

PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE, MEDIANTE FINANZA DI PROGETTO, DELLA RIQUALIFICAZIONE, VALORIZZAZIONE E GESTIONE ECONOMICA DEL "CENTRO RICREATIVO DIPENDENTI DIFESA - LUNGOTEVERE SALVO D'ACQUISTO", SITO IN ROMA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. DESCRIZIONE DEL BENE DA VALORIZZARE

Il bene di cui trattasi, in consistenza inventariale al Comando dei Supporti Enti di Vertice dell'Aeronautica Militare (COMSEV), è situato a Roma presso il Lungotevere Salvo d'Acquisto n.21, nell'ambito dell'area golenale del fiume Tevere, tra ponte Milvio e ponte Flaminio, in una area verde e ben curata. Esso si compone delle seguenti strutture:

a) manufatto n. 1 che si sviluppa su tre piani ed ospita:

- un bar/caffetteria;
- una cucina dotata di attrezzature;
- n. 2 sale ristorante, situate al piano terra ed al primo piano di circa 300 mq cadauno, con annesso terrazzo provvisto di coperture amovibili di circa 250 mq, installate nel 2019;
- una sala multifunzione per l'organizzazione di eventi e per il ritrovo del personale;
- una palestra di circa 450 mq corredata di attrezzature di ultima generazione e n. 2 sale danza con relativi spogliatoi.

Inoltre, per ogni piano sono presenti servizi igienici;

b) un'area con i seguenti impianti sportivi:

- n. 8 campi da Padel, di cui n. 5 all'aperto e n. 3 coperti (manufatto n. 2);
- n. 2 campi da tennis in terra battuta;
- n. 1 campo da calcetto di prima generazione;

c) una zona piscina con:

- n. 1 piscina scoperta 25 mt, comprensiva di impianti di depurazione/gestione acque;
- un'area canottaggio dotata di n. 3 gazebo A.M. con attrezzature dedicate alla pratica del canottaggio, una tettoia ricovero imbarcazioni ed un pontile galleggiante anti-esondazione di ultima generazione (installato nel 2019 con regolare autorizzazione rilasciata dall'Autorità Regionale di bacino) con annesso rimessaggio;
- un'area spogliatoi comuni per entrambe le esigenze;
- servizi igienici separati per esigenza.

d) un'area parco antistante il manufatto principale a tre piani adibita a solarium e/o per eventi (vela).

Le strutture risalgono al 1960, anche se un'importante ristrutturazione e rimessa in sicurezza degli argini è stata effettuata nel 2012.

Catastalmente l'intero sedime ricade nelle particelle nr. 3 - 178 - 179 - 180 - 184 - 297 - 380 - 381 - 383, foglio 529, Sez. A ed ai fini della valorizzazione ha la seguente consistenza:

- superfici coperte: 2.000 mq;
- superfici scoperte: 14.000 mq;
- superfici totali: 16.000 mq.

Il sito, sottoposto a vincolo idrogeologico (art. 17, comma 3, legge 183/89 – RD 25 luglio 1904), allo stato attuale risulta agibile, in ottime condizioni generali ed è pienamente funzionante in tutte le sue articolazioni.

2. MACRO CONDIZIONI DI GESTIONE

Le finalità della gestione economica del sito e dei relativi servizi logistici, ha quale principale scopo quello di rendere funzionale il Circolo Ricreativo Dipendenti Difesa (CRDD) per esigenze

istituzionali, assicurando, nel medio-lungo termine, l'efficientamento delle infrastrutture e l'innalzamento qualitativo dei servizi offerti nel settore sportivo e della ristorazione in modo da garantire, attraverso l'uso duale, oltre alla sostenibilità finanziaria dell'intera struttura, il miglioramento della capacità logistica connessa con le finalità istituzionali dall'Aeronautica Militare (A.M.). La gestione del compendio e dei relativi servizi, sia a garanzia delle prerogative della Forza Armata (F.A.) che per quanto attiene al benessere del personale dipendente e dei relativi familiari, dovrà essere in armonia con le linee d'indirizzo definite al riguardo dall'A.M..

Le principali condizioni richieste per la finalizzazione di una concreta valorizzazione, sono:

- a) la durata della concessione è stabilita in un periodo di 19 anni;
- b) avranno titolo ad accedere e a fruire della struttura e degli impianti i soci che rientrano nelle seguenti categorie:
 - 1) soci di diritto:
 - personale militare dell'A.M. in servizio e personale di Difesa Servizi S.p.A.;
 - dipendenti civili in servizio presso Enti A.M.;
 - il Comandante del COMSEV (o Suo delegato) potrà autorizzare, di volta in volta, la frequenza del Circolo da parte di altro personale, Autorità e persone con particolari titoli di benemerita derivanti da uno specifico impegno professionale d'interesse militare e civile;
 - 2) soci aggregati GOLD:
 - personale militare dell'A.M. in quiescenza e relativi familiari conviventi di primo grado;
 - familiari conviventi di primo grado del personale militare dell'A.M. in servizio, dei dipendenti civili in servizio presso Enti A.M. e del personale di Difesa Servizi S.p.A.;
 - vedove/i del personale militare dell'A.M. e dipendenti civili già in servizio presso Enti A.M. e gli orfani minorenni degli stessi;
 - 3) soci aggregati SILVER: personale militare e dipendenti civili, in servizio e in quiescenza, appartenenti ad altre Forze Armate (FF.AA.) e relativi familiari conviventi di primo grado e coniugi superstiti;
 - 4) associati CORPORATE: tutto il personale non appartenente alle precedenti categorie.
- c) nel successivo **allegato 8**, sono indicate le condizioni economiche relative:
 - al tesseramento delle varie tipologie di soci, comprensivo di copertura assicurativa;
 - alle percentuali di sconto da applicare al listino prezzi riferito all'utilizzo delle strutture sportive, alla partecipazione di corsi e alla fruizione dei servizi;
 - all'utilizzo delle strutture sportive da parte dei soci di diritto e dei soci aggregati GOLD e SILVER;
 - al servizio ristorazione e bar.
- d) deve essere riservato alla F.A. l'uso esclusivo della struttura e dei relativi servizi per un numero massimo di 10 giornate l'anno, in funzione di specifici eventi di rappresentanza e/o eventi organizzati per celebrare determinati avvenimenti. La definizione delle citate giornate/eventi sarà programmata con almeno 30 gg di anticipo;
- e) l'utilizzo gratuito di alcuni impianti sportivi per i soci di diritto e gli aggregati GOLD e SILVER, al fine di garantire l'allenamento degli atleti di F.A. e/o l'espletamento di eventuali ulteriori esigenze istituzionali, dal lunedì alla domenica, per un minimo di 3 ore giornaliere, nella fascia oraria che va dalle 10:00 alle 13:00, aumentabili fino ad un massimo di 6 ore giornaliere nel caso di realizzazione di ulteriori nuovi impianti sportivi, nelle fasce orarie che saranno successivamente definite. Qualora le finestre temporali dovessero risultare inutilizzate per carenza di prenotazioni entro le 24 ore precedenti, il concessionario potrà utilizzarle per i

propri fini. Nelle succitate fasce orarie, il concessionario si dovrà astenere dall'esercitare qualsivoglia attività che abbia come effetto quello di limitare la libera fruizione delle strutture/impianti da parte dei soci in questione.

- f) l'A.M. affiancherà Difesa Servizi nel monitoraggio dell'esecuzione contrattuale, anche mediante l'eventuale presenza in loco di un Nucleo di personale, a cui sarà destinato dal concessionario un apposito locale/ufficio/spogliatoio;
- g) il concessionario dovrà nominare un proprio Responsabile (Direttore del Circolo), con comprovata esperienza maturata nel settore, quale rappresentante in loco, che si interfacci con l'A.M. anche al fine di garantire il costante controllo sulla corretta applicazione delle clausole/condizioni contrattualmente stabilite, con specifico riferimento al mantenimento del decoro e dei comportamenti che dovranno essere sempre improntati al rispetto dell'etica delle FF.AA. e con particolare attenzione alla scrupolosa osservanza delle norme igienico sanitarie vigenti;
- h) l'intera area in argomento, inclusiva dei pertinenti manufatti ed impianti sportivi e di ristorazione, sarà interamente consegnata e affidata al concessionario secondo le norme vigenti;
- i) le condizioni complessive degli impianti e dei manufatti adibiti ad uso sportivo, ristorativo e ricreativo sono ottime, sebbene alcuni interventi manutentivi sono comunque necessari; a tal fine, il concessionario dovrà eseguire, a proprie cure e spese e durante l'intero periodo di concessione, le seguenti attività:
- la messa a norma, la manutenzione ordinaria e straordinaria e la conduzione degli impianti sportivi e tecnologici (gas, elettrici, elettronici, termici, riscaldamento, condizionamento, sanitari, idrici, radiotelevisivi, antifurto, antincendi, ecc. ecc.);
 - la messa a norma e la manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili ubicati all'interno dell'intero sito, incluse le aree verdi, la piscina, i campi sportivi, i sottoponti e la zona golenale adibita al canottaggio, garantendo sempre, in collaborazione con la Regione Lazio, il rispetto dei vincoli idrogeologici allo scopo di assicurare il rispetto delle norme previste in caso di esondazione del fiume Tevere;
 - manutenzione/rinnovamento/integrazione/ammodernamento dei materiali di proprietà dell'A.D. a corredo delle strutture e/o funzionali ai servizi (opportunamente catalogati), utilizzati in comodato d'uso. La sostituzione/rinnovo dei citati materiali dovrà avvenire con materiali analoghi e/o di qualità superiore, comunque previo assenso e gradimento dell'A.M.;
 - la manutenzione ordinaria e straordinaria delle attrezzature sportive e delle apparecchiature da bar/cucina che verranno eventualmente acquistate dal concessionario per integrare/sostituire quelle già esistenti;
 - la fornitura di materiali di consumo, garantendone, in quantità e qualità, l'adeguata disponibilità presso la struttura;
 - la pulizia di tutte le aree ricevute in consegna, compresi i locali adibiti a spogliatoi, servizi igienici e aree comuni, per tutto l'orario di apertura, festivi compresi.

I suddetti oneri verranno estesi anche a tutte le opere oggetto di investimento, che il concessionario realizzerà per migliorare e adeguare le infrastrutture e gli impianti.

Inoltre, si forniscono ulteriori dettagli per la manutenzione delle seguenti aree:

- giardini: taglio erba, potatura siepi e alberi, concimazione prati, costante irrigazione e piantumazione di nuove assenze se necessario;
- tennis/padel/calciotto: sostituzione linee delimitazione campo, sostituzione porte/reti, fornitura in opera di terra rossa e sale;
- canottaggio: manutenzione, pontile, compreso sistema di sollevamento, canoe, zona

- rimessaggio barche e palestra;
- piscina: manutenzione impianti idraulici (sistemi di carico e scarico, impianti pompaggio, regolatori di livello, componenti elettriche/elettromeccaniche, elettropompe) e impianti di trattamento acqua (svuotamento/sanificazione vasca, reintegro masse filtri, controllo giornaliero del regolare funzionamento dell'impianto natatorio, fornitura in opera dei prodotti chimici per la gestione dell'impianto, ripristino delle caratteristiche chimico-fisiche dell'acqua e la funzionalità di qualsiasi apparecchiatura a servizio dell'impianto);
 - sedime: manutenzione della recinzione esterna, del bordo fiume e di tutte le strutture/pertinenze asservite.
- j) saranno a carico del concessionario gli interventi necessari per il ripristino di danni prodotti dagli utenti, dal personale della società concessionaria o da terzi fornitori;
- k) il concessionario dovrà sostenere tutti gli oneri di gestione, compreso il pagamento delle imposte/tasse e tributi previste dalla normativa vigente. Inoltre, dovrà intestarsi tutte le utenze idriche, elettriche, fornitura di gas e provvedere al loro pagamento (circa € 70.000 - importo indicativo riferito al 2019);
- l) il concessionario è tenuto a rispettare la normativa contenuta nel "Testo Unico in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro" (D.Lgs. 81/2008) e ad ottemperare alle prescrizioni ivi contenute;
- m) il concessionario dovrà impiegare un adeguato numero di personale qualificato e formato per assolvere le varie mansioni. Per tale personale il concessionario dovrà applicare quanto previsto dal Contratto Collettivo Nazionale di Categoria ed onorare tutti i conseguenti adempimenti previsti, compresi quelli concernenti le norme previdenziali e assicurative. Detto personale, che dovrà risultare gradito all'A.D., è tenuto a conformarsi a comportamenti improntati alla massima correttezza e ad agire in ogni occasione con la diligenza professionale del caso. Dovrà, inoltre, essere munito ed esporre apposito tesserino di riconoscimento, contenente le relative generalità e l'indicazione del Datore di Lavoro;
- n) le strutture affidate in concessione dovranno essere utilizzate esclusivamente per attività sportive, ricreative e ristorative, con divieto espresso, pena la risoluzione del contratto, di diversa destinazione d'uso non autorizzata dall'A.M.;
- o) il concessionario dovrà stipulare apposita polizza per responsabilità civile per infortuni, comprensiva della responsabilità civile verso terzi a copertura dei rischi derivanti dall'esercizio dell'attività propria per l'utilizzo di tutte le aree interne al sito;
- p) il concessionario, prima dell'avvio dell'attività di gestione, è tenuto a predisporre apposito regolamento di funzionamento della struttura, successivamente approvato dall'A.M., diretto a richiamare le condizioni, i requisiti ed i comportamenti a cui il personale autorizzato a fruire della struttura e degli annessi servizi dovrà conformarsi;
- q) il concessionario dovrà mantenere prontamente disponibile presso il sito l'elenco aggiornato del personale autorizzato a fruire della struttura e degli impianti;
- r) l'accesso alla struttura da parte degli associati esterni, resta comunque subordinato al preventivo benessere del COMSEV, anche a seguito delle valutazioni effettuate da parte degli organi di sicurezza dell'A.M. A tal fine, il concessionario è tenuto a comunicare al COMSEV le generalità del personale che dovrà essere ammesso a partecipare alle proprie attività, il quale dovrà essere regolarmente tesserato ed assicurato secondo le norme vigenti per il settore di propria competenza;

- s) al termine della scadenza naturale o anticipata del contratto, il concessionario è obbligato a cessare le proprie attività, garantendo il normale stato manutentivo e conservativo delle strutture, che dovranno essere lasciate libere da persone e cose, con espressa esclusione, a qualunque titolo, di qualsiasi forma di indennizzo o corrispettivo a carico dell'A.D., anche relativamente ad eventuali investimenti effettuati e non ancora interamente ammortizzati.

3. MIGLIORAMENTI STRUTTURALI ED INVESTIMENTI RICHIESTI

Al fine di valorizzare ed ottimizzare le strutture anche in funzione di un'auspicata maggiore fruizione da parte del personale dell'A.D., il concessionario dovrà garantire l'attuazione di un piano d'investimento relativo ad opere necessarie per il miglioramento, potenziamento e adeguamento delle infrastrutture e degli impianti, per un totale complessivo presunto di € 2.250.000,00 (comprensivo di tutti i costi da sostenere relativi alla progettazione, ai piani di sicurezza, agli oneri per la sicurezza, al coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, alla direzione lavori, al collaudo e a quant'altro occorra per consegnare le opere finite a perfetta regola d'arte).

Gli interventi richiesti, sono raggruppati, in ordine di priorità di esecuzione, nelle seguenti fasce:

➤ **1ª Fascia (€ 1.400.000):**

- Riqualficazione ingresso principale con una progettualità a maggior connotazione aeronautica;
- Rimozione barriere architettoniche;
- Efficientamento energetico delle infrastrutture e degli impianti sportivi (es. infissi, pannelli solari, solare idro termico, cappotto, etc.);
- Sostituzione impianti illuminazione aree verdi con tecnologia a led;
- Riqualficazione aree verdi e relativi impianti irrigazione;
- Sostituzione cancelli ingresso Ponte Milvio e ingresso carrabile lato Ponte Flaminio;
- Realizzazione nuovo depuratore e/o allaccio alla rete fognaria;
- Ristrutturazione locali cucina, nuovo impianto aspirazione fumi e area freddo, fornitura e posa in opera delle attrezzature da cucina industriale;
- Riqualficazione camminamenti esterni (aree verdi) con adeguamento per portatori di handicap;

➤ **2ª Fascia (€ 520.000):**

- Riqualficazione primo piano manufatto n. 1 mediante realizzazione di nr. 3 sale conferenza (due di piccole dimensioni e una grande) con pareti amovibili, nr. 3 sistemi di diffusione e presentazione multimediale e realizzazione ufficio personale di controllo COMSEV;
- Realizzazione pedana in legno di circa 300 mq. per ampliare lo spazio solarium piscina e realizzazione spiaggia;
- Realizzazione nuovi spogliatoi femminili area palestra;
- Implementazione presso le terrazze ristorante/bar (piano terra e primo piano):
 - della Pergo tenda, con sistema di chiusura in vetro a pacchetto per la stagione invernale;
 - copertura speculare ma indipendente per l'intera area bar;
 - terrazza 1° piano lato Corso Francia, sistema di chiusura in vetro a pacchetto;
- Riqualficazione spogliatoi, attualmente realizzati con moduli prefabbricati ubicati nelle adiacenze di sottoponte Flaminio, con nuove soluzioni in legno lamellare;
- Ammodernamento piscina e solarium esistente e realizzazione nuovo impianto depurazione/trattamento acqua.

➤ **3ª Fascia (€ 330.000):**

- Realizzazione area forno/barbecue esterna per area pizzeria/BBQ estiva;
- Sostituzione tettoia ricovero imbarcazioni canottaggio;

- Realizzazione Area Wellness (Sauna, bagno turco, cromoterapia, etc.) al piano palestra;
- Realizzazione nr. 2 bar/gazebo in legno per area giardino e area piscina;
- Sostituzione tessuto antistrappo area esterna “vela”;
- Rifacimento dei due campi da tennis in terra battuta con nuove tecnologie drenanti in sostituzione di quelli esistenti, inclusa nuova recinzione ed illuminazione notturna;
- Riqualficazione area sottoponte Flaminio lato fiume, con progettualità per area giochi bambini in legno e parete arrampicata ludico-sportiva.

I concorrenti, nell’ambito della presentazione dell’offerta economica, hanno facoltà di proporre un aumento percentuale sull’investimento minimo (€ 2.250.000,00) che dovrà essere effettuato per frazioni dello 0,5% fino ad un massimo del 5%. Tale importo, sarà messo a disposizione dal concessionario come spesa annua a favore di Difesa Servizi SpA e della Forza Armata per opere e servizi aggiuntivi a favore del Circolo. I predetti importi (investimento minimo + investimento aggiuntivo) saranno fissi e imm modificabili e la loro spesa dovrà essere eseguita fino al totale assorbimento delle somme. Gli importi saranno contabilizzati da un rappresentante di Difesa Servizi SpA e/o della Forza Armata.

Allo scopo di orientare la progettazione, l’A.M., entro 30 giorni dalla stipula del contratto di concessione, fornirà - sentita Difesa Servizi - un quadro esigenziale, arricchito di ulteriori elementi/prescrizioni di natura tecnica relativamente ai lavori richiesti.

L’A.D., si riserva inoltre di comunicare il livello di progettazione richiesto per ogni singolo intervento indicato, al fine di consentire la successiva analisi e approvazione da parte degli organi tecnici militari.

La progettazione degli interventi di carattere straordinario, ovvero le opere di ammodernamento/potenziamento dovranno essere preventivamente sottoposte, attraverso Difesa Servizi/COMSEV, alle competenti autorità della Difesa, anche al fine di acquisirne la preventiva autorizzazione tecnica, oltre alla successiva acquisizione di ogni ulteriore autorizzazione necessaria rilasciata dalle competenti autorità civili. Resta inteso che sono a carico del concessionario gli oneri afferenti alle autorizzazioni e licenze necessarie alla realizzazione delle opere.

Il COMSEV provvederà, tramite propri incaricati, ad effettuare la sorveglianza sull’andamento dei lavori, allo scopo di accertare la rispondenza delle opere eseguite a quelle autorizzate. Tutte le migliorie realizzate resteranno di proprietà dell’A.D., senza alcun obbligo di indennizzo e o pagamento di prezzo, ad eccezione del materiale mobile tecnico (attrezzatura ginniche o funzionali alle attività svolte) che resterà di proprietà del concessionario.