

**PROGRAMMA DELLE ESIGENZE PUBBLICHE IDONEE A
ESSERE SODDISFATTE ATTRAVERSO FORME DI
PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO**

COMPLESSO SPORTIVO RICREATIVO “LE PISCINE DI CHIAVARI”

1 - Premessa

Il Comune di Chiavari è proprietario delle seguenti strutture:

- a) **PISCINA COMUNALE “M. RAVERA”**, sita in Largo Pessagno, attualmente in gestione a soggetto privato fino al 30/06/2026;
- b) **PISCINA COMUNALE “LIDO”**, sita in Via Tito Groppo attualmente oggetto di interventi di riqualificazione (intervento *PNRR - M5C2-I2.1 “Finanziato dall’unione europea – Nextgeneration EU”. Piscina del Lido – Via Tito Groppo - Ristrutturazione e recupero funzionale dell’antica piscina olimpionica del “Lido” e degli spazi adiacenti. CUP J23D21000600004*), la cui fine lavori è stimata per il mese di marzo 2026;
- c) **STABILIMENTO BALNEARE LIDO**, sito in Via Tito Groppo, composto dall’immobile comunale “Lido” e dalla connessa concessione demaniale, al momento aggiudicato a soggetto privato fino al 31/12/2026

Considerato che le suddette strutture hanno importanza fondamentale e strategica per la Città di Chiavari l’Amministrazione comunale intende garantire una gestione tecnico-amministrativa complessiva improntata a principi di efficacia, efficienza ed economicità al fine di assicurare l’erogazione alla collettività di servizi che, esulando dalle attività proprie dell’Ente, necessitano dell’ausilio di operatori esperti con competenze specifiche nel settore sportivo e turistico ricreativo.

Per l’Amministrazione, anche ai fini di una eventuale valutazione comparativa, in caso di presentazione di proposte di cui all’art. 193 comma 3 D.Lgs. n. 36/2023, è imprescindibile che la futura gestione dell’area valorizzi e tenga in debita considerazione i seguenti aspetti:

- **accessibilità fisica degli spazi**;
- **accessibilità economica** con la previsione di agevolazioni e gratuità nei confronti delle fasce più deboli della popolazione;
- **accessibilità sociale** tramite collaborazioni con gli istituti scolastici del comprensorio e i servizi socio sanitari comunali, con particolare attenzione all’erogazione di servizi a favore delle famiglie (es. centri estivi, doposcuola...), nonché con le associazioni sportive del territorio;
- **conoscenza della realtà territoriale e delle esigenze degli stakeholders**, al fine di promuovere una struttura di rete tra asd del territorio, terzo settore, pubblica istruzione e servizi sociali comunali;
- **promozione sportiva** delle discipline natatorie (nuoto, pallanuoto, tuffi, nuoto sincronizzato, nuoto in acque libere e nuoto per salvamento) a livello **amatoriale**;
- **promozione sportiva** delle discipline natatorie (nuoto, pallanuoto, tuffi, nuoto sincronizzato, nuoto in acque libere e nuoto per salvamento) **a livello agonistico**, anche in forza del fatto che la piscina di Via Tito Groppo, in fase di realizzazione, avrà le caratteristiche richieste dal CONI per lo svolgimento di competizioni di livello olimpionico;
- promozione e avviamento agli **sport paralimpici**.

Al fini e per il perseguimento del miglior interesse pubblico è ritenuta fondamentale una gestione unitaria, integrata e sinergica degli spazi, in quanto foriera di vantaggi di ordine organizzativo, funzionale ed economico:

- la varietà degli spazi di cui si compone il complesso, se nella disponibilità di un unico soggetto, permette di elaborare un piano di utilizzo che ne garantisce il massimo sfruttamento tramite l’organizzazione della più ampia offerta possibile (discipline, livelli, orari, eventi...) anche in termini stagionali. Il futuro gestore potrà offrire formule di abbonamento onnicomprensive che consentono di utilizzare a pieno gli spazi del

complesso; ciò anche tenuto conto delle caratteristiche specifiche dei singoli spazi, che li rendono più o meno adatti ad ospitare le varie discipline sportive e a rispondere ad esigenze turistico-ricreative;

- stanti la natura pubblica e l'importanza del complesso, appare maggiormente funzionale l'individuazione di un unico soggetto referente, anche in forma aggregata, con cui il Comune proprietario, potrà concertare le concrete modalità di gestione dei beni e di erogazione dei servizi;
- l'importanza del complesso ne permette un fruttuoso collocamento sul mercato delle sponsorizzazioni private con conseguenti ed evidenti vantaggi in termini di finanziamenti di iniziative e disponibilità di cassa;
- l'importanza del complesso permette la partecipazione a bandi volti ad ottenere finanziamenti pubblici e/o privati per la realizzazione di interventi e migliorie, strutturali e non; chance che risulterebbe notevolmente ridotta ove si optasse per una gestione frazionata dei singoli siti;
- sotto il profilo economico permetterebbe di realizzare economie di scala tali da efficientare al massimo il volume dei costi di gestione, di ottenere un più facile accesso al credito, nonché di compensare la minor redditività di quegli spazi che per loro natura hanno una spiccata funzione sociale con la maggiore redditività di quelli che hanno una destinazione più squisitamente commerciale.

2 - Valutazione preliminare di convenienza e fattibilità

La presente valutazione ai sensi dell'articolo 175, comma 2 - Decreto Legislativo 36/2023 si incentra:

- sull'idoneità del progetto a essere finanziato con risorse private;
- sulle condizioni necessarie a ottimizzare il rapporto tra costi e benefici;
- sulla efficiente allocazione del rischio operativo;
- sulla capacità di generare soluzioni innovative;
- sulla capacità di indebitamento dell'ente e sulla disponibilità di risorse sul bilancio pluriennale.

Ai fini della valutazione si è ritenuto di dover confrontare i costi e i benefici di una gestione con affidamento in appalto delle attività strumentali all'erogazione dei servizi, rispetto ad una gestione effettuata con affidamento in concessione.

A tale scopo sono stati analizzati una serie di fattori ritenuti determinanti ai fini di una valutazione riferita ad un arco temporale di medio e lungo termine.

I fattori ritenuti fondamentali ai fini di una scelta verso un appalto di tipo tradizionale o una gestione in PPP, e quindi in concessione, sono i seguenti:

- Realizzazione delle infrastrutture;
- Procedura di affidamento della gestione;
- Monitoraggio dell'esecuzione;
- Attività manutentiva delle strutture;
- Incidenza su bilancio e struttura comunale delle differenti modalità di affidamento gestione;

Per ciascuno dei fattori di valutazione indicati viene predisposta una specifica scheda che evidenzia tutte le criticità che sono state rilevate. Per ciascuna di queste criticità sono evidenziate le conseguenze in base alla scelta gestionale e la competenza decisionale in materia. Si dà atto, infine, di quale possa considerarsi la modalità di affidamento più idonea in termini di rapporto tra i costi e i benefici.

FATTORE DI VALUTAZIONE 1 - REALIZZAZIONE INFRASTRUTTURE				
CRITICITÀ	OPZIONI GESTIONE	CONSEGUENZE IN BASE ALLA SCELTA GESTIONALE	COMPETENZA DECISIONALE	MODALITÀ DI GESTIONE RITENUTA CONVENIENTE
Definizione dettagliata delle opere da realizzare.	APPALTO	<i>Gli interventi strutturali avvengono in un'ottica conservativa o solo leggermente espansiva per via della necessità di finanziamento a carico del Comune.</i>	COMUNE	CONCESSIONE
	CONCESSIONE	<i>Gli interventi strutturali hanno una tendenza espansiva e innovativa in quanto: i costi sono interamente a carico del Concessionario; rappresentano la base per i calcoli di durata della concessione ai sensi dell'articolo 178 del Codice degli Appalti; sono, almeno in parte, strumento della verifica della traslazione del rischio operativo. Gli interventi sono inoltre progettati e coerenti con futura gestione.</i>	COMUNE	
Finanziamento delle nuove opere.	APPALTO	<i>Il reperimento risorse è a carico del Bilancio Comunale con Avanzo di Amministrazione o Mutui.</i>	COMUNE	CONCESSIONE
	CONCESSIONE	<i>Il reperimento risorse è a carico del Concessionario</i>	CONCESSIONARIO	
Modalità di affidamento della realizzazione infrastrutture.	APPALTO	<i>La gara d'appalto si svolge con coinvolgimento della CUC.</i>	COMUNE	CONCESSIONE
	CONCESSIONE	<i>L'affidamento per la realizzazione è effettuato secondo determinazioni del Concessionario sulla base del Quadro Economico valutato congruo dal Comune nell'ambito della proposta e del PEF.</i>	CONCESSIONARIO	
Tempi di realizzazione	APPALTO	<i>Tempi di progettazione e realizzazione medi tipici del Comune.</i>	COMUNE	CONCESSIONE
	CONCESSIONE	<i>Tempi di progettazione e realizzazione brevi in quanto le nuove opere sono strumentali all'avvio gestione e quindi alla realizzazione dei ricavi previsti nel PEF.</i>	CONCESSIONARIO	
Momento di realizzazione	APPALTO	<i>La realizzazione deve precedere l'affidamento della gestione in quanto nessun operatore accetterebbe un contratto di gestione con lavori in corso</i>	COMUNE	CONCESSIONE
	CONCESSIONE	<i>Alcune opere potrebbero essere realizzate in costanza di concessione sulla base di un cronoprogramma di investimenti.</i>	COMUNE	

FATTORE DI VALUTAZIONE 2 - PROCEDURA DI AFFIDAMENTO DELLA GESTIONE				
CRITICITÀ	OPZIONI GESTIONE	CONSEGUENZE IN BASE ALLA SCELTA GESTIONALE	COMPETENZA DECISIONALE	MODALITÀ DI GESTIONE RITENUTA CONVENIENTE
Predisposizione del bando di gara	APPALTO	<i>Esiste una rilevante complessità nella individuazione dei parametri per una gara con criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa con differenti attività di cui alcune più tipiche della politica sociale e alcune prettamente imprenditoriali.</i>	COMUNE	CONCESSIONE
	CONCESSIONE	<i>La procedura pur complessa, consente di sfruttare la struttura di partenariato presentata dal proponente.</i>	COMUNE	
Predisposizione del capitolato	APPALTO	<i>Complessità nella preparazione di un capitolato riferito ad attività per le quali non sono reperibili professionalità interne al comune.</i>	COMUNE	CONCESSIONE
	CONCESSIONE	<i>Complessità elevata ma con possibilità di sfruttare (come base) la bozza di convenzione presentata dal proponente e pertanto studiata a priori in ottica funzionale alla gestione meglio valutata dal soggetto attuatore.</i>	COMUNE	
Definizione compenso e del valore base della gara.	APPALTO	<i>Complessità nella definizione del compenso a favore dell'appaltatore per la sommatoria di diverse attività.</i>	COMUNE	CONCESSIONE
	CONCESSIONE	<i>Il compenso per il concessionario è direttamente connesso ai ricavi prodotti dalla gestione in base al principio di traslazione del rischio operativo. Il Comune deve verificare l'effettiva traslazione.</i>	CONCESSIONARIO	
Esecuzione gara	APPALTO	<i>Complessità nell'analisi di offerte, da valutarsi con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, che comprendono una varietà di prestazioni notevolmente differenti tra loro.</i>	COMUNE	CONCESSIONE
	CONCESSIONE	<i>Il livello di complessità può essere simile a quello dell'affidamento in appalto ma con possibilità di avere come base una proposta sulla quale verificare delle migliori.</i>	COMUNE	
Frequenza procedura di affidamento	APPALTO	<i>La procedura di affidamento dovrebbe essere effettuata in media ogni 5 anni.</i>	COMUNE	CONCESSIONE
	CONCESSIONE	<i>La procedura di affidamento avrà una frequenza legata alla durata della concessione. Tale durata dipende dai tempi di rientro degli investimenti (e quindi dal loro valore iniziale) e dai tempi di ritorno sul capitale investito. In generale si tratta di affidamenti ultraquinquennali.</i>	COMUNE	

FATTORE DI VALUTAZIONE 3 - MONITORAGGIO DELL'ESECUZIONE				
CRITICITÀ	OPZIONI GESTIONE	CONSEGUENZE IN BASE ALLA SCELTA GESTIONALE	COMPETENZA DECISIONALE	MODALITÀ DI GESTIONE RITENUTA CONVENIENTE
Valutazione dei costi di transazione	APPALTO	<i>Elevati costi di transazione connessi al monitoraggio del rispetto delle obbligazioni contrattuali su differenti strutture e tipologie di servizi con centinaia di utenti (molti dei quali residenti).</i>	COMUNE	CONCESSIONE
	CONCESSIONE	<i>La necessità di monitoraggio si riduce nel momento in cui il rischio operativo è traslato correttamente e i ricavi del concessionario dipendono dall'appetibilità dei servizi offerti in un mercato popolato di competitor.</i>	COMUNE	
Monitoraggio dell'effettiva prestazione di tutti i servizi previsti in convezione.	APPALTO	<i>Rappresenta un compito complesso e dispendioso in termini di spesa e di tempo. Si tratta, infatti, di monitorare attività molto differenti tra di loro soggette a un numero di reclami più elevato se la controparte è direttamente il Comune.</i>	COMUNE	CONCESSIONE
	CONCESSIONE	<i>Rappresenta un compito complesso che però può limitarsi al monitoraggio dell'effettiva esecuzione di attività che in sostanza rappresentano i c.d. "oneri di servizio", ossia attività che il concessionario deve svolgere per contratto, ma che non rappresentano però il "core business" fonte dei ricavi.</i>	COMUNE	
Monitoraggio delle tariffe delle prestazioni.	APPALTO	<i>Nessun monitoraggio perché le tariffe sono deliberate dal Comune e per l'appaltatore sono indifferenti.</i>	COMUNE	NON È POSSIBILE DEFINIRE UNA SOLUZIONE COME MIGLIORE
	CONCESSIONE	<i>In generale nessun monitoraggio perché, trattandosi di servizi non indispensabili (sport, turismo, ricreazione) e fruibili ovunque, le tariffe non possono che essere in linea con le strutture concorrenti. Ovviamente se il rischio operativo è correttamente traslato. Monitoraggio solo per servizi a tariffazione agevolata.</i>	CONCESSIONARIO	
Monitoraggio della qualità, innovatività e tempestività delle prestazioni.	APPALTO	<i>Occorre un complesso e costante monitoraggio in quanto dagli effettivi livelli di qualità, innovatività e tempestività delle prestazioni non dipende (almeno in via diretta) il compenso dell'appaltatore. L'identificazione della controparte della prestazione nel comune conduce fisiologicamente a un elevato numero di segnalazioni di disservizio.</i>	COMUNE	CONCESSIONE
	CONCESSIONE	<i>Nessun monitoraggio perché, trattandosi di servizi non indispensabili (sport, turismo, ricreazione) e fruibili ovunque, le performance non possono che essere in linea (o migliori) delle strutture concorrenti. Ovviamente se il rischio operativo è correttamente traslato. Monitoraggio esclusivamente per servizi non "core business" e non redditizi.</i>	CONCESSIONARIO	

FATTORE DI VALUTAZIONE 4 - ATTIVITÀ MANUTENTIVA DELLE STRUTTURE				
CRITICITÀ	OPZIONI GESTIONE	CONSEGUENZE IN BASE ALLA SCELTA GESTIONALE	COMPETENZA DECISIONALE	MODALITÀ DI GESTIONE RITENUTA CONVENIENTE
Controlli in materia di corretto uso di strutture e attrezzature.	APPALTO	Lo svolgimento di attività meramente strumentali, al di là di ordinari compiti di vigilanza, convenzionalmente previsti, porta a ad una fisiologica scarsa attenzione da parte dell'appaltatore con riferimento ai comportamenti dell'utenza che incidono su frequenza e livelli manutentivi.	COMUNE	CONCESSIONE
	CONCESSIONE	La gestione in via diretta delle strutture con assunzione del rischio operativo, impone il mantenimento di elevati standard di pulizia e decoro degli ambienti e di efficienza delle attrezzature. Questo aspetto garantisce una costante vigilanza del concessionario sui comportamenti dell'utenza.	CONCESSIONARIO	
Esecuzione manutenzione ordinaria.	APPALTO	Le attività di manutenzione ordinaria sarebbero interamente a carico del Comune in quanto le attività strumentali affidate in appalto si riferiscono solo alla gestione. Nel caso in cui per contratto si dovesse affidare anche l'attività di manutenzione ordinaria, si presenterebbe il problema di controllo costante dell'esecuzione delle stesse.	COMUNE	CONCESSIONE
	CONCESSIONE	I contratti di concessione spesso contengono obblighi in materia di manutenzioni ordinarie. La corretta manutenzione ordinaria rappresenta una priorità per il partner privato che ha, nell'attrattività delle strutture, un fattore di ricavo. I controlli sull'esecuzione sarebbero periodici ma non eccessivamente impegnativi.	CONCESSIONARIO	
Esecuzione manutenzione straordinaria.	APPALTO	Le attività di manutenzione straordinaria sarebbero interamente a carico del Comune. Nel caso in cui non venissero eseguite correttamente le manutenzioni ordinarie (più possibile con affidamento in appalto), la frequenza delle manutenzioni straordinarie potrebbe essere maggiore.	COMUNE	CONCESSIONE
	CONCESSIONE	Le attività di manutenzione straordinaria sarebbero interamente a carico del Comune. In presenza di un affidamento in concessione, la corretta esecuzione delle manutenzioni ordinarie (più probabile per le ragioni sopra evidenziate), potrebbe ridurre la frequenza di quelle straordinarie.	COMUNE	

FATTORE DI VALUTAZIONE 5 - INCIDENZA SU BILANCIO E STRUTTURA COMUNALE				
CRITICITÀ	OPZIONI GESTIONE	CONSEGUENZE IN BASE ALLA SCELTA GESTIONALE	COMPETENZA DECISIONALE	MODALITÀ DI GESTIONE RITENUTA CONVENIENTE
Risorse annuali per l'attività gestionale.	APPALTO	<i>Il Comune si fa carico del compenso necessario alla remunerazione dell'appaltatore ricavando le risorse nella parte corrente del Bilancio comunale. Occorre dare atto del fatto che, ovviamente, le tariffe per i servizi prestati sono incassate dal Comune.</i>	COMUNE	VALUTAZIONE A PRIORI COMPLESSA
	CONCESSIONE	<i>L'attività gestionale, con corretta allocazione del rischio operativo in capo al concessionario, viene remunerata dalle tariffe a carico degli utenti. Quindi non ci sono costi a carico del Comune salvo il caso di contributo a favore del Concessionario.</i>	CONCESSIONARIO	
Risorse annuali per la manutenzione ordinaria.	APPALTO	<i>Il Comune si fa carico delle spese di manutenzione ordinaria impegnando risorse umane e finanziarie comunali. Nel caso in cui fosse previsto un obbligo di manutenzione a carico dell'appaltatore del servizio, occorrerebbe un costante monitoraggio.</i>	COMUNE	CONCESSIONE
	CONCESSIONE	<i>L'attribuzione delle manutenzioni ordinarie a carico del concessionario da un lato evita al Comune di dover impegnare risorse umane e finanziarie e, dall'altro, costringe il concessionario ad una attività manutentiva costante che garantisca attrattività alla sua offerta. Eventuali verifiche comunali sulle strutture non redditizie.</i>	CONCESSIONARIO	
Risorse per la manutenzione straordinaria.	APPALTO	<i>Le spese per attività di manutenzione straordinaria sono interamente a carico del Comune.</i>	COMUNE	CONCESSIONE
	CONCESSIONE	<i>Le spese per attività di manutenzione straordinaria possono essere ripartite tra le parti in virtù di accordi convenzionali.</i>	COMUNE	

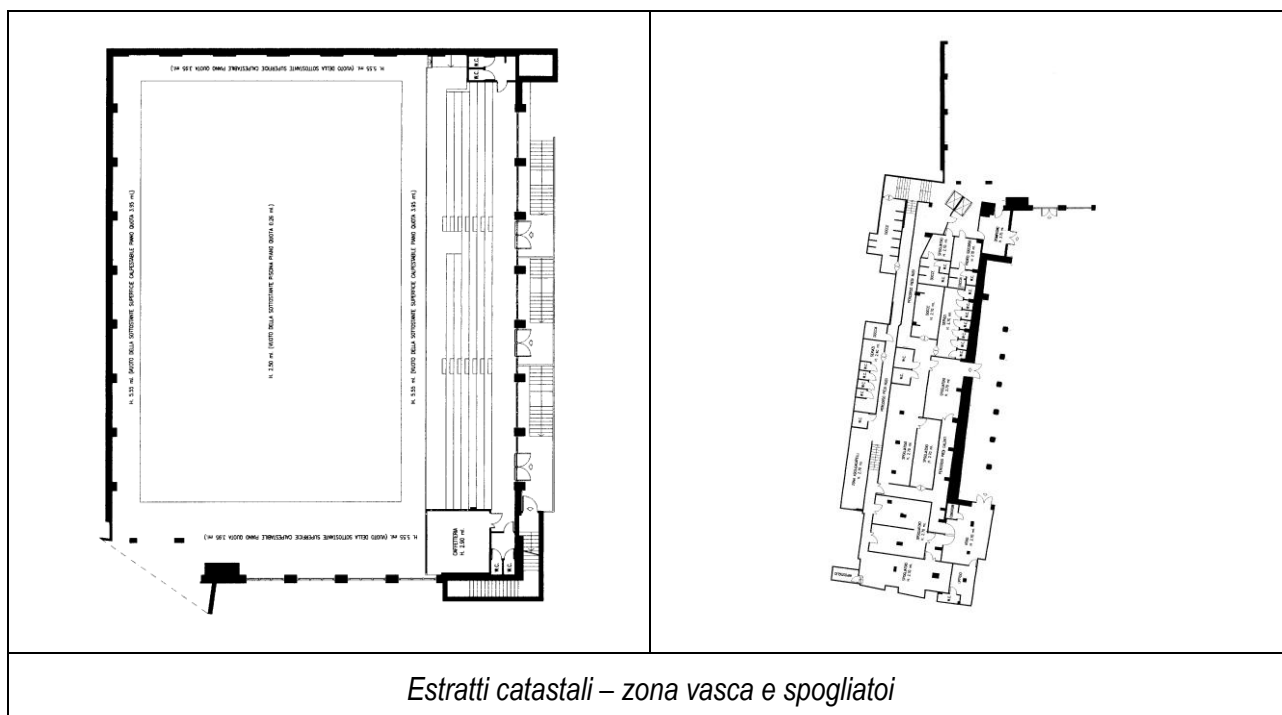
3 - Relazione sulle consistenze dei siti del complesso, sulla loro futura gestione e sugli interventi strutturali di potenziale interesse.

SCOPO DEL DOCUMENTO

La presente relazione ha lo scopo di illustrare lo stato di fatto degli immobili del Complesso Sportivo Ricreativo "Le Piscine di Chiavari", le caratteristiche strutturali e gestionali degli impianti e degli spazi che lo compongono, al fine di permettere una più pertinente elaborazione di proposte progettuali da parte di operatori privati. Resta intesa l'assoluta libertà dell'operatore economico di avanzare ulteriori proposte di intervento, nonché gestionali, purché inclusive di quanto stabilito nel presente documento.

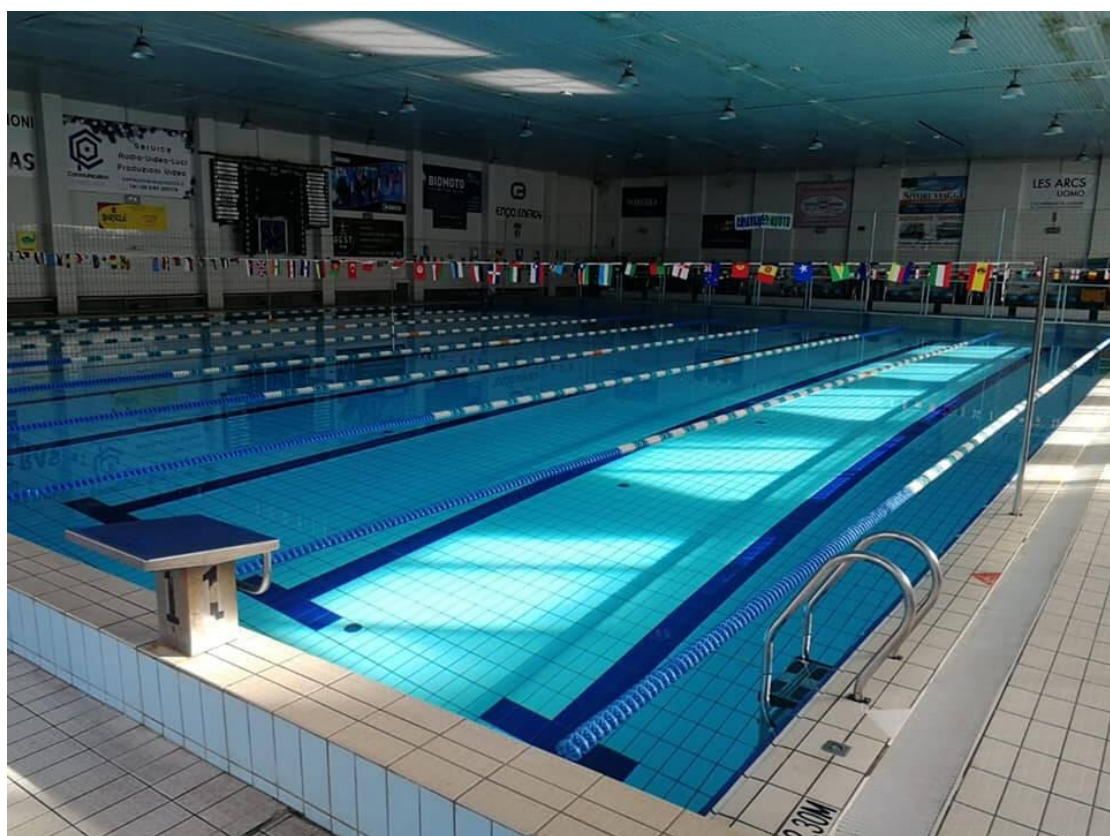
Resta inteso che, ai sensi dell'art. 178 del vigente Codice dei Contratti Pubblici, la durata della concessione sarà proporzionata al periodo necessario al recupero degli investimenti effettuati nell'esecuzione dei lavori o dei servizi, insieme con un ritorno sul capitale investito.

SCHEDA 01 - PISCINA COMUNALE “M. RAVERA”	
Ubicazione	Largo L. Pessagno
Coordinate	Lat 44°18'59.86"N Long 9°19'44.56"E
NCT	Fg. 15 mapp. 2050 – sub 1
Destinazione	Impianto natatorio



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE
<p>L'immobile è costituito dall'impianto natatorio posto a piano terra con annesse tribune per gli spettatori.</p> <p>In posizione laterale, verso il chiostro di S. Francesco si trovano i locali spogliatoi e tecnici a servizio dell'impianto.</p> <p>L'accesso è possibile direttamente dal Chiostro di S. Francesco e/o da Largo Pessagno sia a livello della vasca che a livello delle gradinate.</p> <p>L'involucro del fabbricato è costituito da tamponature opache sui fronti est, ovest mentre a nord risulta contro terra. Il fronte sud affaccia direttamente su Largo Pessagno con vetrate superiori alla gradinata che danno luce all'intero vano vasca.</p>





STATO DEL BENE

L'immobile è stato oggetto di recenti interventi di ripristino delle facciate continue ma abbisogna si adeguamenti ed aggiornamenti impiantistici. Necessari interventi di adeguamento delle barriere architettoniche nonché una rifunzionalizzazione di alcuni spazi necessari ad implementare l'offerta in funzione delle attuali richieste e necessità operative della struttura.

INTERVENTI STRUTTURALI E IMPLEMENTAZIONI TECNICHE DI INTERESSE PER L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE:

Segue elencazione dei minimi interventi che l'Amministrazione comunale ritiene necessari al fine di garantire l'erogazione dei servizi e svolgimento delle attività:

Adeguamento ed integrazione impianti:

- impianto di ventilazione: sostituzione UTA a servizio degli spogliatoi;
- impianto di riscaldamento acqua della vasca: sostituzione scamabiatori di calore;
- infissi: sostituzione n. 3 porte rei esterne;
- rifacimento servizi igienici a servizio delle gradinate.

Aggiornamento impianti di prevenzione incendi negli spogliatoi:

- impianto antincendio: sostituzione e potenziamento impianto di rivelamento fumi;

Riqualificazione architettonica interna spogliatoi:

- adeguamento/rifacimento controsoffittatura aree spogliatoio;
- aggiornamento impianti docce (preformati con sistema *acquastop*);
- inserimento sistema di gestione "a tessera" o similare per le docce;

Abbattimento barriere architettoniche:

- opere necessarie all'adeguamento dell'accessibilità per le persone con disabilità motorie con particolare attenzione al percorso che porta dagli spogliatoi al piano vasca

Implementazione spazi interni ed ottimizzazione della fruibilità degli spazi stessi:

- realizzazione di una soppalcatura strutturalmente autonoma sul lato ovest del piano vasca in modo tale che le nuove superfici calpestabili possano sopperire alle carenze relative a spazi fitness/cardio e alla necessità di predisporre apposite postazioni privilegiate per spettatori con disabilità mediante accesso meccanizzato con pedana di sollevamento.

CARATTERISTICHE DELL'ATTUALE GESTIONE:

Attualmente l'impianto è in concessione a soggetto privato in forza di contratto REP. 3789/2021, fino al 30/06/2026.

Nell'ultimo triennio nell'impianto è stato utilizzato per la pratica della libera balneazione e di svariate attività in acqua e fuori dall'acqua; a titolo esemplificativo sono stati organizzati corsi di acquagym, acquabike, acquaticità neonatale e per gestanti

Vengono inoltre organizzati annualmente corsi di scuola nuoto suddivisi per fasce di età e di competenza, propedeutiche alle discipline sportive agonistiche, in particolare il nuoto sincronizzato, la pallanuoto e il nuoto competitivo nei vari stili.

Per quel che riguarda l'ambito più sociale, annualmente viene organizzato un centro estivo a servizio delle famiglie di Chiavari e del comprensorio, che raccoglie un cospicuo numero di adesioni e offre un'ampia varietà di attività ludico-ricreative tra cui i corsi di scuola nuoto.

L'impianto è convenzionato con le scuole del Comprensorio, che secondo un calendario condiviso, hanno così la possibilità di inserire nell'offerta formativa la pratica del nuoto.

L'impianto è inoltre utilizzato, mediante apposite convenzioni, dalle strutture assistenziali di zona attive in ambito sociale.

Le tariffe applicate all'utenza sono stabilite in accordo con l'Amministrazione comunale e aggiornate periodicamente; in ultimo sono state aggiornate con la Deliberazione di Giunta Comunale n. 303 del 28/11/2024.

INDIRIZZI PER LA FUTURA GESTIONE:

Trattandosi di storico impianto sportivo cittadino, è intenzione dell'Amministrazione preservarne e valorizzarne il più possibile la **funzione sociale**.

A tal fine dovrà essere previsto almeno quanto segue:

- a. Corsi acquaticità neonatale (0-2 anni)
- b. Corsi di ambientamento prescolare (3-5 anni)
- c. Scuola nuoto
- d. Corsi individuali per adulti e bambini
- e. Corsi di acquaticità per gestanti
- f. Corsi di acqua fitness (es. acquabike, acquagym)
- g. Finestre orarie per il nuoto libero: tutti i giorni dovrà essere garantita una fascia oraria mattutina ed una pomeridiana/serale, con sospensione pomeridiana di durata limitata;
- h. Corsi di avviamento agli sport acquatici (al minimo: nuoto in corsia, nuoto sincronizzato, pallanuoto)
- i. Consolidamento e sviluppo dell'attività agonistica presente e partecipazione ai relativi campionati di categoria
- j. Promozione di attività sportiva per diversamente abili e delle discipline paralimpiche
- k. Corsi abilitanti per il salvamento
- l. Cicli di lezioni gratuite con istruttori qualificati per tutte le classi degli istituti scolastici del Comune di Chiavari (fino al 2° anno della scuola secondaria di secondo grado)
- m. Corsi gratuiti di snorkel con rilascio brevetto SSI alle classi scolastiche dal 4° anno della scuola primaria in poi
- n. Messa a disposizione gratuita di pedane per sessioni in acqua bassa a scopo riabilitativo

o. Tariffe agevolate per:

- Militari e Forze dell'ordine (con tesserino);
- Dipendenti Comunali e Corpo di Polizia Municipale del Comune di Chiavari;
- Dipendenti Casa Circondariale di Chiavari, Polizia Penitenziaria, VVFF;
- Gestanti;
- Bambini under 12;
- Adulti over 65 residenti nel Comune di Chiavari;
- Studenti delle scuole non dell'obbligo cittadine e universitari;
- Portatori di handicap non residenti e/o di associazioni non chiavaresi con eventuale accompagnatore con rapporto numerico 1:3;
- Atleti tesserati F.I.N. cat. MASTER individuali;
- Comunità terapeutiche e sociali del territorio che vogliano convenzionarsi con la struttura inserendo la pratica del nuoto nel percorso riabilitativo;

p. Accesso gratuito al nuoto libero per:

- Bambini under 4;
- Adulti over 75 residenti nel Comune di Chiavari in fasce orarie da definirsi;
- Portatori di handicap residenti e/o di associazioni chiavaresi con eventuale accompagnatore con rapporto numerico 1:3;
- Autorizzati da Legge 5 febbraio 1992, n. 104;

Dovranno inoltre essere previsti, al minimo, per le attività **da svolgersi nella struttura**:

q. Corsi di pilates

r. Corsi di pilates dedicati alle donne in gravidanza

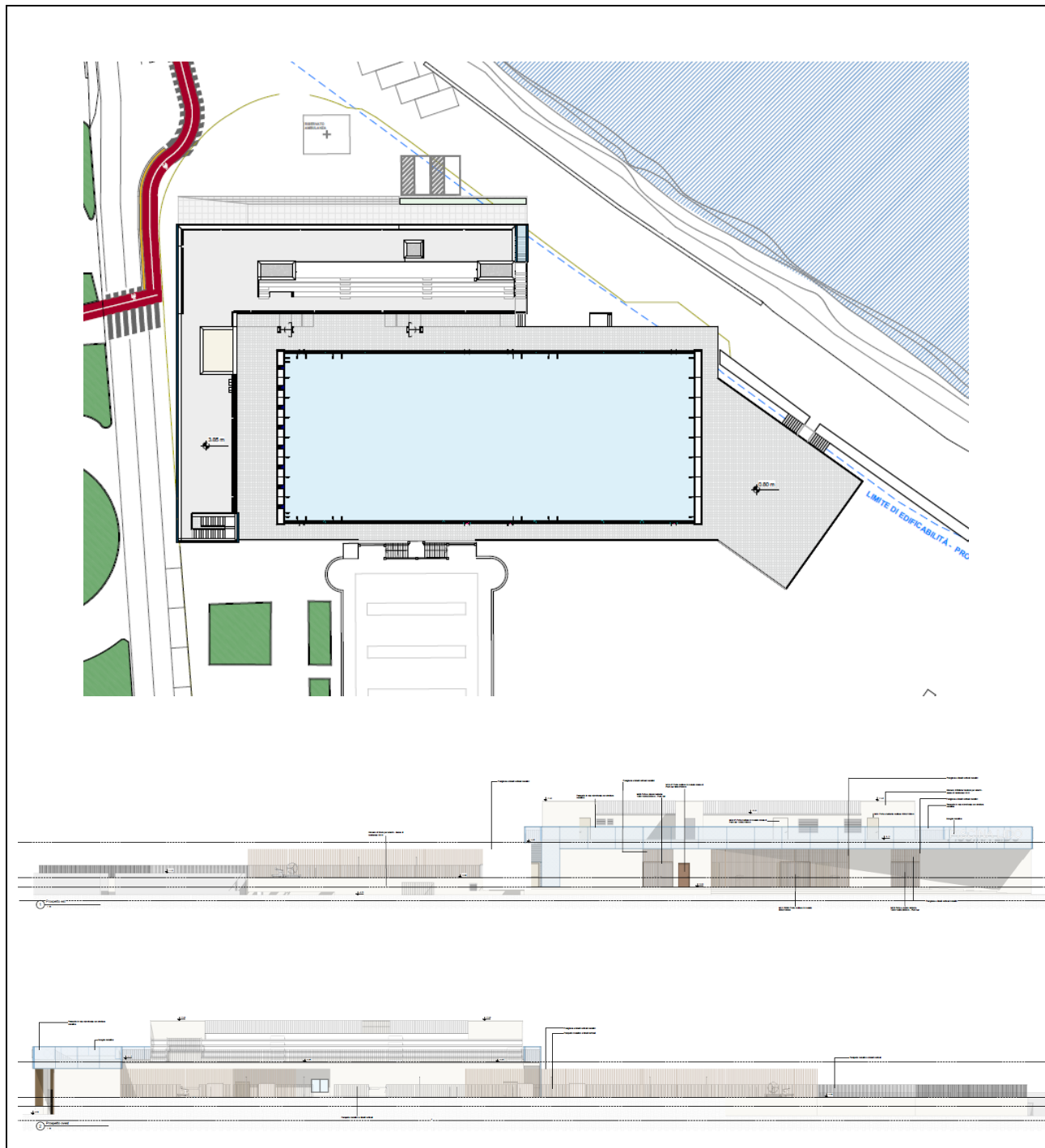
s. Corsi di yoga

t. Centro estivo a favore delle famiglie per almeno 10 settimane nel periodo di chiusura delle scuole, che comprenda nell'offerta settimanale l'insegnamento di discipline natatorie (corsi nuoto) da parte di istruttori abilitati, da svolgersi anche presso la piscina olimpionica di Via Tito Groppo (v. successiva scheda n. 2). Il Centro Estivo, che prevede appunto l'utilizzo di una o entrambe le piscine interessate, può articolarsi altresì anche l'utilizzo dello stabilimento balneare Lido.

Annualmente dovranno essere organizzate, anche in collaborazione con l'Ente e le realtà associative locali, delle manifestazioni volte a promuovere gli sport natatori e le pratiche sportive in generale.

Annualmente dovranno essere ospitate presso la struttura competizioni sportive.

SCHEDA 02 - PISCINA COMUNALE "LIDO"	
Ubicazione	Viale Tito Groppo
Coordinate	Lat 44°18'41.03"N Long 9°19'53.02"E
NCT	Fg 13 mapp 1471
Destinazione	Impianto natatorio



Estratto progetto attualmente in edificazione

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è costituito dall'impianto natatorio del "Lido".

Edificato a partire dagli anni '30 come piscina fuori terra dotata di una vasca più piccola con trampolino e trincea tuffi, l'impianto è stato fortemente modificato a partire dagli anni '50 con rifacimento della vasca, realizzazione di tribune e spogliatoi.

Il fabbricato è posizionato in una zona nevralgica, al confine est del territorio comunale ma prossimo sia allo stabilimento balneare del Lido che a tutti i collegamenti stradali e pedonali.

STATO DEL BENE

Allo stato attuale il vecchio impianto ormai abbandonato è stato demolito ed è oggetto di un progetto di riqualificazione con risorse del PNRR (intervento PNRR - M5C2-I2.1 "Finanziato dall'unione europea – Nextgeneration EU". *Piscina del Lido – Via Tito Groppo - Ristrutturazione e recupero funzionale dell'antica piscina olimpionica del "Lido" e degli spazi adiacenti. CUP J23D21000600004*) che consentirà di ottenere un impianto natatorio riammodernato dotato di tribune, spogliatoi, servizi e locali tecnici.

I lavori sono già iniziati e l'edificazione è in corso d'opera la cui fine è prevista per 31.03.2026 (collaudo compreso) fatte salve deroghe concesse dal Ministero dell'Interno.

INVESTIMENTI DI INTERESSE PER L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE:

Segue elencazione dei minimi investimenti che l'Amministrazione comunale ritiene necessari al fine di garantire l'ottimale erogazione dei servizi e svolgimento delle attività.

Fornitura di dotazioni necessarie alle attività di fitness e sportive, non previste nel progetto di ristrutturazione, in particolare:

- Porte da pallanuoto junior e senior
- Corsie campo pallanuoto
- Tabellone segnapunti e shot 30'
- Diffusori subacquei per nuoto artistico
- Attrezzature fitness
- Fornitura e posa di ponte mobile di larghezza 1,5 m
- Materiale di allestimento ludico per vasca per le attività di centri estivi
- Impianto Audio per eventi sportivi e fitness

INDIRIZZI PER LA FUTURA GESTIONE:

Trattandosi di impianto interessato da un ingente intervento strutturale di riqualificazione che ne valorizza la spiccata vocazione agonistica, è intenzione dell'Amministrazione garantirne il più proficuo sfruttamento, specie per quel che concerne le discipline olimpiche e paralimpiche.

Trattandosi di impianto a cielo aperto, nei periodi di utilizzo dello stesso, dovrà essere previsto almeno quanto segue:

- a. Scuola nuoto
- b. Corsi individuali per adulti e bambini
- c. Corsi di acqua fitness (es. acquabike, acquagym). In particolare nelle zone di acqua bassa dovranno essere organizzati corsi di particolare valenza sociale quali:
 - ginnastica antalgica
 - soft fitness per over 65 e percorsi riabilitativi
 - acquaticità neonatale (0-2 anni)
 - ambientamento prescolare (3-5 anni)
- d. Finestre orarie per il nuoto libero: tutti i giorni dovrà essere garantita una fascia oraria mattutina ed una pomeridiana/serale. In particolare una porzione di vasca dovrà essere riservata all'utenza dello stabilimento balneare Lido.
- e. Previsione di spazi e momenti dedicati allo svago bambini anche con l'impiego di attrazioni gonfiabili in acqua
- f. Pratica agonistica di sport acquatici quali nuoto in corsia, nuoto sincronizzato, pallanuoto, con conseguente consolidamento e sviluppo delle attività agonistiche attualmente praticate nel territorio
- g. Promozione di attività sportiva per diversamente abili e delle discipline paralimpiche
- h. Tariffe agevolate per:
 - Militari e Forze dell'ordine (con tesserino);
 - Dipendenti Comunali e Corpo di Polizia Municipale del Comune di Chiavari;
 - Dipendenti Casa Circondariale di Chiavari, Polizia Penitenziaria, VVFF;
 - Gestanti;
 - Bambini under 12;
 - Adulti over 65 residenti nel Comune di Chiavari;
 - Studenti delle scuole non dell'obbligo cittadine e universitari;
 - Portatori di handicap non residenti e/o di associazioni non chiavaresi con eventuale accompagnatore con rapporto numerico 1:3;
 - Atleti tesserati F.I.N. cat. MASTER individuali;
 - Comunità terapeutiche e sociali del territorio che vogliano convenzionarsi con la struttura inserendo la pratica del nuoto nel percorso riabilitativo;
- i. Accesso gratuito al nuoto libero per:

- Bambini under 4;
- Adulti over 75 residenti nel Comune di Chiavari in fasce orarie da definirsi;
- Alunni scuole dell'obbligo cittadine che intendano includere il nuoto tra le attività da svolgere in orario scolastico, qualora coincidenti con i mesi di apertura dell'impianto;
- Portatori di handicap residenti e/o di associazioni chiavaresi con eventuale accompagnatore con rapporto numerico 1:3;
- Autorizzati da Legge 5 febbraio 1992, n. 104;

j. L'impianto dovrà inoltre essere utilizzato per lo svolgimento della scuola nuoto e delle eventuali altre attività ludico-ricreative previste nell'ambito dell'offerta del centro estivo descritto alla lett. q) della scheda n. 01 relativa alla struttura "Piscina Comunale M. Ravera".

Per valorizzare il pregio della struttura e le caratteristiche che la rendono idonea ad ospitare competizioni sportive di livello agonistico, nazionale e internazionale (come da normativa CONI) e al fine di rendere più accattivante l'offerta anche per il pubblico appassionato alle varie discipline natatorie, il gestore sarà tenuto a promuovere l'impianto, all'uopo candidandolo ad ospitare un sempre maggior numero di competizioni sportive.

Dovranno essere garantite annualmente competizioni sportive.

Annualmente dovranno essere organizzate, anche in collaborazione con l'Ente e le realtà associative locali, delle manifestazioni volte a promuovere gli sport natatori e le pratiche sportive in generale.

SCHEDA 03 - STABILIMENTO BALNEARE "LIDO"	
Ubicazione	Viale Tito Groppo civ 2
Coordinate	Lat 44°18'41.63"N Long 9°19'49.85"E
NCT	Fg 13 mapp 420 – sub 3
Destinazione	Stabilimento balneare





DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è costituito da un fabbricato che si sviluppa su due piani.

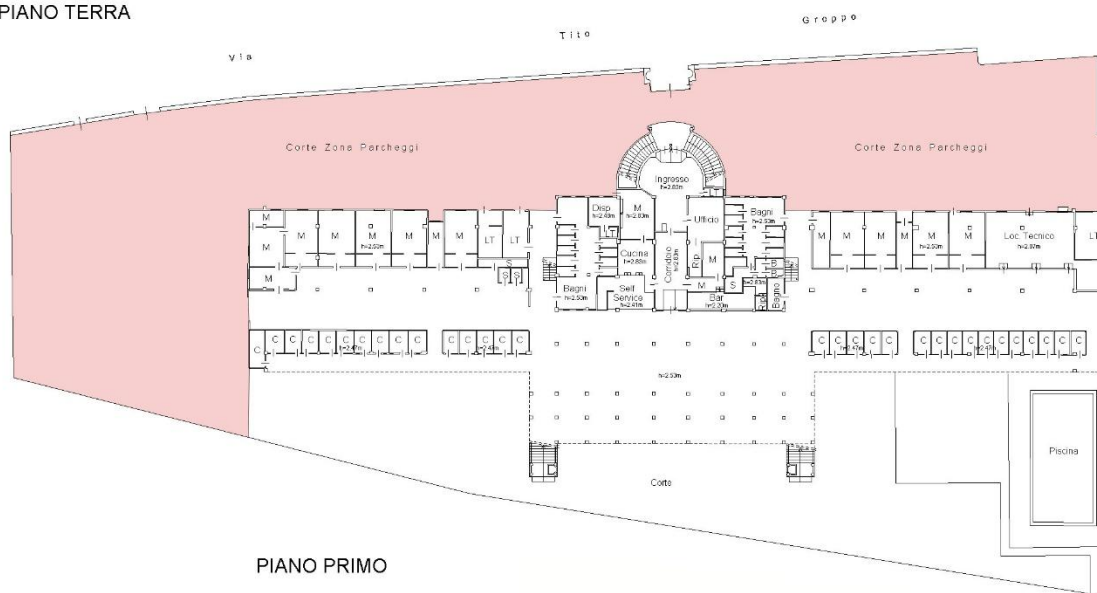
Il piano terra è adibito a stabilimento balneare e comprende spazi per servizi di ricezione, mentre il piano superiore, raggiungibile unicamente tramite scale esterne, è adibito a cabine in muratura. La porzione centrale del piano primo, attualmente attrezzata come centro polifunzionale resta esclusa dal partenariato e rimane nella disponibilità del Comune.

Sull'immobile grava il vincolo puntuale monumentale ex D. Lgs 42/2004, dichiarato con Decreto ministeriale del 19.09.1998. Il fabbricato, la cui edificazione iniziò fra il 1935 ed il 1938, rappresenta infatti un esempio di architettura razionalista con formule compositive e finiture interne tipiche dell'epoca.

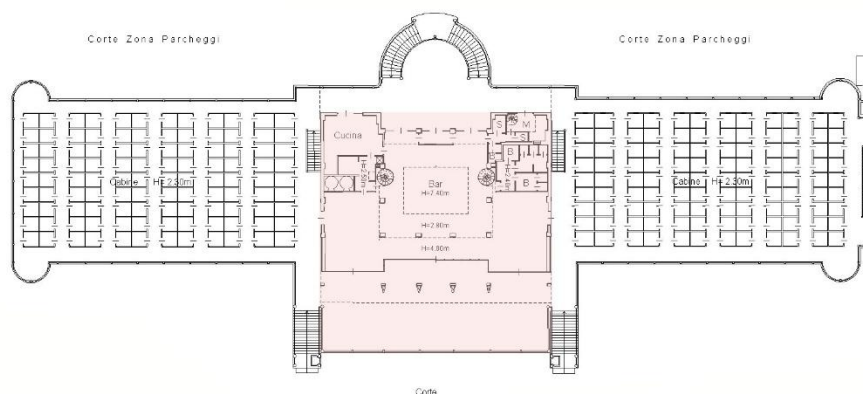
L'immobile è funzionalmente collegato ad un'area demaniale in concessione definita da porzione di Fg.13 mapp.1100-1176-1322, che presenta le seguenti caratteristiche:

- a. Fronte mare: metri 51
- b. Superficie totale demaniale: metri quadri 10758

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Estratti catastali – in rosso aree escluse, non interessate dal partenariato







STATO DEL BENE

L'immobile necessita di interventi sia generali che puntuali su facciate, interni e coperture, al fine di mitigare gli effetti del tempo e dell'erosione provocata dalla vicinanza al mare.

Anche gli impianti, ormai risalenti, necessitano di interventi di adeguamento alle attuali esigenze.

INVESTIMENTI, INTERVENTI STRUTTURALI E IMPLEMENTAZIONI TECNICHE DI INTERESSE PER L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE:

Segue elencazione degli interventi minimi che l'Amministrazione comunale ritiene necessari al fine di garantire l'erogazione dei servizi e svolgimento delle attività:

Refitting fabbricato esistente (soggetto a Vincolo Monumentale della Soprintendenza)

- Restyling spazi Comuni
- Rifacimento completo bagni esistenti al piano terra
- Aggiornamento cabine in muratura
- Aggiornamento dei locali zona ristorazione ed adeguamenti impiantistici relativi
- Aggiornamento servizi di balneazione offerti con implementazione dotazione di lettini-ombrelloni di nuova/recente fattura, esteticamente coerenti tra di loro; realizzazione di passatoie dal manufatto al mare tali da permettere agli utenti con disabilità un agevole percorrenza;
- Realizzazione di campi da beachvolley/beach tennis nell'area in concessione demaniale che permetta un utilizzo stagionalizzato delle strutture
- Realizzazione di campo da beach soccer che permetta un utilizzo stagionalizzato delle strutture
- Realizzazione di un'area "famiglie" con annesso parco giochi che permetta un utilizzo stagionalizzato delle strutture
- Predisposizione di un'area "eventi" che permetta un utilizzo stagionalizzato delle strutture
- Predisposizione di un impianto di allarme anti effrazione tale da tutelare l'accesso esterno (notturno in particolare) allo stabilimento al fine di scongiurare usi impropri del manufatto
- Sostituzione ed ammodernamento del montascale ed impianti accesso disabili.

INDIRIZZI PER LA FUTURA GESTIONE

L'Amministrazione intende confermare la destinazione turistico-ricreativa dell'immobile e della connessa concessione demaniale al fine di soddisfare le esigenze tanto della comunità locale, quanto del bacino d'utenza turistica.

Ai fini di cui sopra, la disponibilità dell'immobile comunale radicherà il suo presupposto giuridico nel rapporto concessorio che verrà ad instaurarsi tra ente e privato a conclusione della procedura di Partenariato Pubblico Privato, mentre l'area demaniale antistante sarà assentita mediante rilascio di apposita Concessione demaniale con finalità turistico-ricreativa ai sensi dell'art. 37 del Codice della Navigazione.

Ai fini della gestione, nel rispetto della libertà imprenditoriale del futuro gestore, l'Amministrazione ritiene di assoluto e preminente interesse che sia garantito almeno quanto segue:

- a. Ottimizzazione dell'accessibilità a soggetti con disabilità per garantire la massima fruibilità degli spazi;
- b. Progettazione dell'assetto della spiaggia con distanza tra file di ombrelloni 4 m e 4 m tra ombrelloni della stessa fila;
- c. Allestimento della spiaggia con ombrelloni-lettini-sdraio-sedute di recente produzione sia nella struttura che nelle parti telate (ad es. tutti con struttura in alluminio e/o telate uniformi per tutti gli elementi e qualità generale dei materiali);

- d. Stipula da parte del gestore di accordi di collaborazione con altre attività turistiche per garantire un'offerta il più possibile integrata che accompagni il turista durante la sua permanenza sul territorio comunale (ad esempio: convenzioni con Hotel, ristoranti, centri benessere, Complesso di Capoborgo, sentieristica, convenzioni per la messa a disposizione di parcheggi);
- e. Previsione di sport acquatici, anche gestiti in convenzione con altre realtà territoriali, quali lezioni di nuoto in mare, possibilità di noleggiare canoe, stand-up paddle, pedalò, etc.; snorkeling, subacquea, scola vela, canottaggio etc.
- f. Al fine di perseguire i fini sociali e di diffusione delle pratiche sportive, i campi realizzati e l'area dedicata agli eventi potranno essere utilizzati anche da coloro che non risultino clienti dello stabilimento, previo pagamento di apposita tariffa.
- g. Previsione di tariffe ridotte per specifiche categorie (ad es. over 65 o under 10)
- h. Reimpiego del personale dipendente del concessionario uscente per promuovere la stabilità occupazionale
- i. Garanzia di tutti i servizi dello stabilimento balneare sino alle ore 22:00 almeno per i mesi di luglio e agosto
- j. Organizzazione, durante la stagione balneare di:
 - Corsi di pilates in spiaggia al tramonto;
 - Corsi di pilates in spiaggia al tramonto dedicati alle donne in gravidanza;
 - Corsi di yoga in spiaggia al tramonto.

Sarà inoltre possibile per il gestore promuovere un servizio di baby-sitting; promuovere altresì, in collaborazione con le associazioni sportive dilettantistiche del territorio, competizioni sportive attraverso l'utilizzo dei campi sportivi richiesti nell'ambito degli investimenti minimi; utilizzare lo stabilimento nell'ambito della organizzazione del Centro Estivo di cui alle precedenti schede.

4 - Valutazione preliminare di convenienza e fattibilità del ricorso al PPP.

Con riferimento alla VALUTAZIONE PRELIMINARE DI CONVENIENZA E FATTIBILITÀ dell'affidamento della gestione integrata, previa realizzazione di interventi strutturali, del complesso denominato Complesso Sportivo Ricreativo “Le Piscine Di Chiavari”, composto dalle seguenti strutture:

- Piscina Largo Pessagno;
- Piscina Lido;
- Stabilimento Balneare Lido;

in base a quanto analizzato ed evidenziato e tenuto conto della valutazione dei costi e dei benefici che derivano da ciascuna delle diverse opzioni di affidamento, si ritiene che la soluzione più idonea per il Comune di Chiavari a soddisfare le esigenze di economicità, efficienza e efficacia sia la realizzazione di una Partnership Pubblico-Privata mediante contratto di concessione ai sensi delle disposizioni di cui al Libro IV, Parte II del Decreto Legislativo 36/2023.

In tal senso auspica la presentazione di proposte di Project financing ai sensi dell'articolo 193 del D.Lgs. 36/2023, che mettano efficacemente e proficuamente a sistema le tre strutture esaminate, creando tra esse una sinergia tale da valorizzare pienamente il patrimonio pubblico e rendere all'utenza cittadina e turistica un'offerta accessibile, completa e di qualità.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE IV
(*E. Parpaglione*)

IL DIRIGENTE DEL SETTORE II
(*M. Bassi*)

IL DIRIGENTE DEL SETTORE III
(*M. Trudu*)