi complessivi di gestione, di manutenzione ordinaria e straordinaria menzionati al precedente punto a) e con la necessità di mantenere l'equilibrio economico finanziario dell'intero piano economico finanziario che deve necessariamente prevedere un margine operativo a vantaggio del concessionario;

Preso atto che in sintesi i dati del business plan dettagliati nell'allegato C sono così riassumibili:

**Valore annuo della concessione** € 850.000,00 il cui equilibrio è garantito come segue:

<b>RICAVI ANNUALI STIMATI</b>	<b>COSTI ANNUALI STIMATI (COMPRESO IL CANONE DI CONCESSIONE)</b>	<b>MARGINE OPERATIVO A VANTAGGIO DEL CONCESSIONARIO</b>
<b>€ 850.000,00</b>	<b>€ 780.000,00</b> di cui € 60.000,00 di canone di concessione	<b>€ 70.000,00</b>

Dato atto che il periodo stimato per consentire l'ammortamento dell'investimento che dovrà sostenere il concessionario per l'allestimento di tutti i locali dell'impianto natatorio è di anni venti e quindi il valore complessivo della concessione con uno sviluppo temporale di venti anni è di €17.000.000,00 (dato da € 850.000,00 x 20);

**RITENUTO**, nell'ambito delle proprie competenze di cui all'art. 42 del D.Lgs. 267/2000, di stabilire i seguenti indirizzi specifici per l'impianto natatorio di Via Matilde Serao, 2 – Moncalieri, tipologia di impianto non contemplata nell'attuale Regolamento per la gestione e l'uso degli impianti sportivi approvato con Delibera di Consiglio Comunale approvato con DCC 114/2016 :

- la concessione del servizio di gestione del predetto impianto natatorio dovrà avere durata ventennale e dovrà avere luogo tramite gara ad evidenza pubblica, ai sensi del D.Lgs. n. 50 del 18 aprile 2016 e s.m.i. e relativi atti attuativi;
- l'aggiudicazione dovrà avvenire con il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa di cui all'art 95 comma 2 del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i. ;
- ai sensi dell'art. 28 del D. Lgs. 50/16 e s.m.i., l'oggetto prevalente della concessione è la gestione sociale dell'impianto natatorio sopra citato, da destinare ad attività sportive-ricreative coerenti con la destinazione dell'impianto stesso;
- potranno partecipare alla gara ad evidenza pubblica operatori economici (con particolare riferimento alle Federazioni Sportive nazionali, agli Enti di Promozione Sportiva, alle Società e alle Associazioni Sportive Dilettantistiche, alle Discipline Sportive associate, agli Enti non commerciali e alle Associazioni senza fini di lucro, tenuto conto anche dell'art. 90, comma 25, della L. 27/12/2002, n. 289) in possesso di adeguati *requisiti di capacità economica e finanziaria*, riscontrabili attraverso la produzione di copia dei bilanci, preventivi e consuntivi, approvati negli ultimi 3 (tre) anni antecedenti la data di pubblicazione del bando dai quali risulti un complessivo buon andamento ed equilibrio finanziario e comunque con un fatturato complessivo non inferiore a € 2.500.000,00;
- i partecipanti alla gara ad evidenza pubblica dovranno avere specifici *requisiti di capacità tecnica e professionale*. Nello specifico per essere ammessi alla procedura di gara, oltre a possedere i requisiti di capacità economica e finanziaria sopra descritti, dovranno dimostrare il possesso di adeguati requisiti di capacità tecnico professionale attraverso la produzione di:  
attestazione di aver gestito negli ultimi 5 anni (antecedenti alla pubblicazione degli atti di gara) un impianto sportivo natatorio pubblico con dimensioni analoghe (almeno una vasca semiolimpica, ovverosia di lunghezza 25 metri, e una vasca acquaticità) a quello oggetto di gara e di aver

realizzato un fatturato (derivante dalla gestione dell'impianto natatorio) almeno pari a € 3.500.000,00 per lo stesso impianto nel periodo di riferimento;

- i partecipanti dovranno presentare un' offerta tecnica che dovrà tenere conto ed essere valutata in base a criteri di valutazione riconducibili ai seguenti principi:

a) caratteristiche del piano tariffario per tutte le attività proposte con evidenziazione in particolare delle fasce di utenti che avranno diritto a riduzioni con riferimento al progetto sociale;

b) caratteristiche degli allestimenti e forniture proposti ritenuti utili per migliorare la gestione e la funzionalità dell'impianto natatorio;

c)- caratteristiche del programma di gestione operativa dell'impianto che dovrà prevedere sia un progetto sociale con attività dedicate alle fasce di utenza deboli quali disabili, over 65, under 12, sia un'attività in rete con le scuole e le realtà associative del territorio, sia la promozione di attività sportive poco diffuse;

d)- verranno poste in carico al concessionario sia la manutenzione ordinaria che quella straordinaria dell'impianto sportivo natatorio nel suo complesso (si intendono gli immobili/le aree rientranti nel perimetro della concessione descritto negli **allegati A1 e A2**) secondo un piano manutentivo redatto a cura dei tecnici

e) si dovrà prevedere un canone annuale per la concessione quantificabile in un massimo di €60.000,00, tenuto conto che si chiede al concessionario di attuare un progetto sociale e di farsi carico sia della manutenzione ordinaria, sia della manutenzione straordinaria dell'impianto sportivo natatorio nel suo complesso;

f)- i partecipanti alla gara per la concessione della gestione dell'impianto natatorio di Via Matilde Serao, 2 – Moncalieri dovranno tenere conto nella presentazione della loro offerta del **business plan allegato (allegato C)** da cui emerge un equilibrio economico che permette di quantificare il valore della concessione in € 850.000,00 annuali che moltiplicati per la durata ventennale della concessione portano ad un valore complessivo di € 17.000.000,00;

g)- i partecipanti alla gara per la concessione della gestione dell'impianto natatorio di Via Matilde Serao,2 dovranno esplicitare l' impegno a presentare all'Amministrazione Comunale entro 5 anni dall'avvio dell'attività, un progetto di fattibilità per l'attuazione e gestione in modalità di PPP dell'ambito escluso dalla presente concessione adiacente all'impianto natatorio (dettagliato negli allegati B1 e B2) alternativamente:

\*Con soluzione con attività acquatiche (che tengano conto delle ipotesi previste nell'allegato B in precedenza richiamato)

\*Con soluzione con attività "asciutte"(che tengano conto delle ipotesi previste nell'allegato B in precedenza richiamato)

### **Tutto ciò premesso,**

Dato atto che prima del Consiglio Comunale sarà sentita la competente Commissione Consiliare.

Dato atto, altresì, che per la seduta del Consiglio Comunale sarà acquisito il parere del Collegio dei Revisori dei Conti ai sensi dell'art. 239 del D.Lgs. n. 267/2000 e successive modificazioni;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 24 marzo 2023 con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione esercizi 2023-2025;

Vista, altresì, la deliberazione della Giunta Comunale n. 107 del 27 marzo 2023 con la quale si è provveduto ad approvare il Piano Esecutivo di Gestione (PEG) finanziario 2023-2025;

## LA GIUNTA COMUNALE

Fatte proprie le argomentazioni del relatore e ritenuto di procedere in merito,

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica dei Dirigenti Responsabili dei Servizi interessati ed il parere favorevole di regolarità contabile del Dirigente Responsabile del Servizio Finanziario di cui agli artt. 49 e 147-bis del D.L.vo 18.8.2000, n. 267 e s.m.i.;

### PROPONE

#### AL CONSIGLIO COMUNALE DI ADOTTARE LA SEGUENTE DELIBERAZIONE

1. Di richiamare le premesse a far parte integrante del presente dispositivo;
2. Di individuare, per le motivazioni espresse in premessa, come forma idonea di gestione dell'impianto natatorio di Via Matilde Serao,2 – Moncalieri la concessione di servizi, dando atto che si dovrà selezionare un soggetto terzo concessionario mediante l'espletamento di una procedura di gara ad evidenza pubblica e dando atto che il perimetro della concessione è definito negli **allegati A1, A2** al presente atto;
3. Di prendere atto del business plan e della proposta di riqualificazione dell'ambito esterno alla piscina (escluso dalla presente concessione), allegati alla presente quale parte integrante (**allegati rispettivamente C, B1 e B2**) e di stabilire i seguenti indirizzi specifici per l'impianto natatorio di Via Matilde Serao, 2 – Moncalieri, tipologia di impianto non contemplata nell'attuale Regolamento per la gestione e l'uso degli impianti sportivi approvato con Delibera di Consiglio Comunale approvato con DCC 114/2016 :
  - la concessione del servizio di gestione del predetto impianto natatorio dovrà avere durata ventennale e dovrà avere luogo tramite gara ad evidenza pubblica, ai sensi del D.Lgs. n. 50 del 18 aprile 2016 e s.m.i. e relativi atti attuativi;
  - l'aggiudicazione dovrà avvenire con il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa di cui all'art 95 comma 2 del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i. ;
  - ai sensi dell'art. 28 del D. Lgs. 50/16 e s.m.i., l'oggetto prevalente della concessione è la gestione sociale dell'impianto natatorio sopra citato, da destinare ad attività sportive-ricreative coerenti con la destinazione dell'impianto stesso;
  - potranno partecipare alla gara ad evidenza pubblica operatori economici (con particolare riferimento alle Federazioni Sportive nazionali, agli Enti di Promozione Sportiva, alle Società e alle Associazioni Sportive Dilettantistiche, alle Discipline Sportive associate, agli Enti non commerciali e alle Associazioni senza fini di lucro, tenuto conto anche dell'art. 90, comma 25, della L. 27/12/2002, n. 289) in possesso di adeguati *requisiti di capacità economica e finanziaria*, riscontrabili attraverso la produzione di Copia dei bilanci, preventivi e consuntivi, approvati negli ultimi 3 (tre) anni antecedenti la data di pubblicazione del bando dai quali risulti un complessivo buon andamento ed equilibrio finanziario e comunque con un fatturato complessivo non inferiore a € 2.500.000,00;
  - i partecipanti alla gara ad evidenza pubblica dovranno avere specifici *requisiti di capacità tecnica e professionale*. Nello specifico per essere ammessi alla procedura di gara, oltre a

possedere i requisiti di capacità economica e finanziaria sopra descritti, dovranno dimostrare il possesso di adeguati requisiti di capacità tecnico professionale attraverso la produzione di:

attestazione di aver gestito negli ultimi 5 anni (antecedenti alla pubblicazione degli atti di gara) un impianto sportivo natatorio pubblico con dimensioni analoghe (almeno una vasca semiolimpica, ovverosia di lunghezza 25 metri, e una vasca acquaticità) a quello oggetto di gara e di aver realizzato un fatturato (derivante dalla gestione dell'impianto natatorio) almeno pari a € 3.500.000,00 per lo stesso impianto nel periodo di riferimento;

- i partecipanti dovranno presentare un' offerta tecnica che dovrà tenere conto ed essere valutata in base a criteri di valutazione riconducibili ai seguenti principi:

a) caratteristiche del piano tariffario per tutte le attività proposte con evidenziazione in particolare delle fasce di utenti che avranno diritto a riduzioni con riferimento al progetto sociale;

b) caratteristiche degli allestimenti e forniture proposti ritenuti utili per migliorare la gestione e la funzionalità dell'impianto natatorio;

c)- caratteristiche del programma di gestione operativa dell'impianto che dovrà prevedere sia un progetto sociale con attività dedicate alle fasce di utenza deboli quali disabili, over 65, under 12, sia un'attività in rete con le scuole e le realtà associative del territorio, sia la promozione di attività sportive poco diffuse;

d)- verranno poste in carico al concessionario sia la manutenzione ordinaria che quella straordinaria dell'impianto sportivo natatorio nel suo complesso (si intendono gli immobili/le aree rientranti nel perimetro della concessione descritto negli **allegati A1, A2**) secondo un piano manutentivo redatto a cura dei tecnici;

e) si dovrà prevedere un canone annuale per la concessione quantificabile in un massimo di €60.000,00, tenuto conto che si chiede al concessionario di attuare un progetto sociale e di farsi carico sia della manutenzione ordinaria, sia della manutenzione straordinaria dell'impianto sportivo natatorio nel suo complesso;

f)- i partecipanti alla gara per la concessione della gestione dell'impianto natatorio di Via Matilde Serao, 2 – Moncalieri dovranno tenere conto nella presentazione della loro offerta del business plan allegato (**allegato C**) da cui emerge un equilibrio economico che permette di quantificare il valore della concessione in € 850.000,00 annuali che moltiplicati per la durata ventennale della concessione portano ad un valore complessivo di € 17.000.000,00;

g)- i partecipanti alla gara per la concessione della gestione dell'impianto natatorio di Via Matilde Serao,2 dovranno esplicitare l' impegno a presentare all'Amministrazione Comunale entro 5 anni dall'avvio dell'attività, un progetto di fattibilità per l'attuazione e gestione in modalità di PPP dell'**ambito escluso dalla presente concessione adiacente all'impianto natatorio (dettagliato negli allegati B1 e B2)** alternativamente:

\*Con soluzione con attività "acquatiche" (che tengano conto delle ipotesi previste nell'allegato B in precedenza richiamato)

\*Con soluzione con attività "asciutte"(che tengano conto delle ipotesi previste nell'allegato B in precedenza richiamato),

tenendo presente che l'indirizzo dell'Amministrazione è di privilegiare una soluzione con "attività acquatiche" e che di conseguenza negli atti di gara dovrà essere previsto un punteggio maggiore per il soggetto che propone una soluzione con attività acquatiche rispetto a chi propone una soluzione con "attività asciutte";

**4.** Di dare atto che i rapporti tra il soggetto privato aggiudicatario della concessione di servizi di cui al precedente punto 2 ed il Comune di Moncalieri (concedente) saranno disciplinati da apposita convenzione, che definisca i contenuti specifici degli obblighi di servizio pubblico a carico del concessionario sulla base degli indirizzi di cui al sopra riportato punto 3;

5. Di demandare, visto anche il Regolamento per la gestione e l'uso degli impianti sportivi approvato con Delibera di Consiglio Comunale approvato con DCC 114/2016, la redazione ed approvazione della convenzione citata al precedente punto 4 alla Giunta Comunale che dovrà tenere conto degli indirizzi generali formulati con il presente atto;

6. Di disporre, in conformità all'art. 21 del D.lgs. n. 50/2016 e s.m.i. e al Decreto delle Infrastrutture e dei Trasporti 16 gennaio 2018, n. 14 l'integrazione al programma biennale degli acquisti 2023/2024 di beni e servizi di importo unitario stimato pari o superiore a € 40.000,00 approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 24/03/2023 secondo le schede allegate (**allegato D, D1**), redatta nel rispetto dei documenti programmatori e in coerenza con il bilancio, disponendo altresì di integrarne tale variazione nel contesto del vigente Documento Unico di Programmazione;

7. Di demandare agli uffici competenti l'effettuazione della gara ad evidenza pubblica per la concessione ventennale del servizio di gestione dell'impianto natatorio di proprietà comunale di Via Matilde Serao, 2 – Moncalieri;

8. Di dare atto che non sono previste a carico del Comune di Moncalieri spese di manutenzione ordinaria o straordinaria o di altra natura riferite alla gestione in concessione dell'impianto natatorio di Via Matilde Serao, 2 - Moncalieri, come risulta dal **business plan (allegato C)**.

Inoltre, con successiva votazione, resa in forma palese, delibera di rendere il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del decreto legislativo 18.8.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.

Si dà atto che è stata sentita la competente Commissione Consiliare in data 13/04/2023 e che è stato acquisito il competente parere del Collegio dei Revisori.

Prende la parola l'Assessore Giuseppe Messina, per illustrare la proposta di delibera in oggetto, e successivamente i Cons.ri Iorfino, Monticone, Demontis, Costantino, Salerno, Bellagamba, Fassone, l'Ass. Messina, l'Ass. Ferrero, il Sindaco, i cui interventi, qui integralmente richiamati, risultano come da registrazione audio/video su supporto di memorizzazione digitale, ai sensi dell'art. 54 del Regolamento del Consiglio Comunale e delle Commissioni Consiliari.

Il Presidente, non avendo consiglieri iscritti ad intervenire, pone in votazione palese la proposta di deliberazione sopra riportata.

Si dà atto che al momento della votazione sono assenti o non si sono abilitati al voto, ai sensi dell'art. 44 del vigente Regolamento del Consiglio Comunale i seguenti n. 5 Consiglieri:

Calligaro, Mammone, Osella, Viscomi, Zacà

Il Presidente, chiusa la votazione e preso atto che il sistema elettronico non restituisce il risultato della votazione, non ricevendo opposizioni, dispone la ripetizione del voto.

Invita pertanto i Consiglieri a ripetere la votazione sulla proposta di delibera sopra riportata.

Si dà atto che al momento della votazione sono assenti o non si sono abilitati al voto, ai sensi dell'art. 44 del vigente Regolamento del Consiglio Comunale i seguenti n. 5 Consiglieri:

Calligaro, Mammone, Osella, Viscomi, Zacà

La votazione, espressa in forma palese, dà il seguente risultato:

Presenti n. 20 Consiglieri

Votanti n. 19 Consiglieri

Voti favorevoli n. 16

Astenuti n. 1 (Fassone)

Voti contrari n. 3 (Bellagamba, Giachino, Monticone)

Non partecipanti zero

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto l'esito della votazione

### DELIBERA

di APPROVARE la deliberazione in oggetto sopra riportata.

Il Presidente pone quindi in votazione la richiesta di immediata eseguibilità.

Si dà atto che al momento della votazione sono assenti o non si sono abilitati al voto, ai sensi dell'art. 44 del vigente Regolamento del Consiglio Comunale i seguenti n. 5 Consiglieri:

Calligaro, Mammone, Osella, Viscomi, Zacà

La votazione, espressa in forma palese, dà il seguente risultato:

Presenti n. 20 Consiglieri

Votanti n. 19 Consiglieri

Voti favorevoli n. 16

Astenuti n. 1 (Fassone)

Voti contrari n. 3 (Bellagamba, Giachino, Monticone)

Non partecipanti zero

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto l'esito della votazione

### DELIBERA

di APPROVARE l'immediata eseguibilità della deliberazione sopra riportata.

**IL Presidente del Consiglio**

Diego Artuso

(firmato digitalmente)



**Il Segretario Generale**

Stefania Truscia

(firmato digitalmente)





**CITTÀ DI MONCALIERI**

***PARERE DI REGOLARITA' TECNICA***

*TIPO ATTO: Proposta di Consiglio*

*OGGETTO: CONCESSIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO NATATORIO COMUNALE DI VIA MATILDE SERAO, 2 - MONCALIERI.*

*Ai sensi degli artt. 49 e 147-bis del T.U. delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, D.Lgs 267/2000 e s.m.i., si esprime **parere favorevole** di regolarità tecnica relativamente alla proposta di delibera n° 38 del 07/04/2023*

*Data 07/04/2023*

*Il Dirigente del Settore Servizi di comunità e Promozione della Città*

Elena Ughetto / INFOCERT SPA

(firmato digitalmente)



**CITTÀ DI MONCALIERI**

***PARERE DI REGOLARITA' TECNICA CONGIUNTO***

*TIPO ATTO: Proposta di Consiglio*

***OGGETTO: CONCESSIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO NATATORIO COMUNALE DI VIA MATILDE SERAO, 2 - MONCALIERI.***

*Ai sensi degli artt. 49 e 147-bis del T.U. delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, D.Lgs 267/2000 e s.m.i., si esprime **parere favorevole** di regolarità tecnica relativamente alla proposta di delibera n° 38 del 07/04/2023*

*Data 11/04/2023*

*Il Dirigente del Settore Appalti Contratti e Patrimonio*

Roberto Biancato / INFOCERT SPA

(firmato digitalmente)



**CITTÀ DI MONCALIERI**

***PARERE DI REGOLARITA' TECNICA CONGIUNTO***

*TIPO ATTO: Proposta di Consiglio*

***OGGETTO: CONCESSIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO NATATORIO COMUNALE DI VIA MATILDE SERAO, 2 - MONCALIERI.***

*Ai sensi degli artt. 49 e 147-bis del T.U. delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, D.Lgs 267/2000 e s.m.i., si esprime **parere favorevole** di regolarità tecnica relativamente alla proposta di delibera n° 38 del 07/04/2023*

*Data 12/04/2023*

*Il Dirigente del Settore Gestione  
Infrastrutture*

MICHELE DE MARZO / InfoCert S.p.A.

(firmato digitalmente)



## **CITTÀ DI MONCALIERI**

### **PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

**OGGETTO: CONCESSIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO NATATORIO COMUNALE DI VIA MATILDE SERAO, 2 - MONCALIERI.**

*Ai sensi e per gli effetti degli artt. 49 e 147-bis del T.U. delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, D.Lgs 267/2000 e s.m.i., nonché dell'articolo 47 del vigente Regolamento di contabilità, si esprime **parere favorevole** di regolarità contabile relativamente alla proposta di deliberazione n° 38 del 07/04/2023*

*Il Responsabile del Servizio Finanziario*  
CINZIA MIGLIETTA

(firmato digitalmente)

Oggetto

**INCARICO DI SUPPORTO TECNICO  
NELL'AMBITO DELL'AFFIDAMENTO  
DELLA GESTIONE IN REGIME DI  
CONCESSIONE DELL'IMPIANTO  
NATATORIO COMUNALE SITO IN VIA  
MATILDE SERAO A MONCALIERI**

Elaborato

**A1**

Architetto Paolo

Pettene & Partners

S.T.P. srl

ARCHITETTURA  
SPORTIVA



**Planimetria ambito di concessione**

# Planimetria

IMPIANTO NATATORIO  
IN MONCALIERI (TO) - Via Matilde Serao

## LEGENDA GENERALE

	AMBITO CONCESSIONE
	AREA PARCHEGGIO (Di successiva realizzazione)
	FABBRICATO NON OGGETTO DI CONCESSIONE



PLANIMETRIA GENERALE AMBITO DI CONCESSIONE

SCALA 1:200

Architetto Paolo Pettene & Partners

ARCHITETTO PAOLO PETTENE & PARTNERS S.T.P. srl  
Via Gorizia, 3 10046 Poirino (TO) | ITALY | Tel. +39 0119430655  
www.studiopettene.com | info@studiopettene.com

SdiA

PaoloPettene  
&Partners

Oggetto

**INCARICO DI SUPPORTO TECNICO  
NELL'AMBITO DELL'AFFIDAMENTO  
DELLA GESTIONE IN REGIME DI  
CONCESSIONE DELL'IMPIANTO  
NATATORIO COMUNALE SITO IN VIA  
MATILDE SERAO A MONCALIERI**

Elaborato

**A2**

Architetto Paolo

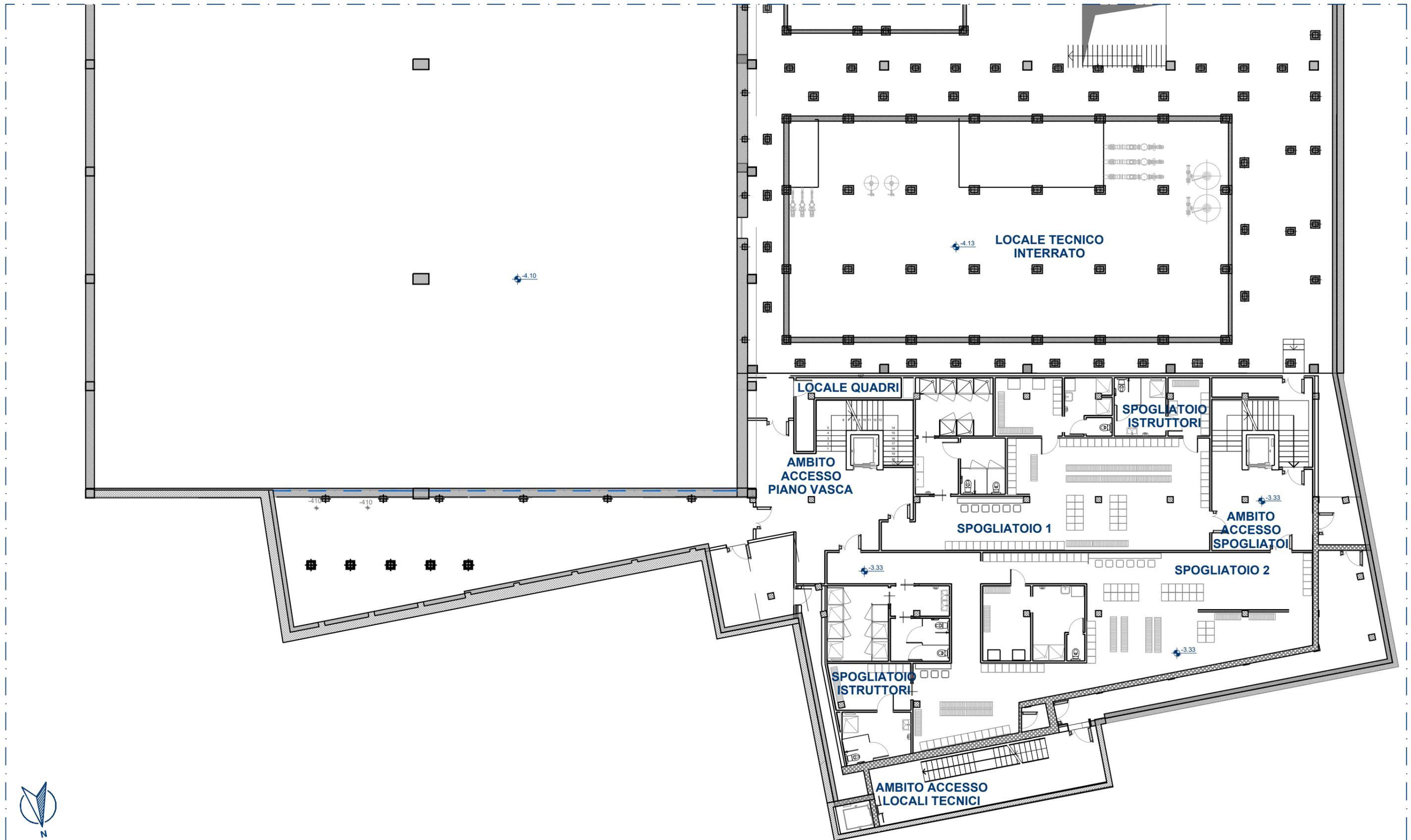
Pettene & Partners

S.T.P. srl

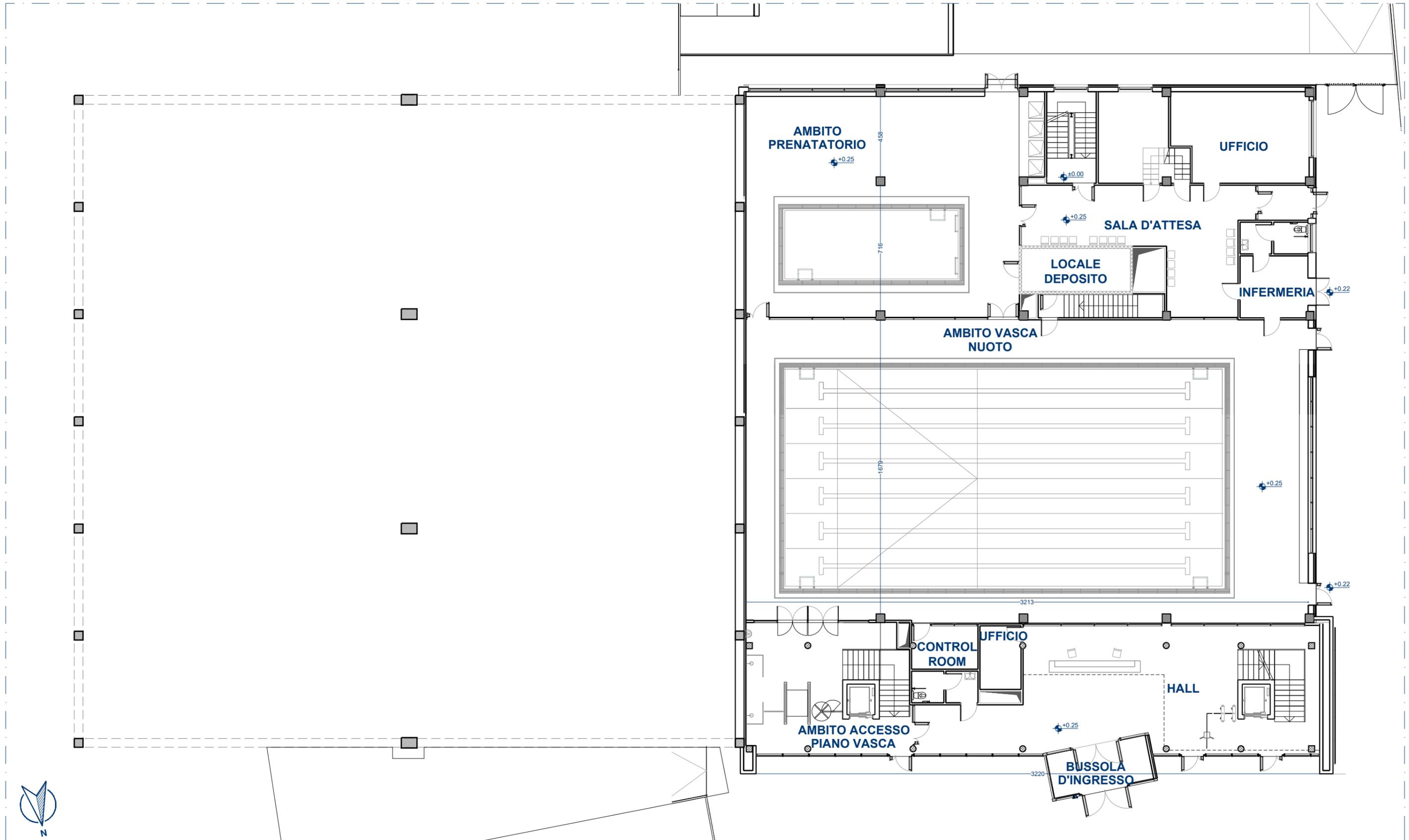
ARCHITETTURA  
SPORTIVA



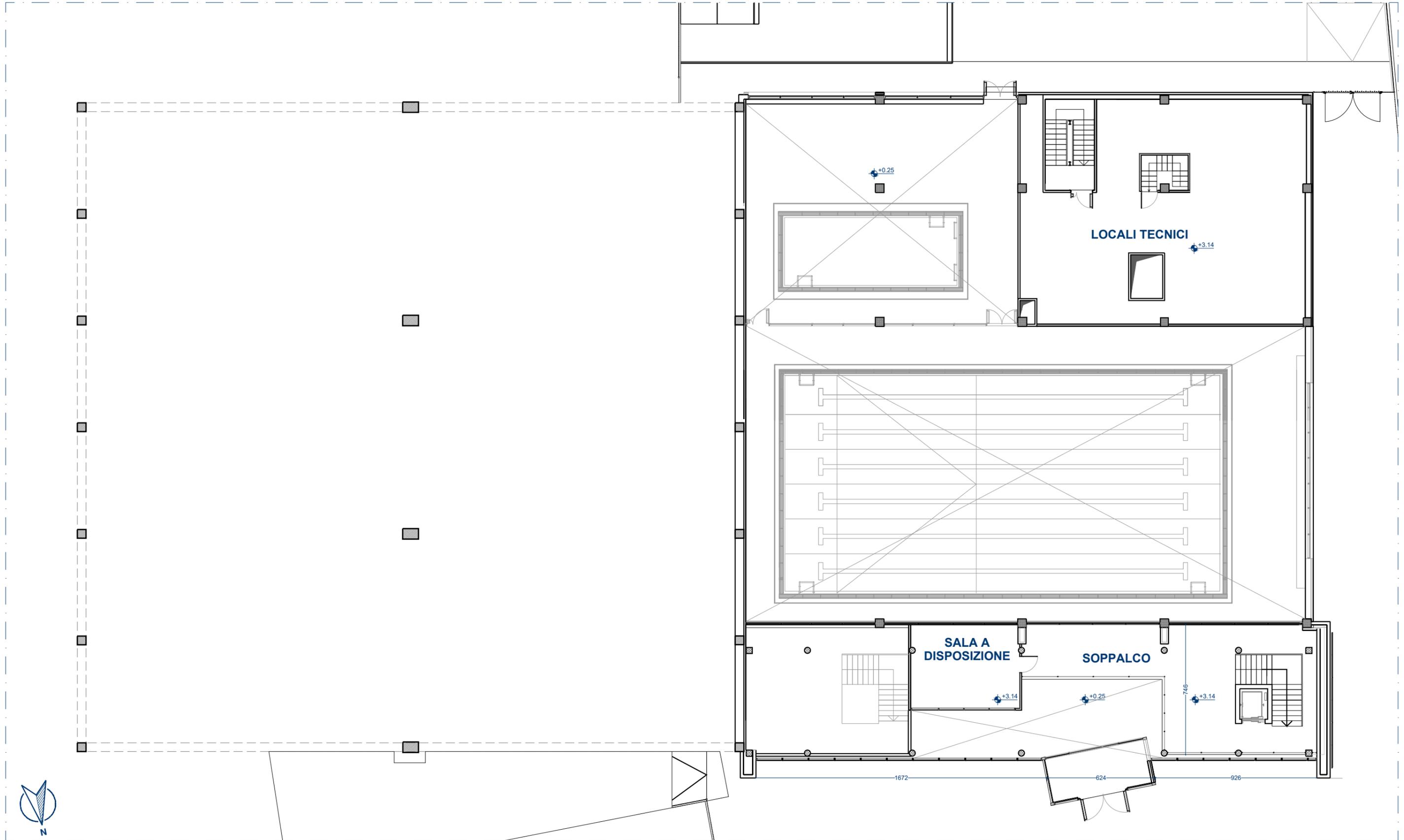
**Piante, Sezioni e Prospetti impianto natatorio**



**PIANTA PIANO INTERRATO**  
SCALA 1:200



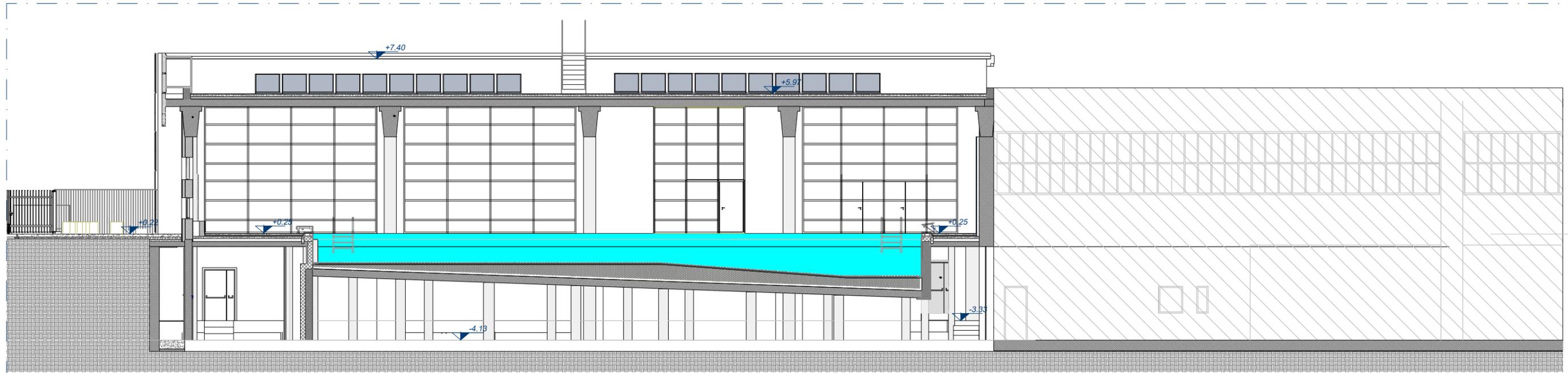
**PIANTA PIANO TERRA**  
SCALA 1:200



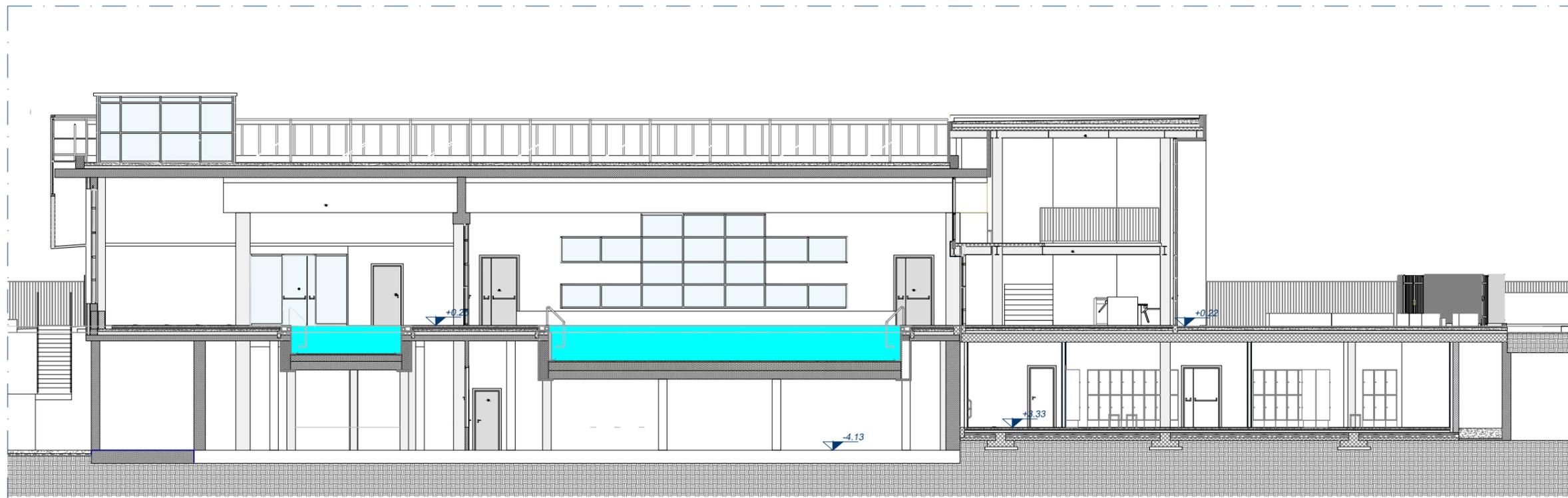
**PIANTA PIANO SOPPALCO E LOCALI TECNICI**  
SCALA 1:200

# Sezioni

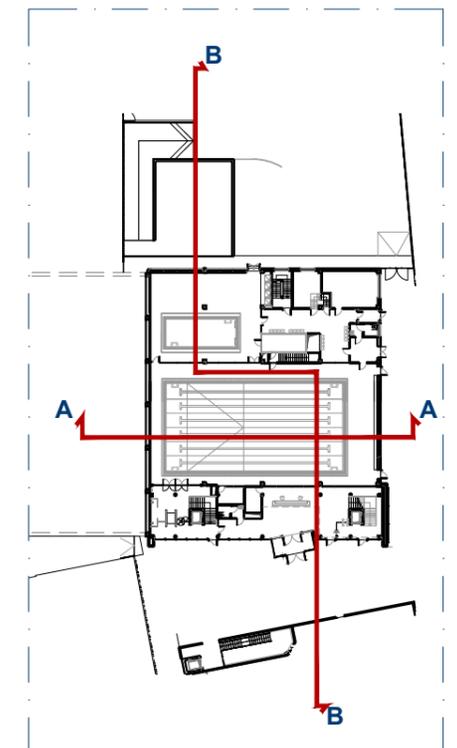
IMPIANTO NATATORIO  
IN MONCALIERI (TO) - Via Matilde Serao



SEZ. A-A



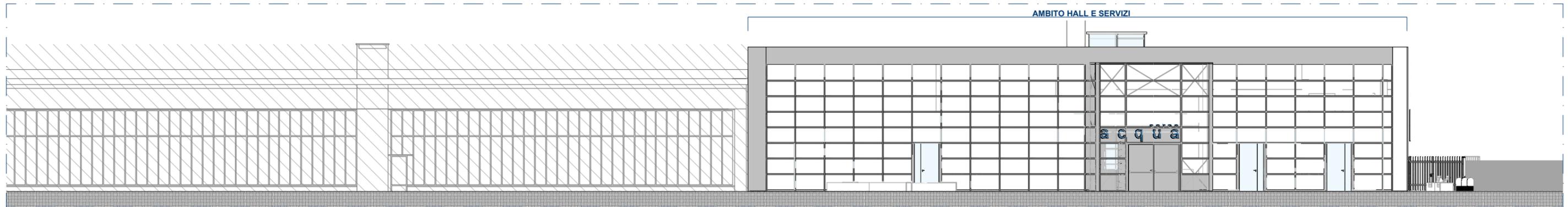
SEZ. B-B



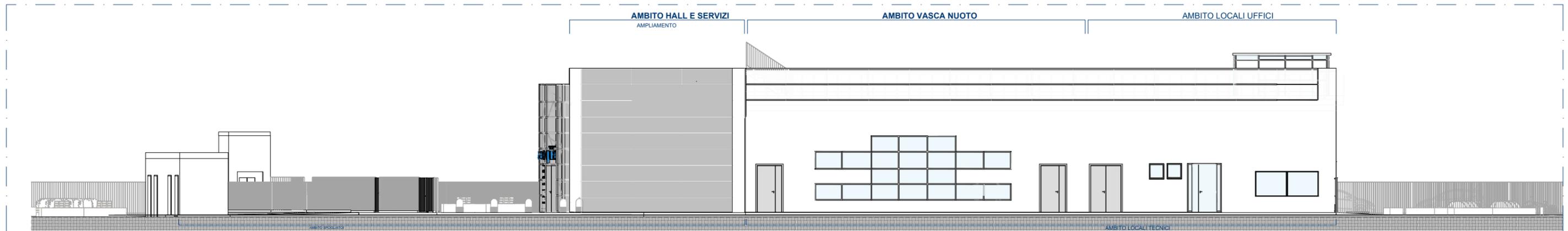
KEYPLAN - SCALA 1:1000

SEZIONI TRASVERSALI E LONGITUDINALI DI PROGETTO  
SCALA 1:200

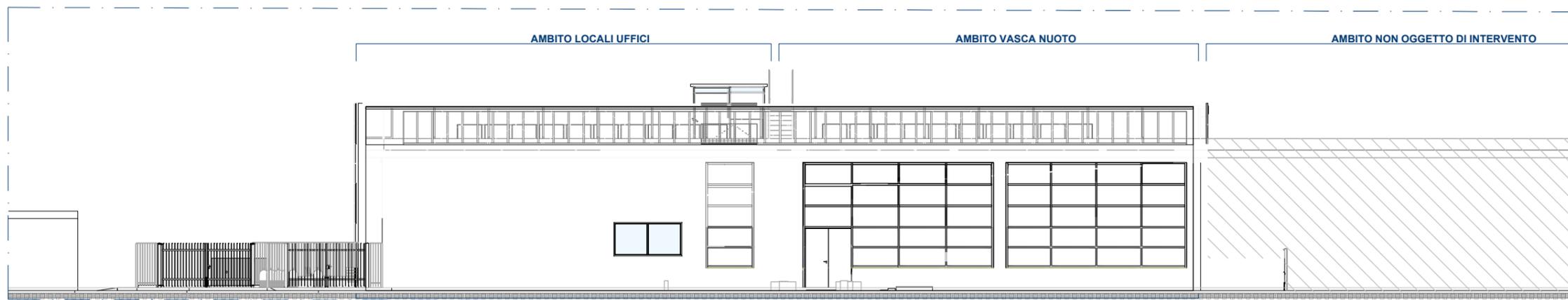
**Architetto Paolo Pettene & Partners SdiA**  
ARCHITETTO PAOLO PETTENE & PARTNERS S.T.P. srl  
Via Gorizia, 3 10046 Poirino (TO) | ITALY | Tel. +39 0119430655  
www.studiopettene.com | info@studiopettene.com  
PaoloPettene  
&Partners



PROSPETTO NORD



PROSPETTO OVEST



PROSPETTO SUD



KEYPLAN - SCALA 1:1000

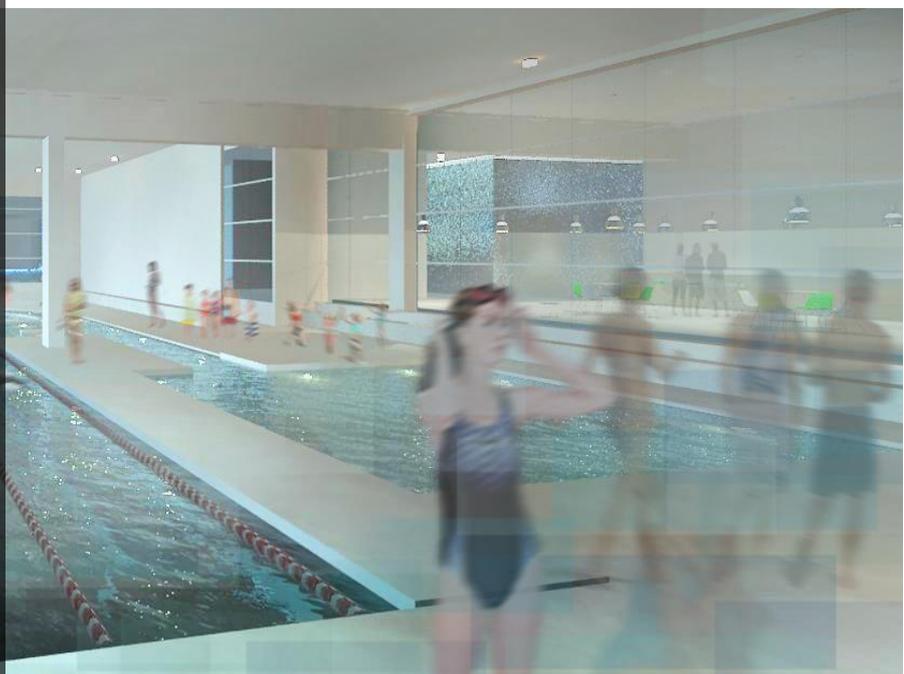


Città di  
Moncalieri

# Impianto natatorio Comunale in via Matilde Serao

INCARICO DI SUPPORTO TECNICO  
NELL'AMBITO DELL'AFFIDAMENTO  
DELLA GESTIONE IN REGIME DI  
CONCESSIONE DELL'IMPIANTO  
NATATORIO COMUNALE SITO IN VIA  
MATILDE SERAO A MONCALIERI

Architetto Paolo  
Pettene & Partners  
S.T.P. srl



A R C H I T E T T U R A  
S P O R T I V A

Elaborato

# B1

## Relazione generale

**SdiA**  
Paolo Pettene  
& Partners



<b>PREMESSA</b>	<b>2</b>
<b>1. ANALISI DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI</b>	<b>3</b>
1.1. Individuazione delle alternative progettuali dal punto di vista delle scelte tecnologiche, organizzative e finanziarie	3
1.1.1. Definizione di massima dell'armatura delle attività	3
1.1.3. Soluzioni progettuali individuate	5
1.1.4. Schede riepilogative soluzioni progettuali	7
1.2. Matrice delle alternative progettuali	16
<b>2. CONSIDERAZIONI FINALI SULLE ALTERNATIVE PROGETTUALI</b>	<b>18</b>

## PREMESSA

La presente relazione è finalizzata ad illustrare alcune possibili soluzioni per la riqualificazione e valorizzazione dell'immobile esistente adiacente l'impianto natatorio oggetto di concessione.

Il progetto nasce dalla consapevolezza dell'Amministrazione Comunale della necessità di riqualificare l'offerta di Moncalieri in termini di servizi sportivi, per migliorare, grazie anche alle caratteristiche territoriali di pregio (area verde con collina, fiume, recupero e riqualificazione degli spazi pubblici), i livelli di qualità della vita dei suoi abitanti, garantendo la possibilità di praticare sport e attività acquatica (sempre più importante per i giovani e per i non più giovani...).

L'idea progettuale oggetto del presente studio (**struttura polifunzionale acquatica** con diversi ambiti funzionali) si pone quindi l'obiettivo di dare risposta ad un'esigenza sentita dal territorio di dotarsi di un **centro erogatore di servizi natatori** non solo agonistici, ma anche **educativi e di promozione di un corretto stile di vita**.

Infatti, tenuto conto che dall'analisi del bacino di utenza per la piscina di Moncalieri, parte della domanda di attività acquatiche non risulterà soddisfatta dagli impianti esistenti, sono state elaborate alcune soluzioni alternative con inserimento di attività acquatiche di diversa tipologia.

Si ritiene che la riqualificazione dell'immobile adiacente alla piscina con l'inserimento di attività acquatiche possa determinare sinergie per entrambe le attività, senza contare il fatto che l'operatore individuato per l'impianto natatorio potrebbe possedere i requisiti per gestire anche l'immobile adiacente con numerose ottimizzazioni. A tal fine è stato ipotizzato un collegamento funzionale nel layout delle varie soluzioni di progetto.

È stata altresì ipotizzata anche una soluzione con attività "asciutte", non correlate con le attività natatorie dell'impianto esistente al fine di una più eterogenea comparazione.

Il nuovo spazio dovrà fungere da impulso sia per le associazioni che per i residenti del territorio per la promozione di attività inclusive per tutti.

Questi concetti (e la concezione di un contenitore che si reinventa per offrire un servizio sportivo nuovo e appetibile per l'utenza di bacino) saranno legati alla sempre maggiore sensibilità verso il contenimento dei consumi energetici perseguendo le finalità della cosiddetta Smart City "verde", ossia città intelligente che recupera e riqualifica un ambiente urbano in grado di agire attivamente per migliorare la qualità della vita dei propri cittadini.

# **1. ANALISI DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI**

## **1.1. Individuazione delle alternative progettuali dal punto di vista delle scelte tecnologiche, organizzative e finanziarie**

Il fabbricato oggetto di valorizzazione fa parte dell'Impianto sportivo preesistente (ex Pleiadi) che è stato inutilizzato dal 2008 e abbandonato in stato di degrado anche per atti di vandalismo. A partire dal 2020 sono stati avviati i lavori di riqualificazione dell'Impianto natatorio, attualmente in corso di completamento che non hanno interessato il fabbricato adiacente che originariamente ospitava n° 2 parterre polivalenti.

Attualmente il fabbricato risulta sgombero da materiali. Al piano interrato esiste una servitù per l'impianto natatorio in quanto in una fascia di un paio di metri adiacente alla piscina sono state installate due vasche di rilancio degli scarichi, ed è presente una porta che collega i locali tecnici sottovasca al fabbricato accessibile dai mezzi di servizio grazie ad una rampa carrabile esterna.

Dal punto di vista antincendio il fabbricato risulta compartimentato rispetto all'impianto natatorio con separazioni con caratteristiche EI90.

L'individuazione delle alternative progettuali con l'obiettivo della riqualificazione funzionale, è stato propedeuticamente determinato in ragione della conoscenza di tutti i parametri tecnici - normativi e funzionali-gestionali che concorrono al perseguimento dell'efficienza globale di un servizio pubblico strategico quale quello natatorio.

Al fine di codificare la soluzione ottimale da utilizzare come allegato tecnico alla concessione di servizio, si è proceduto con una comparazione codificabile in diverse soluzioni di fattibilità a cui è seguita la valutazione tecnico gestionale più conveniente e vantaggiosa nell'interesse pubblico e della concreta fattibilità economica.

Le soluzioni incluse nel presente documento, sono state determinate in considerazione della lunga esperienza dei professionisti incaricati e dall'efficienza dello staff tecnico di supporto, nel valutare le cosiddette soglie globali di convenienza tecnico-economica effettivamente sostenibili al perseguimento degli obiettivi.

Il progetto di fattibilità allegato, è stato codificato seguendo obiettivi organizzativi-gestionali e tecnico-economici nonché prestazionali-manutentivi, seguendo le linee guida di sostenibilità ambientale-energetica ottimizzabili per l'impiantistica sportiva.

### **1.1.1. Definizione di massima dell'armatura delle attività**

Per ogni attività è stato valutato un possibile sviluppo in una logica contrattuale della concessione di lavori, trasferibile o meno ad un soggetto promotore privato che si possa candidare per l'attuazione del progetto di costruzione e gestione della nuova attività, in rapporto sia all'attuale situazione economica del nostro Paese e in rapporto agli indicatori derivanti dal territorio stesso.

Le soluzioni di massima si sono basate sull'analisi della domanda e dell'offerta, nonché dell'esperienza del sottoscritto professionista che nello svolgimento della propria professione



### **1.1.3. Soluzioni progettuali individuate**

In virtù delle considerazioni sopra illustrate di carattere gestionale e socio-economiche, dal punto di vista tecnico si delineano due scenari di massima di intervento, che interessano la riqualificazione della fabbrica/capannone, adiacente all'impianto natatorio esistente:

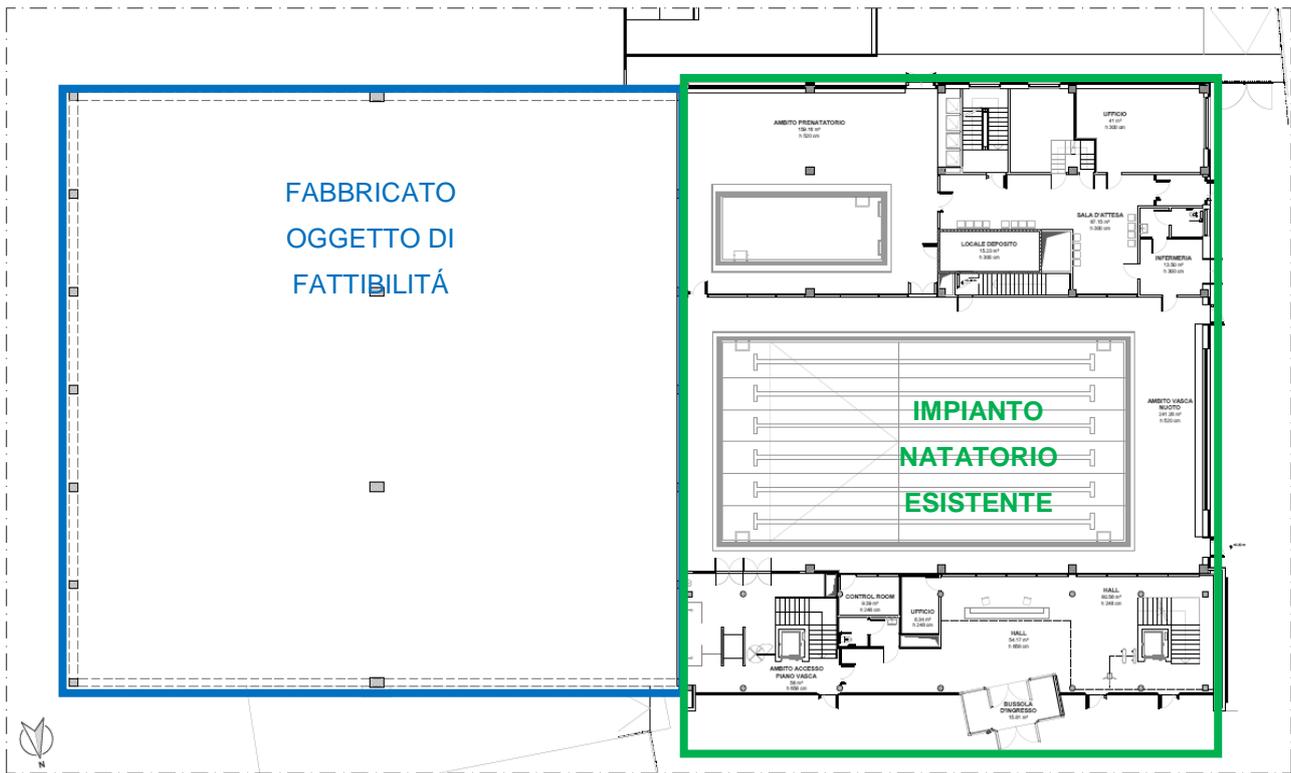
**1 – Realizzazione nuovi ambienti vasche funzionalmente connessi all'impianto natatorio adiacente con incremento dell'offerta di attività acquatiche.** Ciò permetterebbe di aumentare il soddisfacimento della domanda e allargare il bacino d'utenza aumentando l'attrattività dell'impianto natatorio offrendo un ampio ventaglio di attività in acqua (benessere, ludico – ricreativo ...).

La volontà progettuale è di creare un ambiente fortemente motivante oltre che innovativo su modello dei centri europei definibili **“casa dell'acqua”**. Si intende compresa nella progettazione la riorganizzazione degli spogliatoi e dei percorsi (piedi nudi-piedi calzati con superamento delle barriere architettoniche – presidio in vasca con reparto interno alla spiaggia “docce saponate” ecc.). Per l'esterno dei fabbricati preesistenti verrà proposto “un rivestimento a pelle” con valenza estetica ed ambientale. Per l'impiantistica tecnologica indotta nel rispetto dei requisiti igienico sanitari ed energetici regionali verranno prescritti per i livelli di progettazione successivi dispositivi e correttivi in termini di efficientamento globale del complesso con tecnologie dedicate per gli impianti natatori: quali sistemi di illuminazione a led, termoventilazione con recuperatori e deumidificazione, pompe di calore per il recupero di tutti i cascami energetici (aria e acqua) integrabili con pannelli solari e fotovoltaici oltre a micro generatori per il primario o teleriscaldamento.

**2 – Realizzazione di nuovi campi paddle al coperto, i cui locali rimarrebbero funzionalmente separati dall'impianto natatorio esistente.** Tale proposta permette di incrementare le attività sportive con l'aggiunta di attività “asciutte” seguendo le tendenze ricreative – sportive attuali.

In entrambi gli scenari sono compresi tutti gli spazi di servizio e di supporto all'attività, nel rispetto delle normative vigenti, con la riorganizzazione distributiva degli stessi e degli accessi manutentivi e della sicurezza.

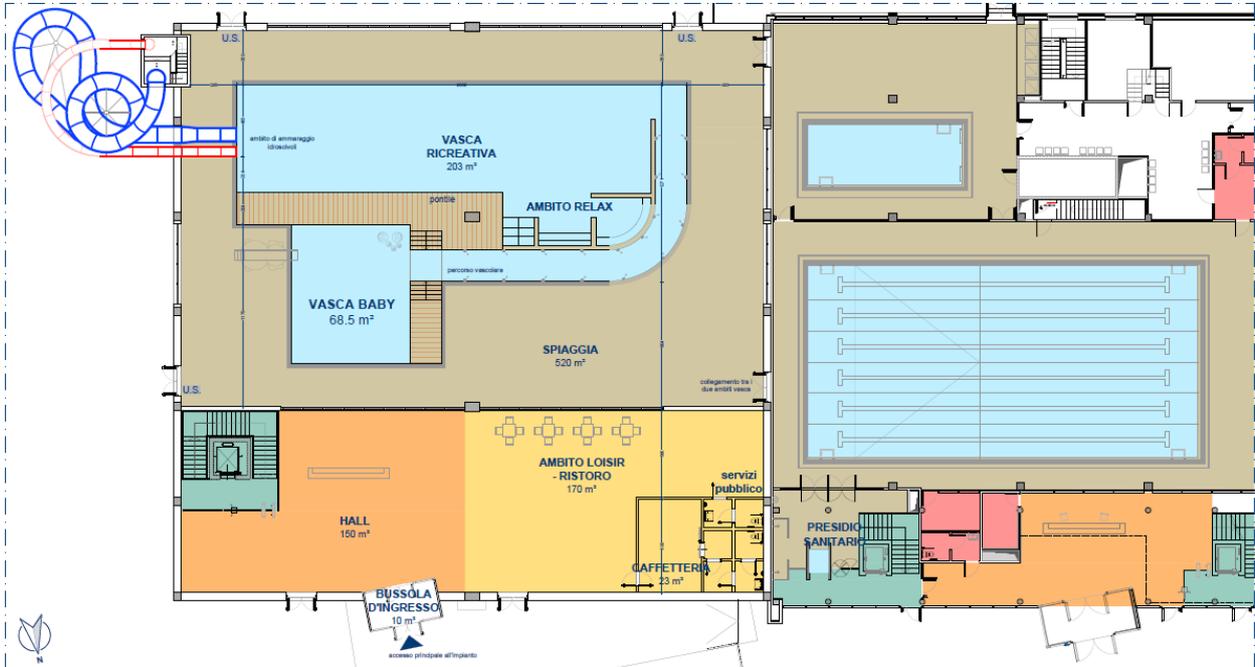
L'area oggetto del presente progetto di fattibilità è limitata alla sola riorganizzazione e valorizzazione del fabbricato/capannone adiacente all'impianto natatorio.



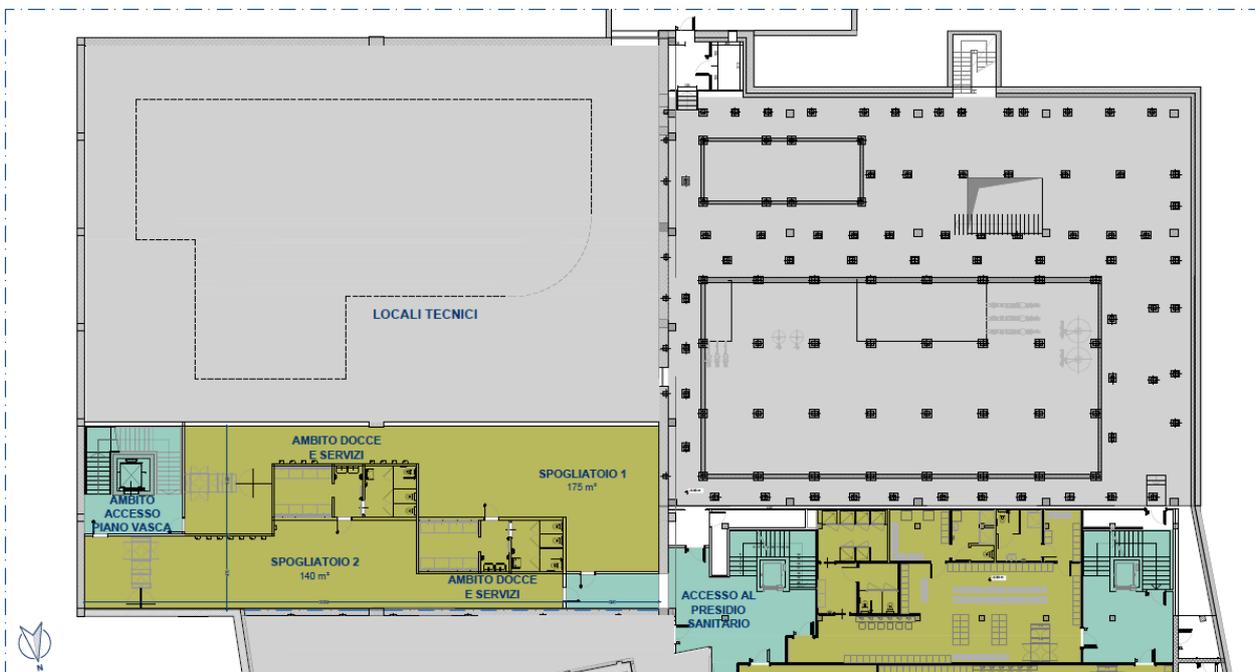
Si riportano di seguito le schede illustrative delle soluzioni alternative individuate.

### 1.1.4. Schede riepilogative soluzioni progettuali

#### Scheda progetto - SOLUZIONE 1



Pianta piano terra



Pianta piano interrato

La soluzione progettuale n° 1 prevede la realizzazione di un nuovo ambiente vasche, con la realizzazione di un' vasca polifunzionale costituita dai seguenti ambiti:

- Ambito baby (superficie 68mq – dimensioni 9x7.60 m circa – profondità 0,30 -0,90 m)
- Ambito ricreativa (superficie 184 mq – dimensioni 7x26,40 m circa – profondità 1,25 m)
- Ambito relax (con lettini, sedute idromassaggio e massaggio cervicale) (superficie 28mq – dimensioni 3x9,40 m circa – profondità 0,90-1,10 m)
- Canalone (superficie 54 mq– profondità 1,20-1,25 m)
- Ambito idroscivoli con zona di ammassaggio nella vasca ricreativa

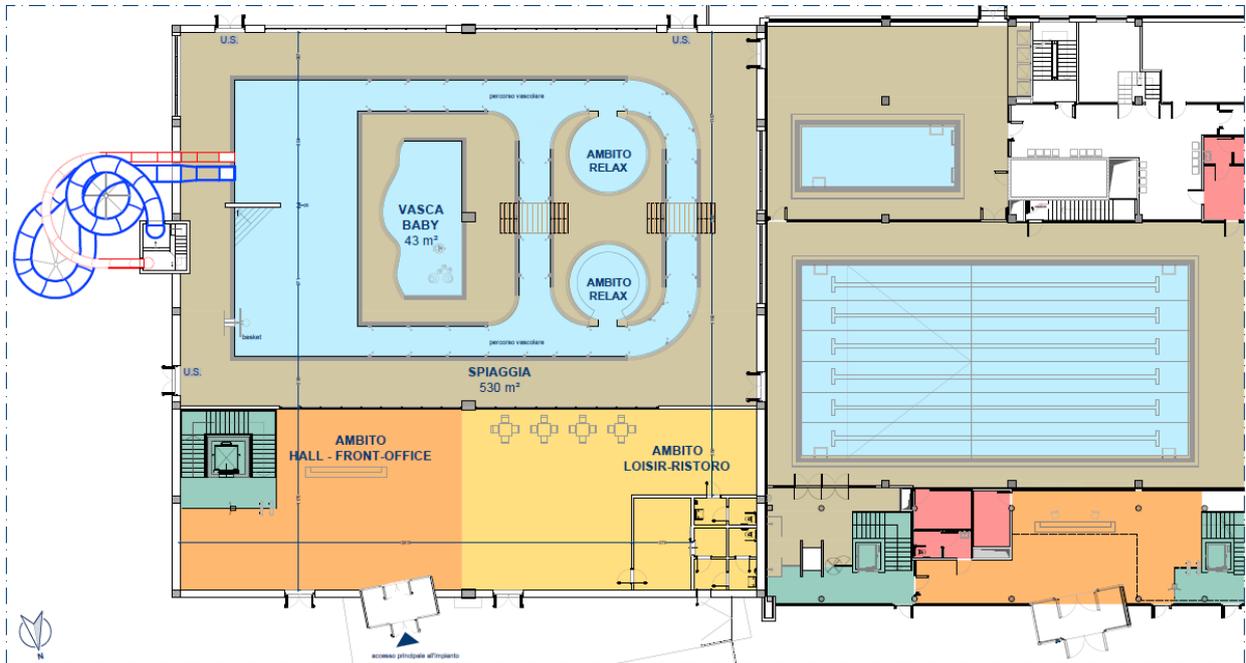
Il progetto prevede la realizzazione di tutti i locali connessi e annessi all'attività:

- Nuova hall di ingresso, uffici e logistica, con ambito accoglienza e affaccio per il pubblico verso l'ambiente vasca;
- Nuovo nodo distributivo verticale (scale e ascensore) di collegamento tra la hall al piano terra e il piano interrato;
- Nuovi locali spogliatoi per gli utenti al piano interrato
- Caffetteria, punto ristoro

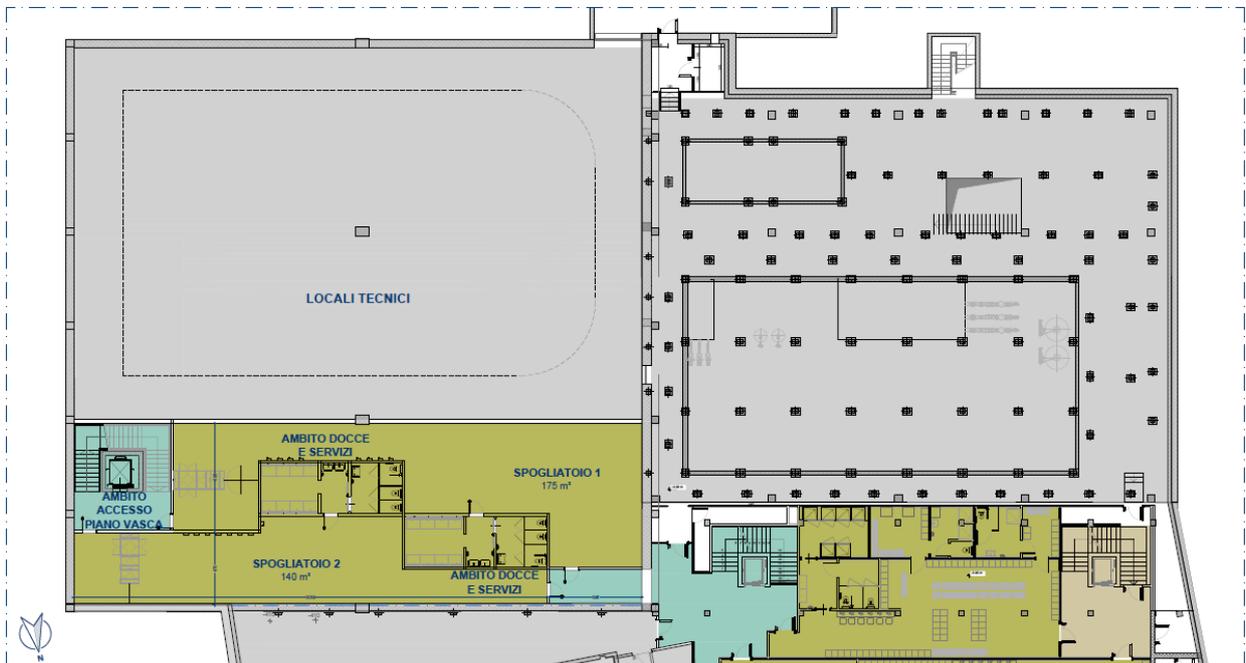
Dal punto di vista distributivo, si prevede un ingresso distinto e separato dalla hall dell'impianto natatorio, con percorso obbligato agli spogliatoi al piano inferiore. Tra gli spogliatoi nuovi (previsti nella fattibilità) si prevede la realizzazione di un passaggio che connette funzionalmente ai locali spogliatoi interrati dell'impianto natatorio esistente. Pertanto, risulterebbe utilizzato un unico presidio sanitario che definisce il percorso a piedi puliti verso l'ambiente vasca. Analogamente gli ambienti vasca saranno connessi con aperture e percorsi a piedi puliti.

I locali tecnici sono previsti al piano interrato, in corrispondenza dell'ambiente vasca: questi ultimi sono direttamente accessibili dall'esterno, da un'area di servizio posta a sud del fabbricato, comune all'impianto natatorio esistente. L'area è facilmente accessibile anche dai mezzi per il trasporto delle componenti impiantistiche. (ad esempio, filtri, pompe dell'impianto di trattamento acqua)

## Scheda progetto - SOLUZIONE 2



*Pianta piano terra*



*Pianta piano interrato*

La seconda soluzione progettuale prevede una diversa distribuzione del layout del nuovo ambiente vasche, con superfici d'acqua suddivise nel seguente modo:

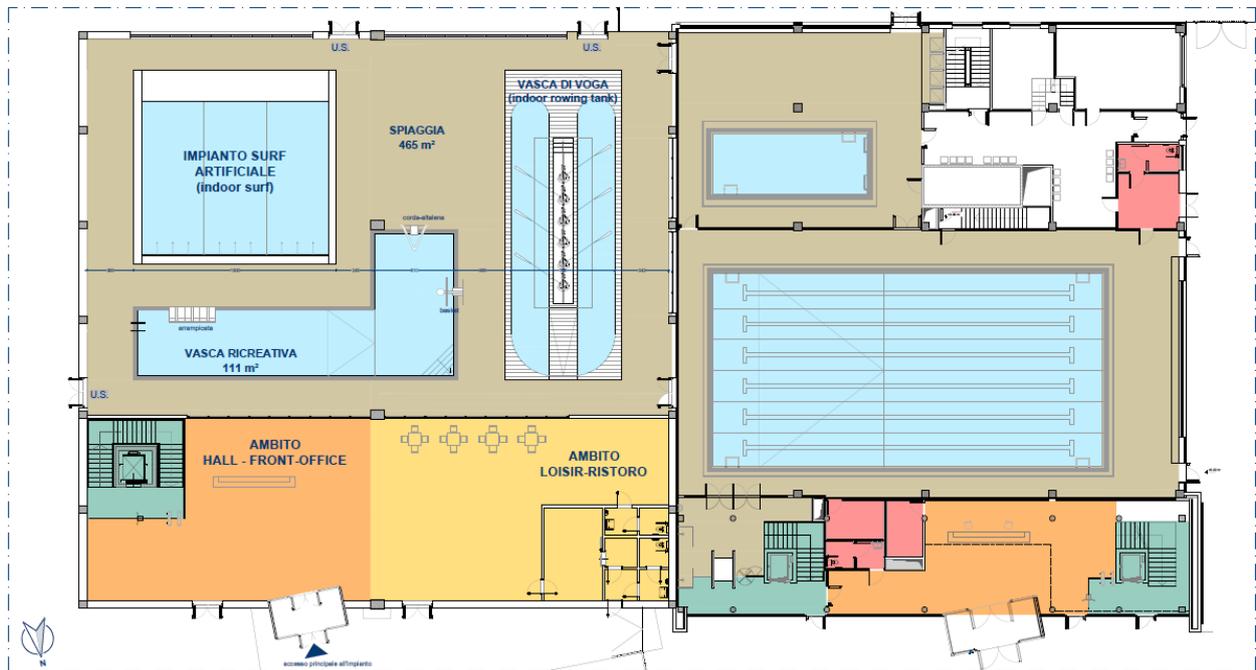
- Vasca baby, centrale raggiungibile da attraversamenti che "scavalcano" il canalone "river" (superficie 44 mq – dimensioni 10x3,80 m circa – profondità 0,30 m)
- Vasca ricreativa (superficie 145 mq – dimensioni 8,10x19m circa – profondità 1,25 m)
- Ambito relax con forma circolare (con sedute idromassaggio e massaggio cervicale) (superficie 40 mq – profondità 0,90-1,10 m)
- Canalone "river" connesso all'ambito ricreativo (superficie 112 mq – profondità 1,25 m)
- Ambito idroscivoli con zona di ammarraggio nella vasca ricreativa

Il progetto prevede la realizzazione di tutti i locali connessi e annessi all'attività:

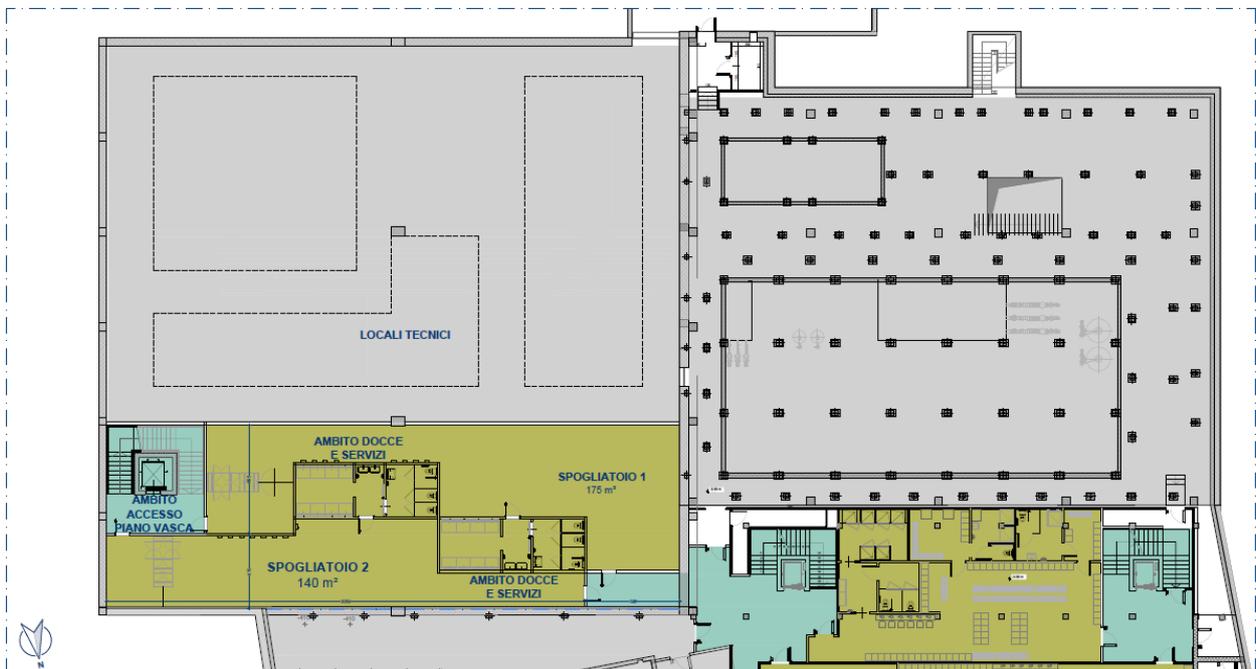
- Nuova hall di ingresso, uffici e logistica, con ambito accoglienza e affaccio per il pubblico verso l'ambiente vasca;
- Nuovo nodo distributivo verticale (scale e ascensore) di collegamento tra la hall al piano terra e il piano interrato;
- Nuovi locali spogliatoi per gli utenti al piano interrato
- Caffetteria, punto ristoro

Dal punto di vista distributivo, la soluzione è analoga alla n.1, con: ingresso separato dalla hall dell'impianto natatorio, percorso obbligato agli spogliatoi connesso funzionalmente ai locali spogliatoi interrati dell'impianto natatorio esistente, collegamento al presidio sanitario verso l'ambiente vasca esistente. Allo stesso modo i locali tecnici sono previsti al piano interrato.

## Scheda progetto - SOLUZIONE 3



*Pianta piano terra*



*Pianta piano interrato*

La terza soluzione progettuale prevede un layout dell'ambiente vasche, con attività sportive acquatiche specialistiche, senza rinunciare all'aspetto ludico-ricreativo:

- Vasca ricreativa con attrezzature specifiche, come arrampicata, basket in acqua, corda-  
altalena (superficie 110 mq– profondità variabile da 1,20 a 1,50 m), idonea per attività di  
acquafitness
- Vasca per il surf artificiale (superficie 118 mq – dimensioni 9,90x12 m circa)
- Vasche di voga per l'allenamento del canottaggio (superficie 80 mq)

Il progetto prevede la realizzazione di tutti i locali connessi e annessi all'attività:

- Nuova hall di ingresso, uffici e logistica, con ambito accoglienza e affaccio per il pubblico  
verso l'ambiente vasca;
- Nuovo nodo distributivo verticale (scale e ascensore) di collegamento tra la hall al piano  
terra e il piano interrato;
- Nuovi locali spogliatoi per gli utenti al piano interrato
- Caffetteria, punto ristoro

Dal punto di vista distributivo, la soluzione è analoga alla n.1 e 2, con: ingresso separato dalla hall dell'impianto natatorio, percorso obbligato agli spogliatoi connesso funzionalmente ai locali spogliatoi interrati dell'impianto natatorio esistente, collegamento al presidio sanitario verso l'ambiente vasca esistente. Allo stesso modo i locali tecnici sono previsti al piano interrato.

## Scheda progetto - SOLUZIONE 4



*Pianta piano terra*



*Pianta piano interrato*

La quarta soluzione progettuale prevede la realizzazione di nuovi spazi attività slegati dall'attività acquatica dell'impianto natatorio esistente. In particolare, il fabbricato oggetto della presente fattibilità sarà dedicato all'attività del paddle. I locali risultano distribuiti nel seguente modo:

- **PIANO TERRA** - nuova hall di ingresso, uffici e logistica, con ambito accoglienza e affaccio per il pubblico verso i campi di attività sportiva; nuovo nodo distributivo verticale (scale e ascensore) di collegamento tra la hall al piano terra e il piano interrato; caffetteria, punto ristoro con affaccio sul piano vasca dell'impianto natatorio esistente.
- **PIANO INTERRATO** – tre campi paddle (10x 20m) con le fasce di rispetto; locali spogliatoi per utenti e per istruttori con annessi servizi igienici e docce, magazzino e locali tecnici

Dal punto di vista distributivo, si prevede un ingresso distinto e separato dalla hall dell'impianto natatorio, con percorso obbligato agli spogliatoi al piano inferiore. Tra gli spogliatoi nuovi (previsti nella fattibilità) si prevede la realizzazione di un nuovo nodo distributivo verticale (scale e ascensore).

I locali tecnici sono previsti al piano interrato: questi ultimi sono direttamente accessibili dall'esterno, da un'area di servizio posta a sud del fabbricato, comune all'impianto natatorio esistente. L'area è facilmente accessibile anche dai mezzi per il trasporto delle componenti impiantistiche.

Si riporta di seguito la quantificazione sommaria dei costi per la realizzazione degli interventi di riqualificazione per le soluzioni dello “scenario acqua” nelle varie alternative proposte (che si ritengono in fase di stima sommaria, equivalenti economicamente), e per la soluzione “asciutta” (campi paddle).

### STIMA SOMMARIA INTERVENTI VALORIZZAZIONE CAPANNONE

	mq	€/mq	€
<b>Costo presunto investimento valorizzazione capannone - AMBITO ACQUA</b>			
ambito vasche	950	€ 2 400,00	<b>€ 2 280 000,00</b>
hall/caffetteria	450	€ 1 800,00	<b>€ 810 000,00</b>
spogliatoi	450	€ 2 000,00	<b>€ 900 000,00</b>
<b>TOTALE IMPORTO LAVORI PRESUNTO</b>			<b>€ 3 990 000,00</b>
Oneri sicurezza	3%		€ 119 700,00
IVA	10%		€ 399 000,00
Arredi - allestimenti			€ 100 000,00
spese tecniche, collaudi, somme varie a disposizione	10%		€ 399 000,00
			<b>€ 5 007 700,00</b>

	mq	€/mq	€
<b>Costo presunto investimento valorizzazione capannone - AMBITO PADDLE</b>			
ambito padel	950	€ 300,00	<b>€ 285 000,00</b>
	3	€ 35 000,00	<b>€ 105 000,00</b>
hall/caffetteria	200	€ 1 800,00	<b>€ 360 000,00</b>
spogliatoi	250	€ 1 800,00	<b>€ 450 000,00</b>
<b>TOTALE IMPORTO LAVORI PRESUNTO</b>			<b>€ 1 200 000,00</b>
Oneri sicurezza	3%		€ 36 000,00
IVA	10%		€ 120 000,00
Arredi - allestimenti			€ 24 000,00
spese tecniche, collaudi, soome varie a disposizione	10%		€ 120 000,00
			<b>€ 1 500 000,00</b>

## 1.2. Matrice delle alternative progettuali

CRITERI DI VALUTAZIONE	SOLUZIONI			
	1. Nuovo ambiente vasche	2 Nuovo ambiente vasche	3 Nuovo ambiente vasche	4 Nuovi campi padel
<b>Valenza sociale dell'intervento</b>	Soluzione inclusiva, attività sportive-ricreative "per tutti"	Soluzione inclusiva, attività sportive-ricreative "per tutti"	Soluzione con attività sportiva specialistica e solo parzialmente con attività inclusive	Soluzione con attività sportiva specialistica e più esclusiva non coerente con la tipologia dell'impianto
<b>Soddisfacimento della domanda potenziale</b>	Soddisfacimento della domanda di attività acquatica e ampliamento del bacino d'utenza con un impianto più attrattivo	Soddisfacimento della domanda di attività acquatica e ampliamento del bacino d'utenza con un impianto più attrattivo		Soddisfacimento della domanda di attività attuale di padel, ma per il quale sono ignote le tendenze future
<b>Coerenza con la tipologia di attività e vocazione della struttura</b>				
<b>Attuabilità iniziativa Partenariato Pubblico Privato</b>	 Non attuabile in questo periodo storico senza partecipazione pubblica, in particolare per una difficoltà di accesso al credito dei privati, a seguito di 2 anni di pandemia (in cui il distanziamento ha penalizzato particolarmente le società di gestione di impianti indoor acquatici), e dei recenti rincari dei materiali e soprattutto energetici	 Non attuabile in questo periodo storico senza partecipazione pubblica, in particolare per una difficoltà di accesso al credito dei privati, a seguito di 2 anni di pandemia (in cui il distanziamento ha penalizzato particolarmente le società di gestione di impianti indoor acquatici), e dei recenti rincari dei materiali e soprattutto energetici	 Non attuabile in questo periodo storico senza partecipazione pubblica, in particolare per una difficoltà di accesso al credito dei privati, a seguito di 2 anni di pandemia (in cui il distanziamento ha penalizzato particolarmente le società di gestione di impianti indoor acquatici), e dei recenti rincari dei materiali e soprattutto energetici. Le attività specialistiche allungherebbero il periodo di ammortamento.	 Attuabile. Incognite: - nell'ultimo periodo si è assistito ad un boom di domanda di questa attività, ma è possibile che si registrerà un calo fisiologico passata la "moda" - è possibile che in considerazione dei numerosi interventi di realizzazione di nuovi campi le logiche di mercato comporteranno un calo delle tariffe, riducendo i margini e allungando i tempi di ammortamento
<b>Connessione funzionale con l'impianto natatorio esistente</b>	 SI, con utilizzo comune di alcuni spazi	 SI, con utilizzo comune di alcuni spazi	 SI, con utilizzo comune di alcuni spazi	 NO
<b>Costi investimento</b>	 Elevato	 Elevato	 Elevato	 medio-basso
<b>Ritorno dell'investimento</b>	 Elevato	 Elevato	 Medio	 Elevato
<b>Originalità del layout/Qualità del servizio</b>	 alta	 Elevato	 Elevato	 bassa
<b>Ricadute e sviluppi della soluzione rispetto all'offerta già presente sul territorio</b>	 Positiva, completamento di un'offerta acquatica non presente nell'area metropolitana	 Positiva, completamento di un'offerta acquatica non presente nell'area metropolitana	 Positiva, completamento di un'offerta acquatica non presente nell'area metropolitana	 Opzione di servizio già presente sul territorio che potrebbe condizionare altre iniziative similari
<b>Ottimizzazioni gestionali</b>	 Elevato	 Elevato	 Medio alto	 Non si prevedono ottimizzazioni. Gestioni diverse

**LEGENDA MATRICE DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI**

 OTTIMALE

 BUONO

 DISCRETA

 SUFFICIENTE/ATTUABILE

 INSUFFICIENTE /SCARSAMENTE ATTUABILE

## **2. CONSIDERAZIONI FINALI SULLE ALTERNATIVE PROGETTUALI**

Rispetto a quanto riportato nella matrice progettuale, si reputa che la **soluzione n.02 risponda ai criteri globali di valutazione previsti nella fattibilità per la valorizzazione del fabbricato.**

In particolare, si ritiene che la soluzione sia l'alternativa ottimale rispetto alle attuali possibilità finanziarie, anche in vista del ritorno dell'investimento, alle ricadute positive attese dall'utenza, dovuto all'incremento dell'offerta delle attività acquatiche rispetto all'impianto natatorio originario.

**Si propone un progetto di riqualificazione e potenziamento dell'attività dell'acqua con dismissione di tutti gli altri ambiti sportivi non pertinenti con l'obiettivo dell'autonomia gestionale, conseguente ad un progetto innovativo di "acquaticità per tutti", che può fare la differenza nei confronti delle motivazioni all'utilizzo in un ambiente rinnovato, efficiente, funzionale.**

La prima parte dello studio di fattibilità ha individuato l'obiettivo di procedere con una proposta metaprogettuale forte ed innovativa, costituita da un impianto natatorio-acquatico di nuova concezione mediante la riqualificazione globale e rifunzionalizzazione gestionale e prestazionale dell'ambito piscina e delle strutture adiacenti preesistenti.

Il progetto gestionale viene valorizzato da un'offerta di acquaticità ampliata con il supporto delle nuove vasche, con tipologie di pratiche acquatiche originali che ampliano l'offerta di nuove opzioni di servizio integrate per tutte le fasce di utenza.

La soluzione proposta di "water-house" nella sua completezza globale, potrà trovare interesse sia di operatori privati in una logica attuativa anche di PPP, con conseguenti ricadute in considerazione dell'originalità dell'offerta di pratiche innovative e per la conseguente qualità del servizio natatorio-acquatico pubblico a livello locale e metropolitano.

Oggetto

**INCARICO DI SUPPORTO TECNICO  
NELL'AMBITO DELL'AFFIDAMENTO  
DELLA GESTIONE IN REGIME DI  
CONCESSIONE DELL'IMPIANTO  
NATATORIO COMUNALE SITO IN VIA  
MATILDE SERAO A MONCALIERI**

Elaborato

**B2**

Architetto Paolo

Pettene & Partners

S.T.P. srl

ARCHITETTURA  
SPORTIVA



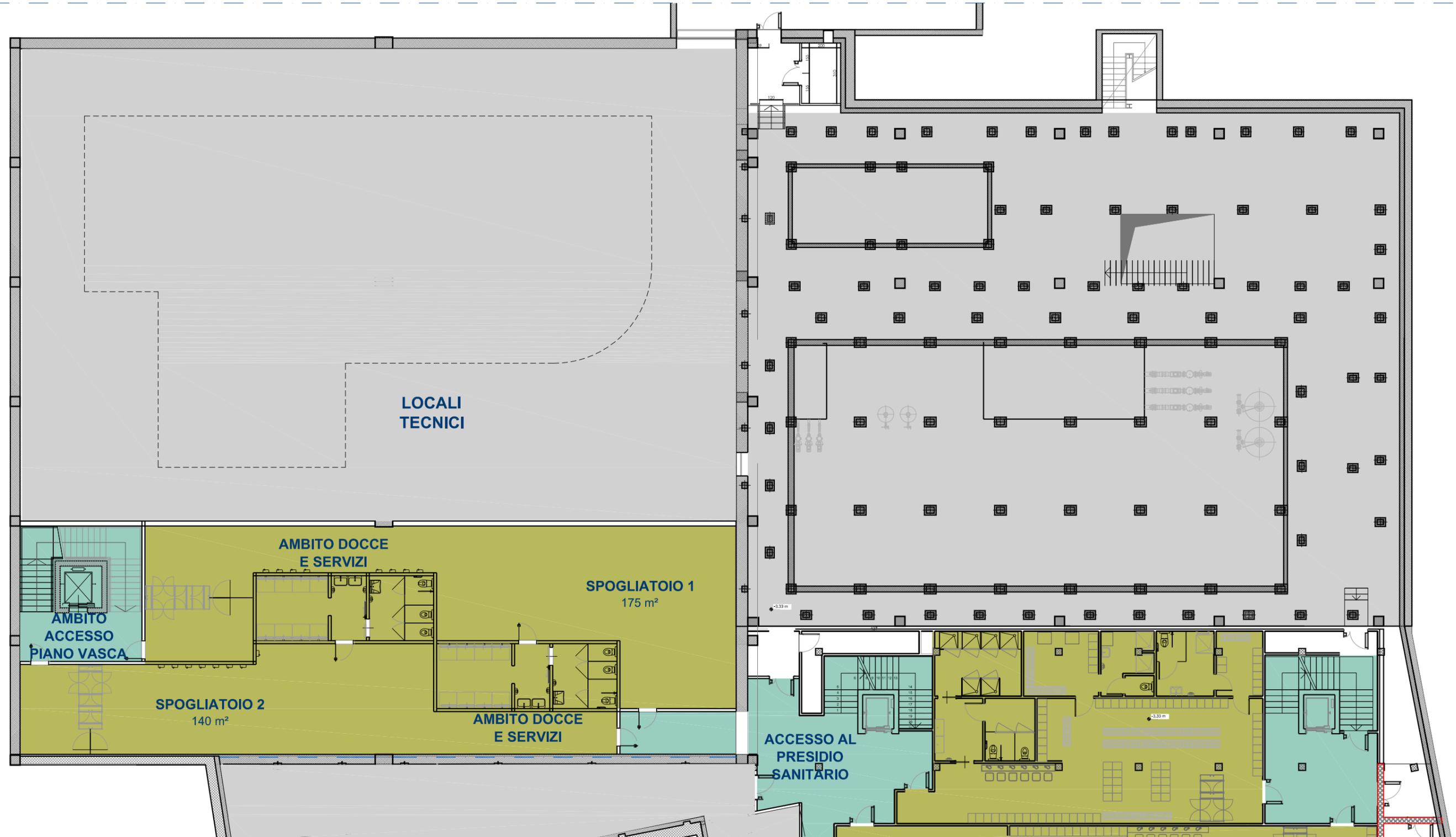
**Book soluzioni progettuali**

# Soluzione 1

INTERVENTI DI VALORIZZAZIONE IMMOBILE ADIACENTE ALLA PISCINA  
IN MONCALIERI (TO) - Via Matilde Serao

LEGENDA SCHEMA FUNZIONALE

	AMBITO ACCOGLIENZA/FRONT-OFFICE		AMBITO LOISIR - RISTORO		AMBITO DEPOSITI - LOCALI TECNICI
	SPIAGGIA AMBITO VASCHE		AMBITO SPOGLIATOI UTENTI PISCINA		AMBITO ZONE FILTRO - DISIMPEGNO
	ACQUA CLORATA		AMBITO SPOGLIATOI ISTRUTTORI		UFFICI/LOCALI DI SERVIZIO



**SOLUZIONE 1**  
PIANTA PIANO INTERRATO - SCALA 1:200

**Architetto Paolo Pettene & Partners**  
ARCHITETTO PAOLO PETTENE & PARTNERS S.T.P. srl  
Via Gorizia, 3 10046 Poirino (TO) | ITALY | Tel +39 0119430655  
www.studiopettene.com | info@studiopettene.com

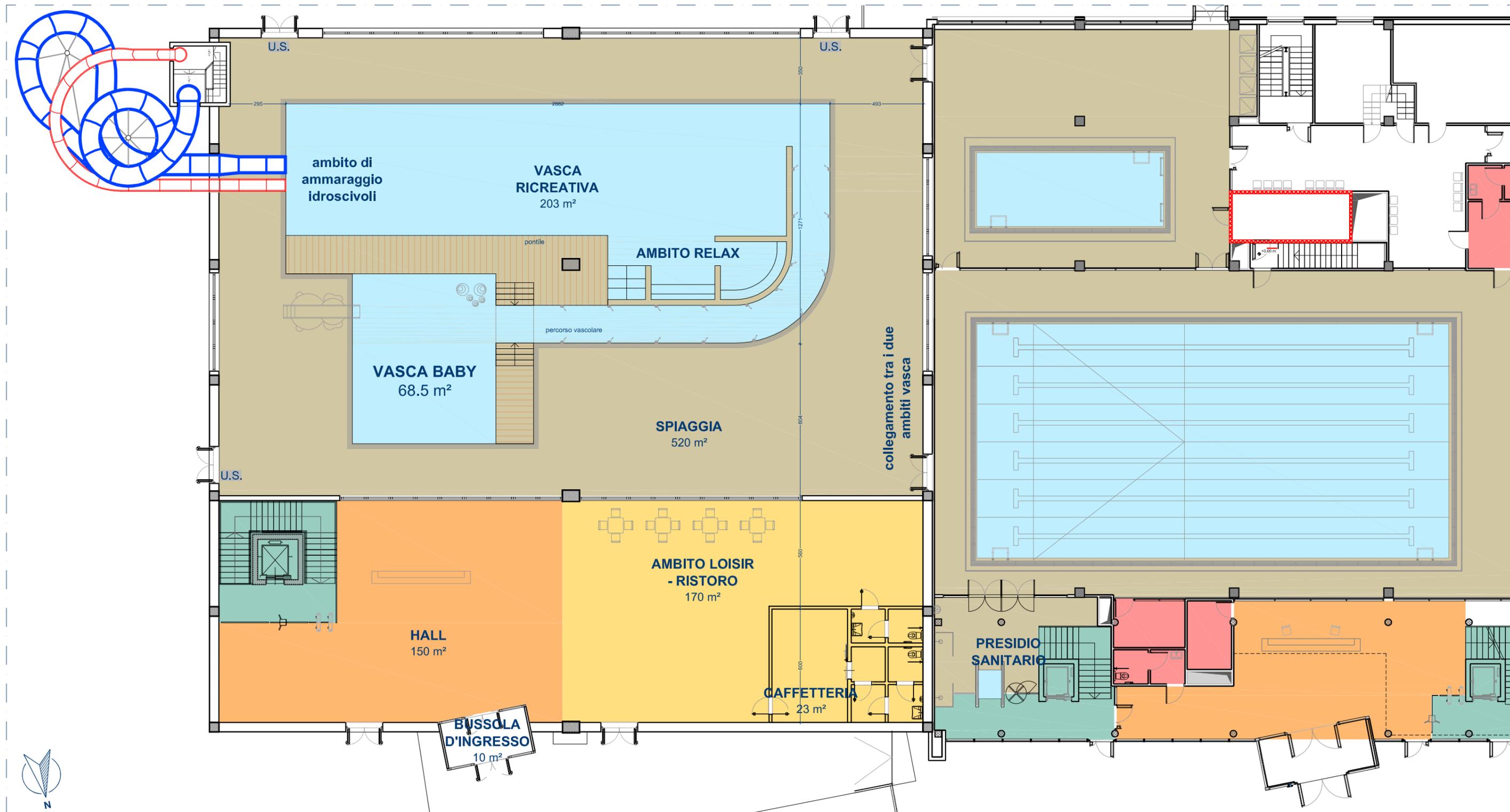


# Soluzione 1

INTERVENTI DI VALORIZZAZIONE IMMOBILE ADIACENTE ALLA PISCINA  
IN MONCALIERI (TO) - Via Matilde Serao

LEGENDA SCHEMA FUNZIONALE

	AMBITO ACCOGLIENZA/FRONT-OFFICE		AMBITO LOISIR - RISTORO		AMBITO DEPOSITI - LOCALI TECNICI
	SPIAGGIA AMBITO VASCHE		AMBITO SPOGLIATOI UTENTI PISCINA		AMBITO ZONE FILTRO - DISIMPEGNO
	ACQUA CLORATA		AMBITO SPOGLIATOI ISTRUTTORI		UFFICI/LOCALI DI SERVIZIO

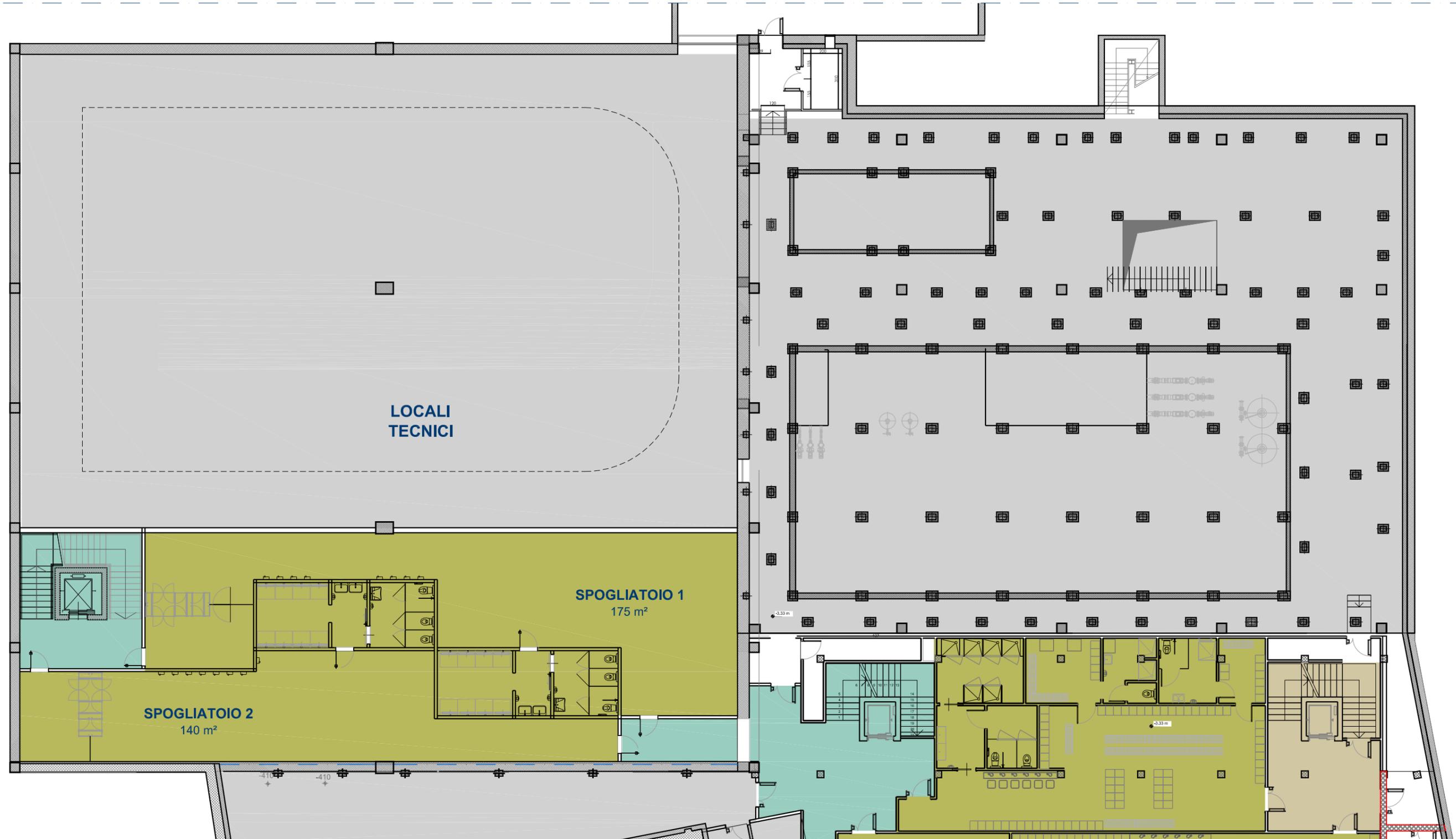


# Soluzione 2

INTERVENTI DI VALORIZZAZIONE IMMOBILE ADIACENTE ALLA PISCINA  
IN MONCALIERI (TO) - Via Matilde Serao

LEGENDA SCHEMA FUNZIONALE

	AMBITO ACCOGLIENZA/FRONT-OFFICE		AMBITO LOISIR - RISTORO		AMBITO DEPOSITI - LOCALI TECNICI
	SPIAGGIA AMBITO VASCHE		AMBITO SPOGLIATOI UTENTI PISCINA		AMBITO ZONE FILTRO - DISIMPEGNO
	ACQUA CLORATA		AMBITO SPOGLIATOI ISTRUTTORI		UFFICI/LOCALI DI SERVIZIO



**SOLUZIONE 2**  
PIANTA PIANO INTERRATO - SCALA 1:200

**Architetto Paolo Pettene & Partners**  
ARCHITETTO PAOLO PETTENE & PARTNERS S.T.P. srl  
Via Gorizia, 3 10046 Poirino (TO) | ITALY | Tel +39 0119430655  
www.studiopettene.com | info@studiopettene.com

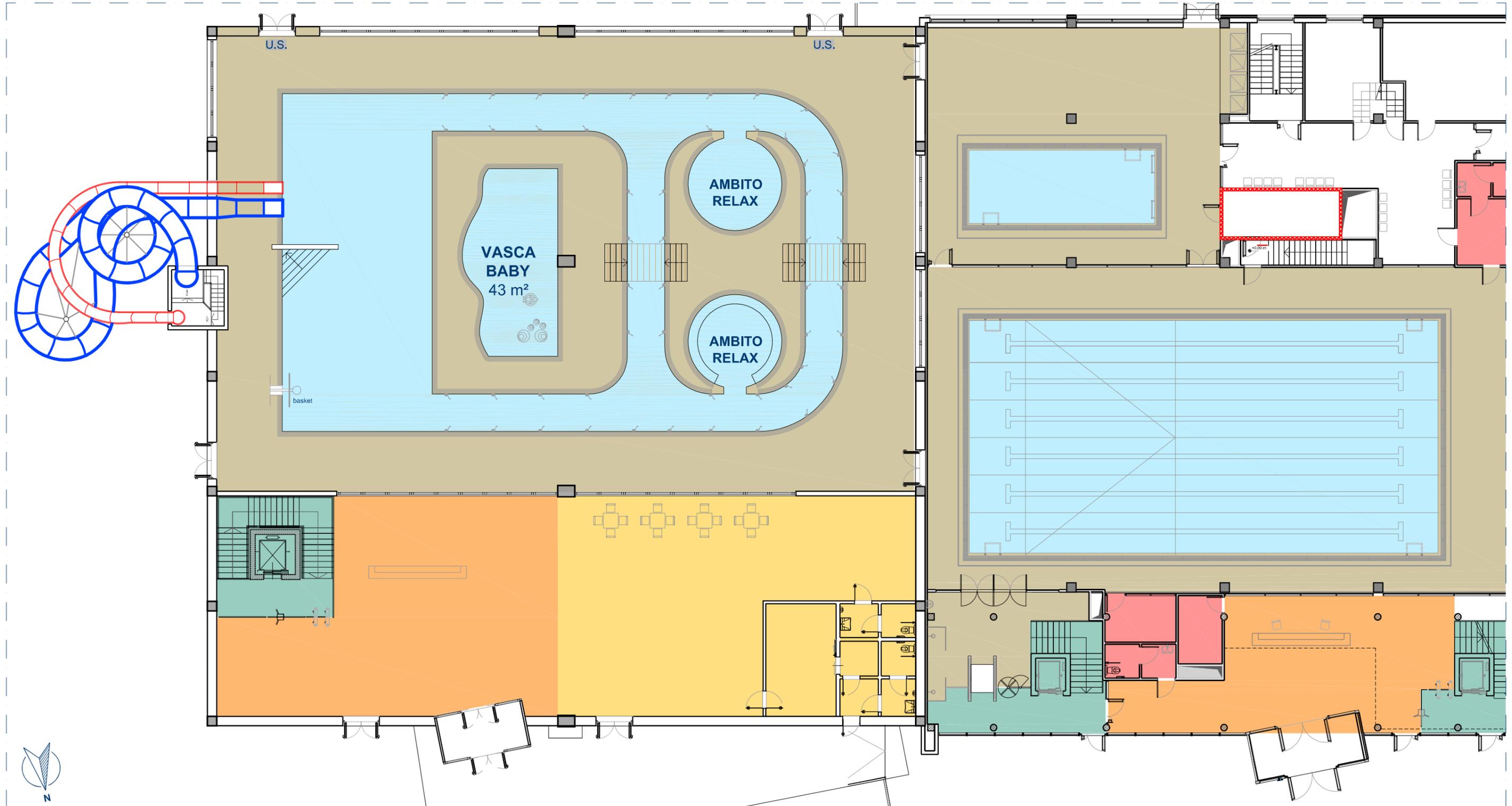


# Soluzione 2

INTERVENTI DI VALORIZZAZIONE IMMOBILE ADIACENTE ALLA PISCINA  
IN MONCALIERI (TO) - Via Matilde Serao

LEGENDA SCHEMA FUNZIONALE

	AMBITO ACCOGLIENZA/FRONT-OFFICE		AMBITO LOISIR - RISTORO		AMBITO DEPOSITI - LOCALI TECNICI
	SPIAGGIA AMBITO VASCHE		AMBITO SPOGLIATOI UTENTI PISCINA		AMBITO ZONE FILTRO - DISIMPEGNO
	ACQUA CLORATA		AMBITO SPOGLIATOI ISTRUTTORI		UFFICI/LOCALI DI SERVIZIO



# Soluzione 3

INTERVENTI DI VALORIZZAZIONE IMMOBILE ADIACENTE ALLA PISCINA  
IN MONCALIERI (TO) - Via Matilde Serao

LEGENDA SCHEMA FUNZIONALE

	AMBITO ACCOGLIENZA/FRONT-OFFICE		AMBITO LOISIR - RISTORO		AMBITO DEPOSITI - LOCALI TECNICI
	SPIAGGIA AMBITO VASCHE		AMBITO SPOGLIATOI UTENTI PISCINA		AMBITO ZONE FILTRO - DISIMPEGNO
	ACQUA CLORATA		AMBITO SPOGLIATOI ISTRUTTORI		UFFICI/LOCALI DI SERVIZIO

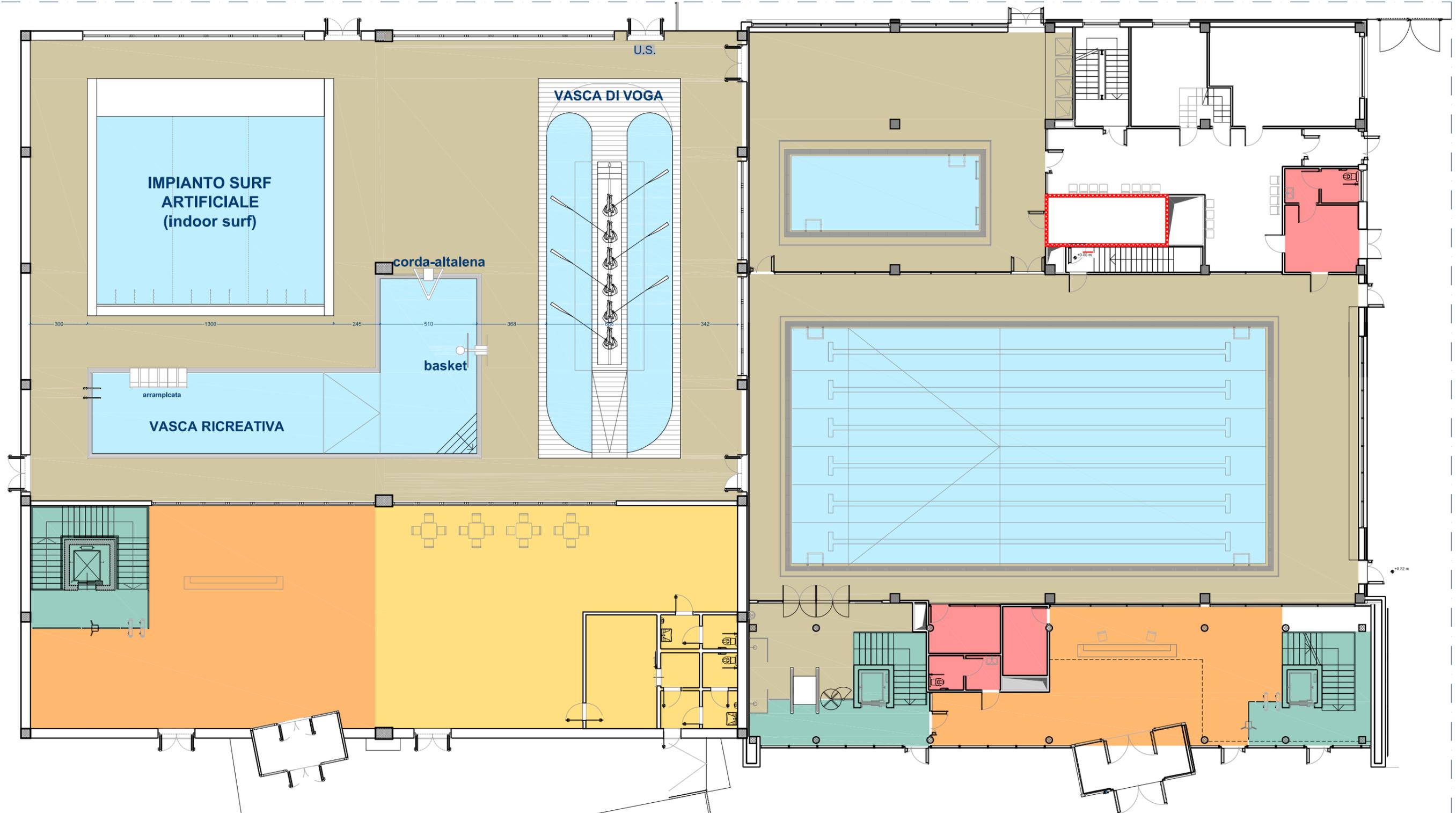


# Soluzione 3

INTERVENTI DI VALORIZZAZIONE IMMOBILE ADIACENTE ALLA PISCINA  
IN MONCALIERI (TO) - Via Matilde Serao

LEGENDA SCHEMA FUNZIONALE

	AMBITO ACCOGLIENZA/FRONT-OFFICE		AMBITO LOISIR - RISTORO		AMBITO DEPOSITI - LOCALI TECNICI
	SPIAGGIA AMBITO VASCHE		AMBITO SPOGLIATOI UTENTI PISCINA		AMBITO ZONE FILTRO - DISIMPEGNO
	ACQUA CLORATA		AMBITO SPOGLIATOI ISTRUTTORI		UFFICI/LOCALI DI SERVIZIO



# Soluzione 4

INTERVENTI DI VALORIZZAZIONE IMMOBILE ADIACENTE ALLA PISCINA  
IN MONCALIERI (TO) - Via Matilde Serao

LEGENDA SCHEMA FUNZIONALE

	AMBITO ACCOGLIENZA/FRONT-OFFICE		AMBITO LOISIR - RISTORO		AMBITO DEPOSITI - LOCALI TECNICI
	DISTRIBUZIONE		AMBITO SPOGLIATOI UTENTI PADDLE		AMBITO ZONE FILTRO - DISIMPEGNO
	CAMPO PADEL		AMBITO SPOGLIATOI ISTRUTTORI/ARBITRI		UFFICI/LOCALI DI SERVIZIO



**SOLUZIONE 4**  
PIANTA PIANO INTERRATO - SCALA 1:200

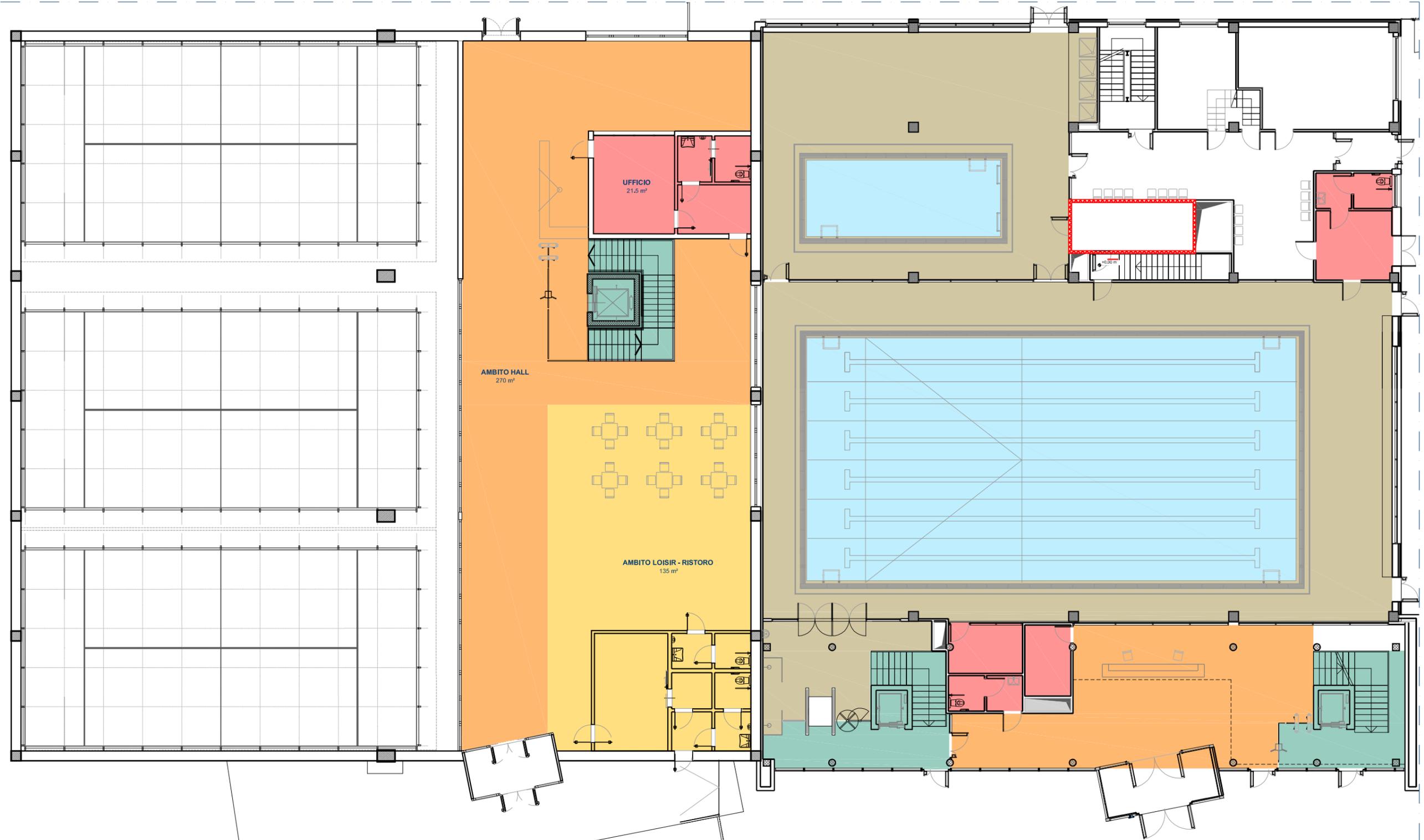
**Architetto Paolo Pettene & Partners SdiA**  
ARCHITETTO PAOLO PETTENE & PARTNERS S.T.P. srl  
Via Gorizia, 3 10046 Poirino (TO) | ITALY | Tel +39 0119430655  
www.studiopettene.com | info@studiopettene.com  
PaoloPettene & Partners

# Soluzione 4

INTERVENTI DI VALORIZZAZIONE IMMOBILE ADIACENTE ALLA PISCINA  
IN MONCALIERI (TO) - Via Matilde Serao

LEGENDA SCHEMA FUNZIONALE

	AMBITO ACCOGLIENZA/FRONT-OFFICE		AMBITO LOISIR - RISTORO		AMBITO DEPOSITI - LOCALI TECNICI
	DISTRIBUZIONE		AMBITO SPOGLIATOI UTENTI PADDLE		AMBITO ZONE FILTRO - DISIMPEGNO
	CAMPO PADEL		AMBITO SPOGLIATOI ISTRUTTORI/ARBITRI		UFFICI/LOCALI DI SERVIZIO



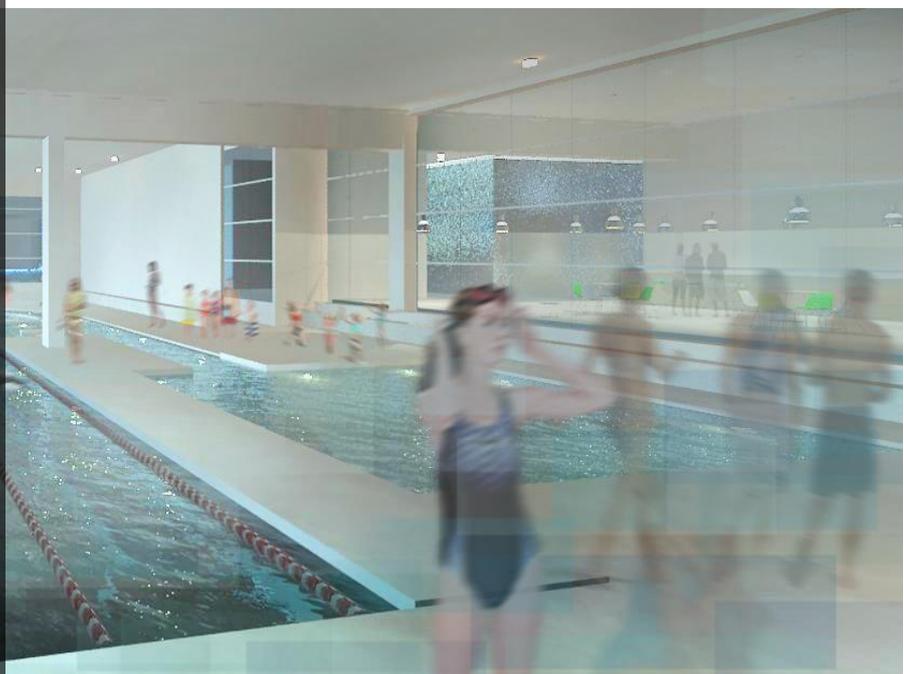


Città di  
Moncalieri

# Impianto natatorio Comunale in via Matilde Serao

**INCARICO DI SUPPORTO TECNICO  
NELL'AMBITO DELL'AFFIDAMENTO  
DELLA GESTIONE IN REGIME DI  
CONCESSIONE DELL'IMPIANTO  
NATATORIO COMUNALE SITO IN VIA  
MATILDE SERAO A MONCALIERI**

**Architetto Paolo  
Pettene & Partners  
S.T.P. srl**



A R C H I T E T T U R A  
S P O R T I V A

Elaborato

**C**  
**Schema di business plan**

**SdiA**  
Paolo Pettene  
& Partners

COMUNE DI MONCALIERI  
COMUNE DI MONCALIERI  
Protocollo N. 0018213/2023 del 13/08/2023

<b>1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E SOCIO-ECONOMICO DELL'AREA DI INTERVENTO</b>	<b>2</b>
1.1 Corografia, stralcio del piano regolatore generale comunale, verifica della compatibilità con gli strumenti urbanistici	2
1.2 Analisi dell'impatto socio-economico con riferimento al contesto produttivo e commerciale esistenti	7
<b>2. ANALISI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA ATTUALE E DI PREVISIONE</b>	<b>13</b>
2.1. Bacino d'utenza	13
	13
2.2. Stima dei bisogni dell'utenza mediante utilizzo di parametri fisici riferiti alla specifica tipologia dell'intervento, quali i flussi di traffico e il numero di accessi	18
Considerazioni sulla pratica sportiva in Italia	18
2.3. individuazione, in termini quantitativi e di gradimento, dell'offerta attuale e di quella prevista nei medesimi settori dell'intervento	30
2.4 Determinazione dell'utenza potenziale	33
<b>3. SCHEMA DI BUSINESS PLAN</b>	<b>35</b>

# 1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E SOCIO-ECONOMICO DELL'AREA DI INTERVENTO

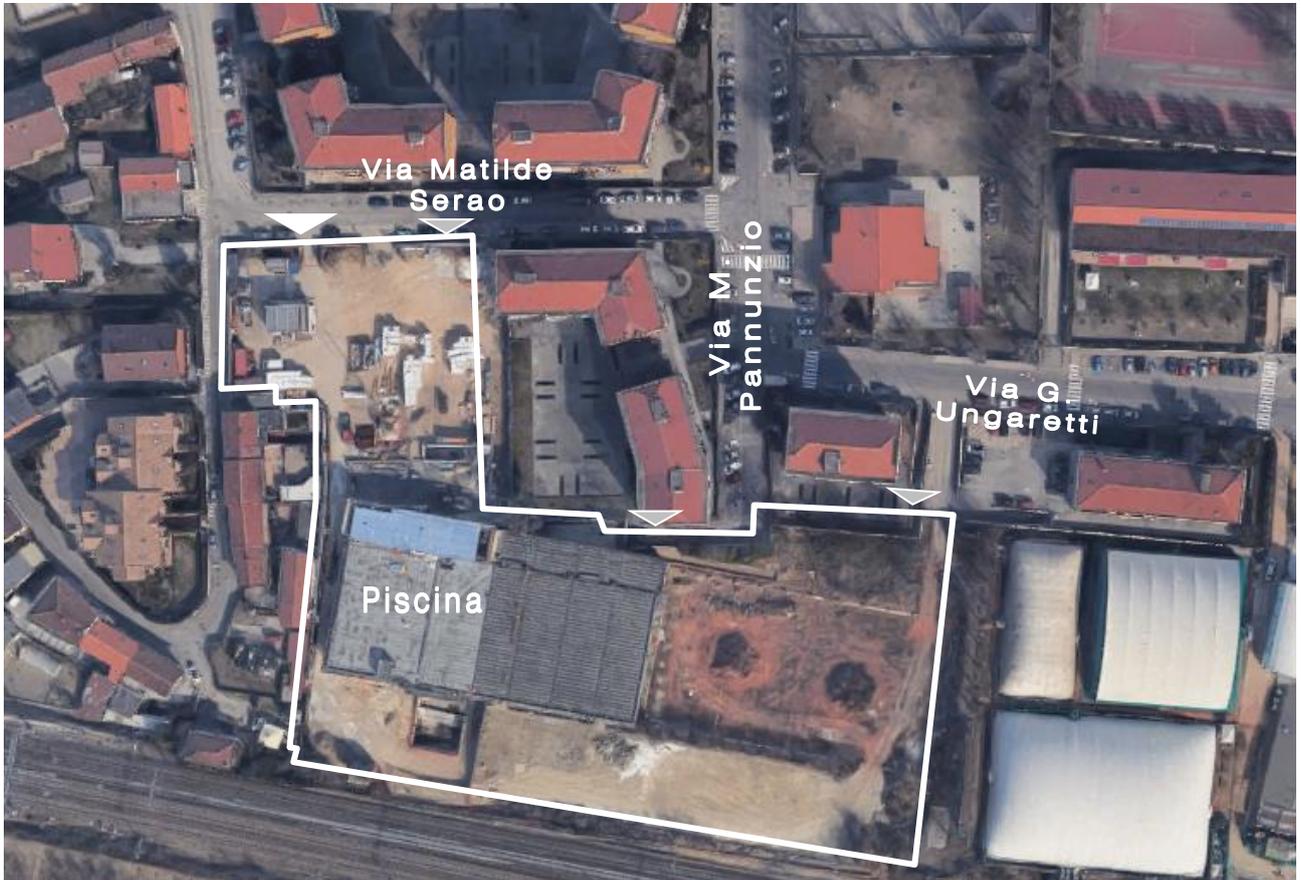
## 1.1 Corografia, stralcio del piano regolatore generale comunale, verifica della compatibilità con gli strumenti urbanistici

L'area oggetto del presente studio di fattibilità, sul quale insiste il centro sportivo polifunzionale esistente oggetto di riqualificazione si colloca ad est-sud-est rispetto al concentrico storico di Moncalieri, in sponda destra del fiume Po, a nord del sedime ferroviario e ad esso in adiacenza (collegamento da Torino verso il sud Piemonte). Risulta facilmente raggiungibile mediante viabilità scorrevole, dalla Tangenziale e dallo svincolo autostradale della TO-SV, e dalle strade provinciali direttrici verso Carmagnola (Villastellone) ed Asti (Trofarello-Cambiano-Poirino). L'ambito si trova in un quartiere prevalentemente residenziale ma risulta agevolmente collegato all'area commerciale ed industriale che si colloca a sud della ferrovia.

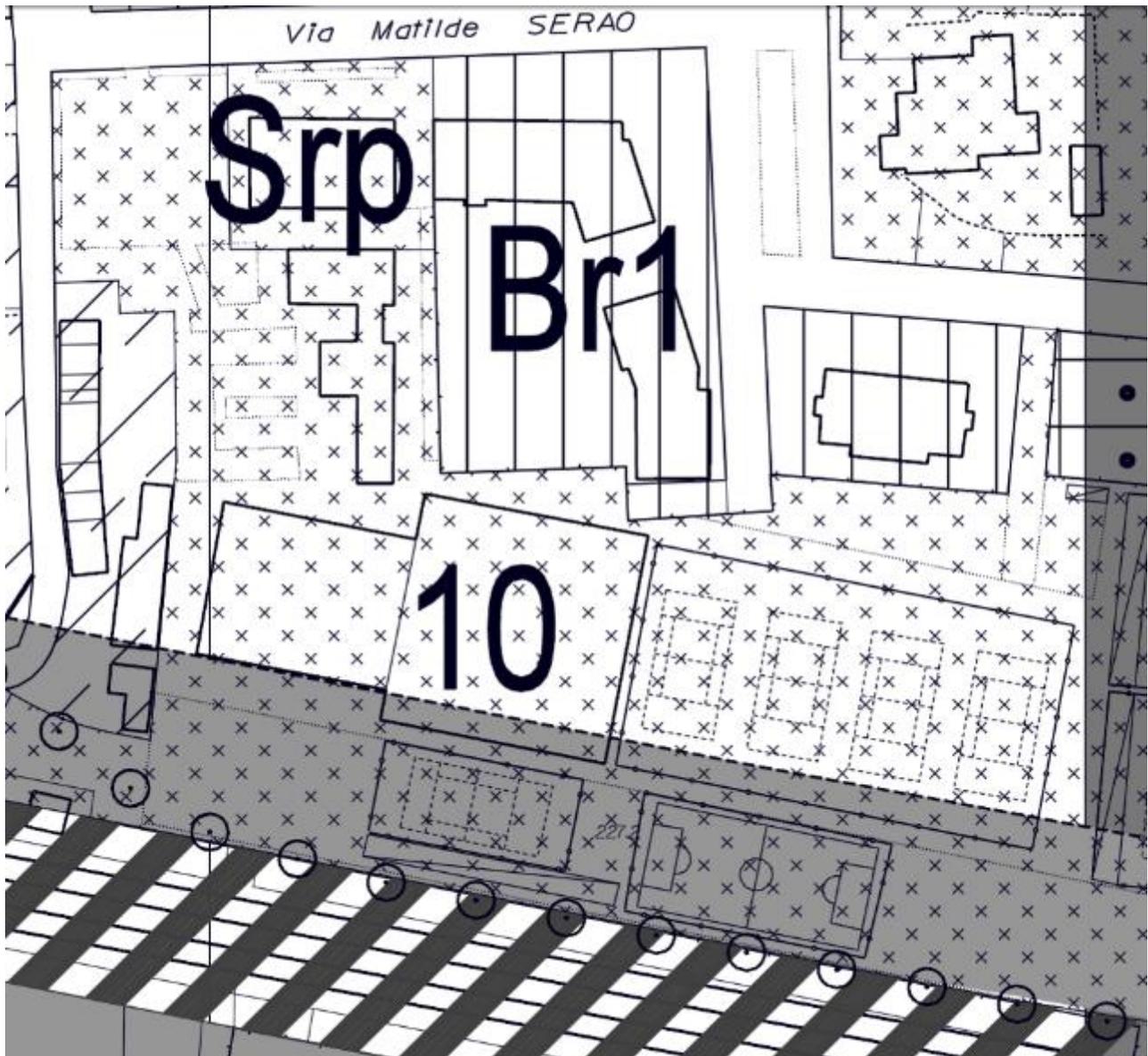


L'accesso all'area avviene da Via Matilde Serao n° 2.

L'impianto sportivo dispone inoltre di tre accessi carrai di servizio da Via Matilde Serao, da Via M. Pannunzio e da Via G. Ungaretti

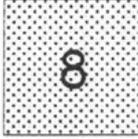
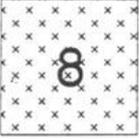
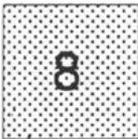


L'area oggetto di intervento individuata dal piano regolatore comunale come Srp: aree destinate a spazi pubblici o di uso pubblico di livello comunale – Servizi di tipo privato



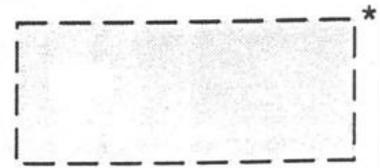
Stralcio PRG, Tavola di utilizzazione del suolo – foglio 23

AREE DESTINATE A SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO DI  
LIVELLO COMUNALE ( art. 21 L.R. 5/12/1977 N. 56 e s.m.i. )

<p>Servizi pubblici</p> <p><b>Sr</b></p>		
<p>Servizi di tipo privato</p> <p><b>Srp</b></p>		

VINCOLI

Fasce di rispetto ferroviarie  
( D.P.R. 11/07/1980 n°753 )



ALTRE INDICAZIONI

Piste ciclabili esistenti ed in progetto



Le NTA all'Art. 28-12-3 prevedono per le aree Srp le seguenti specifiche:

#### **Art. 28 -12 - 3 Srp**

Aree come Sr ma di tipo privato esistenti

1 Per tali aree valgono le normative previste per le aree Sr.

2 In particolare le destinazioni d'uso dovranno essere compatibili con quelle previste all'art. 21 L.U.R. Tali servizi dovranno essere convenzionati con il Comune che definirà nella convenzione indici di copertura e parametri massimi di utilizzo.

#### **Art. 28 - 12 - 1 Sr**

Aree e attrezzature pubbliche afferenti gli insediamenti residenziali

1. Le specifiche destinazioni riportate dal Piano sono vincolanti e potranno essere variate solo con le procedure e nei limiti temporali di cui alla legge n° 1 del 31.1.1978.

2. **Gli interventi nelle aree di categoria Sr di norma non avranno limitazioni di densità e di altezza, ma saranno soggetti alle prescrizioni che disciplinano la confrontanze degli edifici.**

3. **Qualsiasi intervento comunque dovrà tener conto dell'ambiente in cui si colloca ed avere il carattere di aggiunta di qualità e riqualificazione dell'ambito circostante;** in particolare per le aree situate in zone collinari gli edifici non potranno superare l'altezza di m 8,00 e particolare cura dovrà essere posta nell'uso dei materiali e nelle sistemazioni esterne.

#### **Stralcio L.U.R.**

**Art. 21** (Standards urbanistici e servizi sociali ed attrezzature a livello comunale) 1. Nel piano regolatore generale deve essere assicurata, anche tramite il ricorso alla pianificazione esecutiva e alla perequazione urbanistica, una dotazione complessiva di aree per servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico, esistenti ed in progetto, commisurata all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali e turistici, sulla base dei seguenti parametri:

1) Aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali: la dotazione minima complessiva delle aree per servizi sociali e' stabilita in 25 mq. e sino a 7 mq. per abitante può essere reperita in aree private assoggettate ad uso pubblico o da assoggettare ad uso pubblico mediante convenzione, secondo le norme del P.R.G. Tale dotazione è da intendersi, in linea di massima, così ripartita: a) 5 mq. per abitante di aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo); b) 5 mq per abitante di aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati su aree pubbliche e centri commerciali pubblici, e per edilizia sociale destinata esclusivamente alla locazione nei limiti di 2 mq per abitante); **c) 12,50 mq. per abitante di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;** d) 2,50 mq. per abitante di aree per parcheggi pubblici.

La destinazione d'uso a impianto sportivo risulta pertanto compatibile con lo strumento di pianificazione vigente e per quanto riguarda le specifiche edificatorie occorre attenersi a quanto previsto dalle NTA.

## **1.2 Analisi dell'impatto socio-economico con riferimento al contesto produttivo e commerciale esistenti**

Il ruolo naturale di Moncalieri è quello di cerniera di connessione fra il Piemonte sud occidentale e la città metropolitana: tale è il ruolo storico- geografico connotato dai grandi corridoi verdi creati dal Po e dalla collina nonché degli esistenti collegamenti viari stradali, autostradali e ferroviari nord/ sud. Moncalieri, che fa parte della prima cintura urbana, rappresenta il primo comune della città metropolitana per popolazione dopo Torino, nonché il quinto del Piemonte per numero di residenti. Il territorio di Moncalieri ricalca per certi aspetti quello del capoluogo Torino. Infatti, come esso si estende in parte in collina e in parte in pianura ed è attraversato dal Po nelle zone centrali della città. L'abitato consta di tre corsi d'acqua principali, oltre al maggior fiume italiano, anche il torrente Sangone e il torrente Chisola, nonché numerosi altri rii minori che scendono dalle vicine colline.

La città di Moncalieri presenta un basso indice di densità infrastrutturale in virtù delle notevoli dimensioni del proprio territorio, ma che appare molto ben infrastrutturato sia nelle aree urbanizzate "storiche" che in quelle in fase di consolidamento. Essa è ben inserita all'interno della rete di infrastrutture viarie (tangenziale e autostrade) e ferroviarie.

Per quanto riguarda la mobilità urbana Moncalieri è efficacemente servita dalla rete suburbana di Torino attraverso numerose linee di bus. Ciononostante, la smisurata crescita demografica verificatasi nell'area nel ventennio 1961-1981 ha portato ad enormi problemi di traffico, soprattutto per il fatto che la città fa da imbuto per le auto che arrivano dalle campagne a Sud di Torino, che sono costrette a transitare nella fascia compresa fra la collina di Torino e il viadotto e la ferrovia.

Moncalieri si colloca all'interno di una "dorsale produttiva" assai rilevante, che da Est ad Ovest comprende alcune delle zone industriali più importanti del Piemonte.

La città continua la sua vocazione industriale. A differenza di altre realtà della cintura torinese, l'area di Moncalieri non si caratterizza, tuttavia, per una specifica vocazione di comparto.

La vocazione manifatturiera del territorio è ormai consolidata da decenni, con forte prevalenza delle attività legate al settore della metallurgia. La fabbricazione di macchine, apparecchi meccanici, macchine e apparecchiature elettriche, elettroniche ed ottiche, si concentra in quest'area. Sempre in quest'area (Moncalieri-Nichelino a sud del capoluogo piemontese) si concentra la gran parte dell'attività di fabbricazione di mezzi di trasporto.

Tuttavia si segnala la presenza, soprattutto per quel che riguarda l'insediamento produttivo di Sanda-Vadò, di un comparto produttivo di alta qualità in particolare nei settori della prototipizzazione dell'auto, del design industriale, dell'editoria e della grafica. Da ricordare infatti la presenza di importanti aziende di fama internazionale legate al design dell'auto. Sono però notevolmente sviluppate anche floricoltura e orticoltura.

Sul territorio sono collocate due centrali elettriche gestite da IREN Energia: una idroelettrica e l'altra termoelettrica, quest'ultima dotata di un impianto di cogenerazione che, oltre a produrre elettricità, fornisce calore alla rete di teleriscaldamento dell'area metropolitana torinese.

L'attuale configurazione del tessuto produttivo di zona è il risultato dei cambiamenti intercorsi nel corso degli ultimi decenni.

Nella Provincia di Torino l'industria è passata da momenti di forte crisi, come negli anni '90, a trend positivi, come nel 2000, aiutato anche da revisioni degli strumenti urbanistici.

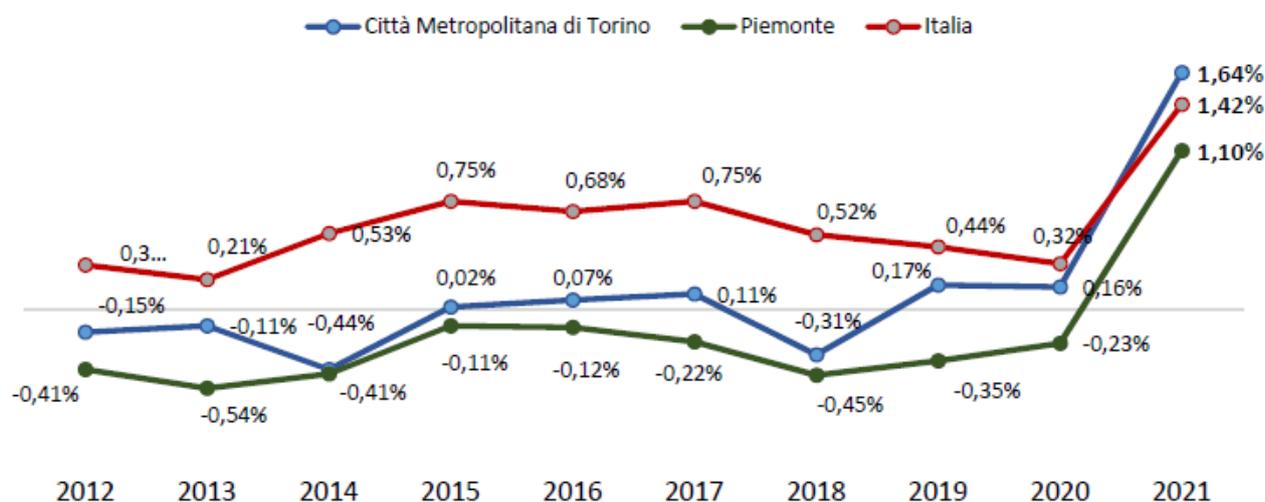
Difatti, a partire dalla fine degli anni '80, si è avviato il processo – ancora in corso – di localizzazione e sviluppo di grandi aree produttive che interessano, nel loro complesso, i comuni di La Loggia, Moncalieri, Nichelino, Trofarello, inglobando questi territori in un unico sistema territoriale ben identificabile e fortemente integrato, almeno per quanto attiene la sua dimensione economico-produttiva. Ovviamente anche queste aziende hanno fortemente risentito di questi ultimi anni di crisi a partire dal 2009.

Nel corso degli ultimi anni, il processo di localizzazione di nuove imprese ha subito un forte rallentamento. Il fenomeno è prevalentemente imputabile a ragioni di ordine congiunturale, ma anche conseguente a linee di sviluppo di medio periodo che comportano, da un lato, la stabilizzazione della produzione manifatturiera sugli attuali livelli quantitativi e, dall'altro, il progressivo esaurimento delle esigenze di rilocalizzazione delle imprese torinesi verso la cintura.

Il 2021 si è chiuso con un miglioramento complessivo del quadro economico torinese. Tale miglioramento ha trovato anche un evidente riscontro nell'andamento di crescita registrato dal tessuto imprenditoriale locale: tuttavia, è necessario contestualizzare questa dinamica positiva del sistema imprenditoriale all'interno di uno scenario che è ancora piuttosto eterogeneo a causa di andamenti settoriali diversificati e spesso divergenti. A questo si aggiunge quanto è derivato dalla congiuntura sanitaria e dalle politiche di aiuti pubblici attuate nell'ultimo biennio, con un tessuto imprenditoriale che ancora nel 2021 ha scelto di temporeggiare nelle chiusure aziendali.

Dall'analisi del trend mensile di iscrizioni e cessazioni, elaborata lo scorso anno dalla Camera di Commercio di Torino, si osserva che, dal mese di marzo 2021 in poi, i flussi di nuove iscrizioni sono cresciuti sino a ritornare ai valori di due anni fa. Al contrario, le cessazioni hanno mantenuto ritmi estremamente più modesti rispetto agli anni passati. Ne consegue che anche il tasso di crescita imprenditoriale torinese nel 2021 è risultato ampiamente positivo (+1,64%), ben al di sopra dei tassi registrati negli anni precedenti e di parecchio superiore anche ai tassi delle altre province piemontesi (oltre che al tasso di crescita nazionale fermatosi a +1,42%)

## Tasso di crescita imprenditoriale. Trend 2012 - 2021

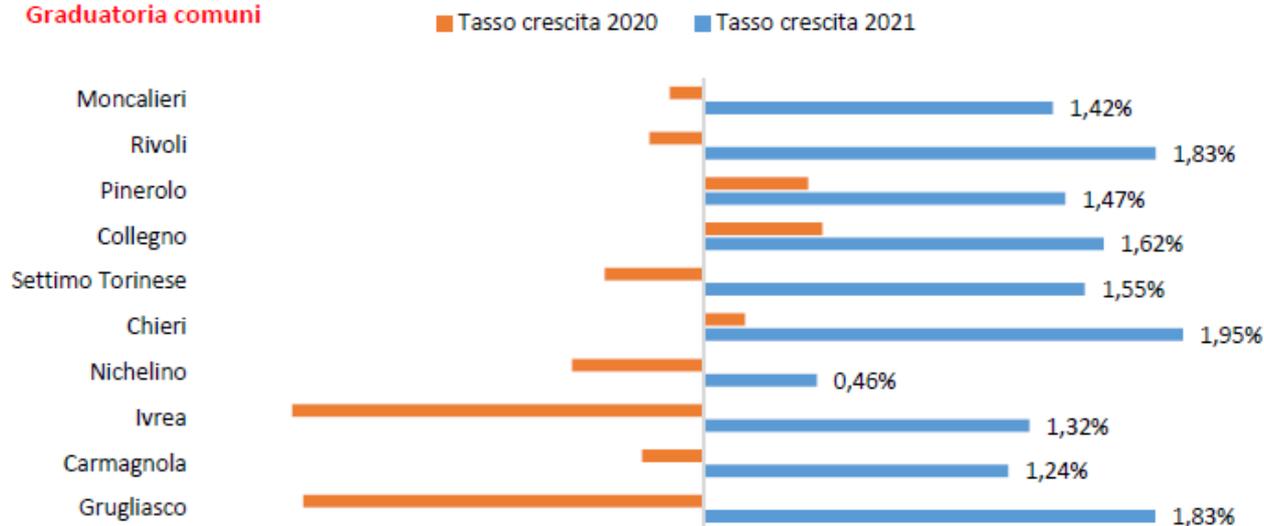


Fonte: elaborazioni Camera di commercio di Torino su dati InfoCamere

Gli andamenti territoriali appena descritti possono essere trasposti a livello comunale: nei primi dieci comuni del territorio – esclusa Torino città - si concentra quasi il 15% delle imprese. Se si analizza il tasso di crescita in questi centri, in tutte le città si è registrato un trend positivo e in netta ripresa rispetto al 2020: tra questi Moncalieri registra un tasso di crescita pari a +1,42%.

### Tassi di crescita dei primi 10 comuni per consistenza di imprese\*. Anno 2021 e 2020 a confronto

#### Graduatoria comuni



\*Esclusa Torino città

Fonte: elaborazioni Camera di commercio di Torino su dati InfoCamere

Sempre negli ultimi anni si è assistito ad un progressivo processo di terziarizzazione, che esercita la sua influenza in due direzioni:

- l'insediamento nelle aree destinate alla produzione di attività terziarie (come "45° Parallelo");

- l'espansione, nell'ambito degli stessi insediamenti manifatturieri, delle superfici dedicate ad attività 'terziarie' (progettazione, servizi, commercializzazione, ecc.) a scapito di quelle direttamente produttive.

Tra le risorse del territorio di Moncalieri si evidenzia infine la presenza della ditta IRIDE, terzo operatore nazionale nel settore dei servizi a rete. Il GRUPPO IRIDE è operatore di riferimento nei settori della produzione, distribuzione e della vendita di energia, della gestione dei servizi idrici e dei servizi alle pubbliche amministrazioni.

Nel territorio di Moncalieri è presente la centrale di cogenerazione per la produzione di energia elettrica e termica che alimenta la rete di teleriscaldamento della città di Torino (la più grande rete di teleriscaldamento d'Italia).

La rete di teleriscaldamento che serve le aree Torino Sud e Torino Centro, alimentata dalla centrale di cogenerazione di Moncalieri, si estende per circa 350 chilometri.

Secondo lo studio elaborato a Novembre 2022 dalla Banca d'Italia, *Economie Regionali – L'economia del Piemonte*, nella prima parte del 2022 l'economia piemontese ha continuato a crescere, anche se in misura meno intensa rispetto all'anno precedente. In base all'indicatore trimestrale dell'economia regionale (ITER) elaborato dalla Banca d'Italia, l'attività economica in Piemonte sarebbe aumentata del 5,3 per cento nel primo semestre rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente (5,4 nella media nazionale; fig. 1.1.a), recuperando sostanzialmente i livelli del 2019. Sulla dinamica hanno inciso le perduranti difficoltà di approvvigionamento di fattori produttivi e, soprattutto, il forte rialzo dei prezzi dell'energia. Nel terzo trimestre il quadro economico si è ulteriormente indebolito, continuando a risentire dell'incertezza legata al conflitto in Ucraina e delle pressioni inflazionistiche.

Nei primi sei mesi dell'anno l'attività nell'industria è ancora aumentata: la crescita è stata diffusa tra classi dimensionali d'impresa e tra i principali settori.

Nel terziario la congiuntura è stata positiva, grazie anche all'incremento dei consumi e dei flussi turistici. Nelle costruzioni la produzione e le ore lavorate sono ancora salite sia nelle opere pubbliche sia nel settore privato: il comparto residenziale ha continuato a beneficiare degli incentivi fiscali per la riqualificazione edilizia, anche se sono emerse difficoltà collegate all'incertezza normativa e alla cessione dei crediti relativa al "Superbonus".

La spesa per investimenti è aumentata, ma in misura più contenuta nel confronto con il 2021: in particolare, le imprese di maggiori dimensioni hanno speso meno di quanto previsto a inizio anno. In un contesto di progressivo peggioramento delle condizioni per investire, un impulso all'accumulazione è derivato dall'esigenza di dotarsi di impianti a minore consumo energetico o di adeguarli all'utilizzo di fonti energetiche alternative, nonché di autoprodurre elettricità, beneficiando anche degli incentivi previsti dal Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR). La situazione

economica delle imprese è rimasta nel complesso favorevole, ma il forte aumento dei costi di produzione è stato solo in parte assorbito dalla revisione al rialzo dei prezzi di vendita e ne è derivata una riduzione dei margini di profitto. La liquidità è lievemente diminuita, rimanendo comunque su livelli elevati.

Le condizioni del mercato del lavoro sono ulteriormente migliorate, anche se il numero di occupati nel primo semestre è rimasto ancora inferiore a quello dello stesso periodo del 2019. Il saldo tra le assunzioni e le cessazioni nel settore privato non agricolo è stato positivo nei primi otto mesi, con un contributo significativo delle posizioni a tempo indeterminato. Le ore lavorate sono aumentate e si è ridotto il ricorso agli strumenti di integrazione salariale.

Nel mercato del credito, all'accelerazione dei prestiti alle famiglie, che ha interessato sia i mutui per le abitazioni sia il credito al consumo, si è associato un rallentamento dei finanziamenti alle imprese. Le condizioni praticate dagli intermediari al sistema produttivo sono state improntate a una maggiore cautela sulle posizioni più rischiose; anche i criteri di offerta dei mutui alle famiglie sono divenuti meno accomodanti. Non sono emersi segnali di un peggioramento della qualità del credito; il rialzo dei tassi di interesse, il deciso aumento dell'inflazione e i riflessi economici delle tensioni internazionali rappresentano tuttavia importanti fattori di rischio.

Nei primi sei mesi del 2022 i depositi bancari hanno ulteriormente rallentato, soprattutto quelli delle imprese. Il valore di mercato dei titoli depositati dalle famiglie presso le banche si è ridotto e la raccolta netta dei fondi comuni di investimento è risultata ampiamente negativa.

Il clima di fiducia è peggiorato dopo l'estate, anche per i timori che la riduzione del potere di acquisto delle famiglie si traduca in un calo dei consumi. Le aspettative delle imprese per i prossimi mesi prefigurano un indebolimento della crescita dei ricavi e degli investimenti; anche l'espansione delle ore lavorate si attenuerebbe e salirebbe il ricorso agli ammortizzatori sociali. Un impulso significativo alla domanda aggregata e alla trasformazione digitale ed ecologica del sistema economico è rappresentato dall'attuazione del PNRR: al 17 ottobre le risorse del Piano complessivamente assegnate agli enti territoriali della regione erano pari a 3,8 miliardi.

Dopo tre mesi consecutivi in calo, secondo l'Osservatorio Findomestic di gennaio 2023, la propensione al consumo torna a crescere in vista del primo trimestre dell'anno, registrando un incremento medio del 5,3%.

Secondo l'indagine della società di credito al consumo del gruppo BNP, realizzata in collaborazione con Eumetra, la crescita è trainata soprattutto dall'efficientamento energetico della casa, dall'arredo e dai veicoli a due ruote.

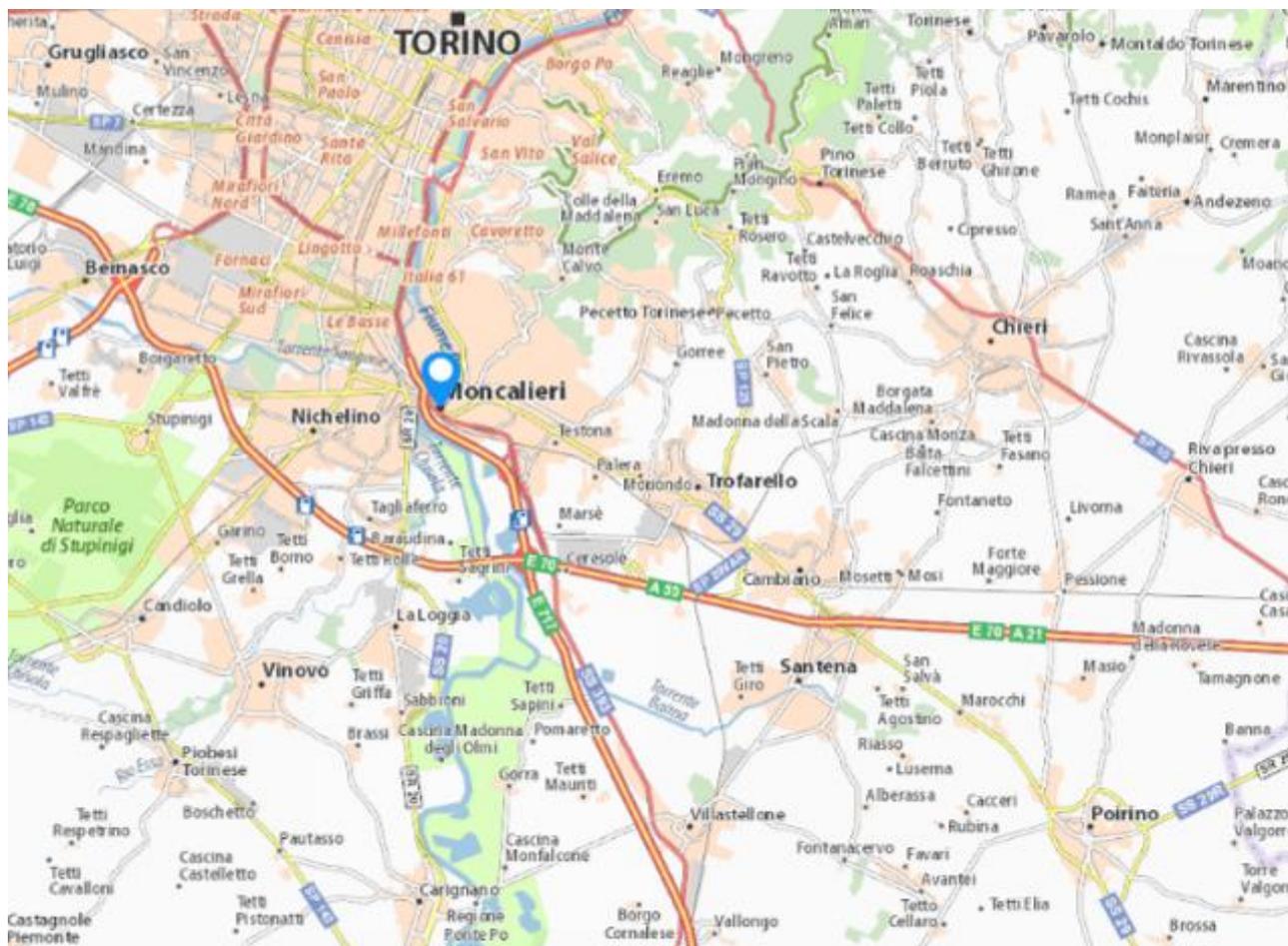
L'indagine condotta a fine dicembre rileva un primo ridimensionamento dei timori legati all'inflazione e sale la percentuale del campione che guarda con ottimismo al futuro. Questo non basta per affermare che il peggio è alle spalle e lo dimostra il fatto che solo il 27% è pronto a spendere nell'immediato contro il 40% di dodici mesi fa, ma si tratta comunque di segnali incoraggianti.”

Sempre secondo la stessa indagine, tra le priorità degli italiani sembrano esserci soprattutto benessere e risparmio: il 27% degli intervistati nel 2023 vorrebbe fare più sport, il 26% perdere peso ed il 24% risparmiare di più.



## 2. ANALISI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA ATTUALE E DI PREVISIONE

### 2.1. Bacino d'utenza



Moncalieri fa parte del quadrante sud-est dell'area metropolitana torinese che comprende anche i Comuni di: Cambiano, Candiolo, Chieri, La Loggia, Nichelino, Pecetto Torinese, Pino Torinese, Torino, Trofarello e Vinovo. In questo quadrante si trovano parte dei Comuni collinari, e una parte rilevante dei Comuni situati nella zona meridionale.

Il tessuto urbano della collina si differenzia da quello dell'area pianeggiante. In particolare, è facilmente riconoscibile la diffusione dell'edilizia residenziale a bassa densità su tutto il territorio collinare. I Comuni di Nichelino, La Loggia, Vinovo e Moncalieri seguono maggiormente un'espansione lungo le linee infrastrutturali. L'urbanizzato risulta più compatto nella prima cintura, evidenziando un continuum tra Torino, Nichelino e Moncalieri, interrotto esclusivamente dalla rete idrografica.

Moncalieri al 1° gennaio 2022 conta una popolazione di 56.193 residenti (fonte ISTAT), in ragione della sua superficie pari a 47,53 kmq ha una densità abitativa (1000ab/km<sup>2</sup>) pari a 1,182.

Dall'analisi dei dati Istat è possibile analizzare le caratteristiche della popolazione presente a Moncalieri e nei Comuni contermini.

Partendo da tali dati potranno essere approfondite delle considerazioni circa il bacino d'utenza teorico dei potenziali utilizzatori (pressione teorica della domanda esistente) dell'impianto sportivo di via Matilde Serao. In particolare è stato preso in considerazione un ambito territoriale comprendente i comuni contermini al Comune di Moncalieri, la cui distanza in termini di tempo di percorrenza non sia superiore a 20-25 min. in automobile. Tali centri sono poi stati suddivisi in un bacino di utenza "ristretto" e "allargato", a seconda se si trovino all'interno di un'isocrona inferiore ai 15 minuti o compresa tra i 15 ed i 30 minuti.

Il territorio considerato per il bacino d'utenza, con al centro il Comune di MONCALIERI, comprende quindi i Comuni di Cambiano, Carignano, La Loggia, Nichelino, Pecetto Torinese, Trofarello, Villastellone, Vinovo (entro un tempo di percorrenza pari a 15 minuti) ed i Comuni di Candiolo, Carmagnola, Chieri, Orbassano, Piobesi Torinese, Poirino e Santena (entro un tempo di percorrenza tra i 15 minuti ed i 30 minuti).

Il territorio preso in esame, che si pone nell'area territoriale sud est contermini al Capoluogo torinese con al centro il Comune di Moncalieri in cui sarà realizzato l'intervento di riqualificazione, di valenza sovracomunale conta quindi una popolazione  $\geq 3$  anni di circa **278.000 residenti** al 1° gennaio 2022. Aggiungendo la popolazione torinese nei quartieri confinanti tale numero potrebbe essere senz'altro incrementato.

Località	tem	abitanti tot.			abitanti > 4 anni			pop. Età scolastica 5-19		
		M	F	totali	M	F	totali	M	F	totali
1	Moncalieri	27 259	28 934	<b>56 193</b>	26 250	27 946	54 196	3 957	3 605	7 562
2	Cambiano	2 835	3 065	<b>5 900</b>	2 751	2 971	5 722	443	377	820
3	Carignano	4 437	4 615	<b>9 052</b>	4 294	4 469	8 763	699	654	1 353
4	La Loggia	4 363	4 416	<b>8 779</b>	4 172	4 241	8 413	714	657	1 371
5	Nichelino	22 455	24 003	<b>46 458</b>	21 631	23 216	44 847	3 369	3 303	6 672
6	Pecetto T.se	1 976	2 070	<b>4 046</b>	1 921	2 002	3 923	310	302	612
7	Trofarello	5 133	5 447	<b>10 580</b>	4 947	5 272	10 219	749	697	1 446
8	Villastellone	2 175	2 297	<b>4 472</b>	2 096	2 223	4 319	310	315	625
9	Vinovo	7 411	7 743	<b>15 154</b>	7 094	7 412	14 506	1 177	1 069	2 246
	<b>Tot. Comuni 1° cor.</b>	<b>78 044</b>	<b>82 590</b>	<b>160 634</b>	<b>75 156</b>	<b>79 752</b>	<b>154 908</b>	<b>11 728</b>	<b>10 979</b>	<b>22 707</b>
10	Candiolo	2 786	2 824	<b>5 610</b>	2 674	2 722	5 396	444	403	847
11	Carmagnola	13 858	14 455	<b>28 313</b>	13 291	13 898	27 189	2 190	2 047	4 237
12	Chieri	17 279	18 637	<b>35 916</b>	16 667	18 023	34 690	2 585	2 393	4 978
13	Orbassano	11 161	11 883	<b>23 044</b>	10 732	11 514	22 246	1 704	1 521	3 225
14	Piobesi T.se	1 852	1 966	<b>3 818</b>	1 788	1 889	3 677	301	298	599
15	Poirino	5 059	5 120	<b>10 179</b>	4 850	4 957	9 807	764	719	1 483
16	Santena	5 203	5 328	<b>10 531</b>	5 001	5 129	10 130	799	758	1 557
	<b>Tot. Comuni 1°-2° cor.</b>	<b>135 242</b>	<b>142 803</b>	<b>278 045</b>	<b>130 159</b>	<b>137 884</b>	<b>268 043</b>	<b>20 515</b>	<b>19 118</b>	<b>39 633</b>

	prescolare	scolare	1a occupazione	adulti	terza età	quarta età
Località	0-4	05-14	15-29	30-59	60-74	> 75
<b>Moncalieri</b>	1 997	5 017	7 596	23 145	10 662	7 776
Cambiano	178	511	865	2 302	1 245	799
Carignano	289	892	1 306	3 617	1 723	1 225
La Loggia	366	980	1 132	3 831	1 552	918
Nichelino	1 611	4 220	6 827	18 851	8 549	6 400
Pecetto Torinese	123	411	577	1 517	809	609
Trofarello	361	886	1 582	4 228	2 158	1 365
Villastellone	153	383	683	1 772	897	584
Vinovo	648	1 518	2 122	6 213	2 840	1 813
<b>Tot. Comuni 1° corona</b>	<b>5 726</b>	<b>14 818</b>	<b>22 690</b>	<b>65 476</b>	<b>30 435</b>	<b>21 489</b>
Candiolo	214	557	803	2 308	1 108	620
Carmagnola	1 124	2 830	4 312	11 653	5 122	3 272
Chieri	1 226	3 229	5 198	14 621	6 745	4 897
Orbassano	798	2 175	3 072	9 324	4 638	3 037
Piobesi Torinese	141	387	567	1 595	720	408
Poirino	372	983	1 454	4 293	1 954	1 123
Santena	401	1 040	1 503	4 312	2 052	1 223
<b>Tot. Comuni 1°-2° corona</b>	<b>10 002</b>	<b>26 019</b>	<b>39 599</b>	<b>113 582</b>	<b>52 774</b>	<b>36 069</b>
	<b>3,60%</b>	<b>9,36%</b>	<b>14,24%</b>	<b>40,85%</b>	<b>18,98%</b>	<b>12,97%</b>

Prendendo in considerazione i dati tendenziali di pratica sportiva a livello regionale circa il 26 % della popolazione residente avrà la propensione a dedicarsi ad attività natatorie. I dati della popolazione del bacino al di là della popolazione della città stessa di Moncalieri potranno in parte gravitare sull'impianto natatorio oggetto di riqualificazione. Tali dati quantitativi dovranno essere abbattuti in ragione della presenza sul territorio di altri impianti natatori competitor.

Guardando i dati anagrafici della popolazione residente si possono avere delle utili indicazioni tendenziali di cui si dovrà tener conto nell'offerta gestionale.

Dall'analisi del bacino di utenza di prossimità si ricava come la popolazione del territorio si suddivide rispettivamente tra le varie fasce d'età: **3,6% età prescolare (0-4), 9,36% età scolare (5-14), 14,24% età 1° occupazione (15-29), 40,85% età adulta (30-59) e 31,95% terza e quarta età (> 60).**

Le dinamiche demografiche sono pressoché costanti in tutti i Comuni dell'area sud torinese e allineate alle tendenze di area vasta: si sta assistendo a un lento decremento della popolazione residente. Si registra un incremento percentuale della popolazione anziana: rispetto al totale della popolazione residente, circa il **25,22%** è rappresentato da soggetti over65 anni.

Tuttavia, pur in presenza di una componente di anziani significativa, i dati generali rappresentano una popolazione "relativamente giovane" e con un buon tasso di longevità rispetto ad altri territori della Regione Piemonte. Il Comune di Moncalieri risulta tra i "meno giovani" rispetto agli altri comuni

del bacino di riferimento. L'indice di vecchiaia di Moncalieri, infatti, si attesta al di sopra del 200% (210,9%).

Tali dati confermano le tendenze nazionali con un progressivo invecchiamento della popolazione. Nell'offerta di servizi natatori dovranno quindi essere previsti interventi a favore di tale segmento di utenza che avrà nei prossimi anni un peso progressivamente maggiore.

Soffermandosi a livello micro-territoriale (Città di MONCALIERI) si rileva che la distribuzione della popolazione per fasce d'età ricalca le % medie del bacino d'utenza.

#### Popolazione giovanile

Comune di Moncalieri	Popolazione	
	maschi	femmine
Fasce di età		
0-4	1 009	988
5-9	1 274	1 147
10-14	1 349	1 247
15-19	1 334	1 211
20-24	1 328	1 222
25-29	1 243	1 258
<b>Totale</b>	<b>7537</b>	<b>7073</b>

#### Popolazione età adulta

Comune di Moncalieri	Popolazione	
	maschi	femmine
Fasce di età		
30-34	1 520	1 469
35-39	1 553	1 592
40-44	1 804	1 794
45-49	2 247	2 225
50-54	2 322	2 343
55-59	2 082	2 194
<b>Totale</b>	<b>11528</b>	<b>11617</b>

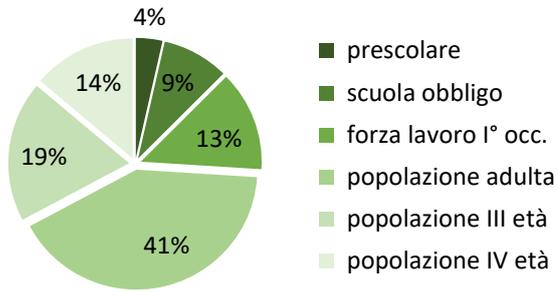
#### Popolazione terza età

Comune di Moncalieri	Popolazione	
	maschi	femmine
Fasce di età		
60-64	1 695	1 947
65-69	1 619	1 821
70-74	1 633	1 947
<b>Totale</b>	<b>4947</b>	<b>5715</b>

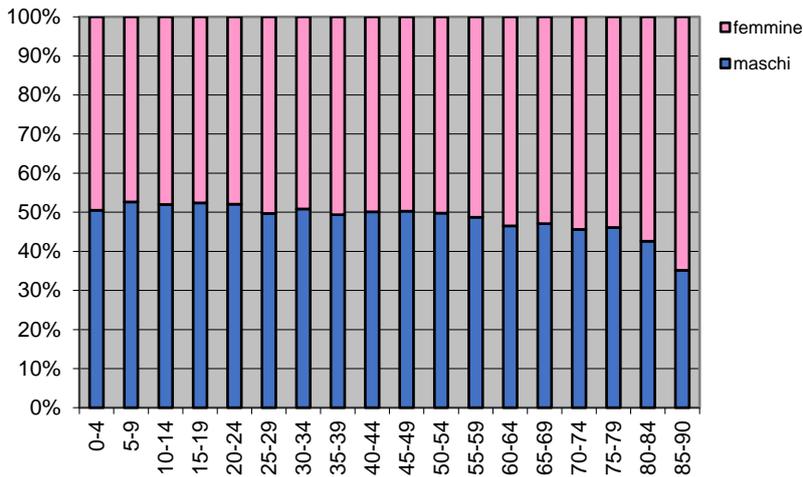
#### Popolazione quarta età

Comune di Moncalieri	Popolazione	
	maschi	femmine
Fasce di età		
75-79	1 356	1 584
80-84	1 090	1 467
>85	801	1 478
<b>Totale</b>	<b>3247</b>	<b>4529</b>

**Comune di Moncalieri  
Popolazione per fasce d'età**



**Comune di Moncalieri  
distribuzione popolazione**



## **2.2. Stima dei bisogni dell'utenza mediante utilizzo di parametri fisici riferiti alla specifica tipologia dell'intervento, quali i flussi di traffico e il numero di accessi**

### ***Considerazioni sulla pratica sportiva in Italia***

La corretta valutazione dei parametri volumetrici e di superfici dedicate alle attività, allorché si vanno a proporre ampliamenti parziali o interventi di ristrutturazione e riqualificazione di impianti preesistenti non può ovviamente prescindere dalla conoscenza di alcuni dati di carattere generale e trend relativi al territorio nazionale e poi nello specifico nella località oggetto di intervento.

Solo recentemente lo studio delle tendenze della pratica sportiva ha assunto un livello adeguato all'importanza sociale e culturale di questo fenomeno e al peso economico rivestito nella società attuale. **Lo sport è infatti un irrinunciabile strumento di crescita collettiva, non va letto solo in ottica agonistica.**

I motivi della scelta di prestare sempre maggiore attenzione allo sviluppo della pratica sportiva vanno ricercati nei valori connessi alla pratica stessa, nel ruolo svolto dall'associazionismo e dalle società sportive, nell'importanza ai fini della prevenzione della salute, nella ricerca del benessere psicofisico, nella crescente fruizione della cultura e del tempo libero in tutti i modelli di società.

Nell'ultimo decennio sono state svolte una serie di indagini Multiscopo "I cittadini ed il tempo libero" nell'ambito del quale sono state fornite informazioni sulle caratteristiche socio-demografiche delle persone che praticano sport, sulle modalità della pratica, sul tipo di sport praticato, sulle motivazioni per cui si pratica o non si pratica sport. Non andrà dimenticata quella fascia di popolazione (con le sue peculiari caratteristiche) che pur non praticando uno sport svolgono nel tempo libero qualche attività fisica.

E' stata pubblicata nel 2014 una indagine condotta dall'Istat in collaborazione con il CONI sulla Pratica Sportiva in Italia (**Lo sport in Italia: numeri e contesto**). Le risultanze di questa pubblicazione evidenziavano cifre considerevoli legate ai tesserati e ai praticanti, ma confermavano anche la necessità di invertire i dati relativi alla sedentarietà. Già nelle precedenti rilevazioni si era registrato il fenomeno dell'incremento della sedentarietà.

Tale tendenza risulta invertita **dall'indagine Istat sulla pratica sportiva pubblicata a dicembre 2022**.

**Sempre più persone** di tre anni e più **praticano attività fisico-sportiva nel tempo libero**, dai circa 34 milioni nel 2000 ai 38 milioni 653mila nel 2021 (66,2%) (Figura 1).

Fino al 2020 l'incremento è stato trainato principalmente dall'aumento della pratica continuativa di sport (dal 18,0% del 2000 al 27,1%) mentre è rimasta pressoché stabile la pratica sportiva saltuaria (intorno al 9,5%) e risulta tendenzialmente decrescente la pratica di attività fisica (dal 33,2% nel 2000 al 28,1% nel 2020).

Nel 2021 lo sport continuativo subisce una contrazione (dal 27,1% al 23,6%), aumenta leggermente lo sport saltuario (pari al 10,9%) e in misura più decisa la pratica di attività fisica (dal 28,1% al 31,7%).

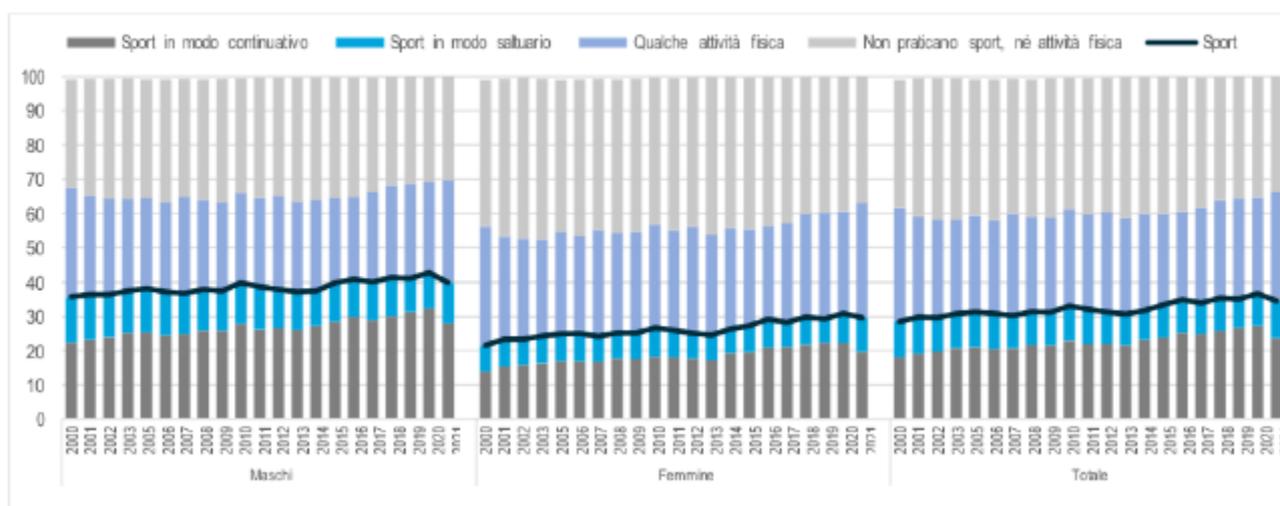
Tale andamento può essere ricollegato anche al cambiamento negli stili di vita indotto dalle misure di contrasto alla pandemia, che hanno per lungo tempo ridotto la possibilità di svolgere attività sportiva negli ambienti chiusi di palestre, piscine e impianti sportivi e la pratica all'aperto in tutti gli spazi esterni alle abitazioni.

Tuttavia, nei primi mesi della pandemia i vincoli posti dalle normative anti Covid-19 non sono stati un vero e proprio ostacolo alla pratica sportiva. I dati dell'indagine Istat "Il diario degli italiani al tempo del Covid-19" indicano infatti che ad aprile 2020, in un giorno medio settimanale di lockdown, il 22,7% delle persone adulte di 18 anni e più hanno svolto attività sportiva prevalentemente presso la propria abitazione (94%), sfruttando anche gli eventuali spazi aperti disponibili come terrazzi, balconi, giardini privati o spazi condominiali esterni.

Nella seconda metà del 2020 e fino a buona parte del 2021 le reiterate restrizioni per palestre e centri sportivi hanno inciso negativamente sulla pratica continuativa principalmente di tipo strutturato al chiuso. La possibilità di poter svolgere nuovamente attività all'aperto ha invece avuto effetti positivi sull'aumento di attività fisiche non strutturate (fare lunghe passeggiate, andare in bicicletta, nuotare, ecc.).

I livelli di pratica sportiva sono più elevati per il genere maschile. Nel 2021, il 27,9% degli uomini pratica sport con continuità e l'11,9% lo fa saltuariamente mentre fra le donne la percentuale è, rispettivamente, del 19,6% e del 10,0%. Nel tempo il graduale aumento della pratica sportiva ha però riguardato sia gli uomini che le donne; il gap di genere si è quindi ridotto di quasi il 30%.

Malgrado i miglioramenti nel tempo in termini di pratica fisico-sportiva, più di un terzo delle persone (33,7%) ha dichiarato di non praticare sport o attività fisica nel tempo libero (30,3% degli uomini e 36,9% delle donne).



PERSONE DI 3 ANNI E PIÙ CHE PRATICANO SPORT CON CONTINUITÀ O SALTUARIAMENTE, SVOLGONO QUALCHE ATTIVITÀ FISICA, O NON PRATICANO SPORT NÉ ATTIVITÀ FISICA. Anni 2000-2021, per 100 persone di 3 anni e più

Lo sport è un'attività del tempo libero fortemente legata all'età. Durante l'intero ciclo di vita tende a praticare sport specialmente la popolazione più giovane di 6-24 anni; tale abitudine decresce nelle età centrali ma aumenta la frequenza di qualche attività fisica. Anche la sedentarietà aumenta al

crescere dell'età: riguarda generalmente due persone su 10 tra gli adolescenti e i giovani fino a 24 anni e quasi sette su 10 tra la popolazione di 75 anni e più (Figura 2).

Tra il 2000 e il 2019 la pratica sportiva cresce in tutte le classi di età. Gli incrementi sono nell'ordine di circa 15 punti percentuali tra i bambini di 3-10 anni e di oltre 10 punti tra la popolazione di 45-74 anni mentre triplica la quota tra gli ultra74enni (dal 2,6% al 7,2%). Il recupero osservato nella popolazione anziana interessa entrambi i generi, ma in misura maggiore le donne (dall'1,7% al 5,9%).

Parallelamente diminuisce tendenzialmente in tutte le classi di età la pratica di qualche attività fisica, soprattutto tra i bambini di 3-10 anni (dal 26,4% del 2000 al 17,4% del 2019) e anche la quota di sedentari registra un decremento significativo, in particolare nella popolazione adulta di 45-74 anni (-8 punti percentuali).

Nel 2020, primo di anno di pandemia, aumenta rispetto all'anno precedente la percentuale di donne giovani e adulte di 18-54 anni che hanno dichiarato di praticare discipline sportive (dal 35,5% al 40,5%). Tale quota rimane invariata anche nel 2021. Per gli uomini adulti si registra invece una sostanziale stabilità nel biennio pandemico.

La pratica sportiva ha retto e si è mantenuta su livelli uguali o superiori al periodo pre-pandemia tra la popolazione adulta mentre è risultata in netto peggioramento per bambini e adolescenti di 3-17 anni. In queste classi di età vi è stato un vero e proprio crollo della pratica sportiva specialmente di tipo continuativo, diminuita di circa 15 punti percentuali (dal 51,3% al 36,2%) e compensata soltanto in parte dalla pratica di qualche attività fisica (dal 18,6% al 26,9%), svolta in modo destrutturato e quindi al di fuori delle palestre e dei centri sportivi interessati dalle chiusure. La sedentarietà è infatti aumentata dal 22,3% al 27,2%.



**PERSONE DI 3 ANNI E PIÙ CHE PRATICANO SPORT (CON CONTINUITÀ O SALTUARIAMENTE), SVOLGONO QUALCHE ATTIVITÀ FISICA O NON PRATICANO SPORT NÉ ATTIVITÀ FISICA PER CLASSE DI ETÀ. Anni 2000, 2019-2021, per 100 persone di 3 anni e più**

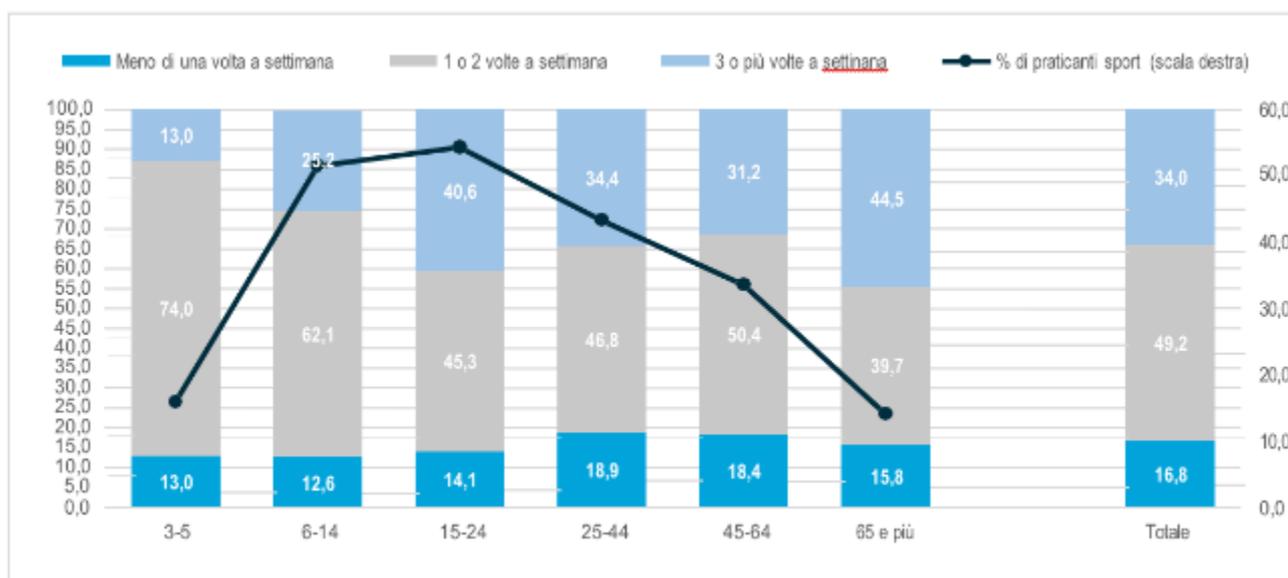
Nel 2021, il 16,8% degli sportivi di tre anni e più ha dichiarato di praticare sport meno di una volta a settimana, il 49,2% una o due volte a settimana e il 34% tre o più volte a settimana (Figura 3).

Tra chi pratica sport, il 35,6% si allena fino a due ore a settimana, il 22,7% dedica allo sport un tempo compreso tra le due e le quattro ore a settimana mentre per il 16,8% l'impegno è di quattro ore a settimana o più.

La frequenza con cui si pratica sport è meno elevata tra i bambini sportivi di 3-5 anni e cresce nelle età successive fino a raggiungere alti livelli di assiduità tra gli sportivi di 15-24 anni che, nel 40,6% dei casi, vi si dedicano in media per tre o più giorni a settimana. La frequenza allo sport si riduce nelle classi di età adulte (25-64 anni) mentre recupera tra gli over65: in questa fascia d'età il 44,5% degli sportivi pratica sport in media tre o più giorni a settimana.

Anche il tempo dedicato settimanalmente alla pratica sportiva è più limitato per i bambini di 3-5 anni e gli adulti di 25-64 anni e più elevato tra gli sportivi di 15-24 anni e di 65 anni e più. In queste due ultime fasce di età il 22,6% e il 23,8% riserva allo sport un tempo superiore alle quattro ore a settimana.

Tra il 2019 e il 2021 è rimasta pressoché stabile intorno al 34% la quota di praticanti assidui (tre o più volte a settimana, si è ridotta quella di chi si dedica allo sport una o due volte a settimana (dal 53,6% al 49,2%) mentre risulta simmetricamente in aumento la pratica più saltuaria e non settimanale (dal 12,8% del 2019 al 16,6% del 2021).



PERSONE DI 3 ANNI E PIÙ CHE PRATICANO SPORT E PRATICANTI SPORT DI 3 ANNI E PIÙ RISPETTO ALLA FREQUENZA NELLA PRATICA SPORTIVA, PER CLASSE DI ETÀ. Anno 2021, per 100 persone di 3 anni e più e per 100 praticanti di 3 anni e più

Sul territorio, l'attitudine alla pratica sportiva è maggiore al Nord-est dove vi si dedica il 41,6% della popolazione di tre anni e più; segue il Nord-ovest (39,9%) e il Centro (36,7%). Le quote sono decisamente più basse nelle regioni meridionali (24,8%) e insulari (25,4%) con l'eccezione della Sardegna (31,9%) (Figura 4). Le regioni con i valori più bassi sono Campania (20,8%), Calabria (22,5%), Sicilia (23,2%), Molise (23,6) e Basilicata (24,7%).

Considerando l'ampiezza demografica dei comuni, i livelli di pratica sportiva sono più elevati nei comuni centro e periferie dell'area metropolitana (rispettivamente il 36,0% e il 35,0%) e nei grandi comuni con oltre 10mila abitanti (circa il 34,5%). Quote meno elevate si hanno invece nei piccoli comuni fino a 2mila abitanti (30,6%).

Anche il livello di istruzione rappresenta un elemento rilevante per la pratica sportiva: pratica sport il 51,2% dei laureati, il 38,3% dei diplomati e soltanto il 15,6% fra coloro che hanno la licenza della scuola media dell'obbligo.

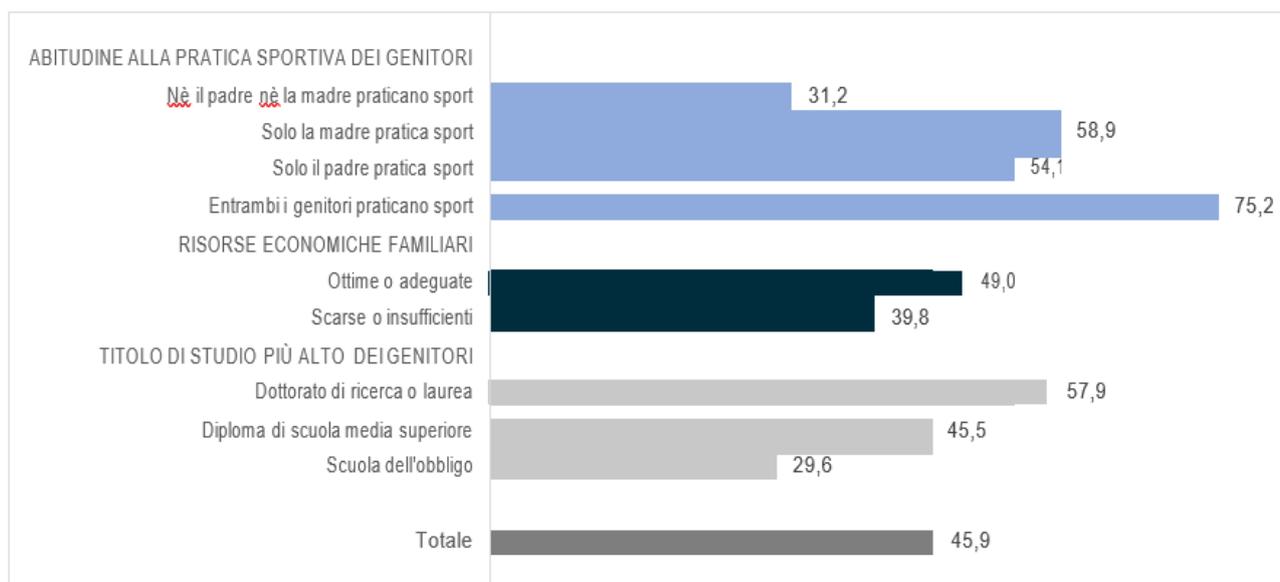
		Misura per 100 persone con le stesse caratteristiche			
Tipo dato		Persone di 3 anni e più che svolgono/non svolgono pratica sportiva			
		praticano sport			non praticano sport, né attività fisica
		in modo continuativo	in modo saltuario	solo qualche attività fisica	
2021	Italia	23,6	10,9	31,7	33,7
	Nord	27,7	12,9	34,9	24,5
	Nord-ovest	27	12,8	35,3	24,9
	Piemonte	26	12,2	31,5	30,2
	Valle d'Aosta / Vallee d'Aoste	32,5	14	33,9	19,6
	Liguria	23,1	13,1	38,6	25,2
	Lombardia	28	13	36,4	22,6
	Nord-est	28,6	13	34,4	23,9
	Trentino Alto Adige / Südtirol	39,8	14,4	32,2	13,5
	Provincia Autonoma Bolzano / Bozen	46,8	13,6	25	14,5
	Provincia Autonoma Trento	32,9	15,2	39,3	12,5
	Veneto	27,8	14,4	34,4	23,4
	Friuli-Venezia Giulia	24,2	13,4	37,4	25
	Emilia-Romagna	28	11	34,2	26,8
	Centro	25,9	10,8	32,8	30,5
	Toscana	26,5	12,5	34	26,8
	Umbria	23,7	10,7	33	32,6
	Marche	25,5	10,7	33,2	30,5
	Lazio	25,8	9,8	31,8	32,6
	Mezzogiorno	16,7	8,3	26,8	48,2
	Sud	16,5	8,3	26,5	48,7
	Abruzzo	23,5	11,8	31	33,7
	Molise	15,4	8,2	30,2	46,2
	Campania	14,3	6,5	26,3	52,8
	Puglia	17,9	10,6	24,4	47,2
	Basilicata	16	8,7	25,3	50
	Calabria	15,8	6,7	27,9	49,7
	Isole	17,3	8,1	27,6	47,1
	Sicilia	15,6	7,6	24,6	52,2
	Sardegna	22,3	9,6	36,4	31,6
	centro area metropolitana	25,3	10,7	33,1	30,9
	periferia area metropolitana	24,7	10,3	28,8	36,2
	fino a 2.000 ab.	20,3	10,3	33,2	36,1
	2.001 - 10.000 ab.	22,2	11,5	32,5	33,7
	10.001 - 50.000 ab.	24	10,7	32,1	33,2
	50.001 ab. e più	23,4	11,2	31	34,3

Il contesto familiare è fondamentale per l'adozione di stili di vita più o meno salutari, specialmente nel periodo della crescita quando i ragazzi si trovano ad apprendere i comportamenti individuali anche attraverso l'osservazione dei modelli familiari.

L'associazione tra le abitudini sportive dei genitori e la pratica sportiva dei figli è molto significativa. Sono soprattutto i bambini e i ragazzi di 3-17 anni con entrambi i genitori sportivi a dichiarare di praticare sport (75,2%). Livelli elevati di pratica sportiva si osservano anche quando è solo uno dei genitori a fare sport, in misura maggiore se si tratta della madre piuttosto che del padre (58,9% contro 54,1%) mentre si scende al 31,2% se nessuno dei genitori pratica sport (Figura 5).

I membri di una stessa famiglia condividono inoltre lo status socio-economico a cui spesso sono associate diverse opportunità e propensioni ad assumere comportamenti e stili di vita. Nel 2021 praticano sport il 49% dei bambini e giovani che vivono in famiglie con ottime o adeguate risorse economiche e il 39,8% di quelli che hanno situazioni economiche familiari più svantaggiate.

Anche il contesto culturale della famiglia incide sulla pratica sportiva. I giovani che hanno genitori con titolo di studio alto si dedicano allo sport nel 57,9% dei casi. La quota scende al 45,5% se i genitori possiedono un diploma di scuola superiore e si attesta ad appena il 29,6% quando i genitori non sono andati oltre la licenza di scuola media dell'obbligo.

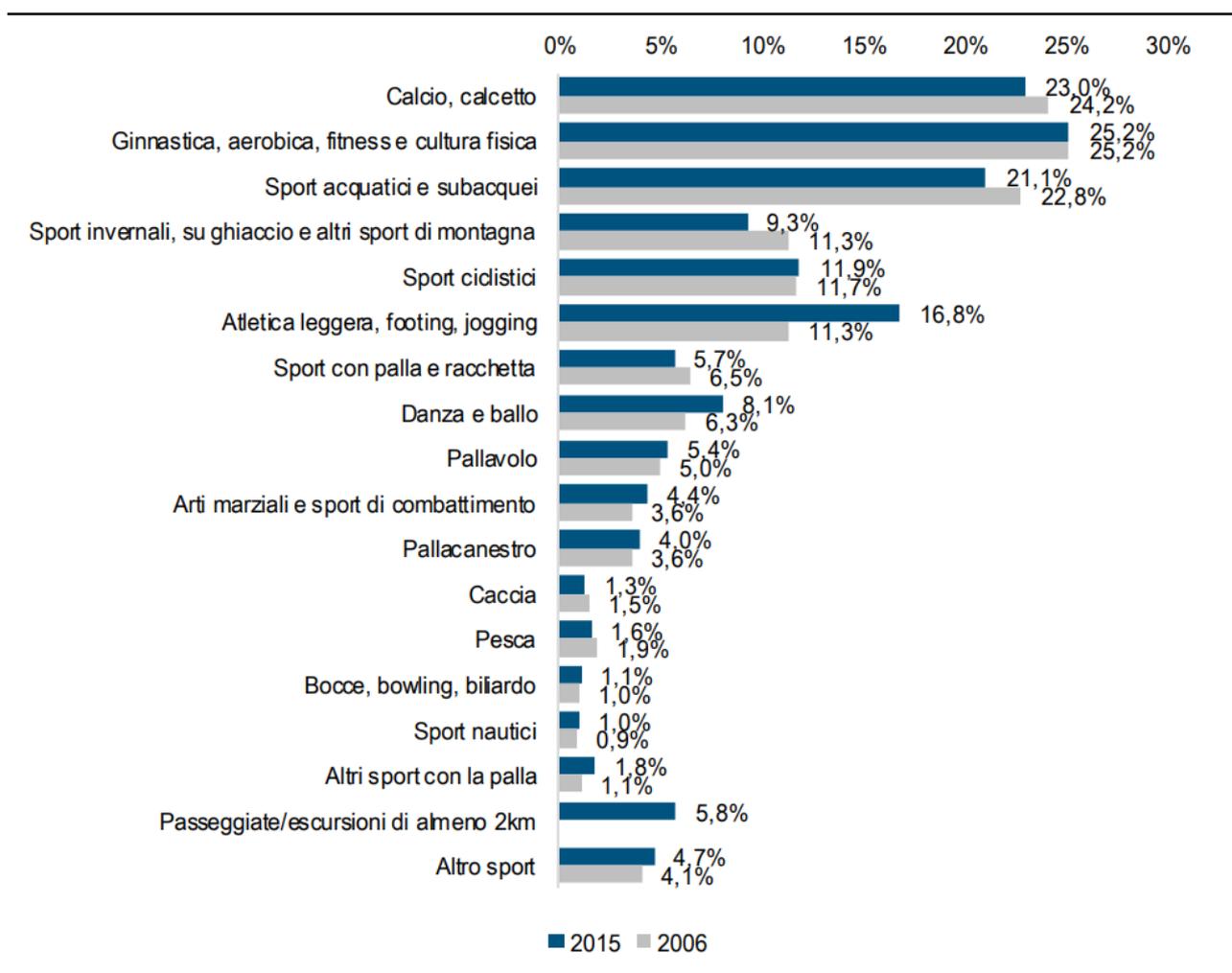


**BAMBINI E RAGAZZI DI 3-17 ANNI CHE PRATICANO SPORT (CON CONTINUITÀ O SALTUARIAMENTE) PER PRATICA SPORTIVA DEI GENITORI, RISORSE ECONOMICHE FAMILIARI E TITOLO DI STUDIO PIÙ ALTO DEI GENITORI. Anno 2021, per 100 bambini e ragazzi di 3-17 anni con le stesse caratteristiche**

L'Indagine Multiscopo dell'Istat assume in questo contesto il valore di un punto di riferimento generale, come i censimenti del CONI, gli osservatori degli Enti Locali e gli studi scientifici sui diversi aspetti della pratica sportiva. L'importanza dell'indagine Multiscopo dell'Istat sta nel fatto di definire la cornice quantitativa del sistema sportivo nazionale, registrando le modifiche strutturali e l'emergere di nuove tendenze e nuovi comportamenti di cui tenere debito conto.

Attualmente risulta in corso una nuova rilevazione che sarà probabilmente pubblicata nel corso del 2023. Secondo l'ultima rilevazione a disposizione (anno 2015), accanto agli sport tradizionalmente più diffusi ne stanno emergendo altri che in passato erano più di nicchia. La graduatoria degli sport praticati vede al primo posto il gruppo ginnastica, aerobica, fitness e cultura fisica, praticato dal 25,2% degli sportivi (pari a 5 milioni 97 mila persone) e che, già a partire dal 2006, ha scalzato dalla prima posizione il calcio, in precedenza e per lungo tempo lo sport per tradizione più diffuso.

**FIGURA 2. PERSONE DI 3 ANNI E PIÙ CHE PRATICANO SPORT PER TIPO DI SPORT PRATICATO.**  
Anni 2006 e 2015 (per 100 persone di 3 anni e più che praticano sport)



Il calcio è sempre stato per storia e tradizione lo sport più seguito e praticato nel nostro Paese. Già nell'indagine del 2006 era emerso che il calcio è stato raggiunto e superato dal gruppo delle discipline raggruppate sotto il nome "ginnastica, fitness, aerobica e cultura fisica". (Tale divario è

stato confermato e risulta aumentato dall'indagine del 2015). Se a tale gruppo vengono uniti coloro che praticano danza e ballo, nel complesso risultano coinvolti in queste discipline circa il 33% degli sportivi.

Il calcio (inclusi a 5 e a 8 giocatori), esercitato da 4 milioni 642 mila persone (pari al 23% dei praticanti), mantiene comunque il suo forte appeal posizionandosi al secondo posto della graduatoria. Seguono gli sport acquatici e subacquei, con 4 milioni 265 mila praticanti, pari al 21,1% degli sportivi. Nel 2015, le prime tre posizioni della graduatoria si confermano, dunque, uguali a quelle del 2006, anche se si registra un calo dei praticanti sia per il calcio che per gli sport acquatici e subacquei.

**Tavola 7- Persone di 3 anni e più che praticano sport per tipo di sport praticato, sesso e classe di età- Anni 2006 e 2015**  
(per 100 persone di 3 anni e più che praticano sport con le stesse caratteristiche)

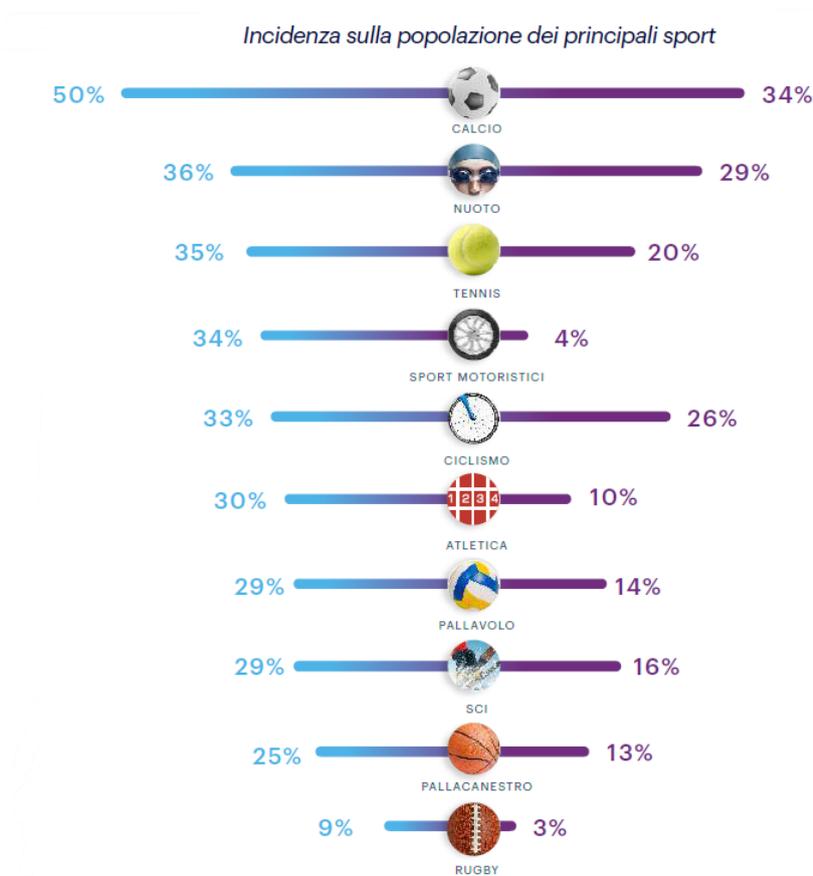
TIPI DI SPORT	Classe di età						Totale	Classe di età						Totale
	3-10	11-19	20-34	35-59	60 e più	3-10		11-19	20-34	35-59	60 e più			
	2006							2015						
Calcio, calcetto	23,2	36,4	31,6	16,5	1,8	24,2	23,2	34,9	32,6	17,0	5,5	23,0		
Ginnastica, aerobica, fitness a cultura fisica	11,1	16,6	32,3	28,0	29,6	25,2	10,9	16,3	34,9	27,3	27,8	25,2		
<b>Sport acquatici e subacquei</b>	<b>43,0</b>	<b>19,5</b>	<b>21,1</b>	<b>20,8</b>	<b>15,0</b>	<b>22,8</b>	<b>43,9</b>	<b>20,7</b>	<b>16,0</b>	<b>18,6</b>	<b>17,6</b>	<b>21,1</b>		
Sport invernali, su ghiaccio e altri sport di montagna	9,5	7,1	9,9	15,1	12,7	11,3	6,3	4,8	7,5	12,5	12,3	9,3		
Sport ciclistici	2,6	3,1	10,3	19,1	19,7	11,7	3,7	3,6	8,0	18,6	18,9	11,9		
Atletica leggera, footing, jogging	2,2	5,8	13,1	16,2	10,9	11,3	3,7	7,7	18,6	24,2	16,7	16,8		
Sport con palla e racchetta	3,5	4,8	6,2	8,6	6,3	6,5	2,7	6,1	4,9	7,3	4,7	5,7		
Danza e ballo	15,1	11,0	3,8	3,2	4,3	6,3	15,8	12,8	6,6	5,0	6,4	8,1		
Pallavolo	5,7	13,5	4,8	1,4	0,1	5,0	6,3	12,5	6,4	2,7	0,3	5,4		
Arti marziali e sport di combattimento	7,3	5,8	3,0	2,3	0,7	3,6	9,2	7,6	4,6	2,5	0,8	4,4		
Pallacanestro	7,3	7,4	3,0	1,3	0,1	3,6	7,7	7,6	4,8	1,6	0,8	4,0		
Caccia	-	0,0	0,7	2,4	6,8	1,5	-	0,0	0,4	1,5	5,4	1,3		
Pesca	0,1	0,4	1,2	3,1	6,0	1,9	-	0,4	0,7	2,2	4,4	1,6		
Bocce, bowling, biliardo	-	0,3	0,3	1,2	6,5	1,0	0,4	0,7	0,6	0,9	4,3	1,1		
Altri sport (sport nautici, altri sport con la palla, altro)	4,1	5,5	5,4	6,7	8,4	5,9	8,2	8,1	7,1	6,2	8,9	7,3		
Escursioni/passeggiate di almeno 2km	-	-	-	-	-	-	1,0	1,1	3,1	7,7	16,4	5,8		

Fonte: Indagine "I cittadini e il tempo libero" - Anni 2006 e 2015

Secondo la stima condotta dall'ISTAT **gli sport acquatici contano 3.194.000 frequenze annuali**, va però sottolineato (come rimarcato dalla Federazione Italiana Nuoto) che tali dati non tengono conto delle **attività ginniche e connesse al benessere praticate in piscina** (acquagym, hydrobike, spinning e percorsi di ginnastica alternativa in acqua) **quantificabile in circa 1.000.000 di praticanti**.

Il nuoto può quindi essere considerato in notevole espansione sia come numero di impianti sia per i praticanti, grazie anche allo sviluppo delle molteplici attività di fitness in acqua che rappresentano scelte sempre più frequenti per la cura del corpo e per la prevenzione di piccole patologie legate all'età. La diffusione del nuoto è capillare ed in crescita soprattutto nelle fasce di età giovanissime e over 50.

Questi dati tendenziali vengono confermati anche per il 2022 dall'Osservatorio sullo Sport System (edizione 2022), analisi condotta da Banca Ifis che attesta il nuoto al secondo posto tra gli sport più seguiti e praticati.



*Osservatorio sullo Sport System (edizione marzo 2022) – Banca Ifis*

**Le trasformazioni sociali influiscono in modo netto sulla pratica sportiva; l'invecchiamento della popolazione, ma di contro il miglioramento delle condizioni di salute degli anziani e l'aumento del loro livello di istruzione fa sì che questi giochino un ruolo attivo come soggetti sportivi attivi.**

Anche tra gli anziani l'attività sportiva sta assumendo un'importanza crescente e molti studi hanno evidenziato come la ridotta capacità motoria negli anziani possa essere prevenuta attraverso una regolare attività fisica, che può rappresentare un'efficace strategia di risposta all'invecchiamento. D'altro canto il forte aumento della vita media che caratterizza la nostra società ha determinato non solo un aumento dei livelli di sopravvivenza delle generazioni ma anche una crescita degli anni vissuti in buona salute.

In futuro l'invecchiamento della popolazione implicherà nuove esigenze, influenzando necessariamente l'offerta sportiva e determinando nuovi comportamenti di consumo sportivo: per questo si può sostenere che lo sport degli anziani e per gli anziani si caratterizzerà sempre più come la vera sfida per il sistema sportivo dei prossimi decenni, rappresentando un importante terreno di innovazione sociale.

Nel momento in cui l'attività sportiva si fa sempre più stile di vita è probabile che verrà mantenuta nel tempo dagli individui, cosicché sempre più anziani, compatibilmente con il loro stato di salute, continueranno a praticare uno sport. Anche perché l'aumento dei livelli di istruzione, variabile

fondamentale nel determinare i livelli di partecipazione sportiva, comporterà il raggiungimento dell'età anziana da parte di generazioni sempre più istruite e quindi più consapevoli dell'importanza di svolgere un'attività fisica.

Le motivazioni che spingono gli italiani a praticare sport sono: per passione e per piacere (63.8 % degli sportivi), per mantenersi in forma (53.6%), e per svago (50.4%). Anche la diminuzione dello stress costituisce una motivazione molto importante (30.4%); seguono la possibilità che lo sport offre di frequentare altre persone, i valori che lo sport trasmette ed il contatto con la natura.

Ciò che maggiormente emerge è che sta cambiando la concezione che la popolazione ha dello sport e della sua pratica; essa viene intesa come benessere e rapporto con gli altri e con la natura prima ancora che prestazione a livello agonistico. Si è registrato infatti un calo di coloro che hanno partecipato a competizioni e si registra una difficoltà per le discipline olimpiche non praticate a livello di massa a reperire risorse. Si evidenzia, inoltre, una maggiore attenzione verso il corpo ed il benessere fisico (coppia fitness-loisir), la ricerca di un nuovo rapporto fra natura e ambiente circostante (coppia natura-ambiente), la ricerca di nuove attività non codificate tradizionalmente ed il proliferare di luoghi per lo sport.

A fronte di tali dati tendenziali di pratica sportiva si registra quindi un mutamento degli spazi acqua e un'evoluzione del layout degli impianti natatori.

**Negli ultimi anni si è assistito ad un circolo virtuoso che ha cambiato contenuti e contenitore in uno scambio costante di mutamenti di servizi e spazi acqua.** Le piscine si sono trasformate in centri erogatori di servizi natatori funzionanti durante tutto l'arco della giornata, in un susseguirsi continuo di utenza eterogenea, **da semplice palestra per il nuoto a struttura per il benessere in senso lato.**

La naturale conseguenza di questo pensiero è la creazione di adeguati spazi acquatici, o la rielaborazione di quelli esistenti, per poter sfruttare in modo più ampio e diversificato quella che fino ad un paio di decenni fa non era altro che una vasca rettangolare dove nuotare seguendo una riga nera disegnata sul fondo. Oggi, grazie ad un interesse più ampio e diversificato della popolazione (la maggior parte degli adulti di oggi hanno imparato l'arte natatoria durante l'età scolare), si è ripensata la piscina come spazio dove poter svolgere attività motoria acquatica, con tutte le sue potenzialità stimolate al massimo, da qui la nascita di attività quali fitness in acqua, training di rieducazione, benessere, svago e divertimento.

Tutti i dati tendenziali registrano che ad esclusione della fascia d'età **0-12 anni** in cui sono preponderanti le attività di avviamento al nuoto (ed in cui la priorità è imparare a nuotare) la priorità non è fare attività natatoria pura (e agonistica), ma è muoversi, divertirsi, vivere emozioni in acqua. Progressivamente si è assistito ad un mutamento delle caratteristiche morfologiche delle vasche. Oggi gli impianti natatori sono frequentati (soprattutto per le vasche di acquafitness) anche per una buona percentuale da utenti che pur non sapendo nuotare possono prendere dimestichezza con l'elemento acqua nelle vasche a bassa profondità in cui si fa attività motoria "in verticale".

Il cambiamento della fruizione degli impianti natatori da parte di un'utenza sempre più variegata, composta da coloro che frequentano i corsi, da coloro che nella piscina cercano un mezzo ludico e sportivo, oppure da utenze specifiche, come le gestanti piuttosto che gli anziani o i neonati può essere considerato un vero e proprio fenomeno culturale

**Va infatti riconosciuto come l'elemento acqua assuma diverse sfaccettature: l'acqua non è solo sport, è anche terapia, è ginnastica, è scuola nuoto.**

Alcuni dati forniti dal settore Istruzione Tecnica della FIN: negli ultimi anni si è assistito a un appiattimento della curva gaussiana: i ragazzi (tra i 6 e i 15 anni) rappresentano il "passato remoto" in piscina, oggi l'utenza più ampia è rappresentata dalle "utenze speciali", per intenderci la fascia di età da **0 a 6 anni**, che in piscina non imparano propriamente a nuotare, ma sviluppano abilità molteplici, prendono confidenza con l'elemento acqua divertendosi.

**Educazione motoria:** l'obesità infantile è ormai un male endemico delle società industrializzate (fonte: OMS), mentre l'approccio multifattoriale delle moderne neuroscienze mostra in maniera inequivocabile come lo sviluppo dell'intelligenza motoria sia una componente essenziale per un completo sviluppo del sistema nervoso centrale. Acquisisce pertanto sempre più valore l'auspicio di Giovenale "mens sana in corpore sano", a maggior ragione in un contesto di costante mortificazione dei programmi di ginnastica all'interno della scuola dell'obbligo. Anche in questo caso il nuoto e le discipline sportive acquatiche rappresentano la soluzione ottimale, in quanto attivano l'intera muscolatura e il sistema cardiorespiratorio in un ambiente a rischio d'infortunio pressoché nullo, seguendo un percorso che parte dal pre-nascita (attività per gestanti) e può durare per l'intera vita. Tra i frequentatori più assidui delle piscine inizia a delinearsi infine anche la "**quarta età**", ovvero, quella popolazione al limite del decadimento fisico che, nell'acqua, può ancora lavorare bene, svolgendo oltre a terapie mirate anche svariate attività funzionali.

Il nuoto e la ginnastica in acqua offrono le condizioni ottimali (spinta idrostatica, resistenza progressiva, micromassaggio) per svolgere un'attività aerobica in condizioni di assoluta sicurezza: per questo la piscina di oggi non può non tenere conto delle esigenze della popolazione anziana.

Per quanto riguarda la pratica del nuoto, in Italia la Federazione Nuoto stima ci siano circa 5 milioni i praticanti, tra nuoto agonistico e amatoriale. Per quanto riguarda i frequentatori saltuari non abbiamo dati certi, mentre abbiamo numeri sicuri riguardo ai tesserati alla federazione. Tra questi, 40.690 sono gli atleti, 17.744 i giocatori di pallanuoto, 11.504 per il nuoto di salvamento, 1756 per il nuoto sincronizzato, 539 per i tuffi.

**Promozione sportiva:** in questo mare di nuove opportunità e obiettivi non va trascurata la vocazione originaria della piscina: la promozione dell'attività sportiva agonistica. L'agonismo, insieme al gioco, rappresenta una motivazione primaria al movimento, e va coltivato e proposto con modi e tempi adeguati al grado di sviluppo psicofisico degli atleti e aspiranti tali. Lo sport agonistico rappresenta inoltre uno dei pochi strumenti efficaci di prevenzione del disagio giovanile, fornendo agli adolescenti gli stimoli tipici dell'età: aggregazione, obiettivi comuni, entusiasmo, nel quadro di regole

comunemente accettate e condivise. Non va inoltre trascurato il grande movimento amatoriale raccolto sotto la definizione “masters”, che in paesi di più lunga tradizione natatoria è ormai diventato numericamente prevalente.

**DATI ESTRAPOLATI DALL'INDAGINE MULTISCOPO ISTAT 2015**  
**Tutti i valori in tabella si riferiscono alla Regione Piemonte**

**TABELLA A**

**Popolazione ≥ 3 anni che pratica attività sportiva con continuità, per sport praticato (Tav. 5.4)**

Tipi di sport praticati	Piemonte
	22,2%
<i>Calcio- calcetto *</i>	
Ginnastica, aerobica, fitness e cultura fisica	22,7%
Sport acquatici e subacquei **	29%
Sport invernali, su ghiaccio, di montagna***	19,8%
Sport ciclistici §	13,5%
Atletica leggera, footing, jogging §§	11%
Tennis	7,7%
Pallacanestro	4,3%
Pallavolo	4,5%
Danza e ballo	4,3%
Arti marziali e sport di combattimento	5%
Caccia	0,7%
Pesca	2,4%
Bocce – bowling - biliardo	2,2%
Sport nautici e altri sport	6,9%

\*= di cui calcetto = 6,9 %

\*\*= di cui nuoto = 27,1 %

\*\*\*= di cui sci alpino = 15,6 %

§ di cui ciclismo = 8,1%

§§ di cui atletica leggera = 8,3%

## 2.3. individuazione, in termini quantitativi e di gradimento, dell'offerta attuale e di quella prevista nei medesimi settori dell'intervento

Nell'analisi del bacino d'utenza e dell'offerta di servizi natatori attualmente presenti sul mercato si è proceduto (in collaborazione con l'Ufficio Sport della Città di Moncalieri) a rilevare i potenziali competitor attualmente in attività:

### COMUNI DI PRIMA CORONA

#### ▪ Comune di Nichelino

Impianto natatorio pubblico coperto (con opzione tetto apribile nella stagione estiva)

Indirizzo: Via Vittime di Cernobyl 32

*Caratteristiche:* n. 1 vasca m. 25x12.50 (6 corsie) e profondità m. 1,60 – 1,80; n. 1 vasca m. 12,50x4,5 e profondità m. 1,30, caffetteria, solarium estivo, campo calcetto e beach-volley

L'impianto è stato oggetto qualche anno fa di interventi di ristrutturazione e messa a norma e di ampliamento con spazi dedicati al fitness.

Grazie alla copertura mobile l'impianto è utilizzato 12 mesi all'anno

*Attività praticabili:* nuoto libero, corsi di avviamento al nuoto e perfezionamento (acqua-baby 3-36 mesi, corsi nuoto bambini 3-5 anni, corsi nuoto ragazzi 6-12 anni, corsi nuoto studenti 13-17 anni, corsi nuoto adulti e corsi over 60), corsi di fitness in acqua (acquagym, hydrobike, acqua-mix), corso per gestanti, corsi per assistente bagnanti, attività per disabili motori, attività per le scuole e le associazioni del Comune di Nichelino - Attività agonistica



#### ▪ Comune di Trofarello

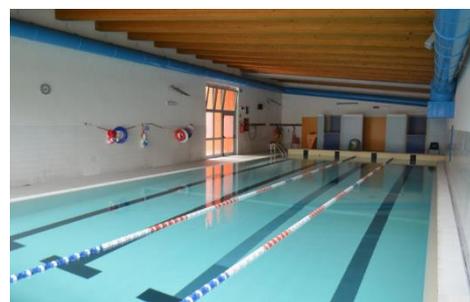
Impianto piscina coperta e palestra "L. Vendemini"

Indirizzo: Via Balbo 10

*Caratteristiche:* n. 1 vasca m. 18x7 (3 corsie)

L'impianto è stato oggetto qualche anno fa di una serie di interventi di ristrutturazione a seguito di una dichiarazione di inagibilità: rifacimento cappotto termino, sostituzione caldaia, rinforzo strutturale e nuova copertura in legno lamellare

*Attività praticabili:* nuoto libero, corsi di avviamento al nuoto e perfezionamento (acqua-baby 3-36 mesi, corsi nuoto bambini 3-5 anni, corsi nuoto ragazzi 6-15 anni, corsi nuoto adulti dai 16 anni), corsi di fitness in acqua (acquagym, acqua-gag), attività riabilitativa in acqua convenzionata con l'ASL5, attività per le scuole di Trofarello



#### ▪ Comune di Carignano

Impianto natatorio comunale coperto

Indirizzo: Via Molinetta 2

*Caratteristiche:* n. 1 vasca 25 m a 5 corsie h. 1,20-1,70 + 1 vasca baby 10x4 h. 0,80 m

*Attività praticabili:* nuoto libero, corsi di avviamento al nuoto e perfezionamento (acqua-baby 3-36 mesi, corsi nuoto bambini 3-5 anni, corsi nuoto ragazzi 6-12 anni, corsi nuoto adulti), corsi di fitness in acqua (acquagym, acqua-bike)



▪ **Comune di Pecetto Torinese - Impianto privato Sport Village Club 77**

Impianto sportivo privato

Indirizzo: Strada Chieri 34

*Caratteristiche:* campi tennis, palestra fitness, vasca nuoto con copertura mobile per utilizzo estivo ed invernale

*Caratteristiche:* n. 1 vasca 25 m a profondità variabile

*Attività praticabili:* nuoto libero, corsi nuoto e acquaticità, tennis, fitness, yoga, pilates, karate



▪ **Comune di Vinovo**

Impianto natatorio comunale coperto

Indirizzo: Via Stupinigi 16

*Caratteristiche:* n° 1 vasca nuoto 25x12,5m, vaschetta acquaticità (prof. 80cm), palestra

*Attività praticabili:* Acquabike, Acquadance, Acquagym, Corsi per Adulti, Corsi per Bambini, Corsi per Gestanti, Corsi per Ragazzi, Corsi per Studenti, Ginnastica Dolce in Acqua, Lezioni Individuali, Nuoto Libero, Pilates



## COMUNI DI SECONDA CORONA

▪ **Comune di Chieri**

Impianto natatorio comunale con copertura minishell

Indirizzo: Via Fratelli Fea 1

*Caratteristiche:* n. 1 vasca 25 m + 1 vasca baby a bassa profondità (0,60 m).

L'impianto è in gestione all' SSD Dinamica.

L'impianto presenta caratteristiche di obsolescenza ed un layout di vecchia concezione. L'Amministrazione aveva dato corso a una concessione di costruzione e gestione per la realizzazione di un nuovo impianto natatorio che nonostante l'affidamento al concessionario si è arenata per il fallimento dell'impresa di costruzione e conseguente rescissione contrattuale.

*Attività praticabili:* nuoto libero, corsi di avviamento al nuoto e perfezionamento (acqua-baby 4-36 mesi, corsi nuoto bambini 3-5 anni, corsi nuoto ragazzi 6-14 anni, corsi nuoto adulti dai 14 anni), corsi di fitness in acqua (acquagym, acqua-gag), corsi di pallanuoto baby e adulti, corsi nuoto sincronizzato, corsi salvamento, corsi per gestanti.



▪ **Comune di Carmagnola**

Impianto natatorio comunale coperto (con copertura totalmente apribile) e vasca stagionale con idroscivolo, solarium, capo da beach volley, 2 palestre fitness indoor

Indirizzo: Corso Roma 22

*Caratteristiche:* n. 1 vasca 25 m a 6 corsie+ 1 vasca per il fitness in acqua e ambientamento,

*Attività praticabili:* nuoto libero, corsi di avviamento al nuoto e perfezionamento (acqua-baby 5-36 mesi, corsi nuoto bambini 3-5 anni, corsi nuoto ragazzi 6-12 anni, corsi nuoto adulti e over 60, corsi nuoto sportivo), corsi di fitness in acqua (acquagym, acqua-gag), corsi di pallanuoto baby e adulti, corsi nuoto sincronizzato, corsi salvamento, corsi per future mamme,



Nello studio del bacino d'utenza sono stati presi in esame i principali impianti natatori coperti di proprietà comunale insistenti nell'area. La maggior parte di questi centri natatori presentano ormai un layout superato con la presenza della sola vasca 25 m. con condizione dei manufatti spesso obsolescenti. Ciò nonostante offrono un servizio pubblico di base ed inteso "per tutti" e riescono ad attrarre utenza con diverse attitudini e di diversi target di spesa.

Alcuni impianti sono più strutturati con una vasca fitness in affiancamento alla vasca nuoto tradizionale, grazie anche alle caratteristiche delle società concessionarie che possono permettersi maggiori investimenti sulle strutture natatorie in fase di riqualificazione.

Ciò che si nota a conferma di quanto sostenuto nel paragrafo precedente inerente i dati tendenziali della pratica sportiva e natatoria è la grande varietà di tipologie del servizio nuoto che queste strutture offrono all'utenza (a volte anche senza essere supportate da strutture sportivo-natatorie all'altezza o con le giuste caratteristiche di profondità, temperatura dell'acqua e tempi di ricircolo e sanificazione). Risulta palese come i gestori di piscine cerchino di attrarre un'utenza variegata dai 3 mesi agli over 60 ovviamente per perseguire un pareggio di bilancio.

Nell'analisi globale del mercato non vanno però ignorati i centri sportivi privati presenti sul territorio.

A titolo esemplificativo si consideri il villaggio fitness Virgin Active che si trova al 45° Parallelo Nord in via Postiglione con una vasca nuoto 25x10m. Questa struttura pur avendo come core business l'offerta di fitness (area attrezzata e corsi a corpo libero) negli ultimi anni ha cambiando strategia nei confronti dell'offerta dell'acqua con offerta di attività del nuoto libero, acquafitness, scuola nuoto anche rivolta ai bambini.



La vicinanza geografica all'ambito di intervento e l'ampia disponibilità di parcheggio fanno sì che seppur rivolta a una fascia di utenza con capacità di spesa medio-alta tale concorrenza sul servizio nuoto non possa essere sottovalutata.

Per quanto riguarda l'offerta del nuoto stagionale non vanno dimenticati i centri sportivi privati che si sviluppano lungo il Po in Corso Moncalieri (al confine tra Moncalieri e Torino) essi abbinano la presenza di campi tennis e vasche stagionali in ambito di pregio naturalistico, con un buon servizio anche di intrattenimento, per una fruizione ludico ricreativa con solarium e servizi di ristorazione per una clientela con buona capacità di spesa.

In conclusione si può affermare che pur con i limiti derivanti dal layout e dall'obsolescenza dei manufatti gli impianti natatori esistenti nel bacino d'utenza concorrano a saturare una quota parte del mercato potenziale degli utenti della Piscina di Moncalieri, anche in ragione dei tempi di spostamento per raggiungere i diversi impianti che a seconda della zona di partenza non risultano difficilmente raggiungibili per la conformazione del territorio e per la forte antropizzazione dell'area

metropolitana a sud di Torino (non si sottovaluti l'accessibilità e le caratteristiche delle vie di comunicazione anche se fortemente congestionate in alcuni orari della giornata).

Tale impianto risponderà ad un'esigenza di pratica natatoria sportiva sentita sia dalla popolazione del bacino di utenza che dalla sola popolazione residente a Moncalieri che attualmente per usufruire del servizio "nuoto pubblico" deve necessariamente spostarsi.

## **2.4 Determinazione dell'utenza potenziale**

**Dati globali relativi alla POPOLAZIONE DEL BACINO DI UTENZA considerato:**

- Abitanti totali: 278.045 (160.634 nei comuni di prima corona)
- Abitanti  $\geq 4$  anni: 268.043 (154.908 nei comuni di prima corona)

Dall'analisi dell'offerta esistente di superficie acqua nel bacino di utenza considerato si riscontra sul territorio la presenza di alcuni impianti natatori con vasche nuoto coperte.

In considerazione che almeno 5 Impianti natatori (quelli di prima corona) possono costituire attrattiva per la popolazione del bacino d'utenza considerato, senza tener conto che alcuni impianti presentano strutture vetuste ed alcuni hanno dimensioni limitate, si riduce cautelativamente il bacino di utenza ad 1/6 del valore calcolato.

Inoltre, in considerazione del fatto che gli Impianti natatori hanno una valenza sovracomunale si mantiene nel calcolo la popolazione residente nei comuni di seconda corona.

Bacino di utenza di riferimento Abitanti  $\geq 4$  anni  $268.043/6 = 44.673$  abitanti

**% MEDIA DI PERSONE CON ETÁ  $\geq 3$  anni residenti in PIEMONTE che praticano sport in modo continuativo e saltuario (Indagine ISTAT 2022 – "Aspetti della vita quotidiana")**

$38,2\% = 17.065$

**% DI PERSONE CHE PRATICANO SPORT CON PROPENSIONE ALLE ATTIVITÀ ACQUATICHE (incidenza sulla popolazione totale  $> 3$  a)**

Tenuto conto dell'Indagine Istat del 2015 in cui l'incidenza degli sport acquatici sulla popolazione  $> 3$  anni che pratica sport si attesta sul 21,1%, che tale dato non tiene conto delle attività di acquafitness, e che secondo l'osservatorio dello Sport System del 2022 la pratica del nuoto incide per il 29% sulla popolazione che pratica sport, al fine della determinazione della domanda potenziale si considera un'incidenza percentuale del 25%

$25\% = 4.266$

**VOLUME DI UTENZA POTENZIALE ANNUA**

(si considera cautelativamente 1 passaggio a settimana per 43 settimane di attività)

$4.266 \times 1 \times 43 = 183.438$  utenti.ora annui

Di tutti questi indicatori si è tenuto conto per l'elaborazione del business plan riportato di seguito e anche per l'individuazione della soluzione progettuale di fattibilità per la futura riqualificazione dell'immobile adiacente la piscina.

### 3. SCHEMA DI BUSINESS PLAN

#### NUOVO IMPIANTO NATATORIO Moncalieri (TO)

**PISCINA IPOTESI Attività 43 settimane**  
- Periodo settembre - giugno  
- Orario 7-22

#### CALCOLO RICAVI PISCINA

Attività	utenti/h potenziali	tariffa	Entrate	
Nuoto libero ingresso singolo (6 u x 6 corsie x 7 gg x 43 sett) Stima incidenza ingressi ridotti 15%	10 836	9211	€ 6,50	€ 59 868,90
		1625	€ 5,00	€ 8 127,00
Nuoto libero con abbonamento ingressi (20 u x 6 corsie x 7 gg x 43 sett) Stima incidenza ingressi ridotti 15%	36 120	30702	€ 4,50	€ 138 159,00
		5418	€ 3,50	€ 18 963,00
Acquaticità baby (0-5 anni) (7 u x 48 corsi/sett x 43 sett)	14 448		€ 8,00	€ 115 584,00
Scuola nuoto bambini/ragazzi (6-16 anni) (6 u x 42 corsi/sett x 43 sett)	10 836		€ 6,50	€ 70 434,00
Avviamento nuoto sincronizzato bambini (15 u x 8 corsi/sett x 43 sett)	5 160		€ 8,00	€ 41 280,00
Pallanuoto bambini, avviamento alla pallanuoto (20 u x 10 corsi/sett x 43 sett)	8 600		€ 8,00	€ 68 800,00
Scuola Nuoto adulti (8 u x 30 corsi/sett x 43 sett)	10 320		€ 7,00	€ 72 240,00
Acquafitness (Acquagym, hydrobike,...) (10 u x 40 corsi/sett x 43 sett)	17 200		€ 8,50	€ 146 200,00
Nuoto individuale (3 u/g x 6gg x 43 sett)	774		€ 24,00	€ 18 576,00
Pallanuoto adulti (20 u x 3corsi/sett x 43 sett)	2 580		€ 8,00	€ 20 640,00
Altre attività (7 u x 16 corsi/sett x 43 sett)	5 504		€ 8,47	€ 46 628,10
Utenza scolastica (50 u x 5gg/sett x 28 sett)	7 000		€ 3,50	€ 24 500,00
N° utenti-ora annuali	<b>129 378*</b>			
<b>Totale RICAVI</b>				<b>850 000,00 €</b>

\* Il numero di utenti/h potenziali annui costituisce l'obiettivo di vendita dell'impianto che risulta perseguibile nel bacino di utenza di riferimento per il quale è stata stimata una domanda potenziale pari a 183.438 utenti/h annui

#### CALCOLO COSTI

<b>PISCINA</b>				
Utenze (energia elettrica, gas, acqua) vasca coperta (costo parametrato settimanale/mq superficie acqua) [mq x sett x €/mq]	352	43,00	€ 8,66	€ 131 034,63
Trattamento acqua (costo parametrato settimanale/mq superficie acqua) [mq x sett x €/mq]	352	43,00	€ 1,02	€ 15 469,37
Incremento % sulle voci precedenti tenuto conto dell'andamento del mercato energetico dal 2021			100%	€ 146 504,00
Costo personale [€/mese x n° mensilità]: 1 direttore impianto (3.600€ x 13) 1 direttore sportivo (3.000€ x 13) 2 amministrative (2.600 x 13) 1 manutentore (2.800 x 13)				€ 189 800,00
Personale con contratto collaborazione sportiva (n°2 assistenti bagnanti presenti sul piano vasca + istruttori corsi) Presenza media n° 3 x 14h/g x 6,5 gg x 43 sett x 9,6€/h				€ 112 900,80
Istruttore lezioni individuali (n° h corsi individuali x 16€/h)		774	16	€ 12 384,00
Manutenzione ordinaria (costo parametrato settimanale/mq superficie acqua) [mq x sett x €/mq]	352	52,00	€ 2,00	€ 36 608,00
Accantonamento annuo manutenzione straordinaria				€ 30 000,00
Manutenzione del verde				€ 12 000,00
Oneri vari, pulizie, pubblicità, assicurazioni, varie... (costo parametrato settimanale/mq superficie acqua) [mq x sett x €/mq]	352	43,00	€ 2,20	€ 33 299,20
Canone		12,00	€5 000,00	€ 60 000,00
<b>Totale COSTI</b>				<b>€ 780 000,00</b>
<b>MARGINE OPERATIVO</b>				<b>€ 70 000,00</b>

Si ritiene ragionevole ipotizzare un periodo di avviamento dell'impianto pari a circa 3 anni per raggiungere l'attività a pieno regime come ipotizzata nel presente piano. Il minor margine si ritiene compensato dal fatto che per i primi due anni di gestione il concessionario non avrà in capo la manutenzione degli impianti.

**ALLEGATO II - SCHEDA A: PROGRAMMA BIENNALE DEGLI ACQUISTI DI FORNITURE E SERVIZI 2023/2024  
DELL'AMMINISTRAZIONE SERVIZIO SPORT**

**QUADRO DELLE RISORSE NECESSARIE ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGRAMMA (1)**

TIPOLOGIA RISORSE	Arco temporale di validità del programma		
	Disponibilità finanziaria		Importo Totale
	Primo anno	Secondo anno	
risorse derivanti da entrate aventi destinazione vincolata per legge			
risorse derivanti da entrate acquisite mediante contrazione di mutuo			
risorse acquisite mediante appalti di capitali privati			
stanziamenti di bilancio			
finanziamenti acquisibili ai sensi dell'articolo 3 del decreto-legge 31 ottobre 1990, n. 310, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 1990, n. 403			
risorse derivanti da trasferimento di immobili ex art. 191 D.Lgs. 50/2016			
altra tipologia	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>totale</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

TRATTANDOSI DI CONCESSIONE NON CI SONO SPESE PER L'ENTE TUTTAVIA E' PREVISTO UN CANONE IN ENTRATA (VEDASI scheda B)

Il Responsabile del Programma

dott. Roberto BIANCATO

ELENCO DEGLI ACQUISTI DEL PROGRAMMA

NUMERO intervento CUI (1)	Codice Fiscale Amministrazione	Prima annualità del primo programma nel quale l'intervento è stato inserito	Annualità nella quale si prevede di dare avvio alla procedura di affidamento	Codice CUP (2)	Acquisto ricompreso nell'importo complessivo di un lavoro o di altra acquisizione presente in programmazione e di lavori, forniture e servizi	CUI lavoro o altra acquisizione e nel cui importo complessivo o l'acquisto è ricompreso (3)	lotto funzionale (4)	Ambito geografico di esecuzione dell'acquisto (Regione/I)	Settore	CPV (5)	DESCRIZIONE DELL'ACQUISTO	Livello di priorità (6)	Responsabile del Procedimento (7)	Durata del contratto	L'acquisto è relativo a nuovo affidamento di contratto in essere	STIMA VALORE CONCESSIONE						CENTRALE DI COMMITTEENZA O SOGGETTO AGGREGATORE AL QUALE SI FARA' RICORSO PER L'ESPLETAMENTO DELLA PROCEDURA DI AFFIDAMENTO (10)	
																Primo anno	Secondo anno	Costi su annualità successive	Totale (8)	Apporto di capitale privato (9)		codice AUSA	denominazione
																				Importo	Tipologia		
/	01577930017	2023	2023		NO	/	no	Piemonte	SERVIZI	92610000-0	CONCESSIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO NATATORIO COMUNALE DI VIA MATILDE SERAO, 2 - MONCALIERI.	1	UGHETTO Elena	ventennale	NO	283.000,00	850.000,00	15.867.000,00	17.000.000,00	0,00	/	codice	CUC MONCALIERI
																<b>283.000,00</b>	<b>850.000,00</b>	<b>15.867.000,00</b>	<b>17.000.000,00</b>				

IL RESPONSABILE DEL PROGRAMMA  
 Dott. Roberto BIANCATO

**ANNOTAZIONE :** CANONE RICOGNITORIO 20.000,00 ANNO 2023 (CAPITOLO DI ENTRATA 016900 ad oggetto "Entrate Patrimoniali") ; CANONE RICOGNITORIO 60.000,00 ANNO 2024 (CAPITOLO DI ENTRATA 016900 ad oggetto "Entrate Patrimoniali")

**Note**

- (1) Codice CUI = cf amministrazione + prima annualità del primo programma nel quale l'intervento è stato inserito + progressivo di 5 cifre della prima annualità del primo programma
- (2) Indica il CUP (cf. articolo 6 comma 4)
- (3) Compilare se nella colonna "Acquisto ricompreso nell'importo complessivo di un lavoro o di altra acquisizione presente in programmazione di lavori, forniture e servizi" si è risposto "SI" e se nella colonna "Codice CUP" non è stato riportato il CUP in quanto non presente
- (4) Indica se lotto funzionale secondo la definizione di cui all'art.3 comma 1 lettera qq) del D.Lgs. 50/2016
- (5) Relativa a CPV principale. Deve essere rispettata la coerenza, per le prime due cifre, con il settore: F = CPV<45 o 48; S = CPV>48
- (6) Indica il livello di priorità di cui all'articolo 6 commi 10 e 11
- (7) Riportare nome e cognome del responsabile del procedimento
- (8) Importo complessivo ai sensi dell'articolo 6, comma 5, ivi incluse le spese eventualmente sostenute antecedentemente alla prima annualità
- (9) Riportare l'importo del capitale privato come quota parte dell'importo complessivo
- (10) Dati obbligatori per i soli acquisti ricompresi nella prima annualità (Cfr. articolo 8)
- (11) Indica se l'acquisto è stato aggiunto o è stato modificato a seguito di modifica in corso d'anno ai sensi dell'art.7 commi 8 e 9. Tale campo, come la relativa nota e tabella, compaiono solo in caso di modifica del programma
- (12) La somma è calcolata al netto dell'importo degli acquisti ricompresi nell'importo complessivo di un lavoro o di altra acquisizione presente in programmazione di lavori, forniture e servizi

**CAPITOLI DI SPESA E IMPORTI  
(2023/2024)**

TRATTANDOSI DI CONCESSIONE  
NON CI SONO SPESE PER L'ENTE  
TUTTAVIA E' PREVISTO UN CANONE  
(VEDASI **ANNOTAZIONE**)



## Comune di Moncalieri

Piazza Vittorio Emanuele II, 2 - 10024 Moncalieri

### ***COLLEGIO DEI REVISORI***

**Verbale n. 84 del 19-04-2023**

**Oggetto:** Parere Collegio dei Revisori su "CONCESSIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO NATATORIO COMUNALE DI VIA MATILDE SERAO, 2 - MONCALIERI (PROPOSTA DI CONSIGLIO N. 38 DEL 07/04/2023)".

L'anno 2023, il giorno 19 del mese di aprile, alle ore 08,00 in teleconferenza, previ accordi diretti, l'Organo di Revisione Economico Finanziaria si è riunito con la presenza di:

Rag. Sandro Tortarolo - Presidente  
Dott. Amedeo Gerbino - Componente  
Dott. Enrico Rivoira - Componente

per esprimere il parere ai sensi dell'articolo 239 del T.U.E.L. inerente alla "CONCESSIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO NATATORIO COMUNALE DI VIA MATILDE SERAO, 2 - MONCALIERI (PROPOSTA DI CONSIGLIO N. 38 DEL 07/04/2023)".

#### **PREMESSO**

- Che il Collegio dei Revisori è nel pieno esercizio delle proprie funzioni;
- Che tutti i Revisori sono pienamente a conoscenza dell'argomento oggetto del presente parere, sia singolarmente che collegialmente, con conseguente approvazione unanime di quanto di seguito deliberato.

#### **DATO ATTO**

- Di avere ricevuto in data 13-04-2023 la nota prot. 25911/2023 del 13-04-2023 contenente la richiesta di parere inerente alla CONCESSIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO NATATORIO COMUNALE DI VIA MATILDE SERAO, 2 - MONCALIERI (PROPOSTA DI CONSIGLIO N. 38 DEL 07/04/2023), corredata dei necessari allegati e pareri tecnico e contabile;

- Di avere richiesto ed acquisito dai Dirigenti competenti ulteriori informazioni, completando la propria istruttoria in data 18-04-2023.

## **VISTI**

- Il d.lgs. 267/2000;
- Il d.lgs. 165/2001;
- Il d.lgs. 50/2016;
- Il d.lgs. 201/2022.

## **CONSIDERATO**

- a) che, con la deliberazione in oggetto, l'Amministrazione Comunale intende individuare, quale forma idonea di gestione dell'impianto natatorio di Via Matilde Serao, 2 – Moncalieri, la concessione di servizi, dando atto che si dovrà selezionare un soggetto terzo concessionario mediante l'espletamento di una procedura di gara ad evidenza pubblica e dando atto che il perimetro della concessione è definito negli allegati A1 e A2 della delibera;
- b) che tale impianto natatorio, completamente ristrutturato, si estende su un'area di circa 6.150 mq (di cui superficie coperta 1.580 mq ed aree esterne 4.570 mq), è localizzato urbanisticamente in un'area prevalentemente residenziale e a destinazione scolastica, è accessibile con ingresso principale da Via Serao attraverso un'area libera sistemata a giardino con verde, a cui si aggiungono delle postazioni-parcheggio per circa n° 30 posti auto, e sul piano funzionale si compone di:
  - vasca nuoto 25x12,50m con profondità variabile 1,25-1,80 m per lo svolgimento delle attività del nuoto e dell'acquafitness;
  - vasca ricreativa delle dimensioni di 4x10 m con profondità costante 1 m;
- c) che non rientra nell'oggetto della suddetta concessione la proposta di riqualificazione dell'ambito esterno alla piscina, definito negli allegati B1 e B2 della delibera;
- d) che l'indicata forma di gestione è ritenuta dall'Amministrazione funzionale a consentire alla collettività di utilizzare a pieno l'impianto natatorio per il perseguimento delle finalità di promozione dello sport, in considerazione della grande richiesta che perviene sia da parte di privati che da parte di società e associazioni sportive;
- e) che l'affidamento in concessione sopperisce, inoltre, all'impossibilità per il Comune di farsi carico della gestione della piscina comunale in forma diretta, non avendo al suo interno gli strumenti e le professionalità necessarie, consentendo potenzialmente all'Ente di non farsi carico del corrispondente rischio economico, trasferendone l'onere ad un soggetto terzo che assuma la gestione del servizio ed il correlato rischio economico;
- f) che l'individuazione dell'indicata forma di gestione è sorretta da un apposito business plan, allegato C alla delibera, elaborato da uno studio professionale in possesso di specifica competenza ed esperienza in materia;
- g) che, sulla base di tale business plan, la proposta di deliberazione in oggetto individua i seguenti indirizzi specifici per l'affidamento in concessione dell'impianto natatorio considerato:
  - la concessione dovrà avere durata ventennale e dovrà avere luogo tramite gara ad evidenza pubblica;

- l'aggiudicazione dovrà avvenire con il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa;
- l'oggetto prevalente della concessione sarà la gestione sociale dell'impianto natatorio, da destinare ad attività sportive-ricreative coerenti con la destinazione dell'impianto stesso;
- potranno partecipare alla gara ad evidenza pubblica operatori economici in possesso di adeguati requisiti di capacità economica e finanziaria, riscontrabili attraverso la produzione di Copia dei bilanci, preventivi e consuntivi, approvati negli ultimi 3 anni antecedenti la data di pubblicazione del bando dai quali risulti un complessivo buon andamento ed equilibrio finanziario e comunque con un fatturato complessivo non inferiore a € 2.500.000,00;
- i partecipanti alla gara ad evidenza pubblica dovranno avere specifici requisiti di capacità tecnica e professionale, dimostrando di avere gestito negli ultimi 5 anni antecedenti alla pubblicazione degli atti di gara un impianto sportivo natatorio pubblico con dimensioni analoghe a quello oggetto di gara e di aver realizzato un fatturato almeno pari a € 3.500.000,00 per lo stesso impianto nel periodo di riferimento;
- i partecipanti dovranno presentare un'offerta tecnica che dovrà tenere conto ed essere valutata in base a criteri di valutazione riconducibili ai seguenti principi:
  1. caratteristiche del piano tariffario per tutte le attività proposte con evidenziazione in particolare delle fasce di utenti che avranno diritto a riduzioni con riferimento al progetto sociale;
  2. caratteristiche degli allestimenti e forniture proposti ritenuti utili per migliorare la gestione e la funzionalità dell'impianto natatorio;
  3. caratteristiche del programma di gestione operativa dell'impianto che dovrà prevedere sia un progetto sociale con attività dedicate alle fasce di utenza deboli quali disabili, over 65, under 12, sia un'attività in rete con le scuole e le realtà associative del territorio, sia la promozione di attività sportive poco diffuse;
  4. verranno poste in carico al concessionario sia la manutenzione ordinaria che quella straordinaria dell'impianto sportivo natatorio, con riferimento agli immobili ed alle aree rientranti nel perimetro della concessione;
  5. si dovrà prevedere un canone annuale per la concessione quantificabile in un massimo di € 60.000,00, tenuto conto che si chiede al concessionario di attuare un progetto sociale e di farsi carico sia della manutenzione ordinaria, sia della manutenzione straordinaria dell'impianto sportivo natatorio nel suo complesso;
  6. i partecipanti alla gara dovranno tenere conto nella presentazione della loro offerta del business plan sopra citato, da cui emerge un equilibrio economico che permette di quantificare il valore della concessione in € 850.000,00 annuali che moltiplicati per la durata ventennale della concessione portano ad un valore complessivo di € 17.000.000,00;
  7. i partecipanti alla gara dovranno esplicitare l'impegno a presentare all'Amministrazione Comunale, entro 5 anni dall'avvio dell'attività, un progetto di fattibilità per l'attuazione e gestione in modalità di PPP dell'ambito adiacente all'impianto natatorio escluso dalla concessione, alternativamente con soluzione con attività "acquatiche" o con attività "asciutte", tenendo presente che l'indirizzo dell'Amministrazione è di privilegiare una soluzione con attività "acquatiche" e che di conseguenza negli atti di gara dovrà essere previsto un

punteggio maggiore per il soggetto che propone una soluzione con attività "acquatiche" rispetto a chi propone una soluzione con attività "asciutte";

- h) che i rapporti tra il soggetto privato aggiudicatario della concessione di servizi ed il Comune di Moncalieri saranno disciplinati da apposita convenzione, che definisca i contenuti specifici degli obblighi di servizio pubblico a carico del concessionario sulla base degli indirizzi di cui al sopra;
- i) che, visto anche il Regolamento per la gestione e l'uso degli impianti sportivi approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 114/2016, la redazione ed approvazione della suddetta convenzione viene demandata alla Giunta Comunale, che dovrà tenere conto degli indirizzi generali sopra richiamati;
- j) che viene proposta l'integrazione al programma biennale degli acquisti 2023/2024 di beni e servizi di importo unitario stimato pari o superiore a € 40.000,00, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 35/2023, secondo le schede D e D1 allegate alla proposta di deliberazione in oggetto, redatte nel rispetto dei documenti programmatori e in coerenza con il bilancio, disponendo altresì di integrarne tale variazione nel contesto del vigente Documento Unico di Programmazione;
- k) che viene demandata agli uffici competenti l'effettuazione della gara ad evidenza pubblica per la concessione ventennale del servizio di gestione dell'impianto natatorio considerato;
- l) che viene dato atto che non sono previste a carico del Comune di Moncalieri spese di manutenzione ordinaria o straordinaria o di altra natura riferite alla gestione in concessione dell'impianto natatorio considerato, come risulta dal richiamato business plan, allegato C alla proposta di deliberazione in oggetto.

### **DATO ATTO**

- che la scelta della forma di gestione dello specifico servizio compete al Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 42 del d.lgs. 267/2000;
- che la soluzione dell'affidamento in concessione del servizio considerato risulta conforme alle previsioni degli artt. 14, comma 1, lett. a), e 15 del d.lgs. 201/2022 nonché alle disposizioni ex artt. 164 ss. del d.lgs. 50/2016;
- che, trattandosi dell'attivazione di un nuovo servizio e non della modifica della forma di gestione di un servizio precedentemente gestito internamente, non trova applicazione l'art. 6 bis del d.lgs. 165/2001.

### **RITENUTO**

- che la gestione in concessione dell'impianto natatorio considerato, ove vada a buon fine, rappresenti la soluzione più razionale, in considerazione dell'indisponibilità di risorse e professionalità interne all'Ente e della possibilità di trasferire sul concessionario il rischio operativo ed economico della gestione, come evidenziato anche nel business plan allegato alla proposta di deliberazione in oggetto;
- di dovere comunque segnalare l'opportunità che l'Amministrazione Comunale tenga conto dei potenziali rischi connessi sia all'eventualità che la procedura di affidamento vada deserta o comunque non giunga a buon fine, sia all'eventualità che le condizioni socio-economiche inizialmente prospettate subiscano evoluzioni nel tempo, in considerazione della durata ventennale dell'ipotizzata concessione.

## **VISTI**

- i pareri di regolarità tecnica rilasciati dal dott. Roberto Biancato, dirigente del Settore Appalti Contratti e Patrimonio, dall'ing. Michele De Marzo, Dirigente del Settore Gestione Infrastrutture, e dalla Dott.ssa Elena Ughetto, Dirigente del Settore Servizi di Comunità e Promozione della Città, ed il parere di regolarità contabile rilasciato dalla dott.ssa Cinzia Miglietta, Dirigente responsabile del Servizio Finanziario.

## **IL COLLEGIO**

Assunte le opportune informazioni ed effettuate le necessarie verifiche ed alla luce di quanto sopra premesso,

## **ESPRIME**

**Parere favorevole alla proposta di deliberazione in oggetto.**

## **RACCOMANDA**

Che, in conformità all'art. 14, commi 2 e 3, del d.lgs. 201/2022, prima dell'avvio della procedura di affidamento del servizio, venga predisposta un'apposita relazione nella quale siano indicati i motivi che sostengono la prescelta forma di gestione del servizio, il rispetto dei requisiti previsti dal diritto dell'Unione europea nonché gli eventuali obblighi di servizio pubblico.

La seduta sull'argomento è conclusa alle ore 08,30.

Letto, approvato e sottoscritto.

L'ORGANO DI REVISIONE ECONOMICO-FINANZIARIA

Rag. Sandro Tortarolo – Presidente

Dott. Amedeo Gerbino – Componente

Dott. Enrico Rivoira - Componente

Attesto che la presente copia informatica, **composta da n. 100 (cento) pagine**, è conforme, ai sensi dell'art. 23-bis, comma 2, del D. Lgs. n. 82/2005 e s.m.i., all'originale documento informatico composto da:

**n. 15 (quindici) pagine**, costituenti la deliberazione, sottoscritte con firma digitale in data 09/05/2023 da Stefania Truscia, il cui certificato rilasciato da Infocert S.p.A. è valido dal 22/12/2022 al 22/12/2025, e non revocato, e sottoscritto con firma digitale in data 10/05/2023 da Diego Artuso, il cui certificato rilasciato da Infocert S.p.A. è valido dal 11/01/2021 al 30/01/2024 e non revocato;

**n. 85 (ottantacinque) pagine** di documenti allegati alla deliberazione, di cui:

n. 1 (una) pagina, relativa a parere di regolarità tecnica, sottoscritta con firma digitale in data 07/04/2023 il cui certificato è intestato a Elena Ughetto - rilasciato da Infocert S.p.A. - valido dal 23/06/2020 al 23/06/2023 e non revocato;

n. 1 (una) pagina, relativa a parere di regolarità tecnica congiunto, sottoscritta con firma digitale in data 12/04/2023, il cui certificato è intestato a De Marzo Michele – rilasciato da Infocert S.p.A., valido dal 03/10/2022 al 03/10/2025 e non revocato;

n. 1 (una) pagina, relativa a parere di regolarità tecnica congiunto, sottoscritta con n. 1 (una) firma digitale in data 11/04/2023, il cui certificato è intestato a Biancato Roberto – rilasciato da Infocert S.p.A., valido dal 12/12/2021 al 12/12/2024 e non revocato;

n. 1 (una) pagina, relativa a parere di regolarità contabile, sottoscritta con n. 1 (una) firma digitale in data 04/05/2023, il cui certificato è intestato a Miglietta Cinzia – rilasciato da Infocert S.p.A., valido dal 29/09/2022 al 29/09/2025 e non revocato;

da pagina n. 20 a pagina n. 92 relative ad allegati della delibera;

da pagina n. 93 a pagina n. 95, relative ad allegati della delibera, sottoscritte con firma digitale in data 31/03/2023, il cui certificato è intestato Biancato Roberto – rilasciato da Infocert S.p.A., valido dal 12/12/2021 al 12/12/2024 e non revocato;

n. 5 (cinque) pagine, relative al verbale del Collegio dei Revisori dei Conti, sottoscritte in data 19/04/2023 con n. 3 firme digitali i cui certificati sono intestati a Sandro Tortarolo - rilasciato da Namirial CA, valido dal 10/12/2021 al 09/12/2024 e non revocato; a Enrico Rivoira - rilasciato da Namirial CA, valido dal 14/12/2021 al 13/12/2024 e non revocato e a Amedeo Gerbino - rilasciato da Infocert S.p.A., valido dal 12/12/2022 al 12/12/2025 e non revocato.

Si attesta che l'originale informatico è conservato presso il Comune di Moncalieri, in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71 del D. Lgs. n. 82/2005 e s.m.i. e alle vigenti Linee Guida sulla formazione, gestione e conservazione dei documenti informatici adottate da AgID in vigore dal 1° gennaio 2022.

Moncalieri, li 10/05/2023



IL FUNZIONARIO INCARICATO  
dr.ssa . Stefania CARDONA  
(firmato digitalmente)