



**COMUNE DI CANDIOLO**  
**Città Metropolitana di Torino**

**VERBALE DI SEDUTA PUBBLICA**  
**DELLA COMMISSIONE DI VALUTAZIONE**

**PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA REALIZZAZIONE**  
**E SUCCESSIVA GESTIONE DI UNA STRUTTURA SPORTIVA**  
**PER IL GIOCO DEL "PADEL"**

L'anno duemilaventuno, il giorno 9 del mese di Luglio alle ore 14,30, presso la sala della Giunta Comunale, si procede alla seduta pubblica della commissione per la valutazione delle proposte progettuali aventi per oggetto la costruzione e la gestione di campi per il gioco del "padel" su un'area libera di proprietà comunale, mediante apertura in seduta pubblica delle buste pervenute.

Presiede alle operazioni il sottoscritto Dott. Giulio Catti, Responsabile dell'unità di progetto per la concessione della costruzione e della gestione di campi per il gioco del "padel" su un'area libera di proprietà comunale adiacente al c.d. "Candiolo village", in qualità di Presidente della commissione giudicatrice, che funge anche da verbalizzante in assenza della segretaria della commissione Sig.ra Luciana Bosticco. La commissione giudicatrice è stata nominata con determinazione n. 223/4 del 5 luglio 2021 e composta come segue:

- a. Dott. Giulio CATTI – Responsabile dell'unità di progetto, PRESIDENTE;
- b. Dott.ssa Daniela SACCO – Segretario Comunale della Convenzione di Segreteria tra i comuni di Pecetto Torinese, Sciolze e Bruzolo – MEMBRO ESPERTO esterno;
- c. Arch. Francesco TESTU' – Istruttore direttivo tecnico cat. D, dipendente del Comune di Livorno Ferraris, in comando a tempo pieno presso il Comune di Mappano – MEMBRO ESPERTO esterno.

All'ora prevista per l'asta pubblica sono altresì presenti:

- Sig.ri Antonio La Rosa, Ivano Berardi e Simone Maida, per conto della S.S.D. Enjoy Padel, partecipante alla procedura;
- Sig.ra Simona Angei, per conto della Nova Sport Torino A.S.D., partecipante alla procedura.

Premesso che:

- con determinazione n. 3/173 del 17 maggio 2021 sono stati approvati tutti gli atti necessari per avviare la procedura ad evidenza pubblica in oggetto, conformemente alle indicazioni impartite dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 42 del 7 maggio 2021;
- l'avviso così approvato è stato pubblicato sul sito Internet istituzionale dell'amministrazione in data 18 maggio 2021 ed è stato tenuto in pubblicazione sino allo scadere del termine per la presentazione delle offerte, previsto per il giorno 21 giugno 2021 alle ore 12, secondo le previsioni dell'articolo 4 dello stesso avviso;
- l'avviso, per maggior pubblicità, è stato altresì trasmesso al CONI regionale in data 19 maggio 2021, con lettera prot. n. 5264 in pari data;
- in data 10 giugno 2021 è stata poi pubblicata con le stesse modalità una rettifica parziale all'articolo 3 dell'avviso e al modello di manifestazione di interesse;

Quanto sopra premesso, il Presidente dà atto che:

- i requisiti soggettivi richiesti per l'ammissibilità delle domande, nonché le modalità di presentazione delle domande stesse, erano disciplinati dal medesimo avviso sopra richiamato, cui era allegato apposito modello di domanda;



**COMUNE DI CANDIOLO**  
**Città Metropolitana di Torino**

- entro il termine fissato per la presentazione delle offerte sono giunte al protocollo comunale DUE buste, e precisamente: la prima al prot. n. 6429 del 21 giugno 2021, e la seconda al prot. n. 6436 dello stesso 21 giugno 2021.
  - o Busta recante indicazione del mittente Enjoy Padel S.S.D. a R.L., prot. n. 6429 del 21 giugno 2021, debitamente sigillata con ceralacca e siglata in corrispondenza della chiusura, recante “Manifestazione di interesse per l’affidamento in concessione della realizzazione e successiva gestione di una struttura sportiva per il gioco del "padel". Busta A. Contiene proposta”;
  - o Busta recante indicazione del mittente Nova Sport Torino A.S.D., prot. n. 6436 del 21 giugno 2021, chiusa e integra, recante “Manifestazione di interesse per l’affidamento in concessione della realizzazione e successiva gestione di una struttura sportiva per il gioco del "padel". Busta A. Contiene proposta”;
- oltre detto termine non sono pervenute ulteriori manifestazioni di interesse;
- risultano pertanto pervenute nei termini previsti dall’avviso:
  - o n. 2 manifestazioni di interesse per l’affidamento in concessione della realizzazione e successiva gestione di una struttura sportiva per il gioco del "padel"

\*\*\*

Tutto quanto sopra premesso e dopo avere dato atto delle circostanze sopra indicate, la Commissione procede all’apertura delle buste "A" pervenute e all’esame del rispettivo contenuto.

A seguito di tale esame, dà atto di quanto segue:

- la **busta recante la lettera “A” proveniente dalla Enjoy Padel S.S.D. a R.L.** contiene due buste chiuse, sigillate con ceralacca e siglate in corrispondenza della chiusura, recanti le scritte “Busta B” e “Busta C”, conformemente a quanto previsto dall’avviso;
- la **busta recante la lettera “A” proveniente dalla Nova Sport Torino A.S.D.** contiene due buste, recanti le scritte “Busta B” e “Busta C”, chiuse e integre, conformemente a quanto previsto dall’avviso.

La Commissione procede quindi all’apertura delle buste “B” pervenute e all’esame del rispettivo contenuto.

A seguito di tale esame, dà atto di quanto segue:

- la **busta recante la lettera "B" proveniente dalla Enjoy Padel S.S.D. a R.L.** contiene :
  - o Modulo manifestazione di interesse come da modello allegato all'avviso pubblicato dal Comune di Candiolo, integralmente compilato e sottoscritto in data 18 giugno 2021 dal Sig. Ivano Berardi, nato a Torino il 2 marzo 1985, in qualità di legale rappresentante della società sportiva dilettantistica denominata "Enjoy Padel S.S.D. a R.L.", con sede a Torino, Via Morghen, 34, P.IVA 12452760015;
  - o Copia documento di identità Sig. Ivano Berardi, nato a Torino il 2 marzo 1985 – C.Id. Comune di Torino emessa il 10 maggio 2019, n. CA98886EA;
  - o Copia dell'atto costitutivo della Enjoy Padel S.S.D. a R.L., stipulato per atto pubblico del Notaio Riccardo Cinque in data 19 febbraio 2021, e dell'unito statuto sociale, composto di 30 articoli;
  - o Attestato di affiliazione alla FIT per l'anno 2021 con atto di riconoscimento a fini sportivi del CONI.

Preso atto della documentazione amministrativa contenuta nella busta “B”, la Commissione dà atto della sua conformità a quanto richiesto dall’avviso.

- la **busta recante la lettera "B" proveniente dalla Nova Sport Torino A.S.D.** contiene :
  - o Modulo manifestazione di interesse come da modello allegato all'avviso pubblicato dal Comune di Candiolo, integralmente compilato e sottoscritto in data 18 giugno 2021 dal Sig. Jacopo Bulgarelli, nato a Giaveno il 9 maggio 1992, in qualità di legale rappresentante della



**COMUNE DI CANDIOLO**  
**Città Metropolitana di Torino**

associazione sportiva dilettantistica denominata "Nova Sport Torino A.S.D.", con sede a Torino, Corso Duca degli Abruzzi, 27, C.F. 97828790010;

- Copia documento di identità Sig. Jacopo Bulgarelli, nato a Giaveno il 9 maggio 1992 – C.Id. Comune di Giaveno emessa il 28 luglio 2020, n. CA06963GT;
- Copia dell'atto costitutivo della Nova Sport Torino A.S.D. con contestuale nomina del Presidente e del Consiglio Direttivo per il quadriennio 2017-2021, stipulato per scrittura privata in data 27 dicembre 2017, registrata in pari data al n. 7158 presso l'Agenzia delle Entrate, e dell'unito statuto sociale, composto di 24 articoli;
- Domanda di affiliazione alla FIT per l'anno 2021 datata 24 dicembre 2020.

Preso atto della documentazione amministrativa contenuta nella busta "B", ritenuto che la presentazione di domanda di affiliazione alla FIT equivalga sostanzialmente alla dichiarazione di impegno all'iscrizione alla FIT entro e non oltre 60 giorni dall'aggiudicazione della concessione che l'avviso ammetteva a sua volta quale requisito equivalente alla già intervenuta affiliazione alla stessa FIT, la Commissione dà atto della conformità di tale documentazione amministrativa a quanto richiesto dall'avviso.

La Commissione procede quindi ancora in seduta pubblica all'apertura delle buste "C" pervenute e all'esame del rispettivo contenuto, ai fini dell'ammissibilità delle offerte pervenute.

- la **busta recante la lettera "C" proveniente dalla Enjoy Padel S.S.D. a R.L.** contiene :

a) Un progetto di fattibilità tecnica ed economica di installazione n. 3 campi coperti da gioco padel, redatto dal Geom. Fabrizio Vaglianti, con studio in Pianezza, composto dai seguenti elaborati:

- 1) Relazione illustrativa
- 2) Relazione tecnica opere
- 3) Relazione tecnica urbanistica
- 4) Documentazione fotografica
- 5) Studio di prefattibilità ambientale
- 6) Cronoprogramma esecuzione opere
- 7) Calcolo sommario della spesa e quadro economico di progetto
- 8) Tavola grafica di progetto
- 9) Relazione prime misure tutela salute e sicurezza luoghi di lavoro
- 10) Capitolato speciale descrittivo del progetto
- 11) Schema di contratto

Gli elaborati progettuali sopra indicati sono datati "giugno 2021" e sottoscritti dal professionista sopra indicato.

b) Un progetto di fattibilità economico-finanziaria per la realizzazione e successiva gestione di n. 3 campi da padel nell'impianto sportivo di Candiole, composto di n. 41 pagine, datato 18 giugno 2021 e sottoscritto dal legale rappresentante della Società Sportiva Dilettantistica proponente Sig. Ivano Berardi, e corredato da fotocopia del documento di identità del sottoscrittore.

Preso atto della documentazione contenuta nella busta "C", la Commissione dà atto della sua piena conformità a quanto richiesto dall'avviso e ammette quindi sotto il profilo amministrativo l'offerta presentata dalla Enjoy Padel S.S.D. a R.L..

- la **busta recante la lettera "C" proveniente dalla Nova Sport Torino A.S.D.** contiene :

a) Una relazione tecnica ai sensi dell'art. 15, comma 6, del D.L. n. 185/2015, redatta dall'Arch. Simoncesare Rampin, con studio in Torino, ripartita al suo interno nelle seguenti sezioni:

- Premessa
- Inquadramento urbanistico e stato di fatto
- Progetto
- Calcolo sommario delle opere
- Conclusioni

Via Foscolo, 4 – 10060 CANDIOLO

tel. 011-99.34.807,8,9 – fax 011-9621108

sito INTERNET: [www.comune.candiole.torino.it](http://www.comune.candiole.torino.it)

e-mail: [segreteria@comune.candiole.torino.it](mailto:segreteria@comune.candiole.torino.it) - P.E.C.: [comune.candiole.to@cert.legalmail.it](mailto:comune.candiole.to@cert.legalmail.it)



**COMUNE DI CANDIOLO**  
**Città Metropolitana di Torino**

L'elaborato è datato 19/06/2021 ed è sottoscritto congiuntamente dal professionista sopra indicato e dal proponente sig. Jacopo Bulgarelli.

b) Una tavola grafica recante "Planimetrie stato di fatto-progetto" redatta e sottoscritta dall'Arch. Simoncesare Rampin;

c) Una "Manifestazione di interesse per l'affidamento in concessione della realizzazione e successiva gestione di una struttura sportiva per il gioco del padel - Centro sportivo Via Roma n. 12 - Candiolo (TO)", composta di n. 18 pagine oltre a n. 22 di pagine di allegati, datato 19 giugno 2021 e sottoscritto dal legale rappresentante della Associazione Sportiva Dilettantistica proponente Sig. Jacopo Bulgarelli, e corredato da fotocopia del documento di identità del sottoscrittore.

Preso atto della documentazione contenuta nella busta "C", la Commissione rileva che la documentazione tecnica presentata (relazione tecnica e tavola grafica) non integra appieno gli estremi richiesti dall'avviso pubblico, non costituendo un progetto di fattibilità tecnica ed economica pienamente conforme a quanto previsto dagli artt. 17-23 del D.P.R. n. 207 del 5 ottobre 2010, e s.m.i., sulla base dell'art. 216, c. 4, dello stesso D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., e non essendo pronto per la validazione da parte dell'amministrazione comunale e per la conseguente approvazione da parte della Giunta senza necessità di modifiche o integrazioni.

Tuttavia, rilevato che tale documentazione tecnica possiede comunque gli elementi minimi che la possono rendere oggetto di valutazione (una relazione descrittiva, un quadro economico di progetto, una tavola grafica), la Commissione ritiene di poter dare atto della sostanziale conformità della documentazione presentata a quanto richiesto dall'avviso e ammette quindi sotto il profilo amministrativo l'offerta presentata dalla Nova Sport Torino A.S.D.

\*\*\*

A questo punto la Commissione, non ritenendo necessario aggiornare i lavori ad altra data, chiude i lavori in seduta pubblica alle ore 15.45 circa, congeda i rappresentanti delle due offerenti e prosegue i lavori in seduta riservata per la valutazione delle offerte secondo quanto previsto dall'avviso pubblico sopra menzionato.

**VERBALE DI SEDUTA RISERVATA**  
**DELLA COMMISSIONE DI VALUTAZIONE**

**PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA REALIZZAZIONE**  
**E SUCCESSIVA GESTIONE DI UNA STRUTTURA SPORTIVA**  
**PER IL GIOCO DEL "PADEL"**

L'anno duemilaventuno, il giorno 9 del mese di Luglio alle ore 15,45 circa, in continuità temporale con la seduta pubblica appena conclusa, presso la sala della Giunta Comunale, la commissione per la valutazione delle proposte progettuali aventi per oggetto la costruzione e la gestione di campi per il gioco del "padel" su un'area libera di proprietà comunale procede in seduta riservata alla valutazione delle due offerte ammesse alla valutazione medesima.

Presiede alle operazioni il sottoscritto Dott. Giulio Catti, Responsabile dell'unità di progetto per la concessione della costruzione e della gestione di campi per il gioco del "padel" su un'area libera di proprietà comunale adiacente al c.d. "Candiolo village", in qualità di Presidente della commissione giudicatrice, che funge anche da verbalizzante in assenza della segretaria della commissione Sig.ra Luciana Bosticco. La commissione giudicatrice, nominata con determinazione n. 223/4 del 5 luglio 2021, è composta come segue:

- a. Dott. Giulio CATTI – Responsabile dell'unità di progetto, PRESIDENTE;
- b. Dott.ssa Daniela SACCO – Segretario Comunale della Convenzione di Segreteria

Via Foscolo, 4 – 10060 CANDIOLO  
tel. 011-99.34.807,8,9 – fax 011-9621108  
sito INTERNET: [www.comune.candiolo.torino.it](http://www.comune.candiolo.torino.it)  
e-mail: [segreteria@comune.candiolo.torino.it](mailto:segreteria@comune.candiolo.torino.it) - P.E.C.: [comune.candiolo.to@cert.legalmail.it](mailto:comune.candiolo.to@cert.legalmail.it)



**COMUNE DI CANDIOLO**  
**Città Metropolitana di Torino**

tra i comuni di Pecetto Torinese, Sciolze e Bruzolo – MEMBRO ESPERTO esterno;

- c. Arch. Francesco TESTU' – Istruttore direttivo tecnico cat. D, dipendente del Comune di Livorno Ferraris, in comando a tempo pieno presso il Comune di Mappano – MEMBRO ESPERTO esterno.

La Commissione inizia a valutare la proposta proveniente dalla **Enjoy Padel S.S.D. a R.L.**

A seguito delle operazioni di lettura degli elaborati progettuali e del progetto di fattibilità economico-finanziaria, della relativa analisi sotto i profili oggetto di attribuzione di punteggio in accordo con quanto previsto dall'articolo 5 dell'avviso, la Commissione valuta la proposta esclusivamente sotto il profilo tecnico, attribuendole collegialmente il punteggio numerico risultante dal prospetto sotto riportato:

	<b>CRITERI DI VALUTAZIONE</b>	<b>PUNTEGGIO</b>
1	<p><u>Precisione e adeguatezza del progetto di fattibilità tecnica ed economica dell'impianto sportivo.</u> Sono valutati:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- il dimensionamento dell'impianto (numero di campi in costruzione, loro dimensioni, dislocazione e posizionamento nell'area in concessione, etc.)</li><li>- la completezza e organicità degli elaborati progettuali rispetto alle previsioni minime di legge per il livello di fattibilità tecnico-economica (ex "preliminare" secondo il D.P.R. n. 207/2010)</li><li>- la qualità e l'originalità delle soluzioni tecniche proposte, dei materiali e delle finiture</li><li>- l'inserimento nel contesto dell'adiacente "Candiolo Village"</li><li>- l'adeguatezza del piano di manutenzione rispetto alla durata della concessione così come risultante dalla proposta</li></ul>	<b>30 / 33</b>
2	<p><u>Precisione, adeguatezza e sostenibilità del piano di fattibilità economico finanziaria,</u> sotto i profili della qualità dei servizi offerti e della loro effettiva remuneratività per il concessionario, così da garantire l'effettività della gestione per tutto il periodo previsto mantenendo almeno lo stesso livello qualitativo inizialmente garantito.</p> <p>Sono valutati:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- la qualità dei servizi offerti agli utenti dell'impianto</li><li>- l'adeguatezza delle modalità con cui si intende raggiungere il fine di favorire l'aggregazione sociale e giovanile</li></ul>	<b>19 / 25</b>



**COMUNE DI CANDIOLO**  
**Città Metropolitana di Torino**

	<ul style="list-style-type: none"><li>- l'attendibilità delle previsioni di entrata da tariffe in rapporto alle condizioni di mercato</li><li>- l'eventuale e attendibile previsione di altre entrate (es. sponsorizzazioni, finanziamenti, contributi pubblici a esclusione del Comune di Candiolo, etc.)</li><li>- la completezza e adeguatezza del piano dei costi rispetto ai servizi offerti, al personale necessario per gestire la struttura, ai costi di manutenzione, etc.</li></ul>	
3	<p><u>Durata della concessione:</u> E' attribuito un punto per ogni anno di minor durata della concessione rispetto al massimo di dodici anni, e fino al minimo di cinque.</p>	<b>0 / 7</b>
4	<p><u>Solidità finanziaria, economica e patrimoniale del soggetto offerente.</u> Sono valutati:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- l'entità del patrimonio dell'offerente e degli eventuali soggetti che con esso rispondono solidalmente</li><li>- i precedenti bilanci del soggetto offerente, se disponibili</li><li>- le disponibilità liquide del soggetto offerente, ovvero i flussi di cassa dei tre anni precedenti</li><li>- altri elementi a discrezione dell'offerente che possano comprovare il requisito oggetto di valutazione</li></ul>	<b>9 / 13</b>
5	<p><u>Particolari vantaggi e offerte per la popolazione candiolese che fruirà della struttura.</u> Sono valutati:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- sconti tariffari</li><li>- convenzioni presso altri impianti sportivi, strutture, esercizi commerciali, etc.</li><li>- servizi aggiuntivi specialmente offerti dallo stesso concessionario</li></ul>	<b>5 / 10</b>
6	<p><u>Adeguatezza delle garanzie di consegna in ottima condizione della struttura sportiva al termine della concessione.</u> Sono valutati:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- la prestazione di una fideiussione, di una cauzione o di una garanzia patrimoniale</li><li>- nel caso di fideiussione, la solidità del garante</li></ul>	<b>9 / 12</b>
<b><u>TOTALE</u></b>		<b>72 / 100</b>



**COMUNE DI CANDIOLO**  
**Città Metropolitana di Torino**

Sul piano motivazionale, la Commissione ritiene di dover dare particolare rilievo alle seguenti circostanze:

- viene apprezzata la particolare completezza del progetto, che riguarda la realizzazione di n. 3 campi (gli ulteriori due campi, dei quali si prospetta l'eventuale realizzazione al termine della concessione, non possono essere oggetto di valutazione: essi infatti vengono proposti come meramente eventuali, e la loro realizzazione avverrebbe solo nel dodicesimo anno di concessione, quindi presupponendo che l'offerente rimanga concessionario anche dopo lo scadere del termine previsto. Tale eventualità richiederebbe però necessariamente una ulteriore procedura, il cui esito non potrebbe darsi per scontato nel momento in cui la realizzazione dei due campi aggiuntivi dovrebbe avvenire). In particolare, è apprezzabile la cura posta verso la parte impiantistica, oggetto di una speciale sezione dell'elaborato "Relazione tecnica opere" a firma di un tecnico appositamente incaricato, Ing. Salvatore Isgrò, così come l'ulteriore speciale sezione del medesimo elaborato dedicata alle strutture, firmata dall'Ing. Antonio De Leo. Dagli elaborati è possibile comprendere pienamente e valutare tutte le soluzioni tecniche proposte per la realizzazione degli impianti. Tra esse, unico aspetto critico che si rileva è la distanza del punto di adduzione del gas metano rispetto al nuovo contatore di fornitura, che comporterà uno scavo di una discreta lunghezza;

- il piano di fattibilità economico finanziaria è basato su dati realistici e attendibili, in ogni caso ben giustificati e analiticamente dimostrati con adeguate tabelle di raffronto. Le soluzioni gestionali che ci si propone di adottare sono compiutamente descritte, in modo da poter offrire adeguati elementi di valutazione. La qualità dei servizi offerti all'utenza è espressa in termini sicuramente apprezzabili, sia in termini tariffari, e quindi di rapporto prezzo/qualità - le tariffe sono contenute nella media di quelli praticati presso analoghi impianti delle vicinanze - sia in termini di qualità vera e propria, con una apprezzabile attenzione verso servizi aggiuntivi di natura tecnologico/informatica ("campo intelligente", visual training). Quale elemento critico si rileva che la proponente, nel dare atto di un accordo raggiunto con la attuale concessionaria della struttura sportiva adiacente "Candiolo Village", in base al quale tale soggetto fornirebbe alla Enjoy Padel i servizi di gestione della reception e gli altri connessi alla presenza fisica presso gli impianti, trascura di rilevare che la concessione del "Candiolo Village" sarà in scadenza ben prima del termine della concessione in oggetto, per cui sarebbe stato opportuno esporre un programma alternativo per il caso in cui, successivamente alla scadenza della concessione del "Candiolo Village", subentri un diverso soggetto non interessato a tale tipo di accordo. La stessa circostanza rileva evidentemente anche per la parte economico finanziaria del piano, atteso che lo stesso espone per l'intera durata della concessione - dodici anni - un costo per servizi fondato sull'ipotesi che l'accordo così raggiunto possa avere pari durata. Pur nella precisione dell'offerta, si rileva inoltre che mancano alcune tipologie di tariffazione: dopo aver dato atto che "verranno proposte anche diverse e convenienti tipologie di abbonamento" non si espone quali dovrebbero essere le tariffe per gli abbonati, così come non si espone la tariffazione per il noleggio dell'attrezzatura (a meno che sia compresa nel costo di noleggio orario del campo, circostanza che comunque non si evince dall'offerta);

- in merito alla solidità del soggetto offerente, rileva sostanzialmente il solo capitale sociale versato, pari come si dà atto nel piano a € 150.000,00. Tale somma viene reputata adeguata rispetto all'investimento in programma;

- in merito ai vantaggi particolari per i candiolesi, essi si sostanziano esclusivamente in uno sconto sulle tariffe, il quale viene adeguatamente quantificato e risulta di misura apprezzabile: il noleggio del campo per un'ora è tariffato, per i residenti, tra i 24 e i 32 euro;

- in merito alla garanzia di consegna in ottima condizione dell'impianto al termine della concessione, l'offerente ha optato per il versamento al Comune di una somma annuale di natura sostanzialmente cauzionale, tale che al termine della concessione il Comune possa ripristinare in autonomia il fondo degli impianti. L'offerente, peraltro, non ha precisato esplicitamente che debba in ogni caso essere il Comune a farsi carico del ripristino utilizzando la somma così accumulata nel corso degli anni, ma pare di poter desumere tale circostanza dal contesto della formulazione dell'offerta. Tale somma, quantificata in €

Via Foscolo, 4 – 10060 CANDIOLO

tel. 011-99.34.807,8,9 – fax 011-9621108

sito INTERNET: [www.comune.candiolo.torino.it](http://www.comune.candiolo.torino.it)

e-mail: [segreteria@comune.candiolo.torino.it](mailto:segreteria@comune.candiolo.torino.it) - P.E.C.: [comune.candiolo.to@cert.legalmail.it](mailto:comune.candiolo.to@cert.legalmail.it)



**COMUNE DI CANDIOLO**  
**Città Metropolitana di Torino**

18.000,00 oltre IVA, da corrispondere in rate annuali di € 1.500,00 l'una, si stima adeguata per permettere l'effettivo ripristino del fondo dei tre campi in realizzazione. Quale aspetto critico, si rileva che nel lasso di dodici anni potrebbero verificarsi rincari tali per cui tale somma potrebbe non risultare più sufficiente alla bisogna. Inoltre, l'offerta non dettaglia il criterio con cui è stata quantificata la somma stessa (non sono allegati preventivi). Infine, potrebbe verificarsi il caso che a fine gestione si rendano necessari ulteriori lavori di manutenzione straordinaria dell'impianto oltre al rifacimento del fondo dei campi, anche se nella proposta si affermi che tale eventualità sia tendenzialmente da escludere.

La Commissione valuta quindi la proposta proveniente dalla **Nova Sport Torino A.S.D.**

A seguito delle operazioni di lettura degli elaborati progettuali e del progetto di fattibilità economico-finanziaria, della relativa analisi sotto i profili oggetto di attribuzione di punteggio in accordo con quanto previsto dall'articolo 5 dell'avviso, la Commissione valuta la proposta esclusivamente sotto il profilo tecnico, attribuendole collegialmente il punteggio numerico risultante dal prospetto sotto riportato:

	<b>CRITERI DI VALUTAZIONE</b>	<b>PUNTEGGIO</b>
1	<p><u>Precisione e adeguatezza del progetto di fattibilità tecnica ed economica dell'impianto sportivo.</u></p> <p>Sono valutati:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- il dimensionamento dell'impianto (numero di campi in costruzione, loro dimensioni, dislocazione e posizionamento nell'area in concessione, etc.)</li><li>- la completezza e organicità degli elaborati progettuali rispetto alle previsioni minime di legge per il livello di fattibilità tecnico-economica (ex "preliminare" secondo il D.P.R. n. 207/2010)</li><li>- la qualità e l'originalità delle soluzioni tecniche proposte, dei materiali e delle finiture</li><li>- l'inserimento nel contesto dell'adiacente "Candiole Village"</li><li>- l'adeguatezza del piano di manutenzione rispetto alla durata della concessione così come risultante dalla proposta</li></ul>	<b>10 / 33</b>
2	<p><u>Precisione, adeguatezza e sostenibilità del piano di fattibilità economico finanziaria,</u> sotto i profili della qualità dei servizi offerti e della loro effettiva remuneratività per il concessionario, così da garantire l'effettività della gestione per tutto il periodo previsto mantenendo almeno lo stesso livello qualitativo inizialmente garantito.</p> <p>Sono valutati:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- la qualità dei servizi offerti agli utenti dell'impianto</li><li>- l'adeguatezza delle modalità con cui si intende</li></ul>	<b>13 / 25</b>



**COMUNE DI CANDIOLO**  
**Città Metropolitana di Torino**

	<p>raggiungere il fine di favorire l'aggregazione sociale e giovanile</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- l'attendibilità delle previsioni di entrata da tariffe in rapporto alle condizioni di mercato</li><li>- l'eventuale e attendibile previsione di altre entrate (es. sponsorizzazioni, finanziamenti, contributi pubblici a esclusione del Comune di Candiolo, etc.)</li><li>- la completezza e adeguatezza del piano dei costi rispetto ai servizi offerti, al personale necessario per gestire la struttura, ai costi di manutenzione, etc.</li></ul>	
3	<p><u>Durata della concessione:</u></p> <p>E' attribuito un punto per ogni anno di minor durata della concessione rispetto al massimo di dodici anni, e fino al minimo di cinque.</p>	<b>0 / 7</b>
4	<p><u>Solidità finanziaria, economica e patrimoniale del soggetto offerente.</u></p> <p>Sono valutati:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- l'entità del patrimonio dell'offerente e degli eventuali soggetti che con esso rispondono solidalmente</li><li>- i precedenti bilanci del soggetto offerente, se disponibili</li><li>- le disponibilità liquide del soggetto offerente, ovvero i flussi di cassa dei tre anni precedenti</li><li>- altri elementi a discrezione dell'offerente che possano comprovare il requisito oggetto di valutazione</li></ul>	<b>6 / 13</b>
5	<p><u>Particolari vantaggi e offerte per la popolazione candiolese che fruirà della struttura.</u></p> <p>Sono valutati:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- sconti tariffari</li><li>- convenzioni presso altri impianti sportivi, strutture, esercizi commerciali, etc.</li><li>- servizi aggiuntivi specialmente offerti dallo stesso concessionario</li></ul>	<b>4 / 10</b>
6	<p><u>Adeguatezza delle garanzie di consegna in ottima condizione della struttura sportiva al termine della concessione.</u></p> <p>Sono valutati:</p>	<b>4 / 12</b>



**COMUNE DI CANDIOLO**  
**Città Metropolitana di Torino**

	- la prestazione di una fideiussione, di una cauzione o di una garanzia patrimoniale - nel caso di fideiussione, la solidità del garante	
<b><u>TOTALE</u></b>		<b>37 / 100</b>

Sul piano motivazionale, la Commissione ritiene di dover dare particolare rilievo alle seguenti circostanze:

- come già rilevato in seduta pubblica, il contenuto degli elaborati progettuali è oltremodo scarno e, sotto diversi profili, di difficile valutazione. Diverse scelte tecniche restano inesprese e rinviate a una successiva fase progettuale. Il progetto, che riguarda la realizzazione di n. 4 campi, non affronta la parte impiantistica e di fattibilità edilizia. Inoltre, l'elaborato grafico non esprime indicazioni circa la struttura coperta da erigersi, demandando gli aspetti della struttura geodetica alla relazione illustrativa;

- il piano di fattibilità economico finanziaria è basato su dati sufficientemente realistici e attendibili, in ogni caso ben giustificati e analiticamente dimostrati. Le soluzioni gestionali che ci si propone di adottare sono descritte in modo da poter offrire adeguati elementi di valutazione. La qualità dei servizi offerti all'utenza è espressa in termini cautelativi per il gestore e un po' meno attrattivi per l'utenza stessa - le tariffe sono un po' più elevate della media di quelli praticati presso analoghi impianti delle vicinanze;

- in merito alla solidità del soggetto offerente, rilevano gli estratti conto bancari e gli stati patrimoniali allegati all'offerta, dai quali si rileva una crescita nell'anno 2020 rispetto al 2019. Non vengono forniti elementi di conoscenza in merito a soggetti che rispondano solidamente con l'associazione;

- in merito ai vantaggi particolari per i candiolesi, essi si sostanziano principalmente in uno sconto sulle tariffe, il quale viene adeguatamente quantificato. Le tariffe per residenti, tra 40 e 45 euro all'ora, restano comunque piuttosto elevate;

- in merito alla garanzia di consegna in ottima condizione dell'impianto al termine della concessione, l'offerente si è limitato a impegnarsi sin d'ora a fornire garanzia fideiussoria o cauzione. Non ne specifica però l'importo, né presenta attestazioni di soggetti bancari o assicurativi che si dichiarano disponibili a concedere tali garanzie all'offerente, su sua richiesta, per cui la garanzia può essere valutata solo in parte.

Terminato l'esame delle offerte e l'attribuzione dei punteggi, alle ore 19.30 la Commissione delibera di chiudere i lavori per la seduta odierna e di rinviare al giorno di lunedì 12 luglio, alle ore 12.30, in forma telematica, per la stesura della graduatoria, della proposta conclusiva per la Giunta Comunale e per la chiusura, rilettura e firma digitale del verbale dei lavori.



**COMUNE DI CANDIOLO**  
**Città Metropolitana di Torino**

\*\*\*

**VERBALE DI SEDUTA RISERVATA**  
**DELLA COMMISSIONE DI VALUTAZIONE**

**PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA REALIZZAZIONE**  
**E SUCCESSIVA GESTIONE DI UNA STRUTTURA SPORTIVA**  
**PER IL GIOCO DEL "PADEL"**

L'anno duemilaventuno, il giorno 12 del mese di Luglio alle ore 12,30, in forma telematica tramite videochiamata sull'applicativo "Whatsapp", la commissione per la valutazione delle proposte progettuali aventi per oggetto la costruzione e la gestione di campi per il gioco del "padel" su un'area libera di proprietà comunale procede in seduta riservata alla stesura della graduatoria, della proposta conclusiva per la Giunta Comunale e alla chiusura, rilettura e firma digitale del verbale dei lavori.

Presiede alle operazioni il sottoscritto Dott. Giulio Catti, Responsabile dell'unità di progetto per la concessione della costruzione e della gestione di campi per il gioco del "padel" su un'area libera di proprietà comunale adiacente al c.d. "Candiolo village", in qualità di Presidente della commissione giudicatrice, che funge anche da verbalizzante in assenza della segretaria della commissione Sig.ra Luciana Bosticco. La commissione giudicatrice, nominata con determinazione n. 223/4 del 5 luglio 2021, è composta come segue:

- a. Dott. Giulio CATTI – Responsabile dell'unità di progetto, **PRESIDENTE**;
- b. Dott.ssa Daniela SACCO – Segretario Comunale della Convenzione di Segreteria tra i comuni di Pecetto Torinese, Sciolze e Bruzolo – **MEMBRO ESPERTO** esterno;
- c. Arch. Francesco TESTU' – Istruttore direttivo tecnico cat. D, dipendente del Comune di Livorno Ferraris, in comando a tempo pieno presso il Comune di Mappano – **MEMBRO ESPERTO** esterno.

La commissione stila la graduatoria dei soggetti offerenti, che risulta come dal seguente prospetto:

1) **Enjoy Padel S.S.D. a R.L.**, con sede a Torino, Via Morghen, 34, P.IVA 12452760015:  
**punteggio complessivo 72 / 100**

2) **Nova Sport Torino A.S.D.**, con sede a Torino, Corso Duca degli Abruzzi, 27, C.F. 97828790010:  
**punteggio complessivo 37 / 100**

La Commissione chiude quindi i propri lavori trasmettendo quindi alla Giunta Comunale, per il tramite del Responsabile dell'unità di progetto, la proposta pervenuta dalla **Enjoy Padel S.S.D. a R.L.** per la relativa valutazione di sussistenza dell'interesse pubblico ai sensi della normativa di riferimento e per la contestuale approvazione del progetto di fattibilità tecnico-economica ai sensi degli artt. 23 ss. del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i. e delle tariffe da praticare al pubblico per i servizi offerti

Di quanto sopra si è redatto il presente verbale che, previa lettura, viene sottoscritto digitalmente come appresso in originale.

Candiolo, lì 12 Luglio 2021

Il Presidente  
Dott. Giulio CATTI

La componente  
Dott.ssa Daniela SACCO

Il componente  
Arch. Francesco TESTU'