



ORIGINALE CITTA' DI BENEVENTO

Originale di Deliberazione della Giunta Comunale di Benevento

N 252

Del 6-12-2016

OGGETTO: PO-FERS CAMPANIA 2007-2013 ASSE 6 OBIETTIVO 6.1 – PIU' EUROPA CITTA' DI BENEVENTO. Approvazione Piani di Gestione per n° 4 interventi inseriti nel programma Integrato Urbano PIU Europa Città di Benevento PO FESR Campania 2007/2013 – Asse 6 Obiettivo operativo 6.1 "Città Medie" -

L'anno duemilasedici il giorno 11 del mese di dicembre alle ore 17,00 nella sala Giunta di Palazzo Mosti, a seguito di convocazione, si è riunita la Giunta Comunale con la partecipazione dei signori:

		Presente	Assente	
Mario Clemente Mastella	Sindaco	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Erminia Mazzoni	Vice Sindaco	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Luigi Ambrosone	Assessore	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Amina Ingaldi	Assessore	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Patrizia Maio	Assessore	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Mario Pasquariello	Assessore	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Oberdan Picucci	Assessore	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Antonio Reale	Assessore	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Vincenzo Russi	Assessore	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Maria Carmela Serluca	Assessore	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		Totale Presenti... <u>10</u>		

Partecipa in qualità di *Segretario Generale* Dr. Maria Carmina Cotugno con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (art. 97 T.U. 267/2000).

Il Presidente On. Mario Clemente Mastella, nella sua qualità di Sindaco, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

La Giunta Comunale, come sopra riunita, ha approvato il provvedimento entro riportato.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO

Mario Clemente Mastella

IL SEGRETARIO GENERALE

Dr. Maria Carmina Cotugno

RELAZIONE

Premesso che:

- con Decreto Dirigenziale n. 37 del 19.02.2010 il Responsabile dell'Obiettivo Operativo 6.1 ha approvato il Programma PIU Europa dell'Autorità Cittadina di Benevento;
- In data 25.03.2010 è stato sottoscritto l'Accordo di Programma tra la Regione Campania e l'Autorità Cittadina di Benevento;
- con Decreto Dirigenziale n. 26 del 26.02.2013 il Responsabile dell'Obiettivo Operativo 6.1 ha approvato gli schemi dell'Atto Aggiuntivo all'Accordo di Programma e dell'Atto Aggiuntivo al Provvedimento di Delega sottoscritto tra la Regione Campania e l'Autorità Cittadina di Benevento il 22.04.2013;
- con Decreto Dirigenziale n. 192 del 30.12.2013 il Responsabile dell'Obiettivo Operativo 6.1 ha approvato gli schemi dell'Atto Aggiuntivo all'Accordo di Programma e dell'Atto Aggiuntivo al Provvedimento di Delega sottoscritto tra la Regione Campania e l'Autorità Cittadina di Benevento il 04.04.2014;
- con Decreto Dirigenziale n. 151 del 15.07.2014 il Responsabile dell'Obiettivo Operativo 6.1 ha approvato:
 - l'elenco integrato degli interventi ritenuti prioritari dall'Autorità Cittadina di Benevento;
 - il nuovo elenco degli interventi ammessi a finanziamento;
 - il piano finanziario articolato per annualità, finalizzato a stabilire le previsioni di certificazione, con riferimento all'arco temporale di durata della delega, compatibile con le previsioni di spesa dell'Obiettivo operativo 6.1 e relativo alle risorse PO FESR Campania 2007/2013;
 - le schede di sintesi dei progetti inseriti nella proposta di rimodulazione del Programma PIU Europa dell'Autorità cittadina di Benevento;
 - il testo del III Atto Aggiuntivo dell'Accordo di Programma che comprende la proposta di rimodulazione del Programma PIU Europa condivisa ed approvata durante la cabina di regia del 14.07.2014;
 - il testo del III Atto Aggiuntivo al Provvedimento di Delega dell'Autorità Cittadina di Benevento, che definisce il quadro di impegni, interventi, vincoli e riferimenti procedurali/attuativi che regolano il rapporto tra Regione Campania e Autorità Cittadina di Benevento;
- che nell'elenco integrato degli interventi ritenuti prioritari dall'Autorità Cittadina di Benevento vi rientrano anche :
 - la *"Delocalizzazione della Caserma del Comando Provinciale della Guardia di finanza – ristrutturazione e adeguamento del Fabbricato ex Moscati"*;
 - la *"Sistemazione degli spazi sociali al Rione Libertà – Spina Verde"*;
 - la *"Riqualificazione della Colonia Elioterapica e sua integrazione con l'ambiente fluviale del Calore"*;
 - la *"Stazione Attrezzata Autobus Extraurbani – Parcheggio di scambio Santa Colomba (stadio)"*.

Accertato che:

- con deliberazione n. 146 del 25.09.2014 la Giunta Comunale ha preso atto delle variazioni al Piano Triennale delle OO.PP. 2014/2016 e del relativo elenco annuale nel quale sono inseriti gli interventi del Programma PIU Europa;
- con D.C.C. n. 52 del 13.10.2014 è stata approvata la relazione previsionale e programmatica relativa al triennio 2014/2016;
- con D.C.C. n. 53 del 13.10.2015 è stato approvato il bilancio pluriennale relativo al triennio 2014/2016;

Considerato che:

- con D.D. n.229 del 30/06/2015 veniva affidato alla So.N.T.E.D. l'attività di definizione di un modello organizzativo e di gestione ottimale degli interventi inseriti all'interno del PIU Europa;
- che in virtù dell'efficacia del contratto REP 15827 del 31/07/2015, la So.N.T.E.D., con riferimento alla suddetta attività, ha trasmesso, sulla base degli indirizzi forniti dall'Amministrazione, una proposta contenente i Piani di Gestione relativi alle seguenti opere:
 - "Delocalizzazione della Caserma del Comando Provinciale della Guardia di finanza – ristrutturazione e adeguamento del Fabbricato ex Moscati";
 - "Sistemazione degli spazi sociali al Rione Libertà – Spina Verde";
 - "Riqualificazione della Colonia Elioterapica e sua integrazione con l'ambiente fluviale del Calore";
 - "Stazione Attrezzata Autobus Extraurbani – Parcheggio di scambio Santa Colomba (stadio)".

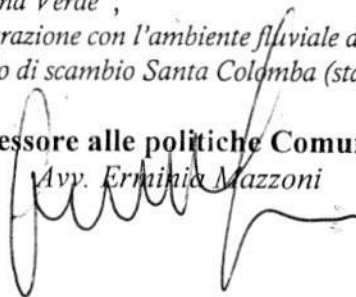
Vista l'urgenza e l'improcrastinabilità di assicurare alle suddette opere una corretta gestione al fine di preservare le stesse da eventuali atti vandalici, tutelandone la manutenzione e la vigilanza

SI PROPONE:

- **di approvare**, gli allegati Piani di Gestione riferiti ai seguenti interventi del Programma Integrato PIU Europa della Città di Benevento:
 - *Delocalizzazione della Caserma del Comando Provinciale della Guardia di finanza – ristrutturazione e adeguamento del Fabbricato ex Moscati*;
 - *"Sistemazione degli spazi sociali al Rione Libertà – Spina Verde"*;
 - *"Riqualificazione della Colonia Elioterapica e sua integrazione con l'ambiente fluviale del Calore"*;
 - *"Stazione Attrezzata Autobus Extraurbani – Parcheggio di scambio Santa Colomba (stadio)"*.

L'Assessore alle politiche Comunitarie

Avv. Erminia Mazzoni



PARERI SULLA PROPOSTA

Art. 49, comma 1, art. 97 comma 2, art. 151, comma 4, T.U. 267/2000

Il sottoscritto Dirigente esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica. Si omette parere contabile perché l'atto non prevede nessun impegno di spesa.

Li

Il Dirigente

Dott. Andrea Lanzalone



LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione che precede;

Visti i pareri favorevoli espressi dal responsabile del Settore;

Con voti unanimi favorevoli, espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

Di approvare integralmente la stessa nel testo proposto;

Con separata votazione unanime la presente viene dichiarata immediatamente esecutiva.



La tua
Campania
cresce in
Europa



Citta' di Benevento

PIU EUROPA CITTA' DI BENEVENTO

***DELOCALIZZAZIONE DELLA CASERMA DEL COMANDO PROVINCIALE
DELLA GUARDIA DI FINANZA-RISTRUTTURAZIONE E ADEGUAMENTO DEL
FABBRICATO EX SCUOLA MOSCATI***

PIANO DI GESTIONE

Sommario

1	Sintesi dell'intervento.....	3
1.1	Premessa.....	3
1.2	Descrizione dell'intervento.....	3
1.3	Elementi progettuali.....	5
2	Utenza e destinazione.....	7
3	Dinamica pluriennale dei costi e dei rientri finanziari	8
3.1	<i>Assumptions</i>	8
3.2	Analisi della domanda.....	8
3.3	Costi di esercizio/operativi	10
3.4	Analisi delle entrate nette	11

Indice delle tabelle

Tabella 1	Palazzo ex Moscati superficie utile.....	7
Tabella 2	Analisi della domanda soddisfatta dall'intervento.....	9
Tabella 3	Costi operativi di gestione	10
Tabella 4	Determinazione delle entrate nette.....	11

Indice delle figure

Figura 1	Ristrutturazione ex scuola Moscati	6
----------	--	---

1 Sintesi dell'intervento

1.1 Premessa

Il progetto di "delocalizzazione della caserma del comando provinciale della guardia di finanza-ristrutturazione e adeguamento del fabbricato ex scuola moscati", detto per brevità "Ex scuola Moscati", rientra nel più ampio programma integrato di rigenerazione urbana P.I.U. Europa previsto dal POR FESR Campania 2000-2007 per le città medie.

La città di Benevento ha identificato nei quartieri Ferrovia e Libertà l'ambito territoriale caratterizzato da disagio socio economico e abitativo su cui implementare il Programma Integrato Urbano "P.I.U. Europa – Benevento".

Sulla scorta di analisi propedeutiche alla stesura del piano strategico per la Città e di quelle proprie del programma integrato sono stati identificati i seguenti macro obiettivi:

1. Potenziamento dell'attrattività della Città;
2. Gestione delle disparità intra-urbane (inserimento sociale, pari opportunità e sicurezza dei cittadini);
3. Creazione di un maggior numero di posti di lavoro e di migliore qualità (con azioni volte a migliorare le capacità e l'efficacia dei servizi pubblici);
4. Miglioramento della *governance* (con azioni volte ad aumentare la partecipazione e il coinvolgimento dei cittadini, realizzare una buona cooperazione fra i diversi livelli di collettività pubbliche, sviluppare un approccio integrato per uno sviluppo sostenibile, realizzare reti per lo scambio di esperienze).

La realizzazione del progetto "ex scuola Moscati" contribuisce al raggiungimento di tali obiettivi in particolare tramite un intervento di riqualificazione per un migliore insediamento di funzioni e servizi pubblici in una parte centrale della Città.

1.2 Descrizione dell'intervento

Il percorso di destinazione dell'immobile ex scuola Moscati è stato abbastanza travagliato con diverse ipotesi che si sono susseguite nel corso degli anni.

Nel 2005 è stata avviata la progettazione per la ristrutturazione e l'adeguamento del fabbricato "ex scuola Moscati" che inizialmente doveva essere destinato alla nuova sede del Comando Provinciale della Guardia di Finanza. Il Comando Regionale delle Fiamme Gialle aveva infatti manifestato la necessità di affittare un edificio idoneo da adibire a caserma, alloggio e autorimessa per soddisfare il Corpo locale. La scelta era subito ricaduta sulla ex scuola di viale Principe di Napoli, in quanto posizionata in una zona centralissima e quindi vantaggiosa per le esigenze dei finanziari. Successivamente era stata anche sottoscritta un'intesa: il Comune avrebbe concesso il complesso alla Guardia di Finanza, provvedendo alla firma del contratto di locazione e producendo una apposita fidejussione bancaria a garanzia.

Nel 2011 l'Amministrazione ha più volte rinnovato l'invito al Comando Provinciale a manifestare la volontà di prendere in affitto l'ex Moscati, per poter dare seguito ai lavori di ristrutturazione ed evitare così un contenzioso con la ditta appaltatrice. Dalla Guardia di Finanza, però, non è mai arrivata alcuna risposta in merito e il silenzio è stato inteso come rinuncia all'insediamento.

Nel 2013 è stato dunque necessario individuare una nuova destinazione per l'ex istituto scolastico, prevedendo lì alcuni uffici giudiziari, a seguito dell'accorpamento del Tribunale e della Procura di

Ariano Irpino con quelli di Benevento e le soppressioni delle sedi distaccate del Giudice di Pace della provincia sannita. Proposta mai andata in porto per opportunità logistiche e tempi per la disponibilità dei locali.

Di recente l'Amministrazione ha accolto con favore l'istanza presentata dalla *Gesesa*, interessata a trasferire la sua sede legale in un complesso più centrale al fine di agevolare i rapporti con enti, istituzioni e stakeholder in generale. Una richiesta importante anche in funzione del programma di rafforzamento che la partecipata sta portando avanti nell'ottica dell'affidamento del servizio idrico ad un gestore unico nell'ambito ottimale di appartenenza. E se la azienda occuperà il corpo principale dell'edificio, le aree secondarie saranno invece affidate alla Polizia Municipale per creare un presidio di sicurezza al rione Ferrovia. Spazio anche agli uffici tributi del Comune per allestire una sede distaccata e garantire una più agevole fruizione del servizio da parte dei cittadini.

Di seguito i principali atti amministrativi che hanno portato alla definizione dell'intervento:

- Con delibera G.C. n.231 del 25/11/2005 è stato approvato il progetto preliminare per la delocalizzazione della Caserma del Comando Provinciale della Guardia di Finanza dalla attuale sede di via Bologna al Viale Principe di Napoli presso il fabbricato denominato "ex Scuola Moscati". Con tale delibera, oltre ad approvare il progetto preliminare per l'importo di € 3.200.000,00 si definivano i rapporti tra il Comune di Benevento e la Guardia di Finanza. Successivamente, in data 16/12/2005, l'Amministrazione Comunale stipulò con il Comando della Guardia di Finanza il contratto di locazione rep. 12527, trascritto, in data 22/06/2006, alla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari.
- L'intervento, quindi, è stato inserito nella delibera di G.M. N°60 del 10/04/2007, avente per oggetto "Decreto legislativo 12 aprile 2006 n.163 art.18 e D.M. del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 9 giugno 2005. Presa atto variazioni al Piano Triennale 2007/2009". Il progetto è inserito nel programma triennale LL.PP. 2007/2009, approvato con delibera C.C. N.18 del 26/04/2007. Con il Nuovo Programma Triennale delle OO.PP. allegato al bilancio di previsione 2007 la spesa per l'intervento è finanziata interamente per l'importo di € 3.200.000,00 con mutuo DD.PP. Con Delibera di G.C. n.102 del 23/05/2007 è stato approvato il progetto definitivo dei lavori in parola. Nella redazione del progetto esecutivo, oggetto della presente deliberazione, si è dovuta necessariamente prevedere una modifica rispetto a quello definitivo, determinata essenzialmente dallo sviluppo esecutivo della parte strutturale dell'esistente fabbricato e dell'impiantistica in generale, oltre l'utilizzo dei materiali specifici.
- L'ultimo atto per la destinazione dell'opera si è avuto con la Delibera di G.C. n. 176 del 26.11.2015, che destina l'immobile ex scuola Media Moscati in parte a favore dei Vigili Urbani e dell'ufficio Tributi del Comune ed in parte a favore della società partecipata *Gesesa S.p.a.* .

1.3 Elementi progettuali

Tipologia intervento	Intervento completo	
Dati dimensionali di massima dell'intervento		
	Superficie del lotto	Mq. 1.850,00
	Area di intervento	Mq. 854,00
	Volumetria (esistente)	mc. 10.064,00
	Volumetria di progetto	mc. 3.275,00
Costo dell'intervento finale	€ 3.200.000,00	
Ambito di impatto strategico sulle priorità dell'obiettivo operativo 6.1.	Riqualificazione ambientale	

Figura 1 Ristrutturazione ex scuola Moscati



2 Utenza e destinazione

Considerato il percorso amministrativo dell'opera e le esigenze del Comune di Benevento, l'edificio recuperato avrà una doppia destinazione:

1. una prettamente interna destinando gli spazi ad ospitare funzioni proprie del Comune come la Polizia municipale e del Servizio tributi;
2. un'altra esterna destinando spazi per ospitare funzioni della GESESA che cura il servizio idrico per la città di Benevento.

Dopo l'intervento la superficie utile dell'immobile ammonta a 2.043 Mq, come dettagliato nella tabella seguente.

Tabella 1 Palazzo ex Moscati superficie utile

Mq	SU	Snr	SUP. OM*
Piano interrato		291,55	72,89
Piano terra	424,07		424,07
Piano primo	489,28	8,80	490,16
Piano secondo	451,55		451,55
Piano terzo	504,03		504,03
Piano sottotetto		402,36	100,59
Totale	1.868,93	702,71	2.043,29

*
SUP. OM. = SU +25% SNR

S.U.

S.n.r.

SUP. OM.

= Superficie utile alloggi

= Superficie netta non residenziale (cantine, sottotetti, accessori, balconi, terrazzi)

= Superficie omogenea

Naturalmente per quanto concerne la prima destinazione non si avranno rientri tariffari essendo funzioni proprie dell'Amministrazione, per la seconda invece occorre stimare i rientri da canone di locazione.

La GESESA ha già opzionato il Piano interrato, il Piano terra e il Piano primo per cui nel prossimo capitolo viene ipotizzata la dinamica dei costi pluriennale di gestione.

3 Dinamica pluriennale dei costi e dei rientri finanziari

Di seguito si illustra la dinamica dei costi e dei rientri finanziari con la descrizione delle assunzioni di base per il calcolo pluriennale dei rientri finanziari generati dalla domanda e dei costi di gestione per determinare il risultato di esercizio.

E' stato adottato un approccio cautelativo con ipotesi contenitive per la quantificazione dei costi ed ipotesi ottimistiche per la determinazione dei rientri finanziari. Pertanto, se si registra un deficit di gestione in tali condizioni ancor più esso sarà probabile ed ampio in condizioni con alti costi di gestione e bassi rientri finanziari.

3.1 Assumptions

La durata utile della struttura, compatibilmente con gli orientamenti europei¹, viene fissata in 15 anni, poiché assimilata ad "altri servizi", mentre per la proiezione pluriennale dei costi e dei rientri finanziari viene preso in considerazione il tasso di inflazione programmato (TIP) fissato a 1,5². Il valore residuale dell'opera viene stimato nel 5%, come indicato nelle diverse guide³, calcolato sul costo totale di investimento attualizzato, il tasso di attualizzazione dei flussi finanziari viene fissato al 5%.

3.2 Analisi della domanda

Per quanto concerne la domanda soddisfatta dall'intervento è stata ipotizzata una destinazione in uso come emerge dall'ultimo atto di indirizzo del comune di Benevento (Delibera di G.C. n. 176 del 26.11.2015) che prevede la seguente destinazione:

- Vigili Urbani;
- Ufficio Tributi del Comune;
- Società partecipata Gesesa S.p.a. .

Si tratta di funzioni interne del Comune di Benevento per cui non andrebbero sviluppate le schede per opere generatori di entrate.

Per la Gesesa, essendo il legame meno diretto si può sviluppare uno schema di domanda basato sulla locazione.

Per la determinazione delle tariffe di concessione è stato considerata una superficie di locazione pari a di 987 mq, derivanti dalle opzioni della Gesesa su Piano Interrato (Mq 72,89= 25% * 291.55), Piano Terra (Mq 424,07) e Piano Primo (Mq 490,16) per un tariffa mensile di locazione di € 7,00/Mq.

Quindi il costo di fitto viene ipotizzato in una tariffa media annua pari a € 84,00/Mq.

¹ Cfr. Commissione Europea Direzione Generale Politica Regionale - Sviluppo tematico, impatto, valutazione e azioni innovatrici - Valutazione e addizionalità - Nuovo periodo di programmazione 2007-2013 -Documenti di lavoro metodologici - DOCUMENTO DI LAVORO N. 4 - Orientamenti metodologici per la realizzazione delle analisi costi-benefici - 08/2006.

² Cfr. MEF – Dipartimento del tesoro, Nota di aggiornamento al Documento di Economia e Finanza, (ottobre 2015), che fissa il tasso per il 2017 al valore di 1,5.

³ Ministero dell'Economia e delle Finanze – Dipartimento delle Politiche di Sviluppo e Coesione (2003), *Documento per la determinazione della partecipazione dei Fondi strutturali negli investimenti in infrastrutture generatori di entrate*, Roma.

Tabella 2 Analisi della domanda soddisfatta dall'intervento

Anni	Servizi erogati								
	Locazione			Polizia Municipale			Servizi Tributi		
	Domanda [mq locati] 1	Tariffa (euro) [tariffa media annua] 2	Rientri finanziari 3 = 1 x 2	Domanda [u.m.] 1	Tariffa (euro) [specificare] 2	Rientri finanziari 3 = 1 x 2	Domanda [u.m.] 1	Tariffa (euro) [specificare] 2	Rientri finanziari 3 = 1 x 2
2014	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2015	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2016						-			-
2017	987	84,0	82.918			-			-
2018	987	85,3	84.162			-			-
2019	987	86,5	85.424			-			-
2020	987	87,8	86.705			-			-
2021	987	89,2	88.006			-			-
2022	987	90,5	89.326			-			-
2023	987	91,8	90.666			-			-
2024	987	93,2	92.026			-			-
2025	987	94,6	93.406			-			-
2026	987	96,0	94.807			-			-
2027	987	97,5	96.230			-			-
2028	987	98,9	97.673			-			-
2029	987	100,4	99.138			-			-
2030	987	101,9	100.625			-			-
2031	987	103,5	102.135			-			-

3.3 Costi di esercizio/operativi

Per quanto concerne la determinazione delle singole voci di costo operativo di seguito si riportano i dettagli.

- “Personale”, non viene previsto
- “Energia”, il totale complessivo annuo ammonta a € 15.000,00:
 - la voce comprende in realtà tutte le utenze, quindi non solo corrente elettrica, ma anche acqua, telefonia e riscaldamento per tutto lo stabile.
- “Materiali”, non viene previsto
- “Altri costi”, il totale complessivo annuo ammonta a € 47.000,00 tutte riconducibili a spese di portierato e vigilanza.
- “Manutenzione ordinaria”, il totale complessivo ammonta a € 15.000,00.
- “Manutenzione straordinaria”, il totale complessivo ammonta a € 73.000,00 da sostenere ogni 5 anni.
- “Costi assimilabili”, sono i costi previsti per il rinnovamento impianti con vita utile più breve di quella del progetto, stimati in € 10.000,00 da sostenere dopo 8 anni di esercizio.

Tabella 3 Costi operativi di gestione

Anni	Costi di esercizio				Manutenzione ordinaria	Manutenzione straordinaria	Costi assimilabili	Costi Operativi
	Personale	Energia	Materiali	Altri costi				
	1	2	3	4	5	6	7	8
2014	-	-	-	-	-	-	-	-
2015	-	-	-	-	-	-	-	-
2016	-	-	-	-	-	-	-	-
2017	-	15.000	-	47.000	15.000	-	-	77.000
2018	-	15.225	-	47.705	15.225	-	-	78.155
2019	-	15.453	-	48.421	15.453	-	-	79.327
2020	-	15.685	-	49.147	15.685	-	-	80.517
2021	-	15.920	-	49.884	15.920	73.000	-	154.725
2022	-	16.159	-	50.632	16.159	-	-	82.951
2023	-	16.402	-	51.392	16.402	-	-	84.195
2024	-	16.648	-	52.163	16.648	-	-	85.458
2025	-	16.897	-	52.945	16.897	-	10.000	96.740
2026	-	17.151	-	53.739	17.151	78.642	-	166.683
2027	-	17.408	-	54.545	17.408	-	-	89.362
2028	-	17.669	-	55.364	17.669	-	-	90.702
2029	-	17.934	-	56.194	17.934	-	-	92.063
2030	-	18.203	-	57.037	18.203	-	-	93.444
2031	-	18.476	-	57.893	18.476	84.719	-	179.565

3.4 Analisi delle entrate nette

Il progetto non presenta un deficit di gestione ma le entrate risultano talmente basse che comportano un deficit di finanziamento dell'opera del 100 %.

Tabella 4 Determinazione delle entrate nette

Anni	Costo totale di investimento 1	Costi operativi 2	Ricavi 3	Valore residuo 4	Entrate nette 5 = 3 + 4 - 2
2014		-	-	-	-
2015	2.213.654*	-	-	-	-
2016	986.346*	-	-	-	-
2017	-	77.000	82.918	-	5.918
2018	-	78.155	84.162	-	6.007
2019	-	79.327	85.424	-	6.097
2020	-	80.517	86.705	-	6.188
2021	-	154.725	88.006	-	66.719
2022	-	82.951	89.326	-	6.375
2023	-	84.195	90.666	-	6.471
2024	-	85.458	92.026	-	6.568
2025	-	96.740	93.406	-	3.334
2026	-	166.683	94.807	-	71.875
2027	-	89.362	96.230	-	6.868
2028	-	90.702	97.673	-	6.971
2029	-	92.063	99.138	-	7.076
2030	-	93.444	100.625	-	7.182
2031	-	179.565	102.135	179.919	102.489
2032	-	-	-	-	-
2033	-	-	-	-	-
2034	-	-	-	-	-
2035	-	-	-	-	-
2036	-	-	-	-	-
2037	-	-	-	-	-
2038	-	-	-	-	-
2039	-	-	-	-	-
2040	-	-	-	-	-
2041	-	-	-	-	-
2042	-	-	-	-	-
2043	-	-	-	-	-

A. Costo totale di investimento attualizzato (i = 5%)	3.153.031
B. Entrate nette attualizzate (i = 5%)	1.208
C. Deficit di finanziamento (A - B)	3.151.823
D. Tasso di deficit di finanziamento (C : A, %)	100,0

(*) Si precisa che per comodità espositiva, il costo di investimento è stato distribuito sulle due annualità 2015 e 2016, sebbene i medesimi importi siano stati realizzati in annualità precedenti

Tabella 2 Costi operativi di gestione

Anni	Costi di esercizio				Manutenzione ordinaria	Manutenzione straordinaria	Costi assimilabili ⁽¹⁾	Costi Operativi
	Personale 1	Energia 2	Materiali 3	Altri costi 4				
2015	-	-	-	-	-	-	-	-
2016	-	-	-	-	-	-	-	-
2017	-	25.000	-	48.000	15.000	-	-	88.000
2018	-	25.375	-	48.720	15.225	-	-	89.320
2019	-	25.756	-	49.451	15.453	-	-	90.660
2020	-	26.142	-	50.193	15.685	-	-	92.020
2021	-	26.534	-	50.945	15.920	250.000	-	343.400
2022	-	26.932	-	51.710	16.159	-	-	94.801
2023	-	27.336	-	52.485	16.402	-	-	96.223
2024	-	27.746	-	53.273	16.648	-	-	97.666
2025	-	28.162	-	54.072	16.897	-	50.000	149.131
2026	-	28.585	-	54.883	17.151	269.321	-	369.939
2027	-	29.014	-	55.706	17.408	-	-	102.128
2028	-	29.449	-	56.542	17.669	-	-	103.660
2029	-	29.890	-	57.390	17.934	-	-	105.214
2030	-	30.339	-	58.251	18.203	-	-	106.793
2031	-	30.794	-	59.124	18.476	290.135	-	398.530
2032	-	31.256	-	60.011	18.753	-	-	110.020
2033	-	31.725	-	60.911	19.035	-	-	111.671
2034	-	32.201	-	61.825	19.320	-	56.325	169.670
2035	-	32.684	-	62.752	19.610	-	-	115.046
2036	-	33.174	-	63.694	19.904	312.558	-	429.330
2037	-	33.671	-	64.649	20.203	-	-	118.523
2038	-	34.176	-	65.619	20.506	-	-	120.301
2039	-	34.689	-	66.603	20.813	-	-	122.106
2040	-	35.209	-	67.602	21.126	-	-	123.937
2041	-	35.738	-	68.616	21.443	-	-	125.796

3.4 Analisi delle entrate nette

Il progetto presenta un deficit di gestione pari a € 57.929 che comporta un deficit di finanziamento dell'opera del 100 %.

Tabella 3 Determinazione delle entrate nette

Anni	Costo totale di investimento	Costi operativi	Ricavi	Valore residuo	Entrate nette
	1	2	3	4	5 = 3 + 4 - 2
2014	1.510.454	-	-	-	-
2015	-	-	-	-	-
2016	-	-	-	-	-
2017	-	88.000	124.440	-	36.440
2018	-	89.320	126.307	-	36.987
2019	-	90.660	128.201	-	37.541
2020	-	92.020	130.124	-	38.105
2021	-	343.400	132.076	-	- 211.324
2022	-	94.801	134.057	-	39.256
2023	-	96.223	136.068	-	39.845
2024	-	97.666	138.109	-	40.443
2025	-	149.131	140.181	-	- 8.951
2026	-	369.939	142.283	-	- 227.656
2027	-	102.128	144.418	-	42.290
2028	-	103.660	146.584	-	42.924
2029	-	105.214	148.783	-	43.568
2030	-	106.793	151.014	-	44.222
2031	-	398.530	153.280	-	- 245.250
2032	-	110.020	155.579	-	45.558
2033	-	111.671	157.913	-	46.242
2034	-	169.670	160.281	-	- 9.389
2035	-	115.046	162.685	-	47.639
2036	-	429.330	165.126	-	- 264.204
2037	-	118.523	167.603	-	49.079
2038	-	120.301	170.117	-	49.816
2039	-	122.106	172.668	-	50.563
2040	-	123.937	175.258	-	51.321
2041	-	125.796	177.887	-	52.091
2042	-	-	-	75.523	75.523

A. Costo totale di investimento attualizzato (i = 5%)	1.510.454
B. Entrate nette attualizzate (i = 5%)	- 57.929
C. Deficit di finanziamento (A - B)	1.510.454
D. Tasso di deficit di finanziamento (C : A, %)	100,0

1



La tua
Campania
cresce in
Europa



Città di Benevento

PIU EUROPA CITTA' DI BENEVENTO

***STAZIONE ATTREZZATA AUTOBUS EXTRAURBANI
PARCHEGGIO DI SCAMBIO SANTA COLOMBA (STADIO)***

PIANO DI GESTIONE

Sommario

1	Sintesi dell'intervento	3
1.1	Premessa.....	3
1.2	Descrizione dell'intervento.....	3
1.3	Elementi progettuali.....	4
1.4	Problematiche e componenti progettuali.....	6
1.4.1	<i>Le problematiche per la realizzazione dell'intervento</i>	6
1.4.2	<i>Gli accessi</i>	7
1.4.1	<i>Gli stalli</i>	8
1.4.2	<i>La pensilina</i>	8
1.4.3	<i>L'edificio per i servizi</i>	9
1.4.4	<i>La rete fognante</i>	10
1.4.5	<i>Gli impianti</i>	10
2	Funzioni e utenza	12
3	Dinamica pluriennale dei costi e dei rientri finanziari	13
3.1	<i>Assumptions</i>	13
3.2	Analisi della domanda.....	13
3.3	Costi di esercizio/operativi.....	15
3.4	Analisi delle entrate nette.....	17
4	Modello di gestione	18
4.1	Modalità di gestione dell'opera.....	18
4.2	Disegno preliminare di un sistema delle concessioni.....	19
4.2.1	<i>Classificazione dei beni</i>	19
4.2.2	<i>Tipologie di concessioni e modalità di assegnazione</i>	20
4.2.3	<i>Soggetti destinatari e finalità d'uso</i>	21
4.2.4	<i>Gradualità delle tariffe</i>	23
4.2.5	<i>Modalità di conduzione</i>	24
4.3	Ipotesi di concessione della gestione.....	26
4.1	Regolamento esercizio della stazione attrezzata di interscambio.....	27

Indice delle tabelle

Tabella 1	Analisi della domanda soddisfatta dall'intervento.....	14
Tabella 2	Costi operativi di gestione.....	16
Tabella 3	Determinazione delle entrate nette.....	17
Tabella 4	Matrice di congruità strategica – SAI	26

Indice delle figure

Figura 1	Stazione attrezzata autobus extraurbani-parcheggio di scambio Santa Colomba (stadio)	5
----------	--	---

1 Sintesi dell'intervento

1.1 Premessa

Il progetto di "Stazione attrezzata autobus extraurbani-parcheggio di scambio Santa Colomba (stadio)", detto per brevità "stazione attrezzata", rientra nel più ampio programma integrato di rigenerazione urbana P.I.U. Europa previsto dal POR FESR Campania 2000-2007 per le città medie.

La città di Benevento ha identificato nei quartieri Ferrovia e Libertà l'ambito territoriale caratterizzato da disagio socio economico e abitativo su cui implementare il Programma Integrato Urbano "P.I.U. Europa – Benevento".

Sulla scorta di analisi propedeutiche alla stesura del piano strategico per la Città e di quelle proprie del programma integrato sono stati identificati i seguenti macro obiettivi:

1. Potenziamento dell'attrattività della Città;
2. Gestione delle disparità intra-urbane (inserimento sociale, pari opportunità e sicurezza dei cittadini);
3. Creazione di un maggior numero di posti di lavoro e di migliore qualità (con azioni volte a migliorare le capacità e l'efficacia dei servizi pubblici);
4. Miglioramento della *governance* (con azioni volte ad aumentare la partecipazione e il coinvolgimento dei cittadini, realizzare una buona cooperazione fra i diversi livelli di collettività pubbliche, sviluppare un approccio integrato per uno sviluppo sostenibile, realizzare reti per lo scambio di esperienze).

La realizzazione del progetto "stazione attrezzata" contribuisce al raggiungimento di tali obiettivi in particolare tramite un intervento di potenziamento dei sistemi locali di mobilità per il miglioramento dell'efficienza e qualità dei servizi di trasporto della Città e del territorio.

1.2 Descrizione dell'intervento

Il progetto riguarda la realizzazione di un "Terminal Bus" nei pressi dello Stadio Santa Colomba, una zona dove tutt'ora il traffico veicolare, sia urbano che extraurbano, è presente.

L'Amministrazione, dopo varie considerazioni, ha individuato, quale area da adibire a "Terminal Bus", quella a ridosso del campo sportivo Santa Colomba, in prossimità dello svincolo autostradale, una zona peraltro caratterizzata dalla presenza di numerose strutture scolastiche.

In particolare, l'area utilizzata è il parcheggio, sita nei pressi di via Caselli, avente le seguenti caratteristiche: area ricadente in zona F3 - area adibita per parcheggio pubblico – nell'attuale Piano Regolatore Generale del Comune di Benevento.

L'intervento interessa una zona di circa 8.000 mq, in cui, oltre a due corsie di entrata e di uscita, sono ricavati 12 stalli per autobus, 80 stalli per auto, una struttura di circa 80 mq sistemata a verde con alberi di alto o medio fusto. Gli stalli degli autobus sono protetti da pensiline. Sono stato realizzati anche gli impianti fognari, idrici, di illuminazione e dei dispositivi di entrata e di uscita; viabilità di accesso e di uscita.

L'intervento nasce da un programma di riorganizzazione della mobilità urbana, che riserva ai parcheggi di scambio un nuovo ruolo. L'area individuata è prossima al polo scolastico e al polo sportivo, rappresentando la meta di mezzi di trasporto extraurbano che arrivano in città. La

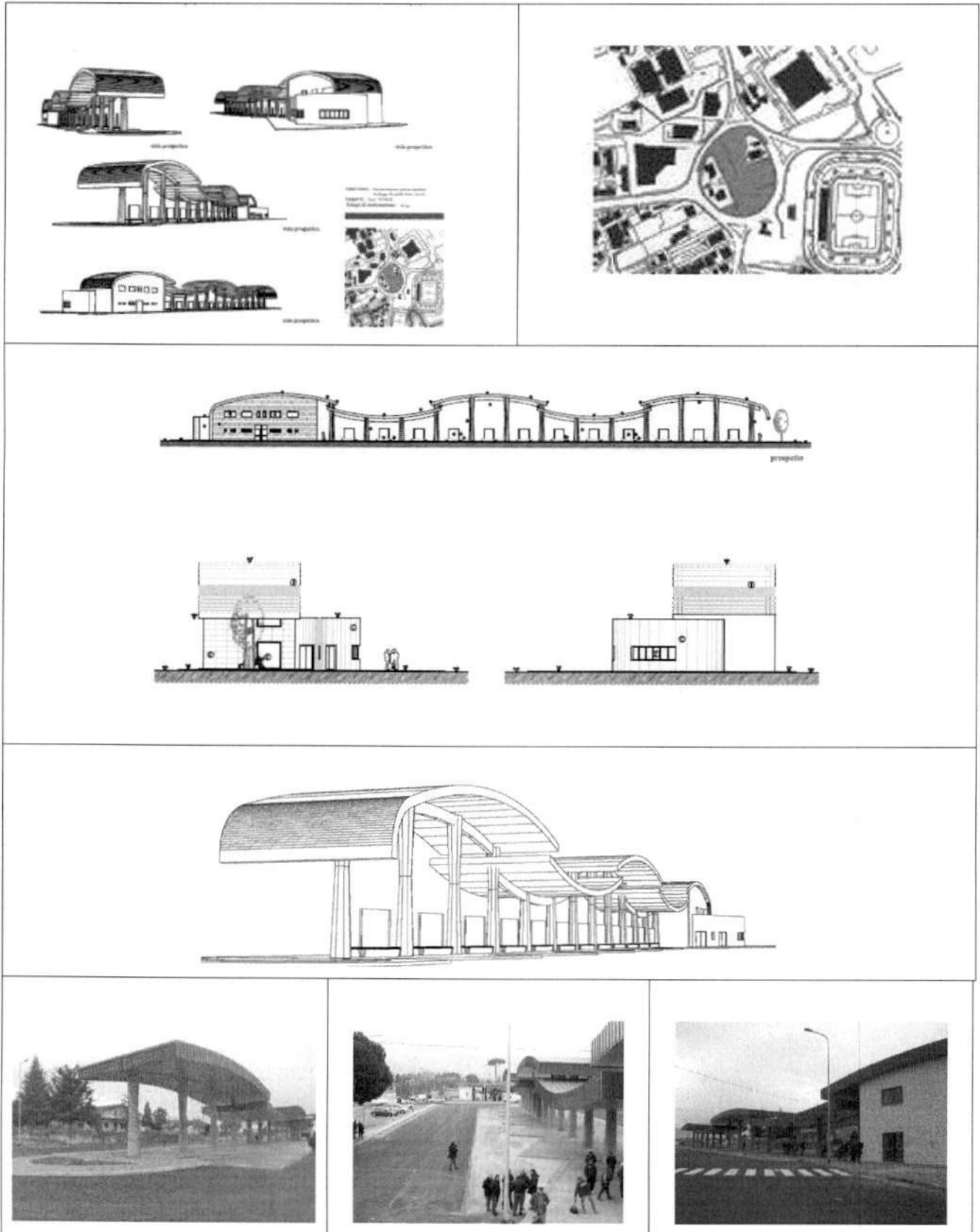
riduzione del traffico dei mezzi di trasporto extraurbano è un obiettivo importante e primario per ridurre gli intasamenti nelle ore di punta e conseguenti inquinamenti acustici ed atmosferici.

Trattasi di intervento di ristrutturazione urbanistica, ai sensi dell'art. 3 del TU edilizia. L'ordine di priorità, ai sensi del D.Lgs. 163/2006, consiste nel recupero del patrimonio urbanistico.

1.3 Elementi progettuali

Tipologia intervento	Intervento completo
Dati dimensionali di massima dell'intervento	
Superficie del lotto	Mq. 8.000,00
Area di intervento	Mq. 8.000,00
Volumetria (esistente)	
Volumetria di progetto	Mc. 1.200,00
Costo dell'intervento finale	€ 1.426.757,00
Ambito di impatto strategico sulle priorità dell'obiettivo operativo 6.1.	Potenziamento di sistemi di mobilità locale

Figura 1 Stazione attrezzata autobus extraurbani-parcheggio di scambio Santa Colomba (stadio)



Fonte: PIU Eruopa Benevento

1.4 Problematiche e componenti progettuali

1.4.1 Le problematiche per la realizzazione dell'intervento

La città di Benevento non è dotata di una stazione attrezzata per autobus extraurbani (comprensiva cioè di aree di sosta autobus, locali di ricovero ed accoglienza passeggeri, area di parcheggio di interscambio) se si esclude l'area di sosta ubicata nell'ex campo di calcio del Collegio La Salle che, fra l'altro, per la posizione logistica, riesce a soddisfare solo parzialmente le esigenze dell'utenza, in quanto i vari uffici di interesse pubblico erano ubicati in parti diversificate della città.

La città di Benevento, in questi ultimi anni, ha delocalizzato alcuni servizi importanti per la cittadinanza, trasferendoli in zone in passato ritenute periferiche e che invece oggi, con lo sviluppo urbanistico ed edilizio della città, appaiono completamente integrate con il contesto residenziale e commerciale; ciò ha significato una maggiore soddisfazione per l'utenza e, nel contempo, un minore ingolfamento del centro storico cittadino.

Di dette aree senz'altro la più interessante è quella compresa tra lo stadio Santa Colomba e lo stadio Meomartini, laddove sono oggi ubicati il Comando Centrale della Polizia Municipale, il Provveditorato agli Studi, il CONI, alcuni uffici comunali, diversi istituti scolastici di vario ordine e grado, concessionarie automobilistiche, uffici privati di interesse pubblico (Telecom, Enel ecc.) impianti sportivi (campo di calcio, stadio, palazzetto dello sport, ecc.).

Tanto comporta oggi la necessità di prevedere un'area attrezzata per il parcheggio degli autoveicoli ed autobus che provengono dalla provincia, facilitando in tal modo l'interscambio ed i collegamenti con le linee di trasporto-urbano.

In mancanza di tanto attualmente gli autobus adibiti alle linee extraurbane sono costretti a sostare lungo la strada creando notevole intralcio al traffico veicolare, specie nelle ore di punta, e con grave disagio per gli utenti.

L'Amministrazione comunale con il progetto "stazione attrezzata" ha inteso fornire una risposta a tale problematica, con la creazione di una stazione per gli autobus extraurbani con adiacente parcheggio di interscambio posizionato proprio in un'area limitrofa allo stadio Santa Colomba e quindi vicina a tutti i siti di interesse comunale e sovra comunale.

La scelta effettuata è stata basata sull'esito di alcuni studi preliminari sul traffico locale ed extraurbano che hanno evidenziato che la rete del trasporto urbano dell'AMTS copre capillarmente tutto il territorio più urbanizzato servendo i principali poli generatori/attrattori di traffico ed in particolare tutti gli Istituti scolastici superiori ed i Dipartimenti Universitari nelle loro varie localizzazioni.

L'intervento, dunque, ha previsto un'area di parcheggio per circa 80 posti auto, numero consoni alle locali necessità nonché alla sostenibilità della viabilità al contorno; un piazzale composto di 6 stalli per arrivi ed analoghi 6 stalli per partenze; una struttura adibita a biglietteria, punto ristoro e servizi di circa 80 Mq; sistemazioni di spazi "a verde".

L'aspetto che è stato affrontato con particolare attenzione è quello di natura ambientale, nel senso che l'intervento, oltre ad assicurare un servizio agli utenti delle linee extraurbane, deve evitare che l'area si trasformi in una zona di elevato degrado ambientale per la presenza del notevole carico inquinante.

In tale ottica si è quindi proceduto ad affrontare la problematica derivante dallo smaltimento delle acque di prima pioggia e del loro alto potere inquinante. L'impianto IPC permette di trattare in continuo le acque di prima pioggia provenienti dal dilavamento della superficie impermeabile del parcheggio per autobus e quello per autovetture, inquinati da olii minerali, idrocarburi, sabbia ed inerti. Sono stati realizzati due impianti di prima pioggia, differenti sia per ingombri planimetrici che per dimensioni degli elementi costituenti. Il sistema IPC 2700 è destinato al trattamento delle acque meteoriche raccolte nel piazzale di parcheggio delle autovetture; mentre il sistema IPC 7200 tratterà le acque meteoriche del parcheggio degli autobus. A valle del sistema IPC 2700 è stato previsto un sistema di accumulo e di riutilizzo delle acque depurate per l'irrigazione delle aree a verde.

Accanto al problema dell'inquinamento, è stato affrontato quello del sovraccarico cui sono sottoposte le fognature durante gli eventi piovosi (soprattutto se si tratta di reti miste), a causa della crescente impermeabilizzazione dei terreni che determina notevoli incrementi dei quantitativi d'acqua da smaltire; è quindi importante che solo le prime piogge siano avviate ad impianti di trattamento, mentre la notevole quantità, meno inquinante, venga immessa in fognatura. L'impianto IPC permette di trattare in continuo le acque di pioggia provenienti dal dilavamento di superfici impermeabili, sfruttando l'azione di un separatore di sabbie e oli a funzionamento continuo in grado di trattare portate fino a 40 l/s. Le acque di dilavamento provenienti dalle aree di transito impermeabili sono convogliate al sistema di trattamento. Nelle vasche viene inviata una portata data dai primi 5 mm di un evento meteorico scaricati in 15 minuti; per portate superiori si attiva il bypass che invia al recapito finale, le acque in eccesso.

L'impianto di trattamento è costituito da un dissabbiatore e un deoliatore con filtro a coalescenza, così che il refluo in uscita abbia le caratteristiche idonee per poter essere scaricato in corpo idrico superficiale. Le sabbie, gli oli e gli altri liquidi leggeri trasportati dalle acque di pioggia che dilavano le superfici esposte, si accumulano all'interno delle vasche durante il normale esercizio dell'impianto. Con il tempo, questi accumuli divengono eccessivi e tendono a pregiudicare l'efficienza di depurazione dell'impianto; per questo motivo è essenziale svolgere delle operazioni periodiche di ispezione delle vasche e, qualora si renda necessario, provvedere allo spurgo e alla pulizia delle stesse. La frequenza di tali operazioni è in funzione del carico inquinante del refluo. Per quello che riguarda il filtro a coalescenza, occorre procedere periodicamente all'estrazione del filtro e al lavaggio energico con un getto d'acqua fatto in testa all'impianto.

A completamento dell'impianto IPC a servizio del parcheggio delle autovetture è stata prevista una stazione per irrigazione automatica, tanto nell'ottica di riutilizzo delle acque reflue, che trattate possono essere utilizzate per irrigare le aiuole ivi presenti.

Infine, allo scopo di ridurre i costi di gestione dell'opera è stato previsto un sistema di pannelli fotovoltaici, da disporre sulla copertura del piccolo edificio servizi, capace di garantire l'autosufficienza energetica. La rete di pannelli fotovoltaici consentirà anche di alimentare il sistema di pannelli informativi che appaiono indispensabili per una giusta funzionalità dell'intervento.

1.4.2 Gli accessi

L'intera isola spartitraffico inizialmente era caratterizzata da sostanziali dislivelli da monte (Rione Liberta) verso valle (stadio S. Colomba), con differenze di quote variabili da 1,20-1,80 mt. fra i punti estremi del diametro, che prima si adattavano alla situazione dei luoghi per cui non vi era un

corretto sistema di raccolta delle acque meteoriche che, in genere, sversavano addirittura verso le abitazioni.

L'intervento ha previsto due accessi distinti rispettivamente per l'area di parcheggio delle autovetture e per gli stalli degli autobus, per cui è stato possibile anche studiare un più corretto sistema di raccolta delle acque meteoriche, disponendo in due differenti quote l'area di parcheggio delle autovetture da quella per gli autobus. Naturalmente il collegamento fra tali differenti livelli avviene a mezzo di gradinate e rampe per portatori di handicaps.

L'area di parcheggio per le autovetture prevede distinti accessi per l'ingresso e per l'uscita, in modo che è stato possibile realizzare la regolamentazione di accesso ed il pagamento della sosta. L'area è inoltre contornata e suddivisa fra le varie parti con aiuole in modo da garantire sia l'ombra, in caso di forte soleggiamento, sia una piacevole accoglienza ambientale.

Opportuni marciapiedi garantiscono i passaggi pedonali, così come, in corrispondenza delle gradinate e delle rampe per portatori di handicaps, sono stati previsti parcheggi dedicati, dotati delle necessarie aree di movimentazione delle carrozzelle.

1.4.1 Gli stalli

Analogamente anche l'area destinata agli stalli per gli autobus, in n. di 6 sia per l'arrivo che per la partenza, ha accessi distinti per l'ingresso e per l'uscita in modo da non creare problemi alle manovre degli autobus. Infatti, per la particolare conformazione geometrica dell'area, gli stalli, conformemente a quanto previsto nel progetto preliminare, sono stati disposti a spina di pesce, il che implica di accettare la condizione che i bus effettuino manovre di "marcia indietro" per la ripartenza, e tale disposizione ha il vantaggio di non creare alcuna interferenza fra le corsie di transito che restano distinte e separate.

E' anche da evidenziare che la disposizione degli stalli comporta tragitti limitati per i passeggeri che, a piedi, si devono recare nei vari stalli, e garantisce la sicurezza degli utenti che non devono mai attraversare piazzali o corsie di manovre, potendo accedere al marciapiede di definizione degli stalli direttamente dalla biglietteria e dalla palazzina di servizio.

Per quel che riguarda le caratteristiche del corpo stradale, si evidenzia che per l'intera area scoperta destinata alla movimentazione dei mezzi è stato realizzato uno strato di misto stabilizzato dello spessore medio di cm. 30 e sovrastante manto bituminoso (binder da cm. 4 oltre al tappetino di usura da cm.3). In corrispondenza delle aree di manovra, invece, allo scopo di garantire una maggiore consistenza del sottofondo sottoposto a carichi concentrati di notevole entità, dopo lo strato di fondazione in misto granulometrico stabilizzato è stato previsto uno strato di 25 cm. di calcestruzzo debolmente armato.

1.4.2 La pensilina

La pensilina di protezione per gli utenti si sviluppa come una larghezza costante pari a 9,00 sorretta da pilastri posti ad interasse costante di 7,00 mt. La semplicità dell'impianto a terra della costruzione si contrappone al ritmo in elevazione della copertura, che presenta un andamento curvilineo (concavo e convesso) che si inverte ogni 21 mt circa. La pensilina ha un'impronta a terra di mt 9,00 x 86 mt e le altezze massime variano da mt 4,80 a mt 8,10. Dal punto di vista strutturale lo schema statico è di estrema semplicità, in quanto si presenta come un elemento verticale a doppio sbalzo simmetrico. I pilastri hanno struttura in c.c.a. in opera con altezza variabile in funzione della conformazione della copertura; gli stessi, geometricamente, si presentano con sezione variabile lungo l'altezza, rastremandosi verso l'alto fino ad arrivare ad una quota di

mezzeria in cui inverte l'andamento , facendo di nuovo crescere la sezione trasversale verso la sommità; in estrema sintesi la forma dei pilastri può essere assimilata a due tronchi di piramide che si intersecano in prossimità del vertice.

Gli sbalzi laterali sono stati ottenuti con una trave reticolare in acciaio sostenuta, nella parte mediana, dalla trave curva di collegamento tra i pilastri. Le travi reticolari sono poste ad interasse di circa mt 2,30 con arcarecci ortogonali che garantiscono l'irrigidimento trasversale della copertura e contestualmente rappresentano il sostegno per la sovrastante barriera grecata. La copertura, realizzata con capriate in acciaio poggiate su di un telaio in c.a, non è costituita da un unico blocco, ma è caratterizzata da cinque elementi indipendenti a geometria alternata, in modo da richiamare la sinuosità del movimento descritto in premessa. Le capriate in acciaio, a sbalzo rispetto al telaio portante in c.a., sono rivestite con una copertura in alluminio naturale groffato.

Il telaio in c.a. è costituito da un'unica fila di pilastri, di forma ottagonale in pianta e ad altezza variabile, collegati da una trave di testata, con sezione pari a cm 30x70, che segue l'andamento curvilineo dei vari elementi di copertura.

I pilastri, anch'essi a geometria variabile, avranno un ingombro massimo in pianta pari a mt 1.025 ed un'altezza che varia da un minimo di mt 4,50 ad un massimo di mt 8,85, e saranno posti ad un interasse costante di mt 7,00.

La struttura di fondazione è costituita da una unica trave a T rovescia, ordita nella direzione longitudinale e da travi, della medesima sezione, che fuoriescono, in corrispondenza di tutti i pilastri, in direzione ortogonale per migliorare la capacità di assorbire gli sforzi trasversali che vengono trasmessi dai pilastri.

L'area destinata all'attesa degli utenti è pavimentata con masselli di calcestruzzo delimitati da cordoni in cemento vibrato; in sommità è stato predisposto un sistema in alluminio naturale per ospitare 4 tabelloni informatici.

1.4.3 L'edificio per i servizi

L'edificio servizi si sviluppa su due livelli per un ingombro in pianta di circa mq. 205 al piano terra e di mq. 135 al piano primo.

Lo sviluppo in pianta dell'edificio è caratterizzato da un corpo fondamentale, a forma rettangolare, delle dimensioni di mt 23,88 x 8,00 che termina all'estremità con una forma libera, aggettante rispetto all'ingombro della pensilina che funge anche da copertura, allo scopo di rianneggiare il disegno planimetrico dell'intervento.

Al piano terreno saranno ospitati gli spazi destinati alla biglietteria/sala d'attesa (con ingressi separati fra la parte destinata all'utenza e quella degli uffici) e con corpo scala di collegamento al piano superiore. L'intervento prosegue con la previsione di un ampio locale destinato a punto di ristoro, che prosegue anch'esso al piano superiore collegandosi con un'altra scala posta sull'estremità opposta. Sul fronte opposto a quello di ingresso sono previsti gli spazi destinati ai locali igienico-sanitari, distinti per sesso e tutti dotati di bagno per portatori di *handicaps*.

Al piano primo è stato previsto, in corrispondenza della sottostante biglietteria, un ampio spazio destinato ad uffici e due ambienti di lavoro.

Analogamente, in corrispondenza del punto di ristoro, al piano superiore si sviluppa un'ampia sala per l'accoglienza dell'utenza con annessa terrazza.

La struttura portante dell'edificio è realizzata con una intelaiatura in c.a. di travi e pilastri collegati nelle due direzioni che va a connettersi alla copertura della pensilina, in modo da sembrare il suo naturale completamento.

La maglia strutturale è stata ottimizzata in funzione della distribuzione funzionale e prevede un'unica campata da 8,00 mt lungo il lato corto del rettangolo principale, e campate di lunghezza molto più ridotta nell'altra direzione. I solai sono in laterocemento di altezza 30 cm nella zona con luce di 8,00 mt, di 25 cm nelle zone destinate a terrazzo. Le scale hanno anch'esse una struttura in c.a. con travi a ginocchio e gradini a sbalzo, e sono disposte simmetricamente rispetto all'asse mediano trasversale. La struttura di fondazione, in base alle risultanze delle indagini geognostiche, è del tipo diretto, e viene realizzata con un graticcio di travi a T rovescia, ordite nelle due direzioni. Le caratteristiche geometriche della trave di fondazione, ed in particolare di altezza, sono determinate dalla necessità di attestarsi sullo strato di misto alluvionale cementato di ottime caratteristiche geotecniche, posto immediatamente al di sotto dello strato di limi sabbiosi.

Le tompagnature del manufatto sono del tipo a cassetta, rivestite con doghe verticali in alluminio preverniciato a fissaggio nascosto per la parte ad andamento curvilineo, mentre per la restante parte sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi sono in alluminio naturale a taglio termico con vetri basso emissivi. I pavimenti dei vani ambienti sono in piastrelle di ceramica smaltata monocottura, mentre nei bagni i pavimenti ed i rivestimenti sono rispettivamente con piastrelle di litogres e di ceramica smaltata. Le porte interne sono realizzate in alluminio.

1.4.4 La rete fognante

Come già detto nei precedenti paragrafi l'attuale area di parcheggio si conforma in modo disordinato rispetto alle situazioni altimetriche del contorno, sicché non esiste un vero sistema di raccolta delle acque meteoriche che invece vengono disordinatamente immesse nelle esistenti caditoie. Per tale motivo, e tenendo conto della particolare configurazione orografica dell'area e per evitare diametri di tubazioni troppo elevate, sono state progettati due distinti impianti per la raccolta delle acque meteoriche e fognarie, l'uno a servizio dell'area di parcheggio, l'altro a servizio del terminal bus. L'impianto di raccolta delle acque meteoriche delle aree di parcheggio autovetture è realizzato con tubazioni in PEAD di diametro variabile.

Per l'area del terminal bus, di forma rettangolare allungata, sono stati previsti due bracci di tubazioni in PEAD pressoché paralleli che confluiscono quasi centralmente per poi convogliare le portate nella rete fognante cittadina, dopo aver raccolto anche gli scarichi provenienti dall'edificio servizi. I diametri delle tubazioni variano da Ø 200 a Ø 500 mm. Nella zona terminal bus sono realizzati pozzetti centrali sifonati per il convogliamento delle acque, mentre nell'area parcheggio autovetture sono state previste normali caditoie per la raccolta delle acque piovane, in quanto non vengono aggiunti allacci o scarichi da servizi igienici.

1.4.5 Gli impianti

Impianto idrico e anticendio

La condotta di adduzione si dirama all'edificio servizi che ha la tratta principale avente la funzione di adduzione agli idranti disposti secondo legge sia nell'area di parcheggio che nella zona del terminal. Gli idranti, per evitare atti vandalici, non sono esterni ma vengono ubicati in pozzetti a terra. Le tubazioni sono in polietilene di diametro variabile da cl) 60mm a cl) 32 mm.

Impianto di pubblica illuminazione

Tutta l'area è dotata di adeguato impianto di pubblica illuminazione costituito da pali ad uno o due bracci come indicato nelle specifiche planimetrie di progetto.

Tutta la zona della pensilina è invece illuminata con particolari proiettori disposti al di sotto della stessa in punti strategici in modo da creare sufficiente illuminazione per gli utenti, in funzione dei fasci d'ombra che possono derivare dalle singole pilastrate.

2 Funzioni e utenza

La stazione attrezzata è stata pensata come nodo di interscambio per il trasporto extraurbano che oggi viene coperto attraverso le 4 principali fermate urbane (Bar 2000/Cappuccini, Santa Colomba, Stazione Centrale e attuale Terminal).

Sul totale dei 10.403 studenti degli Istituti superiori, risulta che più della metà proviene da fuori Benevento (5.682): ciò a certificare l'entità della domanda complessiva di trasporto extraurbano su gomma o su ferro determinato dalla popolazione studentesca delle scuole superiori di Benevento.

Si evidenzia una diversa sistematicità dei movimenti su Benevento di uno studente che viene da fuori e che frequenta un Istituto superiore in un caso o l'Università nell'altro caso. Il viaggio è infatti quotidiano e sistematico in tutti i giorni feriali del periodo scolastico per gli studenti delle scuole superiori. Per l'Università occorre distinguere i diversi comportamenti del "fuori sede", bisogna distinguere coloro che fanno frequenze sistematiche da quelli con frequentazioni occasionali e da coloro che hanno il domicilio a Benevento.

Ancora maggiore è l'incidenza degli studenti universitari che vengono da fuori città.

Per l'Università il Comune ha acquisito il dato globale, indifferenziato per Dipartimenti, da cui risulta che gli studenti che vengono da fuori Benevento sono quasi l'80% (ben 6.552).

Considerando la situazione attuale del trasporto extra urbano a Benevento si ha, nei quarti d'ora di punta (7,30 : 7,45 - 13,30: 13,45), una concomitanza di 65 arrivi e 38 partenze.

Sulla base di queste considerazioni ed alcuni studi l'Amministrazione Comunale ha individuato l'area (costituita da una superficie relitta, di notevole estensione planimetrica, compresa nella viabilità di piano e pertanto già dotata di tutte le arterie stradali di accesso e deflusso) nel vecchio parcheggio sito nei pressi di via Casselli, per una superficie complessiva di circa 8.000,00 mq, sulla quale è stata realizzata la stazione attrezzata.

Per rispondere alle diverse esigenze sono stati ricavati 12 stalli per autobus, 80 stalli per auto, una struttura di circa 80 mq sistemata a verde con alberi di alto o medio fusto.

3 Dinamica pluriennale dei costi e dei rientri finanziari

Di seguito si illustra la dinamica dei costi e dei rientri finanziari con la descrizione delle assunzioni di base per il calcolo pluriennale dei rientri finanziari generati dalla domanda e dei costi di gestione per determinare il risultato di esercizio.

E' stato adottato un approccio cautelativo con ipotesi contenutive per la quantificazione dei costi ed ipotesi ottimistiche per la determinazione dei rientri finanziari. Pertanto, se si registra un deficit di gestione in tali condizioni ancor più esso sarà probabile ed ampio in condizioni con alti costi di gestione e bassi rientri finanziari.

3.1 Assumptions

La durata utile della struttura, compatibilmente con gli orientamenti europei¹, viene fissata in 25 anni, poiché assimilata ad "trasporti", mentre per la proiezione pluriennale dei costi e dei rientri finanziari viene preso in considerazione il tasso di inflazione programmato (TIP) fissato a 1,5². Il valore residuale dell'opera viene stimato nel 5%, come indicato nelle diverse guide³, calcolato sul costo totale di investimento attualizzato, il tasso di attualizzazione dei flussi finanziari viene fissato al 5%.

3.2 Analisi della domanda

Per quanto concerne la domanda soddisfatta dall'intervento è stata ipotizzata l'erogazione di tre tipologie di servizio:

1. Parcheggi per autobus;
2. Parcheggi per auto;
3. Concessione bar/biglietteria.

Per la determinazione delle tariffe di concessione sono stati utilizzate dei *benchmark* di altre esperienze comunali, in particolare il sistema di concessione del Comune di Cattolica (RN).

1. Per i parcheggi autobus è stato ipotizzato l'utilizzo di 12 stalli alla tariffa media giornaliera di 25€ per 5 giorni a settimana ad un tasso di utilizzo dell'80% con un rientro annuo pari a 4.800 € ($25 \times 5 \times 4 \times 12 \times 0,8$) per stallo per un totale complessivo di € 57.600,00.
2. Per i parcheggi auto è stato ipotizzato l'utilizzo di 80 stalli alla tariffa oraria di fascia B del Comune di Benevento pari a 0,75€ per una fruibilità di 12 ore al giorno per 5 giorni a settimana ad un tasso di copertura del 30% con un rientro annuo pari a 51.840,00 € ($80 \times 0,75 \times 12 \times 5 \times 4 \times 12 \times 0,30$).
3. La concessione del servizio di bar/biglietteria è stata computata in € 15.000,00 annui (base d'asta da sottoporre a offerta migliorativa).

¹ Cfr. Commissione Europea Direzione Generale Politica Regionale - Sviluppo tematico, impatto, valutazione e azioni innovatrici - Valutazione e addizionalità - Nuovo periodo di programmazione 2007-2013 - Documenti di lavoro metodologici - DOCUMENTO DI LAVORO N. 4 - Orientamenti metodologici per la realizzazione delle analisi costi-benefici - 08/2006.

² Cfr. MEF – Dipartimento del tesoro, Nota di aggiornamento al Documento di Economia e Finanza, (ottobre 2015), che fissa il tasso per il 2017 al valore di 1,5.

³ Ministero dell'Economia e delle Finanze – Dipartimento delle Politiche di Sviluppo e Coesione (2003), *Documento per la determinazione della partecipazione dei Fondi strutturali negli investimenti in infrastrutture generatori di entrate*, Roma.

Tabella 1 Analisi della domanda soddisfatta dall'intervento

Anni	Servizi erogati								
	Parcheggio autobus			Parcheggio auto			Bar/Biglietteria		
	Domanda [n. di stalli]	Tariffa (euro) [tariffa media annua]	Rientri finanziari	Domanda [n. di stalli]	Tariffa (euro) [tariffa media annua]	Rientri finanziari	Domanda [n. concessione]	Tariffa (euro) [concessione]	Rientri finanziari
1	2	3 = 1 x 2	1	2	3 = 1 x 2	1	2	3 = 1 x 2	
2015	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2016	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2017	12	4.800,0	57.600	80	648	51.840	1	15.000	15.000
2018	12	4.872,0	58.464	80	658	52.618	1	15.225	15.225
2019	12	4.945,1	59.341	80	668	53.407	1	15.453	15.453
2020	12	5.019,3	60.231	80	678	54.208	1	15.685	15.685
2021	12	5.094,5	61.135	80	688	55.021	1	15.920	15.920
2022	12	5.171,0	62.052	80	698	55.846	1	16.159	16.159
2023	12	5.248,5	62.982	80	709	56.684	1	16.402	16.402
2024	12	5.327,3	63.927	80	719	57.534	1	16.648	16.648
2025	12	5.407,2	64.886	80	730	58.397	1	16.897	16.897
2026	12	5.488,3	65.859	80	741	59.273	1	17.151	17.151
2027	12	5.570,6	66.847	80	752	60.162	1	17.408	17.408
2028	12	5.654,2	67.850	80	763	61.065	1	17.669	17.669
2029	12	5.739,0	68.868	80	775	61.981	1	17.934	17.934
2030	12	5.825,1	69.901	80	786	62.911	1	18.203	18.203
2031	12	5.912,4	70.949	80	798	63.854	1	18.476	18.476
2032	12	6.001,1	72.013	80	810	64.812	1	18.753	18.753
2033	12	6.091,1	73.094	80	822	65.784	1	19.035	19.035
2034	12	6.182,5	74.190	80	835	66.771	1	19.320	19.320
2035	12	6.275,2	75.303	80	847	67.773	1	19.610	19.610
2036	12	6.369,4	76.432	80	860	68.789	1	19.904	19.904
2037	12	6.464,9	77.579	80	873	69.821	1	20.203	20.203
2038	12	6.561,9	78.743	80	886	70.868	1	20.506	20.506
2039	12	6.660,3	79.924	80	899	71.931	1	20.813	20.813
2040	12	6.760,2	81.123	80	913	73.010	1	21.126	21.126
2041	12	6.861,6	82.339	80	926	74.105	1	21.443	21.443

3.3 Costi di esercizio/operativi

Per quanto concerne la determinazione delle singole voci di costo operativo di seguito si riportano i dettagli.

- “Personale”, non sono previsti costi.
- “Energia”, il totale complessivo annuo ammonta a € 25.000,00, per il costo delle utenze.
- “Materiali”, non sono previsti.
- “Altri costi”, il totale complessivo annuo ammonta a € 48.000,00, si prevedono:
 - spese di pulizia per € 12.500,00;
 - spese per servizi generici per € 2.000,00;
 - spese per vigilanza per € 30.000,00;
 - spese per servizi di giardinaggio per € 1.000,00;
 - varie per 2.500,00.
- “Manutenzione ordinaria”, il totale complessivo ammonta a € 15.000,00.
- “Manutenzione straordinaria”, il totale complessivo ammonta a € 250.000,00 da sostenere ogni 5 anni.
- “Costi assimilabili”, sono i costi previsti per il rinnovamento di apparecchiature e impianti con vita utile più breve di quella del progetto, stimati in € 50.000,00 da sostenere dopo 8 anni di esercizio.

Tabella 2 Costi operativi di gestione

Anni	Costi di esercizio				Manutenzione ordinaria	Manutenzione straordinaria	Costi assimilabili ⁽¹⁾	Costi Operativi
	Personale 1	Energia 2	Materiali 3	Altri costi 4				
2015	-	-	-	-	-	-	-	-
2016	-	-	-	-	-	-	-	-
2017	-	25.000	-	48.000	15.000	-	-	88.000
2018	-	25.375	-	48.720	15.225	-	-	89.320
2019	-	25.756	-	49.451	15.453	-	-	90.660
2020	-	26.142	-	50.193	15.685	-	-	92.020
2021	-	26.534	-	50.945	15.920	250.000	-	343.400
2022	-	26.932	-	51.710	16.159	-	-	94.801
2023	-	27.336	-	52.485	16.402	-	-	96.223
2024	-	27.746	-	53.273	16.648	-	-	97.666
2025	-	28.162	-	54.072	16.897	-	50.000	149.131
2026	-	28.585	-	54.883	17.151	269.321	-	369.939
2027	-	29.014	-	55.706	17.408	-	-	102.128
2028	-	29.449	-	56.542	17.669	-	-	103.660
2029	-	29.890	-	57.390	17.934	-	-	105.214
2030	-	30.339	-	58.251	18.203	-	-	106.793
2031	-	30.794	-	59.124	18.476	290.135	-	398.530
2032	-	31.256	-	60.011	18.753	-	-	110.020
2033	-	31.725	-	60.911	19.035	-	-	111.671
2034	-	32.201	-	61.825	19.320	-	56.325	169.670
2035	-	32.684	-	62.752	19.610	-	-	115.046
2036	-	33.174	-	63.694	19.904	312.558	-	429.330
2037	-	33.671	-	64.649	20.203	-	-	118.523
2038	-	34.176	-	65.619	20.506	-	-	120.301
2039	-	34.689	-	66.603	20.813	-	-	122.106
2040	-	35.209	-	67.602	21.126	-	-	123.937
2041	-	35.738	-	68.616	21.443	-	-	125.796

3.4 Analisi delle entrate nette

Il progetto presenta un deficit di gestione pari a € 57.929 che comporta un deficit di finanziamento dell'opera del 100 %.

Tabella 3 Determinazione delle entrate nette

Anni	Costo totale di investimento 1	Costi operativi 2	Ricavi 3	Valore residuo 4	Entrate nette 5 = 3 + 4 - 2
2014	1.510.454	-	-	-	-
2015	-	-	-	-	-
2016	-	-	-	-	-
2017	-	88.000	124.440	-	36.440
2018	-	89.320	126.307	-	36.987
2019	-	90.660	128.201	-	37.541
2020	-	92.020	130.124	-	38.105
2021	-	343.400	132.076	-	211.324
2022	-	94.801	134.057	-	39.256
2023	-	96.223	136.068	-	39.845
2024	-	97.666	138.109	-	40.443
2025	-	149.131	140.181	-	8.951
2026	-	369.939	142.283	-	227.656
2027	-	102.128	144.418	-	42.290
2028	-	103.660	146.584	-	42.924
2029	-	105.214	148.783	-	43.568
2030	-	106.793	151.014	-	44.222
2031	-	398.530	153.280	-	245.250
2032	-	110.020	155.579	-	45.558
2033	-	111.671	157.913	-	46.242
2034	-	169.670	160.281	-	9.389
2035	-	115.046	162.685	-	47.639
2036	-	429.330	165.126	-	264.204
2037	-	118.523	167.603	-	49.079
2038	-	120.301	170.117	-	49.816
2039	-	122.106	172.668	-	50.563
2040	-	123.937	175.258	-	51.321
2041	-	125.796	177.887	-	52.091
2042	-	-	-	75.523	75.523

A. Costo totale di investimento attualizzato (i = 5%)	1.510.454
B. Entrate nette attualizzate (i = 5%)	- 57.929
C. Deficit di finanziamento (A - B)	1.510.454
D. Tasso di deficit di finanziamento (C : A, %)	100,0

4 Modello di gestione

4.1 Modalità di gestione dell'opera

Le modalità di gestione di un'opera pubblica in genere possono essere di tre tipologie:

- diretta, con il coinvolgimento degli uffici comunali nell'organizzazione dei servizi e nella gestione delle fruizioni da parte dell'utenza;
- indiretta, tramite la concessione a terzi, siano essi enti pubblici che organizzazioni private, degli spazi con il vincolo di erogazione dei servizi immaginati;
- mista, ovvero segmentando le funzioni da insediare alcune delle quali sotto la gestione diretta del Comune ed altre concesse a terzi.

Nella simulazione sulle dinamiche dei costi operativi e dei rientri finanziari, pur essendo state assunte stime cautelative sui primi e stime non restrittive sui secondi, è evidente un deficit di gestione, per cui un'ipotesi di gestione mista (diretta sui parcheggi e indiretta su bar/servizi di biglietteria) comporterebbe comunque che tale deficit dovrebbe necessariamente gravare sul bilancio comunale.

La concessione a terzi anche della componente diretta potrebbe evitare questo aggravio sulla finanza comunale. Resta la problematica delle condizioni di mercato, cioè se prevedere un canone di concessione seppur minimo oppure ricercare compensazioni a titolo non oneroso tra livelli minimi di servizi richiesti per la cittadinanza i cui costi compenserebbero gli eventuali canoni di locazione.

Il quadro normativo sulla gestione patrimoniale e demaniale è in continua evoluzione. La circostanza che il Comune di Benevento non abbia ancora adottato un regolamento per le concessioni rende meno agevole costruire ipotesi di percorsi di concessioni, ricorrendo alla normativa nazionale e all'analisi di esperienze di altri Comuni.

Il principio che è alla base delle concessioni è l'art. 12 della legge n. 241 del 1990 che prevede *"La concessione di sovvenzioni, contributi, sussidi ed ausili finanziari e l'attribuzione di vantaggi economici di qualunque genere a persone ed enti pubblici e privati sono subordinate alla predeterminazione ed alla pubblicazione da parte delle amministrazioni procedenti, nelle forme previste dai rispettivi ordinamenti, dei criteri e delle modalità cui le amministrazioni stesse devono attenersi"*. Questo principio va combinato con un altro principio quello di fruttuosità dei beni pubblici, sancito per i Comuni dall'articolo 32, comma 8, della legge 23 dicembre 1994, n. 724, che impone alle pubbliche amministrazioni di gestire il proprio patrimonio in modo da ottenere la massima redditività possibile.

D'altro canto, nonostante questi due principi, si osserva nelle pratiche un ricorso ricorrente degli Enti locali a concessioni a bassi canoni di locazione o a titolo non oneroso e con comodato d'uso gratuito. Molte pratiche vanno in questa direzione e alcuni giudizi della corte dei conti anche in situazioni più complesse, hanno escluso il danno erariale per pratiche comodato d'uso a privati quando vi è un vantaggio indiretto del Comune (Cfr. Corte dei conti, sezione giurisdizionale per la Sardegna, con la sentenza n. 234 del 16 settembre 2013)⁴.

⁴ La sentenza ha stabilito che non determina alcun danno erariale il dirigente comunale che concede un immobile del Comune in uso gratuito a un'associazione privata se da ciò deriva un corrispettivo indiretto all'ente come lo svolgimento di servizi e attività di utilità pubblica, nonché obblighi di gestione e di manutenzione dell'immobile in capo all'associazione stessa.

Sebbene il comodato costituisca una forma di utilizzo infruttifera e, quindi, non coerente con il principio di redditività dei beni immobili delle PP.AA., il più recente indirizzo della Corte dei conti afferma che non risulta precluso a priori, per l'ente locale, il ricorso a tale contratto, quale forma di sostegno/contribuzione nei confronti di attività di pubblico interesse, strumentali alla realizzazione delle proprie finalità istituzionali.

La concessione in uso gratuito di bene immobile, facente parte del patrimonio disponibile di un Ente locale, va qualificata in termini di attribuzione di un 'vantaggio economico' a favore di un soggetto di diritto privato (art. 12 l. 241/1990). Segue che, ai fini dell'individuazione del soggetto con cui stipulare il contratto di comodato o di locazione a prezzo ridotto o nullo, l'Ente dovrà, previamente, indicare una serie di criteri e modalità cui successivamente attenersi, che in genere sono previste in un regolamento comunale.

4.2 Disegno preliminare di un sistema delle concessioni

Il Comune di Benevento non ha allo stato un regolamento sulla gestione del patrimonio pubblico, poiché una bozza passata in commissione non è poi approdata per l'approvazione in Consiglio Comunale. Pertanto, sul tema della fruizione da parte di terzi, in regime di concessione temporanea, dei beni immobili di proprietà e in uso all'amministrazione comunale, vi sono alcuni elementi che andrebbero presi in considerazione per la migliore fruibilità dei beni da parte dei cittadini, singoli o aggregati, la trasparenza e l'imparzialità dell'azione amministrativa, la valorizzazione e il più proficuo utilizzo del patrimonio immobiliare comunale, in una logica di compartecipazione e di sussidiarietà orizzontale. Pertanto, in assenza di regolamento, si propone un disegno di un eventuale sistema di concessioni.

4.2.1 Classificazione dei beni

La classificazione dei beni pubblici è suddivisibile in tre macro-categorie:

- a) beni del patrimonio disponibile, non destinati ai fini istituzionali del Comune e pertanto posseduti dallo stesso in regime di diritto privato. Tali beni sono concessi in uso a terzi tramite contratti di diritto privato previsti dal Codice Civile.
- b) beni del patrimonio indisponibile, destinati ai fini istituzionali del Comune e al soddisfacimento di interessi pubblici, non compresi nella categoria dei beni demaniali di cui agli art. 822 e 823 del Codice Civile. Tali beni sono concessi in uso a terzi, in base all'art. 828 del Codice Civile, in applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso stesso. Normalmente l'utilizzazione, finché permane la loro destinazione a beni patrimoniali indisponibili, avviene mediante atti di diritto pubblico e, in particolare, con concessione amministrativa.
- c) beni del demanio comunale, destinati, per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Stante tale particolare destinazione, questi beni sono considerati fuori commercio e possono essere dati in uso a soggetti diversi dal Comune proprietario soltanto con provvedimenti di diritto pubblico quale, principalmente, la concessione amministrativa che mantiene al Comune stesso una serie di prerogative volte a regolare, in forma compatibile con l'interesse pubblico, l'uso temporaneo del bene da parte del concessionario e a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche a cui il bene è deputato.

L'amministrazione dovrebbe predisporre elenchi di tutti i beni immobili determinandone, sulla base di propri progetti a mezzo di delibera di giunta, la destinazione, i fini pubblici e obiettivi che intende perseguire con l'utilizzo degli immobili a disposizione.

Precedentemente all'avvio delle procedure di assegnazione di un bene immobile a terzi, l'Amministrazione è tenuta ad indicare:

- l'appartenenza del bene al Patrimonio disponibile, al Patrimonio indisponibile o al Demanio Comunale;
- l'agibilità dei locali, con l'indicazione delle tipologie di utilizzo e la capienza massima in relazione alle caratteristiche del bene e al rispetto della normativa sulla sicurezza;
- il buono stato di manutenzione della struttura e degli impianti, ovvero la necessità di effettuare particolari interventi, anche di straordinaria manutenzione, con specifica indicazione degli stessi;
- quantificazione del canone sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe.

4.2.2 Tipologie di concessioni e modalità di assegnazione

Le concessioni possono essere:

- a) di lunga durata, quelle che consentono di utilizzare i beni immobili in forma continuativa, per lo svolgimento delle attività previste e consentite;
- b) temporanee o di breve periodo, quelle che non superano di norma i sette giorni e consentono ai concessionari di svolgere le attività consentite;
- c) ricorrenti, quelle concessioni temporanee che consentono di utilizzare le strutture pubbliche per più di una volta in giorni e momenti stabiliti anche non consecutivi e per un periodo determinato, comunque non superiore a sei mesi, dopodiché l'istanza andrebbe ripresentata.

La concessione in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili è, di norma, effettuata nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dal titolo III del libro IV del Codice Civile e più precisamente:

- Contratto di locazione (artt. 1571 e segg. C.C.);
- Contratto di affitto (artt. 1615 e segg. C.C.);
- Comodato d'uso (artt. 1803 e ss C.C.).

Qualora l'Ente ritenga di destinare un immobile del Patrimonio disponibile a finalità di pubblico interesse, concede a terzi il bene nelle forme della concessione amministrativa tipica. La concessione in uso temporaneo a terzi di beni patrimoniali indisponibili e demaniali è parimenti effettuata nella forma della concessione amministrativa tipica.

Il contenuto dell'atto di concessione deve essenzialmente prevedere:

- l'oggetto, le finalità e il corrispettivo della concessione;
- la durata della concessione e la possibilità di revoca per ragioni di pubblico interesse.

E' comunque ammesso che l'istanza possa prevedere, a carico del richiedente, opere di straordinaria manutenzione o migliorie degli immobili richiesti. In questo caso l'istanza dovrà essere integrata con tutti gli elaborati tecnici necessari alla definizione tecnico – economica delle opere proposte le quali devono essere preventivamente approvate dalla Giunta Comunale. In caso di accettazione dell'istanza è ammessa la riduzione del canone quantificato dal Comune per compensare le opere proposte.

L'assegnazione di immobile del Patrimonio indisponibile e del Demanio Comunale finalizzata al conseguimento di scopi sociali avviene mediante provvedimento amministrativo di concessione d'uso alle associazioni, fondazioni, istituzioni di carattere pubblico o privato, riconosciute e non riconosciute, e altri soggetti operanti in forma associativa che svolgano attività di scopo sociale senza fini di lucro, previa pubblicazione all'albo pretorio di apposito avviso che indichi i requisiti soggettivi e oggettivi richiesti, tipologia di utilizzo, canone e criterio di scelta.

La scelta del concessionario avviene mediante procedura comparativa, svolta sulla base di pubblici avvisi, volta a individuare il soggetto che persegua finalità sociali maggiormente rispondenti ai fini pubblici e agli obiettivi perseguiti dall'Amministrazione come esplicitati nei progetti di utilizzo. Costituiscono ad esempio criteri di preferenza ai fini della scelta:

- Assenza di altra sede;
- Impegno a svolgere attività annuali gratuite di interesse comunale nel settore dell'associazione;
- Precedenti iniziative co-organizzate con esiti positivi con il Comune.

Per le assegnazioni di questa tipologia si può applicare la disciplina di cui all'art. 12 della L.241/1990 (c.d. Albo dei beneficiari) nonché il Dlgs 33/2013 sulla pubblicità e trasparenza della PA.

L'assegnazione di immobile del Patrimonio indisponibile e del Demanio Comunale per il conseguimento di finalità diverse dagli scopi sociali, che deve comunque essere prevista nel piano delle valorizzazioni immobiliari approvato annualmente contestualmente al bilancio preventivo, avviene mediante provvedimento amministrativo di concessione d'uso previa pubblicazione di apposito avviso che indichi requisiti, tipologia di utilizzo, canone a base d'asta e criterio di scelta.

Gli immobili appartenenti al Patrimonio disponibile, al Patrimonio indisponibile e al Demanio Comunale possono essere assegnati a soggetti pubblici nell'ambito di un più generale progetto di cui il Comune sia parte e per il raggiungimento di finalità istituzionali proprie dell'ente locale previo raggiungimento di un accordo regolato dall'art. 15 della L. 241/1990 e s.m.i., in tale fattispecie non si applica la procedura di assegnazione, in caso di interessamento di soggetti privati si seguirà lo strumento dell'accordo ex art. 11 L 241/90.

Allo scadere del periodo di concessione o locazione, il concessionario o locatario di un bene immobile ha diritto, qualora l'attività del soggetto risulti ancora adeguata e coerente con il piano di utilizzo comunale, ad essere preferito ai terzi ai fini del rinnovo del rapporto, fatte salve particolari ragioni di pubblico interesse nonché nell'ipotesi di mancata osservanza degli obblighi contrattualmente previsti (andrebbe comunque definito come si intenda procedere nel caso di rinnovo: nuova gara ecc.).

4.2.3 Soggetti destinatari e finalità d'uso

I locali e i beni comunali sono prioritariamente utilizzati per iniziative, manifestazioni e attività istituzionali direttamente promosse, gestite e/o patrocinate dal Comune.

I locali sono concessi a soggetti terzi, per favorire lo svolgimento di iniziative ed attività nelle quali si esplica la vita organizzata della collettività, ovvero iniziative di promozione sociale e culturale, artistica ed educativa, quali assemblee, dibattiti, incontri ed ogni altro tipo di attività politica, sociale, sindacale, culturale, che non abbia scopo di lucro. In particolare si individuano i seguenti ambiti di interesse:

- a. cultura, tutela e valorizzazione dei beni artistici, bibliografici, monumentali e storici;
- b. attività scientifiche;
- c. interventi a favore della condizione giovanile;
- d. attività ricreative e del tempo libero;
- e. attività educative e formative;
- f. sport, attività motorie, educazione alla salute;
- g. attività rivolte alla tutela e alla conoscenza dei valori ambientali e dei beni naturali, protezione degli animali;
- h. sviluppo delle vocazioni economiche e turistiche;
- i. attività umanitarie, volontariato sociale;
- j. impegno civile, tutela e promozione dei diritti umani e delle persone;
- k. tutela della salute;
- l. feste, rinfreschi e intrattenimenti organizzati in occasione di particolari ricorrenze
- m. celebrazione di matrimoni civili.

Particolare attenzione deve essere data agli scopi sociali:

- assistenza, sostegno o aiuto a categorie sociali particolarmente a rischio di emarginazione o appartenenti a fasce di popolazione a reddito nullo o basso;
- attività di volontariato di cui alla Legge 266/91 iscritte negli elenchi regionali;
- attività associative ricreative, sportive, culturali, di tutela ambientale, miranti a produrre aggregazione, sviluppo della creatività e socialità;
- attività educative, culturali, didattiche e scolastiche di interesse comunale non comprese nell'offerta formativa degli istituti comprensivi operanti sul territorio comunale.

I soggetti destinatari della concessione in genere possono essere sia persona fisica che giuridica, che persegua propri fini, ancorché di interesse pubblico, distinti da quelli propri del Comune, in particolare:

- Istituzioni ed Enti pubblici;
- Associazioni/organismi regolarmente costituiti: associazioni di volontariato, associazioni culturali, associazioni giovanili, scuole, società sportive, sindacati, comitati di operatori economici, gruppi consiliari, partiti politici;
- Associazioni/gruppi informali non regolarmente costituiti;
- Persone fisiche e giuridiche.

I contratti di concessione in uso a terzi dei beni comunali, per qualsiasi attività devono prevedere a carico del concessionario:

- l'obbligo di pagamento del canone o del corrispettivo per l'utilizzo se previsto ;
- l'onere delle spese inerenti la manutenzione ordinaria;
- il regolare pagamento delle utenze riferite allo stabile per intero o pro quota come di seguito previsto;

- il pagamento delle spese di gestione e conduzione degli stabili anche qualora svolte dal Comune;
- la stipula o la dimostrazione della sussistenza di assicurazione RCT che copra i rischi verso terzi connessi con le attività del concessionario svolte nello stabile oggetto di concessione;
- la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;

Nei casi nei quali l'assegnazione riguardi una singola parte di una immobile la suddivisione delle spese fra i soggetti obbligati avverrà per quote proporzionali alle superfici dei locali assegnati rapportate alle superfici complessive dei locali assegnati in quello stabile al netto degli spazi comuni.

4.2.4 Gradualità delle tariffe

E' possibile immaginare tre livelli di onerosità della concessione: uso gratuito; tariffa ridotta; tariffa intera.

a) Uso gratuito

E' previsto l'uso gratuito per le iniziative di carattere istituzionale (promosse, organizzate e gestite dall'Amministrazione comunale) anche attraverso la collaborazione di Associazioni e soggetti terzi, o in convenzione con altri Enti pubblici, nonché per le iniziative promosse dagli istituti scolastici di ogni ordine e grado del Comune.

E' previsto, inoltre, l'uso gratuito per iniziative quali conferenze, convegni, dibattiti o manifestazioni teatrali, concertistiche e cinematografiche, ovvero iniziative di carattere sociale, benefico, solidaristico o culturale di particolare rilevanza e coinvolgimento comunitario, purché aperte al pubblico e connotate per la gratuita fruizione, che la Giunta Comunale abbia previamente riconosciuto con proprio atto motivato.

E' previsto infine l'uso gratuito per lo svolgimento delle attività istituzionali collegate al mandato amministrativo promosse dall' Amministrazione comunale e/o dai gruppi politici presenti in Consiglio comunale.

b) Tariffa ridotta

E' determinata in base ad un costo unitario calcolato forfaitariamente sulle spese di gestione (riscaldamento, condizionamento, illuminazione, pulizie servizio di sicurezza).

Si applica alle seguenti fattispecie:

- per attività continuative o singole svolte dalle associazioni che prevedono il pagamento o la compartecipazione ai costi da parte di utenti/iscritti, o che rientrano nella programmazione di iniziative a pagamento dell'associazione stessa (es. corsi, presentazione di corsi, saggi di fine anno, concorsi, workshop);
- per le iniziative promosse dagli istituti scolastici che hanno sede al di fuori del territorio comunale;
- per iniziative cui sia stato formalmente accordato il patrocinio del Comune, ai sensi del vigente regolamento comunale;
- per Forze Armate e Forze dell'Ordine;
- per iniziative promosse e realizzate da Terzi, Privati, Associazioni, Enti, residenti o aventi sede nel Comune, in collaborazione con il Comune stesso;

- per iniziative destinate ad essere fornite a titolo gratuito in maniera esclusiva o prevalente a bambini o ragazzi fino a 16 anni di età residenti nel Comune purché connotati dalla gratuita fruizione da parte degli utenti;
- per le iniziative promosse e realizzate esclusivamente da Enti ed Associazioni per fini benefici, con integrale devoluzione del guadagno alle finalità predette. In tali casi la concessione è effettuata con riserva di verifica della regolarità della raccolta fondi e dell'effettiva devoluzione degli stessi.

La determinazione delle tariffe nonché il relativo aggiornamento sono definiti con deliberazione di Giunta Comunale. La Giunta Comunale potrà stabilire tariffe differenziate per i richiedenti che assicurino autonomamente la fornitura del servizio di sicurezza, ove necessario, per la manifestazione di proprio interesse.

c) Tariffa intera

E' determinata in base ad un costo unitario calcolato forfetariamente sulle spese di gestione (riscaldamento, condizionamento, illuminazione, pulizie, servizio di sicurezza) e sul canone di mercato.

Si applica alle seguenti fattispecie:

- iniziative di terzi per le quali sia previsto l'ingresso a pagamento;
- per le iniziative con scopi sociali organizzate da associazioni aventi sede al di fuori del territorio comunale;
- -per ogni altra fattispecie non espressamente disciplinata.

Qualora i locali siano concessi per un periodo superiore a due giorni consecutivi, la relativa tariffa è ridotta al ... % a partire dal terzo giorno.

Nei casi in cui l'utilizzo sia superiore a cinque giornate annue, consecutive o meno, la Giunta Comunale si riserva di stabilire una tariffa forfettaria, che comunque preveda almeno la copertura dei costi.

La determinazione delle tariffe nonché il relativo aggiornamento sono definiti con deliberazione di Giunta Comunale. La Giunta Comunale potrà stabilire tariffe differenziate per i richiedenti che assicurino autonomamente la fornitura del servizio di sicurezza, ove necessario, per la manifestazione di proprio interesse.

La tariffa è applicata relativamente all'intera durata della concessione, comprese le fasi di allestimento e di riordino dei locali.

4.2.5 Modalità di conduzione

Per tutte le strutture concesse il concessionario si dovrebbe impegnare ad usarle con diligenza e per l'uso richiesto, senza apportare alcuna modifica alle stesse, agli arredamenti e alla loro destinazione.

Dovranno inoltre essere osservate tutte le norme di prevenzione incendi e di sicurezza come prescritto dalla normativa vigente. Durante le attività organizzate nei locali concessi, dovrebbe essere cura e responsabilità del concessionario vigilare sulla corretta gestione, assumendo in proprio ogni responsabilità civile e penale, sollevandone l'Amministrazione Comunale per fatti ed eventi causati o comunque accaduti conseguentemente all'uso della struttura concessa. L'Amministrazione Comunale non risponde inoltre degli oggetti, dei valori e degli effetti di

vestiario lasciati o smarriti nei locali. I locali devono essere riconsegnati nello stato in cui si trovavano prima della concessione degli stessi.

Gli inadempienti alle norme regolamentari previste negli atti di concessione possono essere allontanati dalla sala da parte del personale addetto il quale ha facoltà di avvalersi in caso di necessità della Polizia Comunale se presente o in casi diversi della Forza Pubblica.

Comportamenti di inadempienza alle prescrizioni della concessione comporteranno l'irrogazione della una sanzione prevista dall' art. 7 bis del D.Lgs. 267/2000.

Il Comune conserva la facoltà di revocare in ogni momento la concessione in uso per motivi di ordine pubblico e per sopravvenute esigenze di carattere istituzionale. In tal caso viene restituita al concessionario la tariffa eventualmente pagata, senza che lo stesso possa vantare alcun diritto al risarcimento di danni provocati dal mancato utilizzo dei locali.

4.3 Ipotesi di concessione della gestione

Come evidenziato, dalla simulazione sulle dinamiche dei costi operativi e dei rientri finanziari basata su un'ipotesi di gestione mista, diretta per i parcheggi indiretta per il bar/servizi di biglietteria, emerge un deficit di gestione, per cui la concessione a terzi potrebbe evitare questo aggravio sulla finanza comunale.

Nell'ipotesi della concessione della componente diretta un'altra problematica da prendere in considerazione è che l'utenza finale di primo livello è rappresentata dai vettori che operano nel trasporto extraurbano che fanno capo a diverse società.

Una delle ipotesi gestionali quindi potrebbe essere che tutti i soggetti si uniscano in un consorzio di scopo per la fruizione e gestione della stazione attrezzata. Un'altra ipotesi è che il Comune, tramite propria società in *house*, gestisca il servizio disciplinando tramite apposito regolamento i rapporti plurimi.

Da questo punto di vista potrebbe essere utile la costruzione di una matrice di congruità strategica per la definizione del concessionario ottimale, incrociando i profili dei concessionari con le funzioni da insediare.

I parametri per cui può essere valutata la congruità strategica di gestione possono essere:

1. Capacità gestionale, che riguarda le capacità gestionali generali e la solidità organizzativa dell'eventuale organismo concessionario;
2. Analogia di servizio, quando l'eventuale concessionario già svolge un servizio analogo pertanto presenta un proprio *know how* prestazionale;
3. Complementarietà di *mission*, quando l'eventuale concessionario ha obiettivi di sviluppo e di attività omogenei alle finalità del servizio da svolgere;
4. Prossimità dei *target group*, quando l'eventuale concessionario interagisce già con i *target group* individuati del servizio già per le proprie attività.

Nella tabella seguente si riporta la matrice di congruità strategica per la funzione da insediare incrociata con i profili dei possibili concessionari.

Tabella 4 Matrice di congruità strategica – SAI

Stazione attrezzata di interscambio – parcheggi autobus e auto					
Profili possibili concessionari	Capacità gestionali	Analogia di servizio	Complementarietà di mission	Prossimità dei target group	SINTESI DI CONGRUITA'
Consorzio vettori	☺	☺	☺	☺	☺
Agenzia in <i>house</i> Comune	☺	☺	☺	☺	☺

Come si evince dalla tabella la differenza nelle tipologie di concessione risiede solo nell'analogia di servizio. Infatti, molti dei vettori sono in concorrenza tra di loro per cui potrebbero non garantire un'equità di gestione. Inoltre, le aziende dei vettori in genere gestiscono le corse non una stazione nella sua complessità, quindi anche se si raggruppano in consorzio dovrebbero costituire una organizzazione mirata per la gestione della stazione.

L'utilizzo di una società in *house*, invece, potrebbe essere la soluzione più conveniente oltre che più rapida, poiché in genere in tutti modelli di gestione delle municipalità si tende ad affidare alle società in *house* per la gestione del trasporto pubblico anche il sistema dei parcheggi e delle stazioni di interscambio. In questo caso più che una "carta dei servizi", che disciplina i rapporti con i fruitori finale del trasporto investendo una problematica più ampia, può essere utile un

“regolamento di esercizio” della stazione attrezzata di interscambio per disciplinare l'utilizzo tra vettori differenti.

Per quanto concerne l'affidamento del servizio di biglietteria e bar, questi ultimi potrebbero essere considerati come servizi rientranti nella più generale e complessiva procedura di affidamento in concessione, ritenendosi, pertanto come servizi accessori e complementari al servizio principale di gestione degli stalli. In tal senso, dunque, si andrebbe ad identificare e selezionare un unico Soggetto (anche in forma aggregata tra Consorzio di vettori e/o Agenzia in house, per la gestione degli stalli, ed altro operatore privato per la gestione dei servizi complementari) in grado di garantire una sana gestione di entrambe i servizi

E', altresì, ipotizzabile uno sdoppiamento delle procedure di affidamento in ragione dei servizi individuati con conseguente individuazione di una separazione gestionale tra il servizio principale di gestione degli stalli e della biglietteria, da un lato, ed il servizio di Bar, dall'altro, con conseguente profilatura di due separate procedure per l'individuazione dei rispettivi concessionari.

In particolare, rimangono ferme le considerazioni su rappresentate in merito ai possibili profili dei concessionari della stazione di interscambio (gestione stalli e biglietteria);, per il servizio Bar, potrebbe definirsi ed avviarsi un'apposita procedura di gara con offerta migliorativa, aperta agli operatori privati.

4.1 Regolamento esercizio della stazione attrezzata di interscambio

Di seguito si fornisce uno schema di regolamento di esercizio della stazione da verificare e perfezionare con i soggetti destinatari fruitori della stazione.

1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO E AMBITO DI APPLICAZIONE

La Stazione Attrezzata di Interscambio (SAI) di via Caselli è costituita da:

- un'area di parcheggio per circa 80 posti auto;
- un piazzale composto di 6 stalli per arrivi ed analoghi 6 stalli per partenze;
- una struttura adibita a biglietteria, punto ristoro e servizi di circa 80 mq.;
- sistemazioni di spazi "a verde".

Il corretto funzionamento della SAI viene salvaguardato dal presente "Regolamento di esercizio", approvato dall'Amministrazione Comunale in accordo con la Regione Campania.

Il Regolamento detta le norme per la completa e corretta fruizione dei servizi erogati, per la sicurezza dei fruitori degli spazi chiusi e di quelli aperti nonché del comportamento dell'utenza.

Il Regolamento ha validità nelle aree coperte e scoperte di pertinenza della SAI specificatamente individuate nella planimetria (allegato "A"), anche se non recintate, limitatamente alle ore di apertura al pubblico dello stesso.

Copia del regolamento deve essere esposta al pubblico al fine della massima conoscenza e un sunto deve essere riprodotto nelle sedi di specifiche funzioni, ad eccezione degli aspetti economici che regolano il rapporto tra i vettori utilizzatori il Comune di Benevento e gli altri enti interessati.

Sono fatte salve tutte le norme vigenti in materia di sicurezza in campo automobilistico pertinenti le sedi di autostazioni per le rispettive aree, anche se non espressamente richiamate.

Il personale incaricato da parte delle singole aziende che utilizzano la SAI è tenuto a far rispettare il presente regolamento nell'area di pertinenza della propria azienda, come evidenziata nella planimetria sopra richiamata.

Rimane inteso che il personale dipendente delle Aziende che fruiscono della SAI avrà responsabilità di controllo solamente nel proprio settore di competenza (Trasporto su gomma.)

Il presente Regolamento comporta compiti di coordinamento rispetto alle singole disposizioni delle Aziende e del Comune, nel rispetto delle direttive vigenti.

2 - OBBLIGHI DEI CONCESSIONARI

Tutte le linee di trasporto pubblico che gravitano nel comprensorio beneventano devono usufruire dei servizi della SAI, comunque siano a concessione provinciale, regionale, statale o comunitaria.

I vettori esercenti servizi di autolinea sono tenuti al pagamento dei costi di gestione del centro come da prospetto allegato "B" con le modalità concordate tra le parti, in attuazione dell'atto di Concessione.

3 - ESERCIZIO DELLA GESTIONE

Il Comune di Benevento, in qualità di proprietario, ha in esercizio la SAI, che può esercitare anche proprie società *in house*.

La manutenzione ordinaria dell'autostazione, nonché tutti gli altri obblighi conseguenti al perfetto stato di conservazione, pulizia e di pubblico utilizzo del manufatto, concepito per il quotidiano accesso dell'utenza al servizio pubblico di linea è a carico del Comune di Benevento.

Al Comune compete pure inoltre la gestione dei servizi di pulizia delle parti comuni di utilizzo della SIA.

4 - ORGANIZZAZIONE DEL SERVIZIO

Il Responsabile U.O. designato dal Comune di Benevento e comunicato alla Regione, è competente a far osservare il presente Regolamento. Il nominativo ed i recapiti del

Responsabile saranno esposti presso la SAI in forme visibili e facilmente individuabili.

In particolare i compiti del responsabile riguardano: il controllo in ordine al rispetto del presente regolamento da parte di tutti i fruitori, il coordinamento tra i servizi erogati nelle aree di pertinenza automobilistica, e le aree comuni di utilizzo del Centro, la risoluzione di contrasti tra fruitori e gestori, la rendicontazione alla Regione in merito al rispetto degli impegni assunti dalle parti e dei costi di gestione.

Gli orari saranno comunicati al pubblico tramite gli appositi pannelli elettronici installati nonché avvisi cartacei da esporre presso la biglietteria. L'aggiornamento degli orari sarà effettuato dal Comune anche tramite le aziende esercenti i servizi mediante gestione remota dei sistemi informativi in uso nell'autostazione ovvero secondo modalità che saranno specificatamente concordate.

"Avvisi cartacei" - Per garantire la massima pubblicizzazione e visualizzazione al pubblico gli orari cartacei saranno esposti all'interno di bacheche, in maniera accostata, per porre in grado l'utenza alle proprie valutazioni sul servizio, come ad esempio le coincidenze ed i cambi di corsa.

Le bacheche saranno poste sia all'interno sia all'esterno dell'autostazione, in maniera visibile all'utenza. Le bacheche possibilmente dovranno riservare informazioni solamente in merito al

trasporto pubblico, ad esclusione di altre informazioni di tipo pubblicitario o turistico che, invece, avranno altra idonea collocazione.

5 - ATTIVITA' FUNZIONALI AI PASSEGGERI NEL CENTRO INTERMODALE

1) VENDITA TITOLI DI VIAGGIO, INFORMAZIONI E RECLAMI

Presso la SIA dovranno essere attivati, a cura delle Aziende i seguenti servizi:

a) servizio di vendita di titoli di viaggio (biglietteria), che dovrà essere garantito in concomitanza degli orari di partenza delle corse e per un congruo arco temporale atto a consentire l'effettuazione degli abbonamenti mensili e quindicinali nonché di ogni altro titolo di viaggio definito dalla Regione Campania. L'attività dovrà essere svolta da personale idoneamente preparato e fornito di tutte le informazioni per applicare le disposizioni regionali in materia. L'attività di biglietteria potrà essere supportata da attrezzature per la vendita automatica anche posizionate all'esterno dei locali.

b) servizio informazioni, in grado di dare all'utenza informazioni sia sul servizio ferroviario che su quello automobilistico con cognizione di causa e tempestività.

c) servizio "Reclami e suggerimenti" tramite modulistica fornita dalle singole aziende.

Reclami inerenti il funzionamento della SAI possono essere effettuati tramite comunicazione scritta indirizzata al Responsabile Gestione SAI presso il Comune di Benevento, Ufficio in via o mediante l'invio di mail al seguente indirizzo:

2) UTILIZZO PARTI COMUNI

Le pensiline saranno utilizzato da tutti gli utenti in attesa d'imbarco, così dicasi per i servizi igienici e dovrà essere accessibile durante tutto l'arco di apertura della Stazione.

L'attesa in banchina dovrà essere garantita in condizioni di sicurezza nel tempo necessario alle operazioni di imbarco e sbarco. Di norma è vietata la permanenza in banchina di personale privo di titolo di viaggio.

I vettori fruitori della SAI sono tenuti a segnalare tempestivamente al responsabile le eventuali problematiche inerenti il servizio ed il malfunzionamento degli impianti.

3) ORARI TRASPORTO PUBBLICO LOCALE

I vettori fruitori della SAI, sono tenuti a segnalare con tempestività il mancato funzionamento dei pannelli informativi.

I concessionari dei servizi di trasporto pubblico di linea hanno l'obbligo di comunicare gli orari vigenti ufficiali, ivi inclusi quelli aggiornati con le ultime variazioni ai servizi, al responsabile di cui al punto 4 del presente regolamento, con utilizzo di strumentazioni informatiche, mediante gestione remota dei sistemi informativi in uso nell'autostazione, o comunque concordati con il responsabile comunale.

Ogni modifica d'orario ed in genere tutte le notizie rilevanti ai fini del servizio, devono essere preavvisate con sollecitudine dai concessionari, che ne curano l'informazione all'utenza.

In questo compito le aziende dei servizi pubblici di linea, devono osservare intenti di efficienza, efficacia e collaborazione reciproca, fornendo informazioni in modo tempestivo e aggiornato.

6 – PARTENZE ED ARRIVI

Le autocorriere in partenza devono raggiungere le banchine assegnate con un minimo anticipo nel rispetto dell'orario di partenza del programma di esercizio.

Le autocorriere in arrivo devono raggiungere la banchina assegnata secondo le disposizioni e i percorsi predeterminati. Le operazioni di scarico, nonché il disimpegno delle banchine, debbono avvenire con la massima sollecitudine ed ordine. La sosta delle autocorriere destinate a "fuori servizio" è permessa negli stalli non operativi. L'accesso all'autostazione è disciplinato da opportuna segnaletica stradale ai sensi del Codice della Strada posta all'ingresso del manufatto e ben visibile al personale viaggiante.

7 - CIRCOLAZIONE DELLE AUTOCORRIERE

Le autocorriere devono circolare entro l'autostazione con la massima prudenza nel rispetto del limite di velocità posto all'ingresso dell'autostazione, idoneo a consentire ad ogni istante il tempestivo arresto del mezzo. La segnaletica che stabilisce il limite di velocità deve essere apposto all'ingresso dell'autostazione ed essere sempre ben visibile.

Non possono essere utilizzati segnali acustici e fari abbaglianti ed è vietata la retromarcia.

Non è consentita l'apertura di porte e sportelli con il veicolo in movimento.

Le autocorriere, una volta partite dalle banchine, devono proseguire senza più fermarsi all'interno dell'autostazione e nelle sue immediate prossimità, portandosi sulle direttrici del servizio di linea prestabilito, compatibilmente al traffico ed alla segnaletica stradale esistente.

8 - DISCIPLINA DEL PERSONALE E FUNZIONI ISPETTIVE

Il Responsabile della SAI contesterà eventuali inadempienze al presente regolamento alle Aziende fruitrici le quali dovranno tempestivamente riscontrare le azioni intraprese.

I funzionari pubblici addetti alle ispezioni ai trasporti pubblici di linea e gli ispettori delle singole aziende esercenti il trasporto pubblico hanno la facoltà d'intervenire nell'ambito fisico del centro ognuno nei limiti delle proprie competenze, in sinergia ed intese con il responsabile.

9 - DISCIPLINA DELL'UTENZA

L'utenza è tenuta ad osservare il presente regolamento e procedere all'interno del piazzale avvalendosi degli appositi passaggi pedonali. L'accesso ai marciapiedi ed alle banchine di partenza del centro è riservato ai viaggiatori ed agli eventuali accompagnatori.

L'accesso all'interno del centro è consentito per la fruizione dei servizi nei limiti funzionali della struttura.

L'orario di apertura e di chiusura ufficiale del centro è concordato tra responsabile e aziende di trasporto, intendendo prendere a riferimento complessivamente gli orari di entrambe le modalità di trasporto, e comunque nel rispetto del seguente indirizzo operativo:

- per l'apertura: almeno di 15' antecedente la prima partenza della giornata;
- per la chiusura: almeno 15' posteriormente all'ultimo arrivo della giornata.

Compatibilmente agli orari sopra indicati dovranno essere garantite, la funzionalità degli impianti, gli accessi e quant'altro necessario a garantire la completa fruibilità all'utenza.

10 - RESPONSABILITA' E CONTROVERSIE

Le eventuali controversie in merito all'interpretazione ed all'attuazione del presente atto non definibili in via amministrativa, saranno risolte innanzi all'autorità giudiziaria competente (Tribunale di Benevento).

ALLEGATI

Tra gli allegati, dopo la verifica con i soggetti destinatari fruitori andrebbero inseriti una planimetria della SAI per la gestione degli spazi (Allegato A) e un prospetto costi di gestione SAI, da non esporre al pubblico, da approvare annualmente con Giunta Comunale (Allegato B).

3



La tua
Campania
cresce in
Europa



PIU EUROPA CITTA' DI BENEVENTO

SISTEMAZIONE DEGLI SPAZI SOCIALI AL RIONE LIBERTÀ SPINA VERDE

PIANO DI GESTIONE

Sommario

1	Sintesi dell'intervento	3
1.1	Descrizione dell'intervento	3
1.2	Elementi progettuali	3
1.3	Le componenti progettuali	5
1.3.1	Settore A – Parco pubblico.....	5
1.3.2	Settore B - Mediateca	7
1.3.3	Settore C – Piazza dell'acqua	10
1.3.4	Settore D - Spazi e attrezzature sociali.....	11
1.3.5	Settore E - Auditorium.....	12
2	Funzioni e utenza	15
2.1	Auditorium	15
2.2	Mediateca	16
2.3	Parco urbano e spazi sociali.....	16
3	Dinamica pluriennale dei costi e dei rientri finanziari	17
3.1	Assumptions.....	17
3.2	Analisi della domanda.....	17
3.3	Costi di esercizio/operativi	19
3.4	Analisi delle entrate nette	21
4	Modello di gestione	22
4.1	Modalità di gestione dell'opera.....	22
4.2	Disegno preliminare di un sistema delle concessioni	23
4.2.1	Classificazione dei beni	23
4.2.2	Tipologie di concessioni e modalità di assegnazione	24
4.2.3	Soggetti destinatari e finalità d'uso.....	26
4.2.4	Gradualità delle tariffe.....	27
4.2.5	Modalità di conduzione.....	29
4.3	Ipotesi di concessione della gestione	30
4.1	Carta dei Servizi.....	31
4.1.1	Carta dei servizi "Auditorium"	33
4.1.1	Carta dei servizi "Mediateca"	36
4.1.1	Carta dei servizi "Verde pubblico".....	39

Indice delle tabelle

Tabella 1	Mediateca, programma volumetrico	7
Tabella 2	Mediateca, programma funzionale	7
Tabella 3	Auditorium, programma volumetrico	13
Tabella 4	Auditorium, programma funzionale	13
Tabella 5	Analisi della domanda soddisfatta dall'intervento	18
Tabella 6	Costi operativi di gestione	20
Tabella 7	Determinazione delle entrate nette	21

Indice delle figure

Figura 1	Planovolumetrico del progetto Spina verde	4
Figura 2	Parco urbano	6
Figura 3	Mediateca	9
Figura 4	Piazza metafisica, vasche d'acqua, spazi ricreativi e parco verde	11
Figura 5	Spazi e attrezzature sociali	12
Figura 6	Auditorium	14

1 Sintesi dell'intervento

1.1 Descrizione dell'intervento

Il progetto della "spina verde" interessa una superficie di circa 20.000 MQ che dal complesso ecclesiastico dell'Addolorata, attraversando Via Bonazzi prima e Via Napoli poi, giunge alle aree a ridosso di Piazza San Modesto per continuare fino al piazzale antistante la scuola media San Modesto.

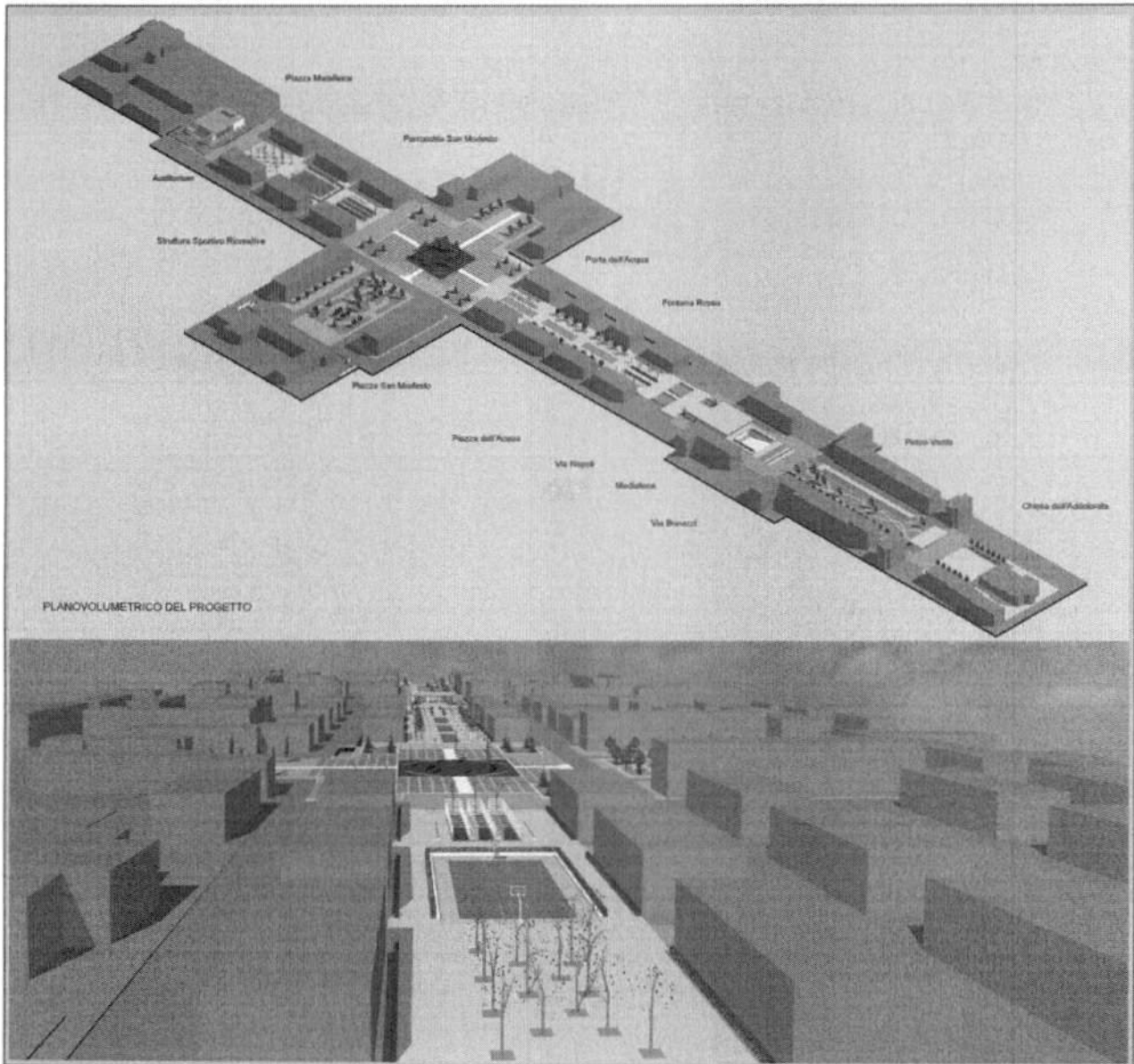
L'intervento mira a mantenere la permeabilità visiva dello spazio, dividendolo in spazi differenti ciascuno con una propria funzione sociale:

- lo spazio prospiciente la chiesa dell'Addolorata è caratterizzato da un vero e proprio parco urbano, contraddistinto da passeggiate e percorsi ciclabili;
- in adiacenza al parco si sviluppa una mediateca al servizio del quartiere;
- superata via Napoli, che divide in due parti l'area del progetto, sono presenti una serie di vasche d'acqua, poste al centro del percorso, fiancheggiate da alberature e passeggiate pedonali;
- l'intervento si conclude con un'area sportiva attrezzata con campi da bocce e da basket e un auditorium di piccole dimensioni.

1.2 Elementi progettuali

Tipologia intervento	Intervento completo
Dati dimensionali di massima dell'intervento	
Superficie lotto – area di intervento	MQ. 20.000,00
Area di intervento	MQ. 20.000,00
Superficie coperta di progetto	MQ. 1.950,00
Volumetria di progetto	MC. 9.600,00
Costo dell'intervento finale	€ 6.298.052,00
Ambito di impatto strategico sulle priorità dell'obiettivo operativo 6.1.	Riqualificazione ambientale

Figura 1 Planovolumetrico del progetto Spina verde



Fonte: PIU Eruopa Benevento – Elaborati Raimondo Consolante Studio

1.3 Le componenti progettuali

1.3.1 Settore A – Parco pubblico

Si estende un lotto di complessivi 5.512 mq. La pedonalizzazione della spina centrale del Rione Libertà rende compatibile l'utilizzo della zona centrale a parco attrezzato con servizi ricreativi, mantenendo le sedi stradali nella loro dimensione ma appunto pedonalizzate.

Il parco verde ha una superficie di 4.000 mq mentre la viabilità pedonale è di circa 1.512 mq. Su Via Vitelli l'accesso è segnato da una tettoia in acciaio brunito verniciato sotto la quale sono posti due piccoli volumi rispettivamente di 22mq e 12 mq. Di superficie coperta per 3,5 metri di altezza destinati ad un piccolo bar ed una edicola.

Il fronte della tettoia sul parco è invece segnato da una struttura in cemento bianco con una sequenza di setti pilastro a vista.

La tettoia in acciaio è alta 5 metri mentre la struttura in cemento è alta 3,50 metri.

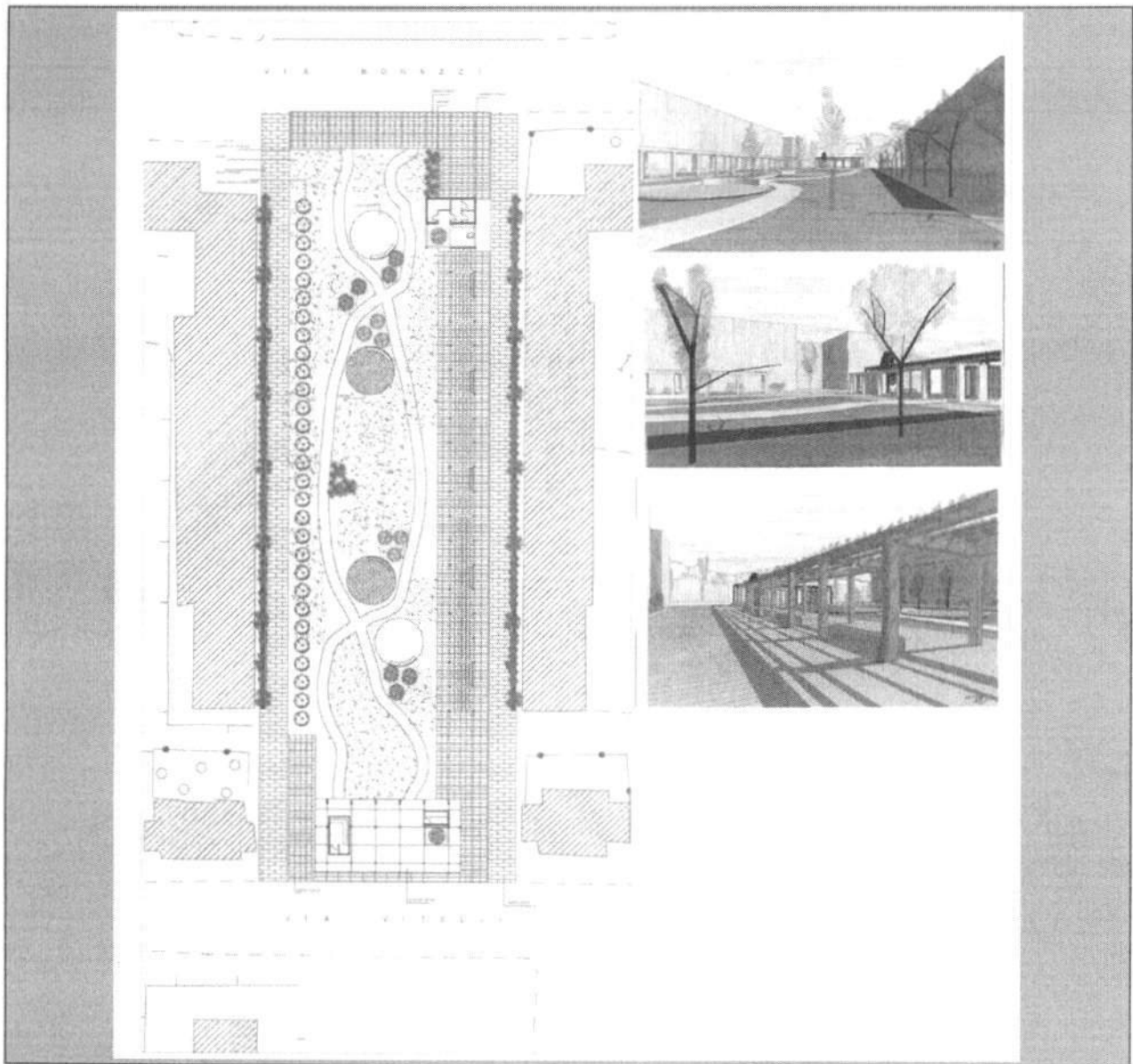
Il nucleo centrale del parco presenta un parterre verde a prato. Al suo interno si collocano quattro piattaforme circolari con pavimentazioni alternate in chromofibra e sabbia, ospitanti giochi per bambini. In corrispondenza delle piazzole giochi sono collocati gruppi di alberi di ulivo e gruppi di alberi spoglianti salici.

L'area a verde è delimitata da una lunga teoria di alberi sempreverdi di alto fusto (tipo tigli, platani) su di un fronte, mentre dal lato opposto segue un porticato in cemento bianco con struttura di copertura pergolato in acciaio filettato per rampicanti. Tale struttura, alta 3 metri, costituisce anche riparo e stazione di sosta per le biciclette. Il terminale è dato da un piccolo padiglione che ospita servizi igienici e locali deposito per attrezzi.

Le pavimentazioni sono in battuto di cemento per quanto riguarda i vialetti del parco. I lastricati sono in pietra calcarea bianca ed in pietra lavica. La zona sottostante la tettoia di ingresso è pavimentata in quarzite verde.

Sul parco si affacciano due grossi edifici residenziali alti circa sedici metri. Lungo il fronte come elemento separatore dai viali pedonali è posto un elemento di arredo a verde, una aiuola di arbusti sempreverdi con cordolo in pietra calcarea bianca bocciardata.

Figura 2 Parco urbano



Fonte: PIU Eruopa Benevento – Elaborati Raimondo Consolante Studio

1.3.2 Settore B - Mediateca

Il settore B del progetto è occupato da un edificio a destinazione d'uso culturale.

L'area presenta una superficie complessiva di 3.475 mq, per una fascia larga 26 metri e lunga 82 metri. Su questo lotto è stato realizzato un edificio parzialmente interrato che ha come destinazione d'uso la mediateca.

Su Via Napoli la struttura si presenta come un padiglione coperto da una tettoia, una sorta di aula che ingloba due sale vetrate. Al centro invece si mantiene la perfetta permeabilità sia pedonale che visiva.

Il padiglione è alto complessivamente 5,0 metri fuori terra.

Sul fronte del parco un parterre degradante conduce al piano interrato che ospita i servizi della mediateca quali l'accettazione, la sala di lettura, il laboratorio di editing, l'amministrazione, la sala di ascolto in gruppo e due depositi. Tutto il piano prende luce dalla vetrata di testata al parterre e dagli infissi laterali, oltre che dai gruppi scala interni.

Ai lati sono collocati due gruppi scala con montacarichi che conducono alle aule vetrate al piano superiore. Queste ospitano i servizi di rete internet e di audiovisivi e fonoteca.

Tabella 1 Mediateca, programma volumetrico

Volume interrato	Volume fuori terra
▪ 840 mq x 4 m = 3.360 mc.	▪ 402 mq x 5 m = 2.010 mc

Tabella 2 Mediateca, programma funzionale

Piano seminterrato	Piano quota strada	Postazioni
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parterre degradante: mq 292 ▪ Ingresso\Schedari: mq 84 ▪ Amministrazione\Distribuzione: mq 62 ▪ Lettura: mq 110 ▪ Area editing: mq 24 ▪ Area regia: mq 24 ▪ Sala video proiezioni: mq 48 ▪ Connettivi: mq 112 ▪ Servizi Igienici: mq 45 ▪ Direzione: mq 31 ▪ Sala gruppi: mq 31 ▪ Depositi: mq 152 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fonoteca\Videoteca: mq 160 ▪ Sala internet\bookshop mq 160 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lettura: n° 18 ▪ Sala Video: n° 54 ▪ Sala gruppi: n° 8 ▪ Fonoteca\Videoteca: n. 21 ▪ Sala Internet: n° 21

L'edificio ha di fatto un doppio accesso. Questo lo rende assolutamente integrato allo spazio ed ai percorsi urbani. Parimenti lo sfondamento centrale dell'aula fuori terra garantisce la piena permeabilità con l'asse spina verde del quartiere.

Tutta l'area della mediateca è pavimentata con piastrelle di pietra lavica, mentre le alberature sono di essenze sempreverdi.

I due fronti dell'edificio, su Via Napoli e sul Parco Verde sono completamente vetrati, così come due lunghe vetrate accompagnano la galleria che si trova fra le due sale fonoteca ed internet, così da permettere di osservare le attività di studio e di ricerca della mediateca.

In questo modo, la mediateca stessa partecipa della città, una sorta di piazza coperta\aperta che permea lo spazio urbano delle attività socio culturali in essa contenute.

Sul fronte del parco, alla quota di imposta del lastricato pedonale si attacca una rampa pavimentata in pietra calcarea bianca bocciardata che permette di guadagnare la quota del seminterrato che è di 3,50 metri netti sottoposta all'intradosso dell'impalcato dell'aula superiore.

A questo piano in effetti si colloca tutta la macchina funzionale della mediateca, dai depositi, all'area accettazione, all'amministrazione.

Una sala di lettura si affaccia sull'atrio di ingresso, mentre sul retro si trova il laboratorio di editazione immagine e regia, con una sala proiezioni attrezzata.

Il laboratorio di editing, formato da strumenti dedicati al trattamento ed all'elaborazione delle diverse tipologie di documenti affinché siano posti in condivisione nella Mediateca.

Nell'area editing è possibile effettuare, oltre la catalogazione secondo gli standard convenzionali in uso alla Biblioteca, la digitalizzazione di documenti mediante scanner, ripresa fotografica o televisiva digitale.

I dispositivi di input previsti sono accuratamente scelti valutandone il rapporto prezzo/prestazioni e di semplicità d'uso. Registrazioni sonore, riprese video, documentari ecc. potranno essere titolate, elaborate e montate con la Stazione di Editing Video, completa di un Masterizzatore per DVD.

Parte integrante della Mediateca è una sala per le attività di comunicazione, dove, oltre alla riproduzione di suoni ed immagini, è possibile registrare in audio ed in video gli eventi svolti, incrementando il patrimonio della Mediateca.

Fonte: P.U. Europa Benevento - Elaborati Raimondo Consolante Studio

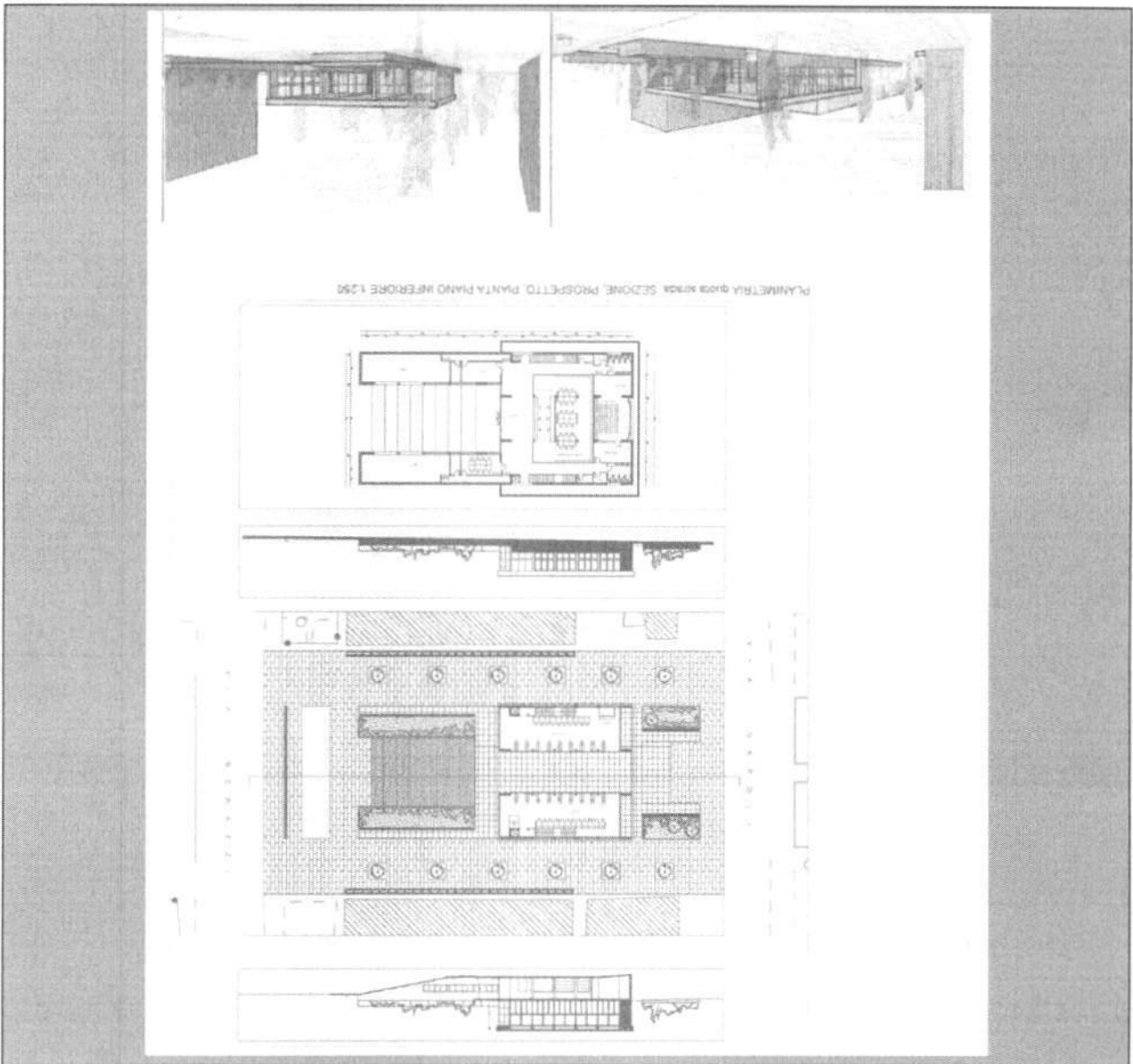


Figura 3 Mediateca

1.3.3 Settore C – Piazza dell'acqua

La piazza dell'acqua è un sistema ricreativo dettato da una riqualificazione degli spazi aperti.

I terminali del sistema sono due piccole architetture, la fontana rossa e la porta dell'acqua.

Esse costituiscono avvio e terminale di una sequenza di specchi d'acqua, con sedili posti in prossimità di alberature sempreverdi.

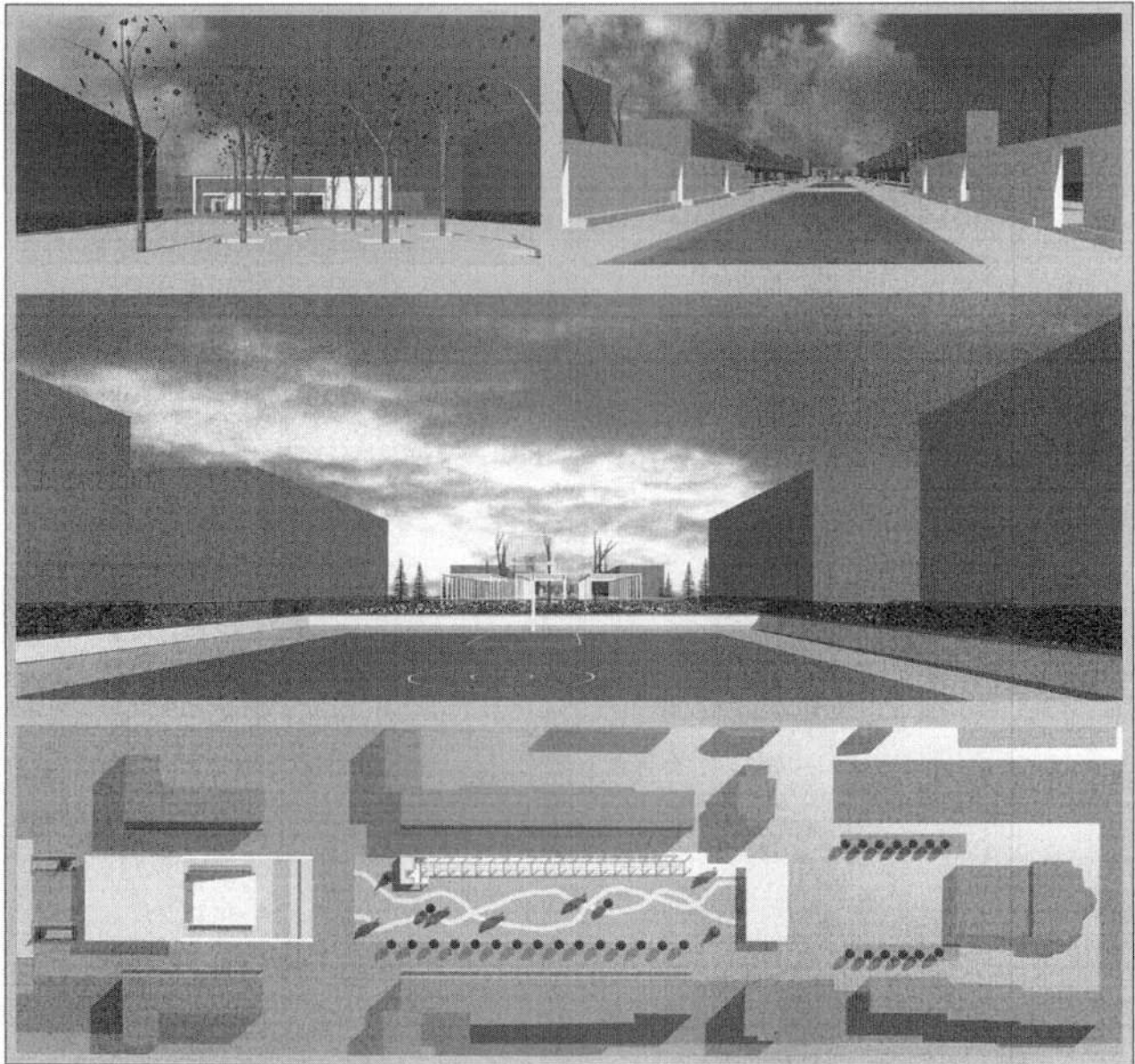
La fontana è un monolite in cemento pitturato a grezzo rosso mentre la porta dell'acqua è segnata da due setti rivestiti in pietra calcarea bianca.

Le pavimentazioni seguono il criterio di conformarsi a materiali della dorsale appenninica meridionale, la pietra calcarea e la pietra lavica, che caratterizzano anche con i loro contrasti cromatici, la cifra stilistica dell'intero centro storico di Benevento e vogliono essere proposti in chiave moderna nel progetto per il Rione Libertà.

Gli specchi d'acqua sono caratterizzati da un letto in acciottolato di fiume allettato a malta su magrone in calcestruzzo. Piante acquatiche possono garantire la fitodepurazione. Sistemi integrati garantiscono la raccolta delle acque meteoriche.

Tutto l'arredo urbano è informato da criteri di semplicità, tesi ad armonizzarsi all'intorno delle architetture Piccinato. Le sedute sono dei parallelepipedi di calcestruzzo rivestiti in pietra lavica. Le sedute della porta dell'acqua sono in pietra calcarea bianca.

Figura 4 Piazza metafisica, vasche d'acqua, spazi ricreativi e parco verde



Fonte: PIU Eruopa Benevento – Elaborati Raimondo Consolante Studio

1.3.4 Settore D - Spazi e attrezzature sociali

Anche questo settore si apre con un elemento di testata ambivalente, che vale sia per lo spazio interessato dal progetto che per la piazza di cui sopra.

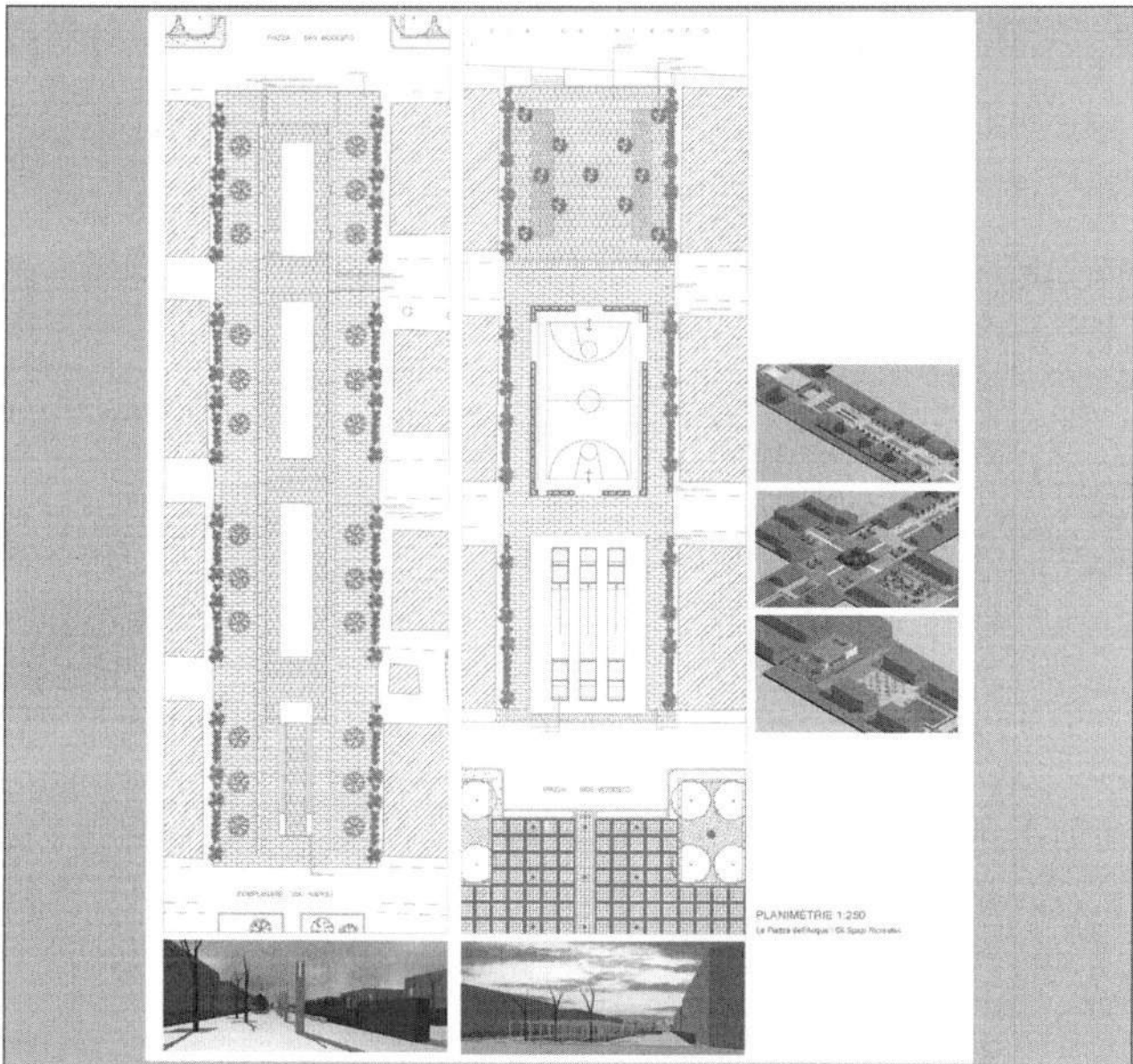
Questi è dato un sistema di tre campi di bocce che istituzionalizzano un gioco estremamente popolare nel rione e che è parte integrante dell'humus sociale.

I campi sono concepiti come una piccola architettura rappresentativa. Il reticolo di acciaio nella sua essenzialità ortogonale è ancora una volta un omaggio all'architettura razionalista del quartiere.

Superati i campi di bocce si colloca un campo all'aperto multifunzione che funge da elemento intermedio rispetto ad una piazza lastricata in pietra bianca con alberature ad alto fusto con

alloggiamento incassato che costituisce anche una sorta di terrazza che si apre sull'ultimo settore del progetto che occupato dall'auditorium di quartiere.

Figura 5 Spazi e attrezzature sociali



Fonte: PIU Eruopa Benevento – Elaborati Raimondo Consolante Studio

1.3.5 Settore E - Auditorium

L'area si caratterizza per una serie di edifici residenziali dequalificati ed un edificio scolastico comunale degli anni '70, davanti il quale si individua un lotto rettangolare di circa 3.000 metri quadri sul quale si intende realizzare un piccolo auditorium di quartiere destinato alla musica.

L'edificio si attesta lungo la strada e definisce in testata una piazza alberata mentre il retro è vetrato e costituisce affaccio sul fiume.

L'ingresso porta ad un foyer che vetrato sulla destra, a sinistra colloca una piccola struttura per caffetteria e guardaroba.

La sala è per 108 posti a sede e presenta un palco di 10x8 metri. Tutto l'ambiente è rivestito con pannelli fonoassorbenti in struttura MDF ed essenza esterna di faggio in modo da garantire una perfetta acustica della sala con la controsoffittatura arcuata in modo da favorire la fluidità della curve di riverbero. Il sistema di controllo della riverberatura.

La struttura è dotata di sala prove retrostante il palco. Ai lati del palco e della sala si collocano i camerini per gli artisti ed i servizi igienici.

Sul fronte strada si apre una sorta di sottoportico che definisce insieme alla piazza alberata di ingresso la congiunzione fra l'architettura e lo spazio urbano.

Il fronte lungo la scuola si apre invece in forma molto più discreta con una sequenza di vetrate sviluppate in altezza di 1,20 x 2,90 metri.

Tabella 3 Auditorium, programma volumetrico

Superficie coperta	Volume costruito
▪ 610 mq	▪ 3.357 mc

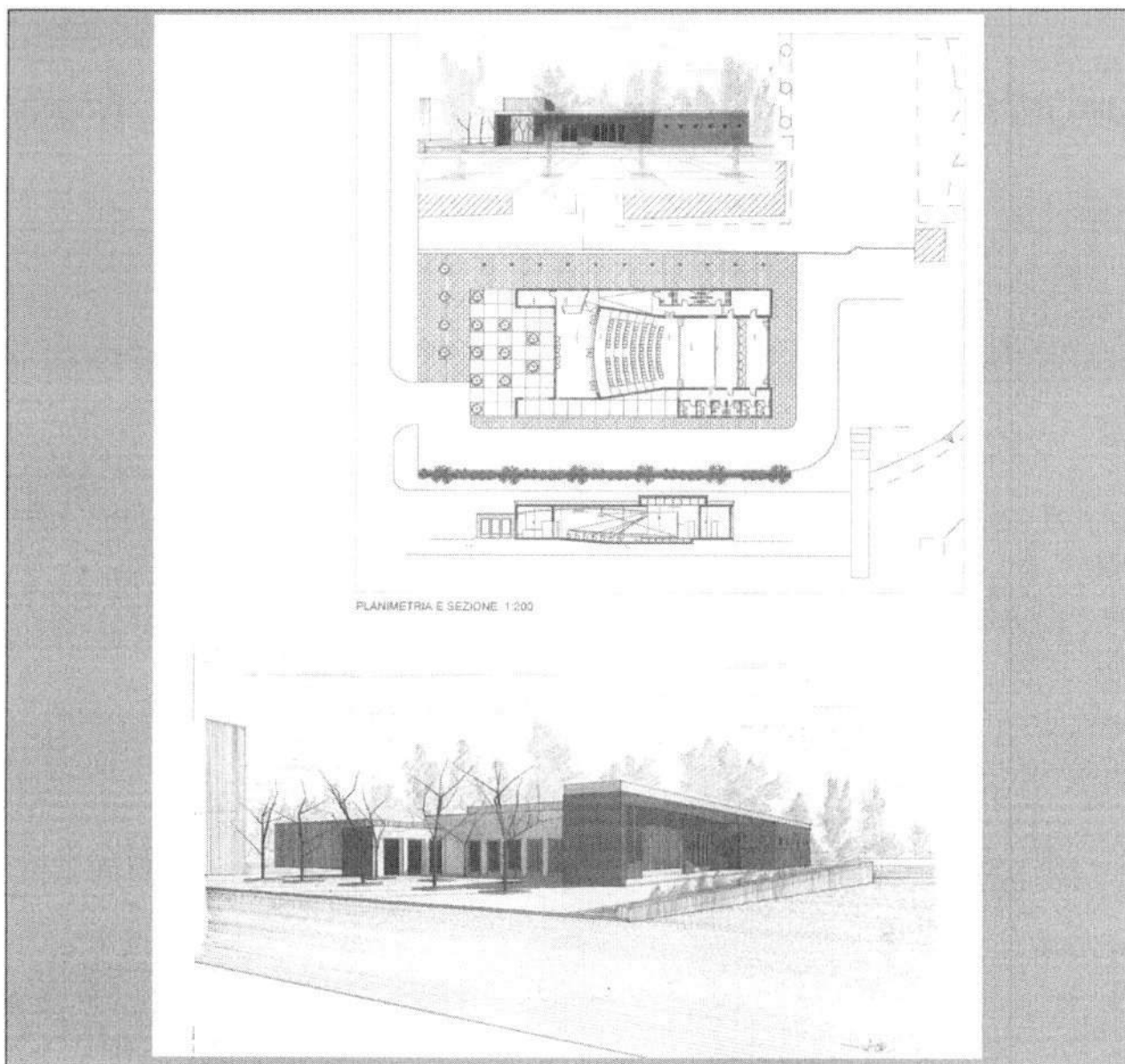
Tabella 4 Auditorium, programma funzionale

Ingresso	Auditorium	Servizi
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Piazza di ingresso scoperta 72 mq. ▪ Foyer 85 mq. ▪ Biglietteria 12 mq. ▪ Area guardaroba 13 mq. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auditorium Sala 126 mq. ▪ Auditorium Palco 83 mq. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sala prove 41 mq. ▪ Camerini 30 mq. ▪ Servizi igienici 22 mq. ▪ Deposito 21 mq. ▪ Connettivi 60 mq. ▪ Sottoportico 68 mq.

L'edificio è rivestito in mattoni così da segnalare, allo stesso modo della mediateca rivestita in quarzite ed intonacata bianca, il carattere rappresentativo dell'edificio.

Solo le due testate, quella di ingresso e quella caratterizzata dalla vetrata della sala prove, sono intonacate bianche. Gli infissi sono in alluminio a taglio termico preverniciato bianco.

Figura 6 Auditorium



Fonte: PIU Eruopa Benevento – Elaborati Raimondo Consolante Studio

2 Funzioni e utenza

Come si evince già dall'analisi delle componenti progettuali la struttura è stata pensata fin dall'inizio per esplicitare determinate funzioni (sovraquartiere e sovracomunali), che è possibile semplificare in tre siti:

1. "auditorium";
2. "mediateca";
3. "parco urbano e spazi sociali".

Anche la localizzazione dell'intervento riveste un ruolo di rigenerazione urbana in una zona della città popolare, che negli ultimi anni si sta cercando di riqualificare con l'insediamento di servizi di diverso genere.

Si tratta di un complesso unico anche se segmentato per le tre tipologie di fruizione pubblica che comunque dovranno rimanere integrate tra loro.

2.1 Auditorium

L'auditorium è una struttura polifunzionale destinata ad assicurare al territorio ed ai suoi ospiti servizi di pubblico interesse mediante la realizzazione di attività culturali con particolare riferimento al Teatro (ad esempio promozione, produzione, realizzazione di spettacoli, etc.), alla Musica (ad esempio, promozione, registrazione, realizzazione di concerti, etc.), al Cinema (ad esempio, promozione, produzione, realizzazione documentari, corti, etc.), alle Arti performative (ad esempio, promozione, produzione, realizzazione di performance, etc.). Sono inoltre compresi, tra le finalità: incontri, dibattiti, convegni, congressi, conferenze e ogni altra manifestazione a carattere culturale e di pubblico interesse.

L'auditorium è destinato in via prioritaria, dunque, alle attività istituzionali dell'Amministrazione comunale e ad altre iniziative, quali:

- a) iniziative didattiche e culturali della istituzione scolastica del territorio;
- b) iniziative e manifestazioni di carattere culturale, storico, artistico, folkloristico, sportivo, musicale e ricreative promosse da Enti e Organizzazioni;
- c) riunioni o manifestazioni di propaganda politica e sindacale, promosse da partiti politici, organizzazioni sindacali nonché Enti, organizzazioni e movimenti di opinione a iniziative e dibattiti politici;
- d) comitati di feste popolari;
- e) altri iniziative di interesse pubblico.

I principali fruitori possono essere: istituzioni locali, scuole di ogni ordine e grado, università, conservatorio, associazioni datoriali, organizzazioni sindacali, associazioni civiche o organizzazione che operano nel non profit, ed altre organizzazioni che perseguono interesse collettivi.

2.2 Mediateca

La Mediateca è una struttura che ha l'obiettivo di ricercare, raccogliere, conservare, e rendere accessibile la consultazione di documenti audiovisivi (film, documentari, *reportages* ecc.).

La finalità è quella di promuovere, incentivare e favorire, la formazione, la promozione culturale, la diffusione e lo sviluppo della multimedialità e dell'uso degli strumenti informatici per l'accesso all'informazione e ai contenuti online.

Quindi, lo scopo è prettamente divulgazione della cultura, attraverso l'uso dell'informatica e delle potenzialità multimediali ad essa connesse, la formazione, per l'informazione/formazione e la qualificazione e l'aggiornamento dei cittadini e la promozione, organizzazione e animazione di attività di ricerca e divulgazione aventi carattere multidisciplinare.

Considerato il vasto patrimonio culturale, la mediateca andrebbe specializzata su determinati temi altrimenti la raccolta e la composizione degli archivi potrebbe risultare dispersiva, lacunosa e quindi inutile.

La Mediateca dovrà offrire una vasta gamma di servizi per studenti, docenti e insegnanti, formatori, professionisti e cittadini. Inoltre, andandosi a connotare come mediateca del territorio dovrà organizzare eventi (presentazione libri, workshop, mostre utilizzando gli altri spazi della Spina verde, ect. ...).

2.3 Parco urbano e spazi sociali

La terza componente della Spina verde di Rione Libertà è rappresentata dal parco urbano e dal sistema sportivo ricreativo.

Uno dei presupposti della progettazione del parco urbano è stato quello di prendere in considerazione le esigenze di tutte le possibili categorie di utenti, rifiutando la definizione artificiale di uomo-standard rispetto alla quale impostare le caratteristiche di progetto; quindi, accanto a quelle delle persone normodotate, sono state prese in considerazione anche le necessità di quelle persone che trovano difficoltà nella realizzazione di normali attività quotidiane, in maniera sia permanente che temporanea.

I fruitori del parco sono tutti i cittadini ma la struttura è funzionale alla fruizione in particolare di categorie deboli, oltre ai disabili in senso stretto (sia motori che sensoriali), anche le persone anziane, i bambini; le gestanti; le persone che accompagnano individui in sedia a rotelle o bambini in passeggino.

Il parco è stato attrezzato anche con servizi ricreativi, in particolare campi gioco per bambini, ed un campo da basket.

La struttura può essere impiegata anche per eventi "fieristici" all'aperto.

3 Dinamica pluriennale dei costi e dei rientri finanziari

3.1 Assumptions

La durata utile della struttura, compatibilmente con gli orientamenti europei¹, viene fissata in 15 anni, poiché assimilata ad "altri servizi", mentre per la proiezione pluriennale dei costi e dei rientri finanziari viene preso in considerazione il tasso di inflazione programmato (TIP) fissato a 1,5². Il valore residuale dell'opera viene stimato nel 5%, come indicato nelle diverse guide³, calcolato sul costo totale di investimento attualizzato, il tasso di attualizzazione dei flussi finanziari viene fissato al 5%.

3.2 Analisi della domanda

Per quanto concerne la domanda soddisfatta dall'intervento è stata ipotizzata l'erogazione di tre tipologie di servizio:

4. La concessione in uso della struttura "auditorium";
5. La concessione in uso della struttura "mediateca";
6. La concessione in uso della struttura "parco urbano e spazi sociali".

Per la determinazione delle tariffe di concessione sono stati utilizzate dei *benchmark* di altre esperienze comunali: per l'"auditorium" il sistema congressuale di Lucca (LU); per la "mediateca" la mediateca Marte di Cava de' Tirreni (SA); per il "parco urbano" il parco Florida di Pegognaga (MN).

1. Per l'auditorium è stato ipotizzato l'utilizzo di 2,5 giornate a settimana a una tariffa media di 200 € a giornata con un rientro annuo pari a 24.000,00 € (2,5x4x12x200).
2. Per la mediateca è stato ipotizzato l'utilizzo per 2 eventi al mese a una tariffa media di 2.500 € a evento con un rientro annuo pari a 60.000,00 € (2x12x2.500).
3. Per il parco urbano è stato ipotizzato l'utilizzo per 3 giorni al mese per 6 mesi tariffa media giornaliera di 100 € con un rientro annuo pari a 7.200,00 € (3x4x6x100).

¹ Cfr. Commissione Europea Direzione Generale Politica Regionale - Sviluppo tematico, impatto, valutazione e azioni innovatrici - Valutazione e addizionalità - Nuovo periodo di programmazione 2007-2013 -Documenti di lavoro metodologici - DOCUMENTO DI LAVORO N. 4 - Orientamenti metodologici per la realizzazione delle analisi costi-benefici - 08/2006

² Cfr. MEF – Dipartimento del tesoro, Nota di aggiornamento al Documento di Economia e Finanza, (ottobre 2015), che fissa il tasso per il 2017 al valore di 1,5.

³ Ministero dell'Economia e delle Finanze – Dipartimento delle Politiche di Sviluppo e Coesione (2003), *Documento per la determinazione della partecipazione dei Fondi strutturali negli investimenti in infrastrutture generatori di entrate*, Roma

Tabella 5 Analisi della domanda soddisfatta dall'intervento

Anni	Auditorium			Mediateca			Spazi verdi		
	1 Domanda [n. di giorni]	2 Tariffa (euro) [concessione/giorno]	3 = 1 x 2 Rientri finanziari	1 Domanda [n. eventi]	2 Tariffa (euro) [costo medio eventi]	3 = 1 x 2 Rientri finanziari	1 Domanda [n. di giorni]	2 Tariffa (euro) [concessione/giorno]	3 = 1 x 2 Rientri finanziari
2014	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2015	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2016	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2017	120	200,0	24.000	24	2.500	60.000	72	100	7.200
2018	120	203,0	24.360	24	2.538	60.900	72	102	7.308
2019	120	206,0	24.720	24	2.576	61.814	72	103	7.418
2020	120	209,1	25.096	24	2.614	62.741	72	105	7.529
2021	120	212,3	25.473	24	2.653	63.682	72	106	7.642
2022	120	215,5	25.855	24	2.693	64.637	72	108	7.756
2023	120	218,7	26.243	24	2.734	65.607	72	109	7.873
2024	120	222,0	26.636	24	2.775	66.591	72	111	7.991
2025	120	225,3	27.036	24	2.816	67.590	72	113	8.111
2026	120	228,7	27.441	24	2.858	68.603	72	114	8.232
2027	120	232,1	27.853	24	2.901	69.632	72	116	8.356
2028	120	235,6	28.271	24	2.945	70.677	72	118	8.481
2029	120	239,1	28.695	24	2.989	71.737	72	120	8.608
2030	120	242,7	29.125	24	3.034	72.813	72	121	8.738
2031	120	246,4	29.562	24	3.079	73.905	72	123	8.869

3.3 Costi di esercizio/operativi

Per quanto concerne la determinazione delle singole voci di costo operativo di seguito si riportano i dettagli.

- “Personale”, il totale complessivo annuo ammonta a € 57.000,00, si prevedono:
 - 3 unità per le attività di custode/manutentore, biglietteria e prima accoglienza da € 6.000,00 per un totale di € 18.000,00;
 - 4 unità di lavoratori part-time/stagionali per un totale di € 24.000,00;
 - la figura di un direttore artistico per un totale di € 15.000,00.
- “Energia”, il totale complessivo annuo ammonta a € 14.500,00:
 - la voce comprende in realtà tutte le utenze, quindi non solo corrente elettrica, ma anche acqua, telefonia e riscaldamento.
- “Materiali”, il totale complessivo annuo ammonta a € 6.000,00:
 - la voce comprende materiali di consumo vari utili anche al funzionamento degli uffici.
- “Altri costi”, il totale complessivo annuo ammonta a € 29.500,00, si prevedono:
 - spese di pulizia esterno per € 3.000,00;
 - spese di pulizia interno e vigilanza per € 24.000,00;
 - spese per eventuali promozioni per € 2.500,00.
- “Manutenzione ordinaria”, il totale complessivo annuo ammonta a € 5.000,00.
- “Manutenzione straordinaria”, il totale complessivo annuo ammonta a € 15.000,00 da sostenere ogni 5 anni.
- “Costi assimilabili”, sono i costi previsti per il rinnovamento di apparecchiature e impianti con vita utile più breve di quella del progetto, stimati in € 20.000,00 da sostenere dopo 8 anni di esercizio.

Tabella 6 Costi operativi di gestione

Anni	Costi di esercizio				Manutenzione ordinaria	Manutenzione straordinaria	Costi assimilabili ⁽¹⁾	Costi Operativi
	Personale 1	Energia 2	Materiali 3	Altri costi 4				
2014	-	-	-	-	-	-	-	-
2015	-	-	-	-	-	-	-	-
2016	-	-	-	-	-	-	-	-
2017	57.000	14.500	6.000	29.500	5.000	-	-	112.000
2018	57.855	14.718	6.090	29.943	5.075	-	-	113.680
2019	58.723	14.938	6.181	30.392	5.151	-	-	115.385
2020	59.604	15.162	6.274	30.848	5.228	-	-	117.116
2021	60.498	15.390	6.368	31.310	5.307	15.000	-	133.873
2022	61.405	15.621	6.464	31.780	5.386	-	-	120.656
2023	62.326	15.855	6.561	32.257	5.467	-	-	122.466
2024	63.261	16.093	6.659	32.740	5.549	-	20.000	144.303
2025	64.210	16.334	6.759	33.232	5.632	-	-	126.167
2026	65.173	16.579	6.860	33.730	5.717	16.159	-	144.219
2027	66.151	16.828	6.963	34.236	5.803	-	-	129.981
2028	67.143	17.080	7.068	34.749	5.890	-	-	131.930
2029	68.150	17.336	7.174	35.271	5.978	-	-	133.909
2030	69.172	17.597	7.281	35.800	6.068	-	-	135.918
2031	70.210	17.860	7.391	36.337	6.159	17.408	-	155.365

3.4 Analisi delle entrate nette

Il progetto presenta un deficit di gestione pari a € 130.832,00 che comporta un deficit di finanziamento dell'opera del 100 %.

Se l'amministrazione concederà a terzi anche a titolo non oneroso l'intera gestione delle struttura, pur garantendo le funzioni immaginate, potrà evitare il deficit di gestione.

Tabella 7 Determinazione delle entrate nette

Anni	Costo totale di investimento	Costi operativi	Ricavi	Valore residuo	Entrate nette
	1	2	3	4	5 = 3 + 4 - 2
2014	2.806.215	-	-	-	-
2015	2.806.215	-	-	-	-
2016	920.669	-	-	-	-
2017	-	112.000	91.200	-	- 20.800
2018	-	113.680	92.568	-	- 21.112
2019	-	115.385	93.957	-	- 21.429
2020	-	117.116	95.366	-	- 21.750
2021	-	133.873	96.796	-	- 37.076
2022	-	120.656	98.248	-	- 22.408
2023	-	122.466	99.722	-	- 22.744
2024	-	144.303	101.218	-	- 43.085
2025	-	126.167	102.736	-	- 23.431
2026	-	144.219	104.277	-	- 39.942
2027	-	129.981	105.841	-	- 24.139
2028	-	131.930	107.429	-	- 24.501
2029	-	133.909	109.040	-	- 24.869
2030	-	135.918	110.676	-	- 25.242
2031	-	155.365	112.336	-	- 43.029
2032	-	-	-	326.655	326.655

A. Costo totale di investimento attualizzato (i = 5%)	6.533.099
B. Entrate nette attualizzate (i = 5%)	- 130.832
C. Deficit di finanziamento (A - B)	6.533.099
D. Tasso di deficit di finanziamento (C : A, %)	100,0

4 Modello di gestione

4.1 Modalità di gestione dell'opera

Le modalità di gestione di un'opera pubblica in genere possono essere di tre tipologie:

- diretta, con il coinvolgimento degli uffici comunali nell'organizzazione dei servizi e nella gestione delle fruizioni da parte dell'utenza;
- indiretta, tramite la concessione a terzi, siano essi enti pubblici che organizzazioni private, degli spazi con il vincolo di erogazione dei servizi immaginati;
- mista, ovvero segmentando le funzioni da insediare alcune delle quali sotto la gestione diretta del Comune altre concesse a terzi.

Nella simulazione sulle dinamiche dei costi operativi e dei rientri finanziari, pur essendo state assunte stime cautelative sui primi e stime non restrittive sui secondi, è evidente un deficit di gestione, per cui un'ipotesi di gestione diretta comporterebbe che tale deficit dovrebbe necessariamente gravare sul bilancio comunale.

La concessione a terzi potrebbe evitare questo aggravio sulla finanza comunale. Resta la problematica delle condizioni di mercato alle quali collocare la struttura-funzione, cioè se prevedere un canone di concessione seppur minimo oppure ricercare compensazioni a titolo non oneroso tra livelli minimi di servizi richiesti per la cittadinanza i cui costi compenserebbero gli eventuali canoni di locazione.

Il quadro normativo sulla gestione patrimoniale e demaniale è in continua evoluzione. La circostanza che il Comune di Benevento non abbia ancora adottato un regolamento per le concessioni rende meno agevole costruire ipotesi di percorsi di concessioni, ricorrendo alla normativa nazionale e all'analisi di esperienze di altri Comuni.

Il principio che è alla base delle concessioni è l'art. 12 della legge n. 241 del 1990 che prevede *"La concessione di sovvenzioni, contributi, sussidi ed ausili finanziari e l'attribuzione di vantaggi economici di qualunque genere a persone ed enti pubblici e privati sono subordinate alla predeterminazione ed alla pubblicazione da parte delle amministrazioni procedenti, nelle forme previste dai rispettivi ordinamenti, dei criteri e delle modalità cui le amministrazioni stesse devono attenersi"*. Questo principio va combinato con un altro principio quello di fruttuosità dei beni pubblici, sancito per i Comuni dall'articolo 32, comma 8, della legge 23 dicembre 1994, n. 724, che impone alle pubbliche amministrazioni di gestire il proprio patrimonio in modo da ottenere la massima redditività possibile.

D'altro canto, nonostante questi due principi, si osserva nelle pratiche un ricorso ricorrente degli Enti locali a concessioni a bassi canoni di locazione o a titolo non oneroso e con comodato d'uso gratuito. Molte pratiche vanno in questa direzione e alcuni giudizi della corte dei conti anche in situazioni più complesse, hanno escluso il danno erariale per pratiche comodato d'uso a privati

quando vi è un vantaggio indiretto del Comune (Cfr. Corte dei conti, sezione giurisdizionale per la Sardegna, con la sentenza n. 234 del 16 settembre 2013)⁴.

Sebbene il comodato costituisca una forma di utilizzo infruttifera e, quindi, non coerente con il principio di redditività dei beni immobili delle PP.AA., il più recente indirizzo della Corte dei conti afferma che non risulta precluso a priori, per l'ente locale, il ricorso a tale contratto, quale forma di sostegno/contribuzione nei confronti di attività di pubblico interesse, strumentali alla realizzazione delle proprie finalità istituzionali.

La concessione in uso gratuito di bene immobile, facente parte del patrimonio disponibile di un Ente locale, va qualificata in termini di attribuzione di un 'vantaggio economico' a favore di un soggetto di diritto privato (art. 12 l. 241/1990). Segue che, ai fini dell'individuazione del soggetto con cui stipulare il contratto di comodato o di locazione a prezzo ridotto o nullo, l'Ente dovrà, previamente, indicare una serie di criteri e modalità cui successivamente attenersi, che in genere sono previste in un regolamento comunale.

4.2 Disegno preliminare di un sistema delle concessioni

Il Comune di Benevento non ha allo stato un regolamento sulla gestione del patrimonio pubblico, poiché una bozza passata in commissione non è poi approdata per l'approvazione in Consiglio Comunale. Pertanto, sul tema della fruizione da parte di terzi, in regime di concessione temporanea, dei beni immobili di proprietà e in uso all'amministrazione comunale, vi sono alcuni elementi che andrebbero presi in considerazione per la migliore fruibilità dei beni da parte dei cittadini, singoli o aggregati, la trasparenza e l'imparzialità dell'azione amministrativa, la valorizzazione e il più proficuo utilizzo del patrimonio immobiliare comunale, in una logica di compartecipazione e di sussidiarietà orizzontale. Pertanto, in assenza di regolamento, si propone un disegno di un eventuale sistema di concessioni.

4.2.1 Classificazione dei beni

La classificazione dei beni pubblici è suddivisibile in tre macro-categorie:

- a) beni del patrimonio disponibile, non destinati ai fini istituzionali del Comune e pertanto posseduti dallo stesso in regime di diritto privato. Tali beni sono concessi in uso a terzi tramite contratti di diritto privato previsti dal Codice Civile.
- b) beni del patrimonio indisponibile, destinati ai fini istituzionali del Comune e al soddisfacimento di interessi pubblici, non compresi nella categoria dei beni demaniali di cui agli art. 822 e 823 del Codice Civile. Tali beni sono concessi in uso a terzi, in base all'art. 828 del Codice Civile, in applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso stesso. Normalmente l'utilizzazione, finché permane la loro destinazione a beni patrimoniali indisponibili, avviene mediante atti di diritto pubblico e, in particolare, con concessione amministrativa.
- c) beni del demanio comunale, destinati, per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Stante tale particolare destinazione, questi beni sono considerati fuori commercio e possono essere dati in uso a soggetti diversi dal Comune proprietario soltanto con provvedimenti di diritto pubblico quale, principalmente, la concessione amministrativa che mantiene al Comune stesso una serie di prerogative volte a

⁴ La sentenza ha stabilito che non determina alcun danno erariale il dirigente comunale che concede un immobile del Comune in uso gratuito a un'associazione privata se da ciò deriva un corrispettivo indiretto all'ente come lo svolgimento di servizi e attività di utilità pubblica, nonché obblighi di gestione e di manutenzione dell'immobile in capo all'associazione stessa.

regolare, in forma compatibile con l'interesse pubblico, l'uso temporaneo del bene da parte del concessionario e a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche a cui il bene è deputato.

L'amministrazione dovrebbe predisporre elenchi di tutti i beni immobili determinandone, sulla base di propri progetti a mezzo di delibera di giunta, la destinazione, i fini pubblici e obiettivi che intende perseguire con l'utilizzo degli immobili a disposizione.

Precedentemente all'avvio delle procedure di assegnazione di un bene immobile a terzi, l'Amministrazione è tenuta ad indicare:

- l'appartenenza del bene al Patrimonio disponibile, al Patrimonio indisponibile o al Demanio Comunale;
- l'agibilità dei locali, con l'indicazione delle tipologie di utilizzo e la capienza massima in relazione alle caratteristiche del bene e al rispetto della normativa sulla sicurezza;
- il buono stato di manutenzione della struttura e degli impianti, ovvero la necessità di effettuare particolari interventi, anche di straordinaria manutenzione, con specifica indicazione degli stessi;
- quantificazione del canone sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe.

4.2.2 Tipologie di concessioni e modalità di assegnazione

Le concessioni possono essere:

- a) di lunga durata, quelle che consentono di utilizzare i beni immobili in forma continuativa, per lo svolgimento delle attività previste e consentite;
- b) temporanee o di breve periodo, quelle che non superano di norma i sette giorni e consentono ai concessionari di svolgere le attività consentite;
- c) ricorrenti, quelle concessioni temporanee che consentono di utilizzare le strutture pubbliche per più di una volta in giorni e momenti stabiliti anche non consecutivi e per un periodo determinato, comunque non superiore a sei mesi, dopodiché l'istanza andrebbe ripresentata.

La concessione in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili è, di norma, effettuata nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dal titolo III del libro IV del Codice Civile e più precisamente:

- Contratto di locazione (artt. 1571 e segg. C.C.);
- Contratto di affitto (artt. 1615 e segg. C.C.);
- Comodato d'uso (artt. 1803 e ss C.C.).

Qualora l'Ente ritenga di destinare un immobile del Patrimonio disponibile a finalità di pubblico interesse, concede a terzi il bene nelle forme della concessione amministrativa tipica. La concessione in uso temporaneo a terzi di beni patrimoniali indisponibili e demaniali è parimenti effettuata nella forma della concessione amministrativa tipica.

Il contenuto dell'atto di concessione deve essenzialmente prevedere:

- l'oggetto, le finalità e il corrispettivo della concessione;

- la durata della concessione e la possibilità di revoca per ragioni di pubblico interesse.

E' comunque ammesso che l'istanza possa prevedere, a carico del richiedente, opere di straordinaria manutenzione o migliorie degli immobili richiesti. In questo caso l'istanza dovrà essere integrata con tutti gli elaborati tecnici necessari alla definizione tecnico – economica delle opere proposte le quali devono essere preventivamente approvate dalla Giunta Comunale. In caso di accettazione dell'istanza è ammessa la riduzione del canone quantificato dal Comune per compensare le opere proposte.

L'assegnazione di immobile del Patrimonio indisponibile e del Demanio Comunale finalizzata al conseguimento di scopi sociali avviene mediante provvedimento amministrativo di concessione d'uso alle associazioni, fondazioni, istituzioni di carattere pubblico o privato, riconosciute e non riconosciute, e altri soggetti operanti in forma associativa che svolgano attività di scopo sociale senza fini di lucro, previa pubblicazione all'albo pretorio di apposito avviso che indichi i requisiti soggettivi e oggettivi richiesti, tipologia di utilizzo, canone e criterio di scelta.

La scelta del concessionario avviene mediante procedura comparativa, svolta sulla base di pubblici avvisi, volta a individuare il soggetto che persegue finalità sociali maggiormente rispondenti ai fini pubblici e agli obiettivi perseguiti dall'Amministrazione come esplicitati nei progetti di utilizzo. Costituiscono ad esempio criteri di preferenza ai fini della scelta:

- Assenza di altra sede;
- Impegno a svolgere attività annuali gratuite di interesse comunale nel settore dell'associazione;
- Precedenti iniziative co-organizzate con esiti positivi con il Comune.

Per le assegnazioni di questa tipologia si può applicare la disciplina di cui all'art. 12 della L.241/1990 (c.d. Albo dei beneficiari) nonché il Dlgs 33/2013 sulla pubblicità e trasparenza della PA.

L'assegnazione di immobile del Patrimonio indisponibile e del Demanio Comunale per il conseguimento di finalità diverse dagli scopi sociali, che deve comunque essere prevista nel piano delle valorizzazioni immobiliari approvato annualmente contestualmente al bilancio preventivo, avviene mediante provvedimento amministrativo di concessione d'uso previa pubblicazione di apposito avviso che indichi requisiti, tipologia di utilizzo, canone a base d'asta e criterio di scelta. In genere, il criterio generale di scelta del concessionario si sostanzia nell'individuazione del soggetto che offre il canone più elevato .

Gli immobili appartenenti al Patrimonio disponibile, al Patrimonio indisponibile e al Demanio Comunale possono essere assegnati a soggetti pubblici nell'ambito di un più generale progetto di cui il Comune sia parte e per il raggiungimento di finalità istituzionali proprie dell'ente locale previo raggiungimento di un accordo regolato dall'art. 15 della L. 241/1990 e s.m.i., in tale fattispecie non si applica la procedura di assegnazione, in caso di interessamento di soggetti privati si seguirà lo strumento dell'accordo ex art. 11 L 241/90.

Allo scadere del periodo di concessione o locazione, il concessionario o locatario di un bene immobile ha diritto, qualora l'attività del soggetto risulti ancora adeguata e coerente con il piano di utilizzo comunale, ad essere preferito ai terzi ai fini del rinnovo del rapporto, fatte salve particolari ragioni di pubblico interesse nonché nell'ipotesi di mancata osservanza degli obblighi contrattualmente previsti (andrebbe comunque definito come si intenda procedere nel caso di rinnovo: nuova gara ecc.).

4.2.3 Soggetti destinatari e finalità d'uso

I locali e i beni comunali sono prioritariamente utilizzati per iniziative, manifestazioni e attività istituzionali direttamente promosse, gestite e/o patrocinate dal Comune.

I locali sono concessi a soggetti terzi, per favorire lo svolgimento di iniziative ed attività nelle quali si esplica la vita organizzata della collettività, ovvero iniziative di promozione sociale e culturale, artistica ed educativa, quali assemblee, dibattiti, incontri ed ogni altro tipo di attività politica, sociale, sindacale, culturale, che non abbia scopo di lucro. In particolare si individuano i seguenti ambiti di interesse:

- a. cultura, tutela e valorizzazione dei beni artistici, bibliografici, monumentali e storici;
- b. attività scientifiche;
- c. interventi a favore della condizione giovanile;
- d. attività ricreative e del tempo libero;
- e. attività educative e formative;
- f. sport, attività motorie, educazione alla salute;
- g. attività rivolte alla tutela e alla conoscenza dei valori ambientali e dei beni naturali, protezione degli animali;
- h. sviluppo delle vocazioni economiche e turistiche;
- i. attività umanitarie, volontariato sociale;
- j. impegno civile, tutela e promozione dei diritti umani e delle persone;
- k. tutela della salute;
- l. feste, rinfreschi e intrattenimenti organizzati in occasione di particolari ricorrenze
- m. celebrazione di matrimoni civili.

Particolare attenzione deve essere data agli scopi sociali:

- assistenza, sostegno o aiuto a categorie sociali particolarmente a rischio di emarginazione o appartenenti a fasce di popolazione a reddito nullo o basso;
- attività di volontariato di cui alla Legge 266/91 iscritte negli elenchi regionali;
- attività associative ricreative, sportive, culturali, di tutela ambientale, miranti a produrre aggregazione, sviluppo della creatività e socialità;
- attività educative, culturali, didattiche e scolastiche di interesse comunale non comprese nell'offerta formativa degli istituti comprensivi operanti sul territorio comunale.

I soggetti destinatari della concessione in genere possono essere sia persona fisica che giuridica, che persegua propri fini, ancorché di interesse pubblico, distinti da quelli propri del Comune, in particolare:

- Istituzioni ed Enti pubblici;
- Associazioni/organismi regolarmente costituiti: associazioni di volontariato, associazioni culturali, associazioni giovanili, scuole, società sportive, sindacati, comitati di operatori economici, gruppi consiliari, partiti politici;

- Associazioni/gruppi informali non regolarmente costituiti;
- Persone fisiche e giuridiche.

I contratti di concessione in uso a terzi dei beni comunali, per qualsiasi attività devono prevedere a carico del concessionario:

- l'obbligo di pagamento del canone o del corrispettivo per l'utilizzo se previsto ;
- l'onere delle spese inerenti la manutenzione ordinaria;
- il regolare pagamento delle utenze riferite allo stabile per intero o pro quota come di seguito previsto;
- il pagamento delle spese di gestione e conduzione degli stabili anche qualora svolte dal Comune;
- la stipula o la dimostrazione della sussistenza di assicurazione RCT che copra i rischi verso terzi connessi con le attività del concessionario svolte nello stabile oggetto di concessione;
- la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;

Nei casi nei quali l'assegnazione riguardi una singola parte di una immobile la suddivisione delle spese fra i soggetti obbligati avverrà per quote proporzionali alle superfici dei locali assegnati rapportate alle superfici complessive dei locali assegnati in quello stabile al netto degli spazi comuni.

4.2.4 Gradualità delle tariffe

E' possibile immaginare tre livelli di onerosità della concessione: uso gratuito; tariffa ridotta; tariffa intera.

a) Uso gratuito

E' previsto l'uso gratuito per le iniziative di carattere istituzionale (promosse, organizzate e gestite dall'Amministrazione comunale) anche attraverso la collaborazione di Associazioni e soggetti terzi, o in convenzione con altri Enti pubblici, nonché per le iniziative promosse dagli istituti scolastici di ogni ordine e grado del Comune.

E' previsto, inoltre, l'uso gratuito per iniziative quali conferenze, convegni, dibattiti o manifestazioni teatrali, concertistiche e cinematografiche, ovvero iniziative di carattere sociale, benefico, solidaristico o culturale di particolare rilevanza e coinvolgimento comunitario, purché aperte al pubblico e connotate per la gratuita fruizione, che la Giunta Comunale abbia previamente riconosciuto con proprio atto motivato.

E' previsto infine l'uso gratuito per lo svolgimento delle attività istituzionali collegate al mandato amministrativo promosse dall' Amministrazione comunale e/o dai gruppi politici presenti in Consiglio comunale.

b) Tariffa ridotta

E' determinata in base ad un costo unitario calcolato forfaitariamente sulle spese di gestione (riscaldamento, condizionamento, illuminazione, pulizie servizio di sicurezza).

Si applica alle seguenti fattispecie:

- per attività continuative o singole svolte dalle associazioni che prevedono il pagamento o la compartecipazione ai costi da parte di utenti/iscritti, o che rientrano nella programmazione

di iniziative a pagamento dell'associazione stessa (es. corsi, presentazione di corsi, saggi di fine anno, concorsi, workshop);

- per le iniziative promosse dagli istituti scolastici che hanno sede al di fuori del territorio comunale;
- per iniziative cui sia stato formalmente accordato il patrocinio del Comune, ai sensi del vigente regolamento comunale;
- per Forze Armate e Forze dell'Ordine;
- per iniziative promosse e realizzate da Terzi, Privati, Associazioni, Enti, residenti o aventi sede nel Comune di Passignano di Prato, in collaborazione con il Comune stesso;
- per iniziative destinate ad essere fornite a titolo gratuito in maniera esclusiva o prevalente a bambini o ragazzi fino a 16 anni di età residenti nel Comune di Passignano di Prato purché connotati dalla gratuita fruizione da parte degli utenti;
- per le iniziative promosse e realizzate esclusivamente da Enti ed Associazioni per fini benefici, con integrale devoluzione del guadagno alle finalità predette. In tali casi la concessione è effettuata con riserva di verifica della regolarità della raccolta fondi e dell'effettiva devoluzione degli stessi.

La determinazione delle tariffe nonché il relativo aggiornamento sono definiti con deliberazione di Giunta Comunale. La Giunta Comunale potrà stabilire tariffe differenziate per i richiedenti che assicurino autonomamente la fornitura del servizio di sicurezza, ove necessario, per la manifestazione di proprio interesse.

c) Tariffa intera

E' determinata in base ad un costo unitario calcolato forfetariamente sulle spese di gestione (riscaldamento, condizionamento, illuminazione, pulizie, servizio di sicurezza) e sul canone di mercato.

Si applica alle seguenti fattispecie:

- iniziative di terzi per le quali sia previsto l'ingresso a pagamento;
- per le iniziative con scopi sociali organizzate da associazioni aventi sede al di fuori del territorio comunale;
- -per ogni altra fattispecie non espressamente disciplinata.

Qualora i locali siano concessi per un periodo superiore a due giorni consecutivi, la relativa tariffa è ridotta al ... % a partire dal terzo giorno.

Nei casi in cui l'utilizzo sia superiore a cinque giornate annue, consecutive o meno, la Giunta Comunale si riserva di stabilire una tariffa forfettaria, che comunque preveda almeno la copertura dei costi.

La determinazione delle tariffe nonché il relativo aggiornamento sono definiti con deliberazione di Giunta Comunale. La Giunta Comunale potrà stabilire tariffe differenziate per i richiedenti che assicurino autonomamente la fornitura del servizio di sicurezza, ove necessario, per la manifestazione di proprio interesse.

La tariffa è applicata relativamente all'intera durata della concessione, comprese le fasi di allestimento e di riordino dei locali.

4.2.5 Modalità di conduzione

Per tutte le strutture concesse il concessionario si dovrebbe impegnare ad usarle con diligenza e per l'uso richiesto, senza apportare alcuna modifica alle stesse, agli arredamenti e alla loro destinazione.

Dovranno inoltre essere osservate tutte le norme di prevenzione incendi e di sicurezza come prescritto dalla normativa vigente. Durante le attività organizzate nei locali concessi, dovrebbe essere cura e responsabilità del concessionario vigilare sulla corretta gestione, assumendo in proprio ogni responsabilità civile e penale, sollevandone l'Amministrazione Comunale per fatti ed eventi causati o comunque accaduti conseguentemente all'uso della struttura concessa. L'Amministrazione Comunale non risponde inoltre degli oggetti, dei valori e degli effetti di vestiario lasciati o smarriti nei locali. I locali devono essere riconsegnati nello stato in cui si trovavano prima della concessione degli stessi.

Gli inadempienti alle norme regolamentari previste negli atti di concessione possono essere allontanati dalla sala da parte del personale addetto il quale ha facoltà di avvalersi in caso di necessità della Polizia Comunale se presente o in casi diversi della Forza Pubblica.

Comportamenti di inadempienza alle prescrizioni della concessione comporteranno l'irrogazione della una sanzione prevista dall'art. 7 bis del D.Lgs. 267/2000.

Il Comune conserva la facoltà di revocare in ogni momento la concessione in uso per motivi di ordine pubblico e per sopravvenute esigenze di carattere istituzionale. In tal caso viene restituita al concessionario la tariffa eventualmente pagata, senza che lo stesso possa vantare alcun diritto al risarcimento di danni provocati dal mancato utilizzo dei locali.

4.3 Ipotesi di concessione della gestione

Come evidenziato, dalla simulazione sulle dinamiche dei costi operativi e dei rientri finanziari emerge un deficit di gestione, per cui la concessione a terzi potrebbe evitare questo aggravio sulla finanza comunale.

Considerato che sarebbe difficile imporre un canone di locazione di un sistema di servizi che chiude già in perdita, tra le opzioni economicamente più sostenibili vi è la concessione con compensazioni a somma zero tra livelli minimi di servizi erogati per la cittadinanza ed i cui costi figurativi dei canoni di locazione.

La struttura può essere conferita in concessione integralmente o suddivisa e conferita a più concessionari. Riepilogando la struttura è suddivisibile in 5 settori:

A – Parco urbano;

B - Mediateca;

C – Piazza dell'acqua;

D – Spazi e attrezzature sociali;

E – Auditorium.

Negli incontri con l'Amministrazione sono emerse diverse schemi di concessione, tra questi quello che è apparso più equilibrato è il seguente:

- Concessionario 1 - Settori A e B;
- Concessionario 2 - Settori C⁵, D e E.

Indipendentemente da come l'Amministrazione vorrà combinare i moduli di gestione e i settori da dare in concessione, l'importante è che venga rispettato un livello di fruizione minimo stabilito nella carta dei servizi, per le tre tipologie di funzioni individuate:

1 – Auditorium;

2 – Mediateca;

3 – Parco urbano e spazi sociali.

Per quanto concerne il profilo dei concessionari per la gestione da una prima valutazione gli organismi da coinvolgere per le missioni specifiche sono:

- per l'Auditorium, enti funzionali specializzati nel settore ed operatori specializzati nelle filiere artistiche e culturali di riferimento;
- per la Mediateca, enti funzionali e/o operatori specializzati nel settore ed istituti scolastici superiori;

⁵ Il Settore C che comprende le vasche d'acqua, nel caso non sia di interesse del Concessionario potrebbe essere dato in gestione alla ditta che ha la manutenzione delle fontane pubbliche della città o al limite alla GE.SE.SA. che ha in affidamento il servizio idrico integrato.

- per il parco urbano e gli spazi sociali, se non dato in concessione separata dall'Auditorium e la Mediateca, può essere aperto anche ad associazioni civiche o organizzazioni di cui alla legge 383/2000.

Ferma restando in fase di evidenza pubblica la possibilità di verificare l'interesse di ulteriori soggetti.

Nella definizione della concessione prima dell'avvio della fase di gestione dovranno essere verificato lo stato di consistenza per la presa in carico e definito il quadro cauzionale per la non deperibilità del bene con il deposito della fidejussione.

4.1 Carta dei Servizi

Considerata l'opportunità/necessità di concedere a terzi la gestione delle strutture è necessario dotarsi di una carta dei servizi, tipizzata per le diverse finalità, che ne garantisca, indipendentemente dalle modalità di gestione, la valenza pubblica/sociale con indirizzo e controllo da parte dell'Ente.

La Carta dei Servizi è uno strumento di garanzia già in vigore da alcuni anni in diversi settori della Pubblica Amministrazione, in particolare nell'erogazione di servizi pubblici. Fondamentalmente disciplina i rapporti tra l'erogazione di un Servizio e gli utenti, definendo una sorta di patto, nel quale il Servizio dichiara le prestazioni che si impegna ad assicurare, il loro livello di qualità e le modalità della fruizione nonché le forme di partecipazione e controllo messe a disposizione degli utenti.

La Carta dei Servizi trova fondamento giuridico, oltre che nell'Art. 9, comma 1, Costituzione. "La Repubblica promuove lo sviluppo della cultura e la ricerca scientifica e tecnica", nella Direttiva del Presidente del Consiglio dei Ministri 27 gennaio 1994 "Principi sull'erogazione dei servizi pubblici", che prevede che nell'erogazione di servizi pubblici ci si debba ispirare ad alcuni principi fondamentali (eguaglianza, imparzialità, continuità, diritto di scelta, partecipazione, efficienza ed efficacia), individuando i fattori da cui dipende la qualità del servizio e, sulla base di essi, adottare e pubblicare standard, sia generali che specifici, di qualità e quantità dei quali si deve assicurare il rispetto, anche con appositi metodi di valutazione.

Di seguito si riportano alcuni schemi di base che potranno essere perfezionati da parte dell'Amministrazione.

Box 1 Principali riferimenti normativi per la Carta della qualità dei servizi

D.P.C.M. del 27/01/94, "Principi sull'erogazione dei servizi pubblici";

D.P.C.M. del 19/05/1995 in cui sono emanati schemi generali di riferimento di carte di servizi pubblici;

D.L. 30/07/1999 n° 286 (Art. 11), che prevede l'obbligo dell'utilizzo dello strumento della carta dei servizi da parte dei soggetti erogatori, al fine di assicurare la tutela dei cittadini e degli utenti e la loro partecipazione, nelle forme, anche associative, riconosciute dalla legge, alle inerenti procedure di valutazione e definizione degli standard qualitativi;

Direttiva 24 marzo 2004 del Ministro della Funzione Pubblica - Rilevazione della qualità percepita dai cittadini.

Legge 24/12/2007 n.244 (Legge finanziaria 2008 art. 2, comma 461), che prevede l'obbligo per il soggetto gestore di redigere e pubblicare la carta della qualità dei servizi in conformità a intese con le associazioni di tutela dei consumatori e con le associazioni imprenditoriali interessate, recante gli standard di qualità e di quantità relativi alle prestazioni erogate così come determinati nel contratto di

servizio, nonché le modalità di accesso alle informazioni garantite, quelle per proporre reclamo e quelle per adire le vie conciliative e giudiziarie nonché le modalità di ristoro dell'utenza.

4.1.1 Carta dei servizi "Auditorium"

1. PREMESSA

L'Auditorium è una struttura che concorre a garantire il diritto dei cittadini ad accedere liberamente alla cultura, alle informazioni, alle espressioni del pensiero e della creatività umana secondo quanto previsto dalla Costituzione italiana e dallo Statuto Comunale.

La titolarità della struttura Auditorium appartiene al Comune di Benevento, che la gestisce attraverso la forma dei Servizi in Concessione di servizi (art. 30 del D.lgs 163/2006), tenendo conto delle disposizioni di legge nazionali e regionali in materia e delle specifiche esigenze locali.

La Carta dei servizi (prevista dalla Direttiva del Presidente del Consiglio dei Ministri del 27 gennaio 1994) si propone di favorire un rapporto diretto tra l'Auditorium e gli utenti informando sui servizi forniti, sui criteri di accesso e gli usi consentiti, sulle tariffe in uso, sugli standard di qualità che si intendono raggiungere e sulle garanzie offerte agli utenti di intervenire con suggerimenti e proposte di miglioramento.

La Carta definisce e rende noti agli utenti i "principi fondamentali" ai quali si ispira l'attività dell'Auditorium:

- i fattori di qualità cioè le caratteristiche di qualità che l'utente ha diritto di ricevere dallo svolgimento delle varie attività istituzionali;
- gli standard cioè i livelli o gli obiettivi quantitativi e qualitativi ai quali dovranno tendere le attività dell'Auditorium, anche in considerazione delle aspettative dell'utenza;
- la valutazione, cioè i meccanismi predisposti per verificare e controllare costantemente l'attività svolta, anche al fine di operare gli opportuni miglioramenti nel corso del raggiungimento degli obiettivi;
- le procedure di reclamo, cioè i mezzi messi a disposizione degli utenti per segnalare disservizi e i modi con cui si presta attenzione e si risponde alle segnalazioni stesse.

2. PRINCIPI GENERALI DI EROGAZIONE DEL SERVIZIO

a) Uguaglianza. I servizi pubblici dell'Auditorium sono forniti sulla base dell'uguaglianza di accesso per tutti, senza distinzione di età, razza, sesso, religione, nazionalità, lingua, condizione sociale o grado di istruzione. Ognuno può richiederne l'Utilizzo secondo modalità che salvaguardino i principi del presente articolo. I servizi sono rivolti a tutti i cittadini che ad essa si rivolgano, con eventuali limitazioni di carattere territoriale, in relazione a particolari servizi, atte a garantire un equo utilizzo da parte della collettività di riferimento.

b) Imparzialità e continuità. I servizi sono erogati secondo principi di obiettività, imparzialità, equità, continuità e regolarità.

Eventuali cambiamenti o interruzioni nell'erogazione dei servizi saranno annunciati con ampio avviso, nei limiti delle effettive esigenze e con l'impegno a ridurre il disagio per gli utenti. L'Amministrazione Comunale ha la precedenza nell'uso per i propri scopi istituzionali.

c) Accessibilità. L'Auditorium effettua orari di apertura adeguati alle esigenze della comunità servita, nel rispetto della legislazione regionale in materia e degli standard di qualità indicati. E' garantita la totale accessibilità della struttura ed il superamento delle barriere architettoniche.

d) Diritto di scelta. I servizi svolti nella struttura non sono soggetti ad alcun tipo di censura ideologica, politica o religiosa, né a pressioni commerciali. Non possono essere svolti utilizzi della struttura che offendano il pubblico pudore, siano espressione di razzismi, sessismi di genere, giochi d'azzardo, o altre attività che offendono i principi di pace, solidarietà ed eguaglianza tra i popoli.

e) Partecipazione e trasparenza. L'Amministrazione, o (il Concessionario ove presente) sono protagonisti e responsabili dell'attuazione della Carta dei servizi. La gestione dell'Auditorium promuove la partecipazione degli utenti, siano essi individui o gruppi, garantendo modi e forme per inoltrare suggerimenti, richieste, osservazioni, reclami.

3. STRUMENTI PER L'EROGAZIONE DEL SERVIZIO

3.1 Sede

L'Auditorium ha sede in una struttura dedicata, pensata e progettata per l'erogazione dei servizi. L'edificio non presenta barriere architettoniche, è fornito di arredi, attrezzature e tecnologie adeguate, è dotato di una buona segnaletica interna.

Gli spazi ad uso del pubblico e i posti a sedere sono adeguati rispetto alle esigenze degli utenti ed agli standard di riferimento.

3.2 Personale: autonomia e aggiornamento professionale

Il personale in servizio presso l'Auditorium stabilisce rapporti di collaborazione con gli utenti; adotta un comportamento ed uno stile di lavoro, ispirato ai criteri della più completa ed efficace soddisfazione delle esigenze informative dell'utenza, ai principi di eguaglianza, imparzialità, continuità, diritto di scelta, partecipazione, efficienza ed efficacia.

4. SERVIZI

4.1 Auditorium

L'uso dell'Auditorium è definito da apposito regolamento e concesso con le modalità e gli orari stabiliti dal contratto di Concessione in uso.

L'utilizzo degli spazi è consentito, in via prioritaria, per iniziative promosse dal Concessionario, successivamente per attività consentite di interesse pubblico e generale promosse da enti/istituzioni, associazioni e privati con sede in Benevento, oppure di interesse regionale o nazionale, che ne facciano richiesta. In subordine, la concessione è autorizzata per manifestazioni o attività che prevedano qualsiasi forma di pagamento da parte dei partecipanti o che possano comunque considerarsi finalizzate al raggiungimento di obiettivi non di interesse pubblico e generale o a scopo di lucro. A tal fine ogni anno vengono approvate le rispettive tariffe di riferimento per i diversi usi individuati.

4.2 Servizi accessori

Il concessionario potrà prevedere anche servizi accessori e complementari a quelli principalmente offerti.

5. INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE

5.1 Diritti e doveri

Tutti i soggetti coinvolti nella organizzazione e fruizione del Auditorium hanno diritti e doveri, in particolare:

Il personale deve:

- garantire il libero accesso ai locali, alle informazioni;
- garantire all'utente le norme che regolano l'utilizzo della struttura e dei suoi servizi;
- assistere l'utente nell'utilizzo della struttura per gli usi consentiti, con cortesia, correttezza, disponibilità, imparzialità, riservatezza e senza discriminazione alcuna.

L'utente deve:

- rispettare i principi ispiratori della presente carta ed il regolamento dei servizi dell'Auditorium le scadenze, pagare le tariffe stabilite;
- rispettare gli orari, le norme elementari della corretta convivenza civile, il divieto di fumare e di utilizzare telefono cellulare;
- rispettare gli arredi e ogni altra attrezzatura presente nell'Auditorium senza arrecarvi danno o mettere a rischio la loro integrità e buona conservazione
- essere cortese, corretto, collaborativo con il personale.

5.2 Reclami

Al fine di assicurare l'effettiva tutela dell'utente verso qualsiasi disservizio o malfunzionamento che limiti o neghi la fruibilità delle prestazioni erogate, nonché verso ogni comportamento lesivo della dignità del singolo e dei principi che regolano questa Carta dei Servizi, vengono previste procedure di reclamo. Il reclamo può essere presentato al gestore e per conoscenza al Comune, dall'utente in via orale, per iscritto, via fax, telefonicamente o via posta elettronica e deve contenere generalità, indirizzo, reperibilità, di colui che lo inoltra.

I reclami anonimi non sono presi in considerazione. Il gestore riferisce all'utente e per conoscenza al Comune con massima celerità circa gli accertamenti compiuti, cercando di rimuovere le cause che hanno provocato il reclamo.

5.3 Forme di partecipazione

Agli utenti è garantito l'accesso all'informazione e la possibilità di presentare istanze, di produrre memorie e documenti, di formulare osservazioni e suggerimenti per il miglioramento del servizio, di accedere alle relazioni e alle statistiche riguardanti i risultati quantitativi e qualitativi registrati.

5.4 Rapporto con gli utenti

Durante il servizio il personale a qualsiasi titolo in servizio presso l'Auditorium è munito di cartellino di riconoscimento e nelle comunicazioni personali o telefoniche si qualifica con il proprio nome.

Il gestore può allontanare o sospendere da uno o anche da tutti i servizi chi arrechi disturbo o mantenga comportamenti scorretti verso gli altri utenti o verso il personale stesso. Di tale comportamento deve essere data urgente comunicazione al Comune stesso.

5.5 Comportamento degli utenti

Ogni cittadino ha diritto di usufruire dei servizi offerti dall'Auditorium a condizione di garantire il rispetto dei diritti altrui.

5.6 Privacy

Nel trattamento dei dati, il cittadino ha diritto al rispetto della propria privacy come previsto dal D.Lgs. 196/2003 e come ulteriormente disciplinato nel Regolamento interno. Tale privacy deve essere rispettata anche nelle modalità di comportamento degli operatori e nell'articolazione funzionale degli spazi destinati al pubblico.

6. TARIFFE

Le tariffe al pubblico, comprese quelle ridotte o gratuite per categorie speciali di utenze, sono annualmente indicate nella delibera allegata al Bilancio di Previsione "Servizi pubblici e servizi a domanda individuale anno determinazione tariffe".

4.1.1 Carta dei servizi "Mediateca"

1. PREMESSA

La Mediateca è una struttura che concorre a garantire il diritto dei cittadini ad accedere liberamente alla cultura, alle informazioni, alle espressioni del pensiero e della creatività umana secondo quanto previsto dalla Costituzione italiana e dallo Statuto Comunale.

La titolarità della struttura Mediateca appartiene al Comune di Benevento, che la gestisce attraverso la forma dei Servizi in Concessione di servizi (art. 30 del D.lgs 163/2006), tenendo conto delle disposizioni di legge nazionali e regionali in materia e delle specifiche esigenze locali.

La Carta dei servizi (prevista dalla Direttiva del Presidente del Consiglio dei Ministri del 27 gennaio 1994) si propone di favorire un rapporto diretto tra la Mediateca e gli utenti informando sui servizi forniti, sui criteri di accesso e gli usi consentiti, sulle tariffe in uso, sugli standard di qualità che si intendono raggiungere e sulle garanzie offerte agli utenti di intervenire con suggerimenti e proposte di miglioramento.

La Carta definisce e rende noti agli utenti i "principi fondamentali" ai quali si ispira l'attività della Mediateca:

- i fattori di qualità cioè le caratteristiche di qualità che l'utente ha diritto di ricevere dallo svolgimento delle varie attività istituzionali;
- gli standard cioè i livelli o gli obiettivi quantitativi e qualitativi ai quali dovranno tendere le attività della Mediateca, anche in considerazione delle aspettative dell'utenza;
- la valutazione, cioè i meccanismi predisposti per verificare e controllare costantemente l'attività svolta, anche al fine di operare gli opportuni miglioramenti nel corso del raggiungimento degli obiettivi;
- le procedure di reclamo, cioè i mezzi messi a disposizione degli utenti per segnalare disservizi e i modi con cui si presta attenzione e si risponde alle segnalazioni stesse.

2. PRINCIPI GENERALI DI EROGAZIONE DEL SERVIZIO

a) Uguaglianza. La Mediateca nell'erogazione dei servizi si ispira al principio dell'uguaglianza di diritti degli utenti, della pari dignità personale e culturale di ogni cittadina e cittadino che ad esse si rivolge, senza distinzioni di età, etnia, sesso, religione, nazionalità, lingua o condizione sociale. Tale uguaglianza non è però intesa soltanto in senso formale e giuridico ma in senso sostanziale. Essa si esprime quindi nel rispetto e nella valorizzazione delle diversità, ed è quindi pienamente compatibile con forme di azione positiva, con interventi preferenziali verso soggetti discriminati, diversamente abili o portatori di altri stati di difficoltà. Nell'ambito delle azioni positive, considerate le finalità proprie della Mediateca, essa potrà sviluppare forme di organizzazione e

associazionismo di fruitori. La Mediateca offre i propri servizi, senza nessuna restrizione di carattere territoriale, a tutti i cittadini che ad essa si rivolgono. Solo per alcuni servizi di elevato impatto organizzativo e impegno di risorse umane potranno attuare alcune limitazioni di carattere territoriale. Tali limitazioni sono individuate nel regolamento di accesso ed erogazione dei servizi. La Mediateca non esercita alcuna forma di censura ideologica, politica, religiosa o morale nella scelta dei documenti e nella fornitura dei servizi informativi e non effettuano alcun controllo sui contenuti delle letture e delle informazioni reperite dai propri iscritti. La Mediateca si ritiene vincolata al segreto professionale per tutti i dati individuali e individualmente riconoscibili legati alle letture dei propri iscritti.

b. Equità, continuità e trasparenza. I servizi erogati dalla Mediateca, compreso l'utilizzo di strumentazioni multimediali o l'accesso a banche dati, sono, in linea di principio, gratuiti. I servizi per i quali le biblioteche si fanno carico di costi derivanti dall'utilizzo di prestazioni o supporti esterni, oppure i servizi che richiedono un particolare impegno di ricerca e documentazione, oppure ancora i servizi di carattere aggiuntivo rispetto a quelli di pubblica lettura e di informazione, potranno essere erogati a pagamento sulla base di tariffe approvate dall'Ente, portate a conoscenza di tutti attraverso adeguata informazione. I servizi di accesso all'informazione e alla conoscenza garantiti dalle biblioteche sono svolti con regolarità e continuità. Salvo cause di forza maggiore, eventuali sospensioni nell'erogazione dei servizi saranno sollecitamente e preventivamente annunciate all'utenza e saranno supportate da indicazioni dei motivi e delle modalità messe in atto per la riduzione dei disagi e per il più veloce ripristino dei servizi.

c. Partecipazione e autonomia. La Mediateca promuove la partecipazione di cittadini e studenti all'organizzazione dei servizi e alla vita culturale della comunità. Ogni utente o associazione di utenti può formulare suggerimenti, inoltrare reclami, inviare memorie o documenti, disporre di uno spazio di comunicazione delle proprie proposte di lettura e delle proprie iniziative culturali. La Mediateca organismo della comunità e strumento dell'ente locale per la diffusione della cultura e dell'informazione, deve ottenere il massimo riconoscimento della propria autonomia di iniziativa e di organizzazione dei servizi.

d. Efficienza ed efficacia. La Mediateca ispira il proprio funzionamento a criteri di efficienza (utilizzo delle risorse in modo da raggiungere i migliori risultati) e di efficacia (raggiungimento di risultati adeguati ai bisogni dell'utenza). La Mediateca si impegna a sviluppare forme sistematiche di monitoraggio dei bisogni e di elevare quantità e qualità dei servizi forniti, anche attraverso la fissazione di standard – obiettivo. Attua forme di misurazione e di verifica dei risultati che vengono portate a conoscenza del pubblico. La Mediateca non fa riferimento solo all'utenza reale ma anche all'utenza potenziale, intervenendo attivamente nel determinare le caratteristiche del proprio pubblico, attraverso strumenti di incentivazione, di promozione della lettura e dei servizi, di marketing e di pianificazione. La comunicazione della Mediateca è improntata a chiarezza e trasparenza.

3. STRUMENTI PER L'EROGAZIONE DEL SERVIZIO

3.1 Sede

La Mediateca ha sede in una struttura dedicata, pensata e progettata per l'erogazione dei servizi. L'edificio non presenta barriere architettoniche, è fornito di arredi, attrezzature e tecnologie adeguate, è dotato di una buona segnaletica interna.

Gli spazi ad uso del pubblico, i posti a sedere e le postazioni informatiche disponibili, sono adeguati rispetto alle esigenze degli utenti ed agli standard di riferimento.

3.2 Personale: autonomia e aggiornamento professionale

Il personale in servizio presso la Mediateca stabilisce rapporti di collaborazione con gli utenti; adotta un comportamento ed uno stile di lavoro, ispirato ai criteri della più completa ed efficace soddisfazione delle esigenze informative dell'utenza, ai principi di eguaglianza, imparzialità, continuità, diritto di scelta, partecipazione, efficienza ed efficacia.

4. SERVIZI

4.1 Mediateca

L'uso della Mediateca è definito da apposito regolamento e concesso con le modalità e gli orari stabiliti dal contratto di Concessione in uso.

L'utilizzo degli spazi è consentito, in via prioritaria, per iniziative promosse dalla Mediateca, successivamente per attività consentite di interesse pubblico e generale promosse da enti/istituzioni, associazioni, e privati con sede in Benevento, oppure di interesse regionale o nazionale, che ne facciano richiesta. In subordine, la concessione è autorizzata per manifestazioni o attività che prevedano qualsiasi forma di pagamento da parte dei partecipanti o che possano comunque considerarsi finalizzate al raggiungimento di obiettivi non di interesse pubblico e generale o a scopo di lucro. A tal fine ogni anno vengono approvate le rispettive tariffe di riferimento per i diversi usi individuati.

4.2 Servizi accessori

Il concessionario potrà prevedere anche servizi accessori e complementari a quelli principalmente offerti.

5. INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE

5.1 Diritti e doveri

Tutti i soggetti coinvolti nell'organizzazione e fruizione della Mediateca hanno diritti e doveri, in particolare:

Il personale deve:

- garantire il libero accesso ai locali, alle informazioni;
- garantire all'utente le norme che regolano l'utilizzo della struttura e dei suoi servizi;
- assistere l'utente nell'utilizzo della struttura per gli usi consentiti, con cortesia, correttezza, disponibilità, imparzialità, riservatezza e senza discriminazione alcuna.

L'utente deve:

- rispettare i principi ispiratori della presente carta ed il regolamento dei servizi della Mediateca le scadenze, pagare le tariffe stabilite;
- rispettare gli orari, le norme elementari della corretta convivenza civile, il divieto di fumare e di utilizzare telefono cellulare;
- rispettare gli arredi e ogni altra attrezzatura presente nella Mediateca senza arrecarvi danno o mettere a rischio la loro integrità e buona conservazione;
- essere cortese, corretto, collaborativo con il personale.

5.2 Reclami

Al fine di assicurare l'effettiva tutela dell'utente verso qualsiasi disservizio o malfunzionamento che limiti o neghi la fruibilità delle prestazioni erogate, nonché verso ogni comportamento lesivo della dignità del singolo e dei principi che regolano questa Carta dei Servizi, vengono previste procedure di reclamo. Il reclamo può essere presentato al gestore e per conoscenza al Comune, dall'utente in via orale, per iscritto, via fax, telefonicamente o via posta elettronica e deve contenere generalità, indirizzo, reperibilità, di colui che lo inoltra.

I reclami anonimi non sono presi in considerazione. Il gestore riferisce all'utente e per conoscenza al Comune con massima celerità circa gli accertamenti compiuti, cercando di rimuovere le cause che hanno provocato il reclamo.

5.3 Forme di partecipazione

Agli utenti è garantito l'accesso all'informazione e la possibilità di presentare istanze, di produrre memorie e documenti, di formulare osservazioni e suggerimenti per il miglioramento del servizio, di accedere alle relazioni e alle statistiche riguardanti i risultati quantitativi e qualitativi registrati.

5.4 Rapporto con gli utenti

Durante il servizio il personale a qualsiasi titolo in servizio presso la Mediateca è munito di cartellino di riconoscimento e nelle comunicazioni personali o telefoniche si qualifica con il proprio nome.

Il gestore può allontanare o sospendere da uno o anche da tutti i servizi chi arrechi disturbo o mantenga comportamenti scorretti verso gli altri utenti o verso il personale stesso. Di tale comportamento deve essere data urgente comunicazione al Comune stesso.

5.5 Comportamento degli utenti

Ogni cittadino ha diritto di usufruire dei servizi offerti della Mediateca a condizione di garantire il rispetto dei diritti altrui.

5.6 Privacy

Nel trattamento dei dati, il cittadino ha diritto al rispetto della propria privacy come previsto dal D.Lgs. 196/2003 e come ulteriormente disciplinato nel Regolamento interno. Tale privacy deve essere rispettata anche nelle modalità di comportamento degli operatori e nell'articolazione funzionale degli spazi destinati al pubblico.

6. TARIFFE

Le tariffe al pubblico, comprese quelle ridotte o gratuite per categorie speciali di utenze, sono annualmente indicate nella delibera allegata al Bilancio di Previsione "Servizi pubblici e servizi a domanda individuale anno determinazione tariffe".

4.1.1 Carta dei servizi "Verde pubblico"

Utilizzare una carta dei servizi specifica per il parco urbano e gli spazi sociali della spina verde in Rione Libertà sarebbe ridondante, più utile è un inquadramento generale dei servizi per il verde pubblico ed il verde scolastico, per cui lo schema che si propone ha questa valenza più generale e ha come ipotesi di base la concessione a terzi dell'intero sistema del verde pubblico.

1. PREMESSA

La Carta dei Servizi è una dichiarazione sugli standard di servizio che vengono offerti al cittadino - utente. In essa vengono descritte le principali caratteristiche del servizio e delle prestazioni erogate e, allo stesso tempo, vengono definiti i tempi e le modalità di esecuzione delle stesse riconoscendo i diritti del cittadino, consentendo agli stessi una valutazione oggettiva delle attività svolte dal Concessionario. La Carta dei Servizi costituisce, dunque, uno strumento di tutela per il cittadino - utente. La Carta è un documento che integra il contratto generale di servizio, attraverso il quale vengono disciplinati i rapporti tra il Comune di Benevento e il Concessionario e definiti i rispettivi diritti ed obblighi. In virtù di tale contratto il Concessionario provvede allo svolgimento delle attività e degli adempimenti amministrativi connessi alla gestione del verde pubblico; si occupa di sviluppare le relazioni con i diversi enti e le diverse organizzazioni territoriali, nonché di gestire e sviluppare i rapporti con i cittadini - utenti. La Carta della Qualità dei Servizi viene aggiornata nel momento in cui dovessero intervenire variazioni a quanto indicato.

Annualmente vengono predisposte schede di Rendicontazione, Aggiornamento e Miglioramento che devono riportare:

RENDICONTAZIONE

- la rendicontazione del livello di raggiungimento degli standard garantiti nella Carta della Qualità dei Servizi;
- la rendicontazione delle indagini di soddisfazione dell'utenza;
- la rendicontazione dei reclami;
- la rendicontazione dei progetti di miglioramento.

AGGIORNAMENTO

- gli aggiornamenti al testo (come cambi di indirizzo, di numeri di telefono...);
- gli aggiornamenti relativi ai servizi e alle modalità di erogazione dei servizi (aggiunta/eliminazione servizi, modalità di pagamento, aggiunta/eliminazione/modifica indicatori...).

MIGLIORAMENTO

- i progetti di miglioramento in programmazione per il nuovo anno;
- il piano di miglioramento degli standard per il nuovo anno.

L'Amministrazione ed i gestori del servizio si impegnano, così, a verificare costantemente il rispetto dei livelli minimi garantiti, il grado di soddisfazione dell'utenza, attivando azioni migliorative per rispondere in modo adeguato alle esigenze dei cittadini.

2. NORME E PRINCIPI PER L'EROGAZIONE DEL SERVIZIO

Il servizio di gestione del parco urbano è svolto nel rispetto dei seguenti principi:

Eguaglianza ed imparzialità. L'erogazione del servizio è ispirata ai principi di eguaglianza dei diritti dei cittadini e di equità assicurando parità di trattamento a tutti i cittadini e garantendo, inoltre, il rispetto della persona senza distinzione di sesso, razza, nazionalità, religione o lingua. Nell'erogazione del servizio il Concessionario garantisce che i comportamenti del personale nei confronti dei cittadini siano ispirati a criteri di imparzialità, obiettività e neutralità.

Qualità e sicurezza. Il Concessionario si impegna a garantire la qualità dei servizi forniti all'utente non solo nel rispetto delle prescrizioni legislative ed autorizzative, ma anche e soprattutto nella

sceita dei materiali, di lavorazioni e tecnologie non inquinanti e che garantiscano la sicurezza e la tutela della salute del cittadino.

Continuità. Il Concessionario si impegna ad erogare il servizio in maniera continua, regolare e senza interruzioni. I casi di sospensione o riduzione del servizio possono derivare solo da cause indipendenti dalla volontà di Veritas (impedimenti di terzi, eventi naturali, assemblee e scioperi).

Il Concessionario si impegna ad adottare misure volte ad arrecare agli utenti il minor disagio possibile, utilizzando tutti i mezzi a disposizione, sia pubblici e sia privati, e limitando al minimo necessario i tempi che dovessero crearsi per il disservizio. Tali precauzioni saranno adottate anche in caso di sciopero del proprio personale, evidenziando le modalità di astensione dal lavoro ed i servizi minimi assicurati anche d'accordo con le Organizzazioni Sindacali.

Partecipazione e trasparenza. Ogni utente, singolarmente o tramite associazioni dei Consumatori espressamente delegate, ha il diritto di richiedere le informazioni che lo riguardino, secondo le modalità previste dalla legge 241/90 (aggiornata con le modifiche introdotte dalla legge 15/2005 e dalla legge 80/2005 - "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi") e del DPR 184/06 e dall'apposito regolamento. L'utente può presentare reclami ed istanze, produrre memorie e documenti, formulare suggerimenti per il miglioramento del servizio. Il Concessionario si impegna ad dare riscontro alle segnalazioni e proposte dell'utente garantendo risposte chiare e tempestive. Le valutazioni fornite dai cliente e dalle associazioni di categoria saranno utilizzate per la verifica periodica della qualità del servizio.

Chiarezza. All'utente va garantita un'informazione chiara, completa e tempestiva riguardo alle procedure, ai tempi e ai criteri di erogazione del servizio ed in merito ai diritti e alle opportunità di cui può godere.

Trattamento dei dati personali. Il Concessionario si impegna a garantire che il trattamento dei dati personali dei clienti/utenti avvenga nel rispetto delle disposizioni di cui al D.Lgs. 196/2003 consentendo l'esercizio dei diritti previsti all'art. 7 del medesimo Decreto. Da parte Sua, il cliente/utente, qualora ritenga necessario tutelare il trattamento dei propri dati, potrà comunque esercitare i diritti di accesso, rettifica, ecc., di cui all'7 del D.Lgs. 196/2003.

Efficacia ed efficienza. Il Concessionario si impegna a proporre continui miglioramenti del livello di efficacia e del grado di efficienza del servizio, adottando le necessarie soluzioni tecnologiche, organizzative e procedurali economicamente sostenibili, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'ambiente, e promuovendo attività di formazione ed informazione continue del proprio personale.

Qualità, tutela dell'ambiente e sostenibilità. Nell'espletamento delle proprie attività il Concessionario garantisce un sistema di gestione della qualità ed un sistema di gestione ambientale per migliorare il proprio servizio e garantire la soddisfazione dell'utente. Il Concessionario si impegna anche a rispettare l'ambiente minimizzando gli impatti delle attività svolte e ad assumere ogni iniziativa atta a favorire il recupero di risorse ed a prevenire dispersioni in aria, acqua o suolo che possano danneggiare la salute e l'ambiente stesso.

Le ditte che svolgono attività per conto del Concessionario hanno l'obbligo di sottostare ai medesimi standard di qualità dello stesso. Inoltre il Concessionario fornisce proprie istruzioni operative e ambientali, nonché eroga la formazione a tutti gli addetti che svolgono la propria attività nel territorio servito. Il Concessionario si impegna inoltre a proporre iniziative per ridurre i quantitativi di rifiuti da smaltire e la loro pericolosità. Tale impegno si estrinseca anche nel promuovere iniziative per ogni forma di raccolta separata e di recupero di materiale ed energia.

3. FINALITA', MISSIONE E CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO

Nell'ambito della gestione del verde pubblico, il Comune di Benevento si propone di ottimizzare la gestione dell'ambiente con particolare riguardo al verde cittadino.

Il Concessionario si impegna a gestire il patrimonio verde ad esso assegnato secondo criteri di economicità, efficienza ed efficacia, rispettando quanto previsto nel Regolamento di concessione, allo scopo di tutelare il verde come elemento qualificante del contesto urbano.

L'obiettivo generale è che la vegetazione del territorio comunale sia rispettata, mantenuta quanto più possibile integra, curata con le migliori tecniche possibili e incrementata nel rispetto delle specie caratterizzanti il contesto locale. A tale scopo è monitorata e censita continuamente nel suo sviluppo.

Il Concessionario ha il compito di:

- effettuare la manutenzione ordinaria della vegetazione arborea ed arbustiva;
- effettuare la manutenzione ordinaria dei tappeti erbosi;
- predisporre ed effettuare la manutenzione delle fioriture stagionali;
- pulire le aree verdi, le fontane e gli specchi d'acqua presenti nelle aree verdi;
- garantire una serie di servizi di pertinenza di parchi e giardini;
- effettuare la manutenzione ordinaria degli elementi di arredo, delle attrezzature ludiche e delle strutture ricreativo/sportive;
- predisporre gli addobbi per alcune manifestazioni istituzionali;
- censire il verde comunale.

L'Amministrazione con i suoi Uffici ha invece il compito di:

- supervisionare il rispetto del Contratto di Servizio da parte del Concessionario;
- intervenire su aree a Verde Pubblico non affidate al Concessionario; Istituzioni o ad altri soggetti;
- rilasciare le dovute autorizzazioni nelle fattispecie previste;
- fornire consulenze alle altre strutture comunali su tematiche riguardanti le aree verdi;
- rilasciare un parere tecnico, su richiesta degli sportelli unici comunali, in merito alla domanda di modifica del verde in ambiti vincolati;
- rilasciare il parere per l'occupazione di aree di verde pubblico.

Per richiedere un intervento sul verde comunale, è necessario inviare una segnalazione che contenga una richiesta debitamente motivata al Concessionario. Se si tratta di un intervento previsto nel contratto di servizio, i tecnici del Concessionario valuteranno l'effettiva necessità dell'intervento ed agiranno di conseguenza. In caso contrario, saranno i tecnici del Comune a valutare la fattibilità dell'intervento. Qualunque sia l'esito della valutazione dei tecnici, il richiedente riceverà una risposta adeguata.

4. TIPOLOGIE DI AREE A VERDE PUBBLICO

Parchi di quartiere. Sono i parchi attrezzati che hanno dimensioni di almeno 4.000 mq. Si ritiene rivestano un'importanza strategica in quanto per la loro dotazione di attrezzature (piste

polivalenti, aree giochi, aree cani, specchi d'acqua, ecc.) e la loro relativa vicinanza alle zone intensamente edificate vengono quotidianamente utilizzati dai residenti diventando luogo di aggregazione e di relazioni sociali importanti.

Giardini e aree verdi. Sono tutte quelle aree che per la loro ubicazione e, spesso, per le loro ridotte dimensioni, assolvono principalmente ad una funzione di arredo della città per la quale possono diventare strategiche dal punto di vista estetico. Questi spazi necessitano di una certa attenzione per non diventare angoli di degrado e la loro manutenzione non si ritiene possa essere delegata a terzi in quanto, talvolta, in relazione alla specifica destinazione, potrebbero richiedere interventi specialistici.

Parchi e giardini storici/centrali. Si tratta di quelle aree di maggiore rilevanza come la Villa Comunale.

Aiuole e parterres. Le aiuole e i parterres vengono spesso indicati con il termine "verde tecnico" in quanto si trovano solitamente lungo la viabilità o al centro di incroci stradali con funzione di regolazione dei flussi automobilistici. Anche questa tipologia di verde è ritenuta un fattore determinante per il miglioramento della qualità della vita e per la valorizzazione dell'ambito urbano.

Alberate stradali. La potatura, l'abbattimento e la sostituzione degli alberi lungo le vie cittadine suscitano spesso l'interesse e l'attenzione dei cittadini, infatti i viali alberati fanno spesso parte della storia della città e ad essa sono intimamente legati. Le alberature stradali sono comunemente considerate utili filtri depuratori dell'aria quotidianamente inquinata dai numerosi veicoli circolanti all'interno delle nostre città. Per evitare che nel tempo si determinino situazioni di grave pericolosità, le alberature devono essere costantemente monitorate da tecnici di provata professionalità ed esperienza.

Verde scolastico. E' importante ricordare anche la presenza dei giardini scolastici dove gli "adulti del futuro" trascorrono la maggior parte del loro tempo ed è per questo che a questi spazi si presta una grande attenzione. Per l'alto valore educativo che essi possono trasmettere, devono essere ricchi di vegetazione, dotati di tutte le attrezzature ludiche e di arredo necessarie per consentire un'adeguata attività psico-motoria che favorisca anche l'integrazione e le relazioni sociali e ne deve essere assicurata nel tempo un'adeguata manutenzione affinché i bambini possano crescere in un luogo sicuro, accogliente e decoroso.

5. TIPOLOGIE DI SERVIZIO

Manutenzione vegetazione arborea ed arbustiva. Il servizio prevede annaffiature, concimazioni, interventi fitosanitari, potature, spollonature (eliminazione dei nuovi germogli lungo il tronco), abbattimenti e reimpianti, ancoraggi e consolidamento, scerbatura (eliminazione erba nelle aiuole). La cura del patrimonio arboreo è mirata alla sua conservazione nei limiti imposti dall'habitat in cui le piante sono costrette a vivere. Ogni taglio di piante non è una pratica di convenienza gestionale, ma è inserito in un contesto di eliminazione di piante affette da gravi patologie, sia trasmissibili ad altre piante, sia causa di instabilità delle stesse e quindi di pericolo per l'incolumità pubblica, o all'interno di programmi di rinnovamento ciclico dei popolamenti arborei. La scelta della specie da mettere a dimora tiene conto di vari aspetti quali quelli paesaggistici, microclimatici, ecologici, di compatibilità con il contesto urbano per garantire condizioni di sicurezza per i cittadini, evitando di considerare solo o prevalentemente la convenienza economica. Gli interventi di potatura delle alberature (eliminazione del secco, riduzione o selezione di rami in eccesso o con sviluppo anomalo, eliminazione di rami lesionati o

spezzati, la riduzione e la ricomposizione della chioma) su alberi collocati su tutto il territorio ed aventi diverse altezze e dimensioni, sono eseguiti in maniera da salvaguardare l'incolumità degli operatori, dei cittadini, nonché delle strutture e della vegetazione circostanti. Oltre agli interventi programmati, il Concessionario interviene anche in occasione di eventi atmosferici particolari, incidenti o atti vandalici, che, causando il danneggiamento di piante, determinino situazioni di pericolo per la pubblica incolumità.

Manutenzione tappeti erbosi. Il servizio prevede:

- **Innaffiature:** nelle zone servite da impianto di irrigazione automatica, il Concessionario provvede alla programmazione e al controllo del funzionamento dello stesso in relazione all'andamento stagionale e alle esigenze idriche delle specie erbacee presenti. Gli interventi sono effettuati preferibilmente durante le ore mattutine per evitare danni alla vegetazione e disagi alla cittadinanza.
- **Sfalci:** gli interventi di sfalcio dei tappeti erbosi, in aree a verde pubblico, parchi, giardini e parterres sono eseguiti indicativamente nel periodo Marzo-Novembre.
- **Concimazioni:** il Concessionario provvede ad effettuare interventi di concimazione di tappeti erbosi dei parchi e dei giardini che manifestano carenza di elementi nutritivi. Tali interventi sono effettuati con tecniche e mezzi adeguati e l'impiego dei prodotti è, di volta in volta, valutato dai tecnici preposti a seconda delle effettive necessità.
- **Interventi fitosanitari:** qualora si manifesti la necessità di effettuare interventi fitosanitari su tappeti erbosi relativi a parchi, giardini, parterres e aiuole di particolare pregio o destinazione, il Concessionario vi provvede con l'impiego di tecniche e mezzi adeguati impiegando prodotti che non siano dannosi per l'ambiente, le persone o gli animali.

Fioriture stagionali. Il Concessionario predispone le fioriture individuate nel contratto di servizio con quantità e qualità tali da permettere un'adeguata copertura degli spazi e garantisce un'armonia di forme e colori per un efficace effetto estetico. Le fioriture sono poi regolarmente mantenute provvedendo alle necessarie cure ed eseguendo eventuali ripristini nel caso di danneggiamenti di qualsiasi natura.

Pulizia aree verdi. Nei parchi e nelle aree a verde attrezzato è prevista la pulizia e l'asporto di rifiuti presenti, sia nelle zone pavimentate che nelle zone a prato. Vengono inoltre effettuati gli interventi straordinari che si rendessero necessari a seguito di manifestazioni o attività varie svolte nelle suddette aree e regolarmente autorizzate dall'Amministrazione Comunale. Nel corso della stagione autunno-inverno sarà necessario raccogliere e asportare materiali vegetali, in particolare rami secchi e foglie all'interno delle aree verdi e nella viabilità interna funzionale alle aree stesse, secondo gli standard previsti dal contratto di servizio. Nelle aree in cui sono presenti fontane di vario genere (per acqua potabile o con funzioni ornamentali) e/o specchi d'acqua, si effettuano interventi di pulizia e asporto dei materiali superficiali presenti (carte, lattine, bottiglie, ecc.) ed interventi di manutenzione generale ordinaria, comprensiva di scarico delle vasche, pulizia del fondo e dei manufatti.

Servizi di pertinenza di parchi e giardini. Il Concessionario gestisce il servizio di apertura e chiusura dei parchi pubblici comunali con orari prefissati. Tali orari possono comunque variare nel corso dell'anno o in occasioni particolari purché concordati con l'Amministrazione Comunale. Al momento della chiusura gli addetti al servizio effettuano un giro di ispezione delle aree invitando gli utenti ad uscire onde evitare che qualcuno rimanga chiuso all'interno. Il Concessionario provvede inoltre al servizio di apertura e chiusura quotidiana dei servizi igienici, ove presenti, e, con frequenza giornaliera, effettua un intervento di pulizia nel corso del quale reintegra la dotazione di materiali d'uso quali carta, sapone, ecc. .

Manutenzione elementi di arredo, attrezzature ludiche e strutture ricreativo/sportive. Nelle aree attrezzate con panchine, cestini, rastrelliere porta biciclette, gazebo, pergolati, segnaletica, attrezzature ludiche semplici o complesse per bambini, attrezzi ginnici per percorsi vita, strutture per impianti sportivi a carattere ricreativo (piastre polivalenti, ecc.), che non siano già affidati in gestione a società sportive convenzionate con l'Amministrazione Comunale, il Concessionario conduce periodici controlli effettuando, se necessario, gli opportuni interventi di manutenzione ordinaria comprensiva delle riparazioni, come dipinture, serraggio bullonerie-viti e sostituzione di parti usurate con elementi a norma e forniti dalle ditte installatrici dei vari giochi.

Ulteriori servizi:

- Rilascio del parere di competenza nell'ambito delle autorizzazioni per le attività riguardanti manifestazioni e/o attività commerciali temporanee su aree verdi di competenza dell'Amministrazione.
- Censimento del verde.

6) RAPPORTI CON I CITTADINI

L'ascolto dei cittadini è un impegno prioritario dell'Amministrazione. Per consentire lo sviluppo della cultura del miglioramento continuo della qualità e per incentivare la capacità di dialogo tra chi eroga il servizio e chi lo riceve, sono istituite le seguenti forme di ascolto degli utenti.

Reclami e suggerimenti. Il reclamo è uno strumento a disposizione degli utenti per segnalare disservizi o il mancato rispetto degli impegni (principi o standard) fissati nella Carta. Il reclamo o la richiesta di informazioni, memorie e documenti, osservazioni e suggerimenti per il miglioramento dei servizi possono essere presentate nei seguenti modi: telefonicamente; personalmente presso gli uffici; per iscritto.

Il reclamo deve essere formulato in modo preciso e con le informazioni necessarie per individuare il problema e facilitare l'accertamento di quanto segnalato, in particolare riguardo:

- il comportamento del personale (indicando la persona dell'ufficio);
- la qualità del servizio reso;
- il mancato rispetto degli standard promessi.

L'utente, che presenti un reclamo per iscritto (lettera fax e-mail), ha diritto in ogni caso a ricevere esaurienti risposte per iscritto entro 30 giorni di calendario decorrenti dalla data di protocollo. Qualora l'accertamento dei fatti che sottendono al reclamo/segnalazione comporti la necessità di sopralluoghi, approfondimenti tecnici, coinvolgimento di soggetti terzi, o altre verifiche complesse, l'utente viene informato— entro lo standard stabilito — circa le necessarie attività di approfondimento in corso e gli viene comunicato il tempo presunto di risposta al reclamo.

A tutte le pratiche ricevute vengono applicate le seguenti regole di gestione: in caso di reclamo per iscritto viene inviata al cittadino risposta scritta (lettera, fax, e-mail); reclami e segnalazioni presentati allo sportello o telefonicamente vengono registrati e archiviati secondo una procedura certificata, ad essi si dà seguito con verifiche o interventi. Tale procedura permette al Concessionario di monitorare l'erogazione del servizio e migliorare il proprio processo di ascolto all'utenza; salvo contesti eccezionali, reclami e segnalazioni anonime non vengono prese in considerazione.

Indagini di soddisfazione dell'utente. Ogni anno sarà effettuata almeno una rilevazione per verificare il gradimento del servizio presso la cittadinanza, tramite, ad esempio:

- indagine quantitative (somministrazione, diretta o telefonica, di questionari) ad un campione di utenti;
- indagini qualitative (focus group, interviste a osservatori privilegiati, ecc).

I risultati delle indagini verranno resi noti alla cittadinanza e serviranno per impostare i progetti di miglioramento del servizio.



La tua
Campania
cresce in
Europa



PIU EUROPA CITTA' DI BENEVENTO

***RIQUALIFICAZIONE DELLA COLONIA ELIOTERAPICA
E SUA INTEGRAZIONE CON L'AMBIENTE FLUVIALE DEL CALORE***

PIANO DI GESTIONE

Sommario

1	Sintesi dell'intervento.....	3
1.1	Premessa.....	3
1.2	Descrizione dell'intervento.....	3
1.3	Elementi progettuali.....	4
1.4	Ratio dell'intervento e componenti progettuali.....	1
1.4.1	<i>Contesto territoriale e ambientale in cui si inserisce dell'intervento.....</i>	<i>1</i>
1.4.2	<i>Obiettivi e finalità dell'intervento in relazione alle esigenze dell'utenza.....</i>	<i>2</i>
1.4.3	<i>Problematiche affrontate nella realizzazione dell'intervento.....</i>	<i>3</i>
1.4.4	<i>Macrointerventi e azioni particolareggiate.....</i>	<i>5</i>
2	Funzioni e utenza.....	7
3	Dinamica pluriennale dei costi e dei rientri finanziari.....	8
3.1	<i>Assumptions.....</i>	<i>8</i>
3.2	Analisi della domanda.....	8
3.3	Costi di esercizio/operativi.....	10
3.4	Analisi delle entrate nette.....	12
4	Modello di gestione.....	13
4.1	Modalità di gestione dell'opera.....	13
4.2	Disegno preliminare di un sistema delle concessioni.....	14
4.2.1	<i>Classificazione dei beni.....</i>	<i>14</i>
4.2.2	<i>Tipologie di concessioni e modalità di assegnazione.....</i>	<i>15</i>
4.2.3	<i>Soggetti destinatari e finalità d'uso.....</i>	<i>16</i>
4.2.4	<i>Gradualità delle tariffe.....</i>	<i>18</i>
4.2.5	<i>Modalità di conduzione.....</i>	<i>19</i>
4.3	Ipotesi di concessione della gestione.....	21
4.1	Carta dei Servizi.....	23
4.1.1	<i>Carta dei servizi "Sport".....</i>	<i>25</i>

Indice delle tabelle

Tabella 1	Analisi della domanda soddisfatta dall'intervento.....	9
Tabella 2	Costi operativi di gestione.....	11
Tabella 3	Determinazione delle entrate nette.....	12
Tabella 4	Matrice di congruità strategica – Centro polifunzionale Colonia elioterapica	23

Indice delle figure

Figura 1	Progetto Riqualificazione Colonia Elioterapica	1
----------	--	---

1 Sintesi dell'intervento

1.1 Premessa

Il progetto di "Riqualificazione della Colonia Elioterapica e sua integrazione con l'ambiente fluviale del Calore", detto per brevità "colonia elioterapica", rientra nel più ampio programma integrato di rigenerazione urbana P.I.U. Europa previsto dal POR FESR Campania 2000-2007 per le città medie.

La città di Benevento ha identificato nei quartieri Ferrovia e Libertà l'ambito territoriale caratterizzato da disagio socio economico e abitativo su cui implementare il Programma Integrato Urbano "P.I.U. Europa – Benevento".

Sulla scorta di analisi propedeutiche alla stesura del piano strategico per la Città e di quelle proprie del programma integrato sono stati identificati i seguenti macro obiettivi:

1. Potenziamento dell'attrattività della Città;
2. Gestione delle disparità intra-urbane (inserimento sociale, pari opportunità e sicurezza dei cittadini);
3. Creazione di un maggior numero di posti di lavoro e di migliore qualità (con azioni volte a migliorare le capacità e l'efficacia dei servizi pubblici);
4. Miglioramento della *governance* (con azioni volte ad aumentare la partecipazione e il coinvolgimento dei cittadini, realizzare una buona cooperazione fra i diversi livelli di collettività pubbliche, sviluppare un approccio integrato per uno sviluppo sostenibile, realizzare reti per lo scambio di esperienze).

La realizzazione del progetto "colonia elioterapica" contribuisce al raggiungimento di tali obiettivi in particolare tramite un intervento di recupero con un forte impatto sociale e culturale in un area degradata della Città.

1.2 Descrizione dell'intervento

L'intervento riguarda la riqualificazione della struttura denominata "Colonia Elioterapica" e dell'area circostante sita nel Comune di Benevento alla via Grimoaldo Re.

Il complesso sportivo, che raggruppa e coordina l'attività di diverse discipline sportive, è organizzato con una struttura polifunzionale costituita da impianti coperti e aree sportive all'aperto.

Prima la gestione della struttura avveniva all'interno di una piccola palazzina collocata nei pressi degli ingressi di via Grimoaldo Re.

L'intervento realizzato con il PIU Europa ha operato una riqualificazione funzionale della palazzina adibita a palestra; una riqualificazione funzionale dei locali adibiti a servizi; una messa a norma degli impianti del tipo civile; una riqualificazione degli spazi esterni scoperti e la realizzazione di una struttura adibita a servizi ricavata lungo via Grimoaldo Re a ridosso del dislivello stradale, dove la copertura, che si trova a quota strada è stata adibita a parcheggio per biciclette.

L'area esistente del complesso sportivo misura complessivamente 6400 mq, è delimitata su due lati dalla strada via Grimoaldo Re, su un altro dal complesso scolastico "IV Circolo" e dall'altra da proprietà privata.

Nel corso dell'anno in quest'area oltre alle normali attività sportive, si tengono diverse manifestazioni periodiche, specie nel periodo compreso fra maggio – settembre.

Gli spazi oggi presenti nel centro sportivo sono:

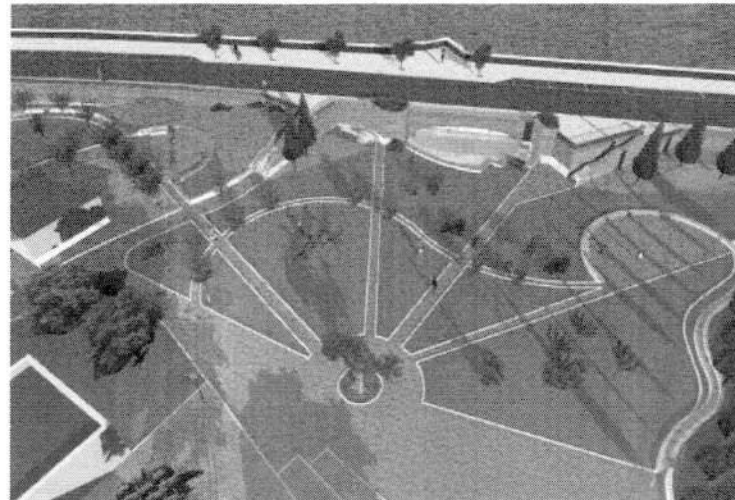
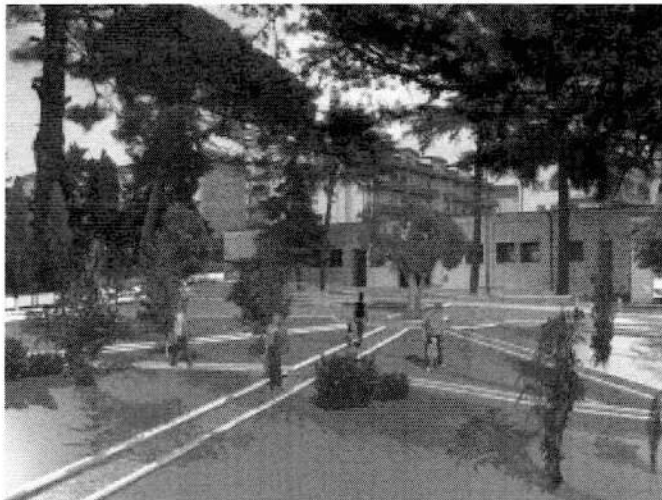
- Palestra polifunzionale di 740 mq. di superficie coperta con annesso fabbricato per centrale termica, depositi attrezzi, servizi igienici e locali pluriuso.
- Campo scoperto polifunzionale con illuminazione artificiale a ridosso della palestra;
- Campo da tennis adattato a campo di calcetto di circa 500 mq., con fondo tipo "tartan" dotato di tribuna per il pubblico;
- Area adibita a verde attrezzato all'aperto che occupa complessivamente circa 5000 mq.

Per quanto riguarda i parcheggi, essi sono distribuiti lungo la via Grimoaldo Re. Le attrezzature sportive esistenti sono dotate di tutti gli allacciamenti ai servizi pubblici, in particolare: acqua potabile (l'approvvigionamento idrico avviene dalla linea comunale di via Grimoaldo Re e fa capo al contatore esistente); elettrico (le forniture elettriche di bassa tensione - privato - fa capo alla cabina di trasformazione esistente; fognature (gli scarichi fognari della palazzina e della palestra e le acque pluviali confluiscono nella linea mista); gas (la linea del gas per riscaldamento fa capo ai contatori situati nella zona della palazzina servizi esistente); la linea telefonica è derivata dalla colonnina di via Grimoaldo Re.

1.3 Elementi progettuali

Tipologia intervento	Lotto funzionale	
Dati dimensionali di massima dell'intervento		
	Superficie lotto – area di intervento	MQ. 6.400,00
	Area di intervento	MQ. 6.400,00
	Superficie coperta di progetto	
	Volumetria di progetto	
Costo dell'intervento finale	€ 4.770.339,00	
Ambito di impatto strategico sulle priorità dell'obiettivo operativo 6.1.	Riqualificazione ambientale	

Figura 1 Progetto Riqualificazione Colonia Elioterapica



Fonte: PIU Europa Benevento

1.4 Ratio dell'intervento e componenti progettuali

L'area della colonia è un luogo di complessa valenza che ha riferimenti sia con la struttura urbana (sistema artificiale), sia con l'habitat naturale (ecosistema fluviale).

La progettazione è stata effettuata:

- in correlazione con l'adiacente progetto di riqualificazione del Ponte Vanvitelli;
- in funzione delle direttive dell'Amministrazione;
- in funzione delle prescrizioni dell'Autorità di Bacino Liri-Garigliano;
- in funzione delle direttive della Soprintendenza dei beni architettonici ed ambientali.

1.4.1 Contesto territoriale e ambientale in cui si inserisce dell'intervento

L'area della Colonia Elioterapica si colloca nel Rione Ferrovia della Città di Benevento ed è situata lungo l'argine del fiume Calore che attraversa la città.

Per la sua posizione, la riqualificazione della Colonia è strettamente collegata al tema dell'integrazione con le sponde del fiume Calore ed al rapporto città-fiume consolidato nel corso di millenni proprio in funzione delle condizioni geomorfologiche.

La città, infatti, si colloca al centro di una vasta conca, chiusa a settentrione e ad occidente dai baluardi calcarei del Matese, del Taburno e dell'Avella, ed è circondata ad oriente e a mezzogiorno dalle dorsali più basse dell'Appennino sannita.

Il Calore e i suoi affluenti, il Miscano, l'Ufita, il Tammaro ed il Sabato, si inseriscono tra tali dorsali con lunghi solchi vallivi sub-paralleli, che confluiscono nella conca di Benevento.

L'ansa del Calore, nei pressi della confluenza con il Sabato, risultava adatta alla difesa, perché protetta naturalmente dalle valli dei due fiumi ricchi di acque; inoltre, perché punto di arrivo di importantissime vie naturali di comunicazione, si presentava potenzialmente idoneo al sostegno dei fattori agglomerativi propri della città.

A tali condizioni si deve il suo sorgere e sviluppo nei secoli. Infatti, la città occupa lo stesso sito topografico sin dalle origini e solo in tempi recenti è avvenuta la sua espansione fuori dell'antico nucleo circondato da mura.

Lo sviluppo al di fuori delle mura è cominciato alla fine del XIX secolo con la realizzazione della stazione ferroviaria, oltre il fiume Calore, e la formazione del Rione ferrovia, dove furono insediate anche le prime attività produttive industriali ed artigianali.

La conformazione dello stato di fatto e di diritto d'uso del suolo della città si è definita nel tempo, condizionata dalle "relazioni" tra i segni degli alvei fluviali, del Calore, del Sabato e del torrente San Nicola e gli artifici materiali propri ai nuclei insediativi, ovvero la città murata ed il centro storico, cuore della complessiva struttura ed i nuclei caratterizzanti la città moderna e contemporanea (i rioni Ferrovia e Libertà, Pacevecchia e Capodimonte).

I fiumi hanno generato una forte frattura dello spazio urbano, configurando vere e proprie barriere nelle relazioni sociali, funzionali e simboliche tra le parti di città.

Tale stato di fatto ha esasperato l'articolazione per settori urbani del sistema insediativo, accentuando i rapporti su base gerarchica e di dipendenza tra cuore storico e funzionale, e

componenti insediative moderne e contemporanee; nonché tra le componenti i rapporti di separatezza e di indifferenza.

Le matrici generative dei rapporti gerarchizzati che connotano l'attuale struttura urbanistica si fondano di conseguenza sulle modalità di relazione consolidate tra segni naturali e segni artificiali.

Questo è il contesto in cui si inserisce l'area della Colonia, che sorgendo in quella parte di città moderna, al di là del fiume, rappresenta un "water front" della città di Benevento, caratterizzato da problematiche di marginalità, disomogeneità e confusione, isolato proprio dalla presenza del fiume, che lo separa dalla città antica.

La Città di Benevento si sta dotando di un nuovo piano urbanistico che tra l'altro evidenzia nell'impostazione il rafforzamento della città pubblica e dell'accessibilità. L'accessibilità viene promossa attraverso 5 azioni integrate:

- rigenerazione del tessuto insediativo sotto il profilo funzionale e infrastrutturale, permettendo un tempo rapido di mobilità giornaliera tra i quartieri della Città (Rione libertà, Stazione e centro storico) e gli ambiti recenti;
- sistema di ponti e passerelle di attraversamento dei fiumi Calore e Sabato;
- offerta di aree per parcheggi, parchi urbani e fluviali, servizi, sport;
- integrazione tra spazi pubblici;
- connessione tra le differenziate aree pubbliche.

Dall'analisi del contesto territoriale, emerge l'esigenza progettuale di riqualificare l'area in virtù di una sua maggiore integrazione al fiume.

Non più elemento separatore di parti urbane, ma elemento generatore di un sistema di interconnessione e articolazione del verde e del parco attraverso un nuovo disegno del verde e una nuova visione delle sponde fluviali a fini ricreativi.

In tal senso, la valorizzazione dell'area della Colonia e gli spazi ad essa connessi rappresenta la costruzione di un centro attrattore della città, eliminando le barriere sociali e funzionali da tempo radicate in città finalizzata all'integrazione tra differenziate aree pubbliche.

L'integrazione tra le differenziate aree pubbliche è stato promosso nell'intervento coniugando il principio dell'accessibilità con quello della fruibilità.

L'area della colonia, fulcro urbano tra il parco fluviale e il complesso insediativo del rione ferrovia, è stata concepita nel progetto come area ad accessibilità plurima: dal tessuto insediativo esistente e da Via Grimoaldo Re in direzione del fiume.

1.4.2 Obiettivi e finalità dell'intervento in relazione alle esigenze dell'utenza

In virtù delle esigenze della committenza e dell'utenza, l'obiettivo è stato quello di realizzare un progetto urbano che riqualificasse l'area della Colonia per realizzare un'area attrezzata accessibile e fruibile nelle diverse direzioni per servizi sportivi e ricreativi.

L'impostazione progettuale è stata finalizzata ad eliminare la distanza attualmente esistente tra l'area e le sponde fluviali, separate dalla strada, con percorsi pedonali che possano direttamente arrivare al fiume.

Elemento principale di questa impostazione è stato il disegno del verde, riconosciuto come l'elemento caratterizzante dell'intero intervento, in armonia con l'edificio esistente vincolato, e vero e proprio "tessuto connettivo" del nuovo impianto urbano, e il tema dell'acqua.

La volontà è stata quella di stabilire diversi gradi di relazioni con esso, dalle grandi superfici dell'area attrezzata della Colonia fino all'intimità dell'ambiente fluviale, tentando di esprimere le potenzialità che le aree verdi hanno nel divenire elementi della composizione.

Il sistema degli affacci dalla strada in direzione del fiume e della colonia sono disegnati come una nuova organizzazione degli spazi con soluzioni d'integrazione tra le diverse parti.

La realizzazione della passeggiata lungo il fiume ha tenuto conto delle prescrizioni dell'Autorità di Bacino e dello studio idraulico e delle escursioni di piena e di magra del Calore.

1.4.3 Problematiche affrontate nella realizzazione dell'intervento

Le problematiche più importanti affrontate nella redazione del progetto sono state le seguenti:

1. Il rapporto città-fiume. I fiumi sono stati visti spesso come bordo e limite della città e della sua estensione, o come fronti della città e solo recentemente si è visto nel rapporto con il fiume l'occasione per la ridefinizione di quello che era considerato come margine urbano, e che oggi si pone come luogo di nuova costruzione della città e delle sue relazioni spaziali e sociali. Sono molte le città in Europa con problematiche simile a Benevento.

Il rapporto città-fiume viene affrontato nel progetto attraverso i seguenti temi:

- connessione tra fiume e colonia attraverso la viabilità;
- accessibilità del parco dalla viabilità e conseguentemente dal fiume;
- acqua e fauna acquatica come elementi compositivi del parco.

2. Il rapporto con il sistema idraulico del fiume Calore. La costruzione della passeggiata lungo la sponda del fiume Calore rappresenta un tema progettuale d'indubbia complessità e che connette questioni differenti così sintetizzabili:

- realizzazione di scale per rendere la passeggiata accessibile;
- fattibilità della passeggiata in relazione ai diversi livelli del fiume;
- sistemazione delle sponde.

In funzione delle questioni evidenziate sono state elaborate proposte progettuali tali da contemperare la fattibilità tecnica dell'intervento con la mitigazione dell'impatto.

Attraverso apposite riunioni con i funzionari dell'Autorità di Bacino Liri-Garigliano e della Soprintendenza dei beni architettonici ed ambientali sono state messe a punto soluzioni minimali e tecnicamente adeguate alle condizioni geologiche dell'area che hanno reso necessario interventi fondali del tipo indiretto.

3. Il rapporto dell'area della colonia con la viabilità. All'attualità l'area della colonia, risulta essere marginale e degradata. Marginale in quanto accessibile solo dal quartiere e degradata in quanto priva d'identità per quanto riguarda il disegno del parco.

Il progetto affronta questa doppia problematica e si prefigge di far diventare l'area della colonia centrale rispetto al contesto urbano del quartiere rendendola accessibile anche dalla viabilità esistente (via Grimoaldo Re) e rappresentando il parco urbano con un disegno a forte identità per funzioni, finiture, luminosità.

Il parco secondo una soluzione geometrica semplice rappresentata dai percorsi pedonali individua aree fruibili nell'ambito delle quali viene inserita una vasca d'acqua con fontana che recupera il rapporto con il fiume introducendo attraverso i segni dei percorsi ed i disegni delle sedute forme di fauna acquatica.

L'accessibilità è risolta introducendo sul lato della viabilità lungo fiume delle scale con affacci che prospettano la possibilità di una completa fruibilità dell'area.

4. Risistemazione dell'impianto sportivo. L'impianto sportivo è stato completamente ridisegnato quasi in continuità con l'edificio della colonia ed evitando ogni manufatto funzionale lungo la viabilità esistente. Un campo polivalente in stretto collegamento con i locali spogliatoi allestiti nell'edificio esistente rende così l'area della colonia perfettamente fruibile in tempi e modi differenziati ed indipendentemente dall'area parco.

5. Riqualficazione dell'edificio vincolato della colonia.

Nell'impostazione progettuale, l'edificio della colonia viene recuperato senza alcuna minima alterazione volumetrica dell'impianto esistente. La rifunzionalizzazione ha comportato l'introduzione di aspetti funzionali legati non solo alle pratiche sportive ma anche alla possibilità di ospitare manifestazioni di quartiere. L'implementazione nel manufatto esistente di aspetti funzionali legati anche alla ricreatività persegue la possibilità di una fruibilità complessiva non esclusivamente legata alle pratiche sportive contemperando così possibilità di gestione integrate necessarie anche a determinare processi di manutenzione del parco. La valorizzazione degli spazi aperti e dell'edificio esistente vincolato rappresenta il tema dominante del progetto.

Infatti, il complesso essendo inquadrabile come un'unica "struttura polifunzionale" dove è rilevante la connotazione degli spazi aperti attestati tra la viabilità lungo fiume e l'edificio della colonia, aveva la necessità di una forte definizione identitaria e del disegno delle aree funzionali aperte del parco.

L'ispirazione è quella di un unico "grande spazio pubblico", ottenuto attraverso una sapiente connessione di diverse aree pubbliche. Tale ispirazione non solo è quella della proposta di PUC, come si evince dagli atti consultati, ma è anche il vero "motore" per la costruzione della città pubblica.

Gli interventi progettati, così, permettono una completa integrazione dell'area nel contesto urbano:

- rifunzionalizzazione dell'edificio esistente;
- nuovo disegno del parco finalizzato ad una maggiore razionalizzazione delle funzioni (aree verdi, campi, spazi, camminamenti, vegetazione, percorsi);
- passeggiata fluviale e scale di accesso.

6. Efficienza energetica.

Il progetto contempera l'utilizzo di un impianto fotovoltaico dimensionato per soddisfare la stima complessiva dei consumi di energia di tutte le aree funzionali compreso la richiesta energetica derivante dall'esigenza del raffrescamento.

La dotazione di questo impianto permette una completa autonomia energetica necessaria sia per la fruibilità e sia per le azioni connesse alla gestione e manutenzione delle opere progettate.

Anche il progetto inerente al sistema di illuminazione risponde ai criteri principali di risparmio energetico nonché di sicurezza e illuminazione paesaggistica.

Il progetto, infatti, prevede l'impiego di apparecchi di illuminazione ad alta efficienza gestiti e coordinati da un sistema di controllo ambientale ad intelligenza distribuita.

Ciascuna zona dell'impianto (giardini, fontana, arena, attrezzature sportive, rampe, struttura esistente) è caratterizzata da una specifica tipologia di sorgenti luminose abbinata a particolari moduli di controllo.

In particolare questi ultimi permettono un uso efficiente dell'impianto di illuminazione grazie all'integrazione di un clock astronomico, che consente anche di minimizzare le manovre d'intervento manuale.

Un altro aspetto rilevante è costituito dalla possibilità di "dimming" delle sorgenti luminose che concretizza il concetto di risparmio energetico associato alle reali esigenze di illuminazione.

Da non trascurare sono le ricadute in termini di efficacia che il sistema di illuminazione ipotizzato produce, rendendo nitide e ben visibili tutte le zone dell'ambiente esterno e assicurando un comfort visivo con livelli di illuminamento ottimali per ciascuna area.

La gestione centralizzata permette la configurazione di scenari "custom" che si adattano agli usi specifici delle singole zone. In particolare nelle zone fontana, giardini ed in prossimità di altri dettagli architettonici è prevista l'implementazione della funzione cambia-colore con tecnologia RGB. Inoltre una scelta oculata della tipologia degli apparecchi e della loro collocazione permette la realizzazione di un impianto di illuminazione pienamente consona con gli aspetti paesaggistici che questa installazione sottintende. In definitiva il sistema di controllo consente la configurazione di scene di luce dinamiche dal forte impatto suggestivo che vanno ad amplificare le tipicità del sito.

Il sistema proposto è di tipo ad architettura distribuita e quindi con intelligenza residente in ciascun dispositivo.

1.4.4 Macrointerventi e azioni particolareggiate

I macrointerventi sviluppati sono i seguenti:

- realizzazione di due accessi all'impianto da via Grimoaldo Re;
- sistemazione generale delle aree pavimentate, e delle aree per il tempo libero e lo sport;
- sistemazione generale delle aree a verde-parco urbano: percorsi pedonali, salvaguardia degli alberi esistenti ed integrazione con messa a dimora di nuovi;
- recupero e riqualificazione dell'edificio esistente;
- realizzazione di nuovo impianto sportivo;
- realizzazione di vasca-fontana nell'area tra i due ingressi attestati su via Grimoaldo Re;
- sistemazione dei marciapiedi esistenti e della sede stradale di via Grimoaldo Re;
- passeggiata lungo fiume con scala, percorsi, arredo e sistemazione a verde.

Le azioni particolareggiate elencate nel box seguente compongono la struttura degli interventi di progetto.

Box 1 Azioni particolareggiate dell'intervento

1. SCALE DI ACCESSO DA VIA GRIMOALDO RE.

La realizzazione delle scale di accesso ha evidenziato la necessità di prevedere la risagomatura della scarpata esistente, i muri di contenimento lungo via Grimoaldo Re, la recinzione ed i relativi cancelli.

Le scale di accesso, realizzate con pareti in calcestruzzo armato, sono rivestite con lastre di porfido ed in parte con mosaico del tipo palladiana costituito da frammenti di ceramica lucida.

Le scale di accesso evidenziano a monte, in direzione di via Grimoaldo Re, modesti spazi di sosta pedonali ottenuti mediante allargamenti dei marciapiedi.

I marciapiedi sono pavimentati con lastre di porfido di cm 20 x 20.

2. SISTEMAZIONE GENERALE DELLE AREE PAVIMENTATE.

La sistemazione generale delle aree pavimentate è stata prevista con doppia tipologia di finitura.

L'area attestata sull'edificio della colonia viene pavimentata con lastre di porfido, mentre i percorsi pedonali del parco con cemento colorato liscio e levigato.

Inoltre la finitura delle aree di seduta è realizzata con rivestimento del tipo mosaico palladiano bianco o colorato giallo reale.

3. SISTEMAZIONE GENERALE DELLE AREE A VERDE PARCO.

La sistemazione generale del parco prevede la messa a dimora di piante autoctone di alto o medio fusto, la sagomatura delle aree a verde con tutte le pratiche colturali necessarie, la sistemazione di specifiche aree giochi e l'illuminazione a basso consumo energetico.

4. RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DELL'EDIFICIO ESISTENTE.

La rifunionalizzazione dell'edificio esistente prevede i seguenti interventi: rimozione delle superfetazioni, realizzazione di nuove tramezzature, installazione di nuova impiantistica (idrico/sanitario, elettrico, climatizzazione, antincendio), impermeabilizzazione ed isolamenti, sostituzione degli infissi interni ed esterni, rifacimento degli intonaci e tinteggiature, rifacimento delle pavimentazioni e rivestimenti, la sostituzione di canali di gronda e scossaline, installazione dell'impianto fotovoltaico in copertura.

5. REALIZZAZIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO POLIVALENTE.

Il nuovo impianto sportivo prevede la realizzazione del nuovo campo da gioco con finitura in gomma sintetica, la recinzione del campo con rete metallica.

6. REALIZZAZIONE DI VASCA – FONTANA.

La fontana assume valore decorativo. Essa è realizzata mediante una vasca rivestita con mosaico palladiano e permette di sviluppare il tema dell'acqua senza determinare impatti. La vasca è compresa in due cilindri- fioriere, anch'essi rivestiti, che determinano insieme agli accessi un insieme architettonico posto di fronte all'edificio esistente della colonia.

7. SISTEMAZIONE DEI MARCIAPIEDI E DELLA SEDE STRADALE.

I marciapiedi su via Grimoaldo Re sono risistemati e ripavimentati con lastre di porfido di cm 20 x 20. La risistemazione ha determinato la necessità di comprendere gli opportuni allargamenti e slarghi pedonali in corrispondenza dei due ingressi. La sede stradale è ripavimentata con cubetti di porfido.

8. REALIZZAZIONE DELLA PASSEGGIATA LUNGO FIUME.

La realizzazione della passeggiata lungo fiume ha determinato la necessità di prevedere le seguenti lavorazioni: pulizia dell'argine, sagomatura dell'argine per la creazione dei percorsi pedonali, le opere di difesa spondale da realizzare con pietrame, rivestimento con materassi in pietrame e biostuoia per il rinverdimento, il percorso pedonale in ghiaietto stabilizzato, le alberature e la scala con gradini in pietra e rivestimento in mattoni.

2 Funzioni e utenza

Come si evince già dall'analisi delle componenti progettuali la struttura è stata pensata fin dall'inizio per esplicitare determinate funzioni (sovraquartiere e sovracomunali), recuperando il rapporto tra la Città ed il fiume. L'elemento unificante è stato individuato nello sport.

Per cui la funzione da insediare è quella di una struttura polivalente per lo sport, in particolare uno degli sport dove Benevento presenta una tradizione consolidata è quello della Scherma.

Nallo sola città di Benevento sono presenti tre scuole con una tradizione che fin dagli anni '60 si è andata consolidando anche con recenti successi.

Di recente la spadista beneventana Francesca Boscarelli ha conquistato la prima vittoria del Grand Prix di spada femminile ai Mondiali di Rio de Janeiro 2015 (altri titoli: Mondiali, Pietroburgo 2007 sesta nella spada individuale; Europei, Gand 2007 oro nella spada a squadre e Kiev 2008 bronzo nella spada a squadre; Coppa del Mondo, Montreal 2010 bronzo nella spada individuale; Rio 2015 Oro nella spada individuale; Universiadi, Belgrado 2009 bronzo nella spada a squadre).

Su Benevento opera anche Ferdinando (Dino) Meglio, ex schermidore (specialità sciabola), che ha partecipato a quattro edizioni delle Olimpiadi, dal 1980 al 1992, vincendo una medaglia d'oro a Los Angeles 1984. Alle Olimpiadi di Barcellona 1992 si è classificato al 6° posto nella gara individuale. Inoltre è stato commissario tecnico della nazionale italiana campione del mondo a L'Aia nel 1995 e allenatore di diversi campioni.

Il centro polifunzionale, oltre a rappresentare una nuova struttura per esercitare diverse discipline, può essere specializzato per rafforzare la tradizione beneventana nella scherma accompagnando un movimento già in atto e che sta dando i propri frutti. Si tenga presente, inoltre, che l'alluvione del 15 ottobre 2015 ha colpito anche alcune strutture dedicate a tale attività.

Oltre al complesso sportivo polifunzionale la struttura è dotata di ampi spazi verdi e da uno spazio da destinare a bar, per cui la struttura può rivestire anche una funzionalità per il sociale e per lo svago.

3 Dinamica pluriennale dei costi e dei rientri finanziari

Di seguito si illustra la dinamica dei costi e dei rientri finanziari con la descrizione delle assunzioni di base per il calcolo pluriennale dei rientri finanziari generati dalla domanda e dei costi di gestione per determinare il risultato di esercizio.

E' stato adottato un approccio cautelativo con ipotesi contenitive per la quantificazione dei costi ed ipotesi ottimistiche per la determinazione dei rientri finanziari. Pertanto, se si registra un deficit di gestione in tali condizioni ancor più esso sarà probabile ed ampio in condizioni con alti costi di gestione e bassi rientri finanziari.

3.1 Assumptions

La durata utile della struttura, compatibilmente con gli orientamenti europei¹, viene fissata in 15 anni, poiché assimilata ad "altri servizi", mentre per la proiezione pluriennale dei costi e dei rientri finanziari viene preso in considerazione il tasso di inflazione programmato (TIP) fissato a 1,5². Il valore residuale dell'opera viene stimato nel 5%, come indicato nelle diverse guide³, calcolato sul costo totale di investimento attualizzato, il tasso di attualizzazione dei flussi finanziari viene fissato al 5%.

3.2 Analisi della domanda

Per quanto concerne la domanda soddisfatta dall'intervento è stata ipotizzata l'erogazione di due tipologie di servizio, ovvero:

- complesso sportivo polivalente;
- aree per la socialità e lo svago.

Per quanto concerne la domanda soddisfatta dal complesso sportivo è stata ipotizzata l'erogazione di un unico servizio che è quello dell'accesso alla struttura polivalente, per cui è stata ipotizzato il tesseramento di utenti ai costi di mercato di una normale palestra polifunzionale. Vengono ipotizzati n. 300 associati per un rientro finanziario annuale paria a € 162.000,00 (300x45x12).

Per le aree per la socialità e lo svago si ipotizza la concessione di un servizio Bar con annesse aree per la socialità per un importo complessivo annuo di € 25.000,00

¹ Cfr. Commissione Europea Direzione Generale Politica Regionale - Sviluppo tematico, impatto, valutazione e azioni innovatrici - Valutazione e addizionalità - Nuovo periodo di programmazione 2007-2013 -Documenti di lavoro metodologici - DOCUMENTO DI LAVORO N. 4 - Orientamenti metodologici per la realizzazione delle analisi costi-benefici - 08/2006

² Cfr. MEF – Dipartimento del tesoro, Nota di aggiornamento al Documento di Economia e Finanza, (ottobre 2015), che fissa il tasso per il 2017 al valore di 1,5.

³ Ministero dell'Economia e delle Finanze – Dipartimento delle Politiche di Sviluppo e Coesione (2003), *Documento per la determinazione della partecipazione dei Fondi strutturali negli investimenti in infrastrutture generatori di entrate*, Roma

Tabella 1 Analisi della domanda soddisfatta dall'intervento

Anni	Servizi erogati								
	Complesso polivalente (palestra)			Bar e spazi verdi					
	Domanda [n.utenti] ⁽¹⁾	Tariffa (euro) [Tessera/annuale]	Rientri finanziari	Domanda [concessione] ⁽¹⁾	Tariffa (euro) [specificare]	Rientri finanziari	Domanda [u.m.] ⁽¹⁾	Tariffa (euro) [specificare]	Rientri finanziari
1	2	3 = 1 x 2	1	2	3 = 1 x 2	1	2	3 = 1 x 2	
2014	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2015	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2016	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2017	300	540,0	162.000	1	25.000,0	25.000	-	-	-
2018	300	548,1	164.430	1	25.375,0	25.375	-	-	-
2019	300	556,3	166.896	1	25.755,6	25.756	-	-	-
2020	300	564,7	169.400	1	26.142,0	26.142	-	-	-
2021	300	573,1	171.941	1	26.534,1	26.534	-	-	-
2022	300	581,7	174.520	1	26.932,1	26.932	-	-	-
2023	300	590,5	177.138	1	27.336,1	27.336	-	-	-
2024	300	599,3	179.795	1	27.746,1	27.746	-	-	-
2025	300	608,3	182.492	1	28.162,3	28.162	-	-	-
2026	300	617,4	185.229	1	28.584,7	28.585	-	-	-
2027	300	626,7	188.008	1	29.013,5	29.014	-	-	-
2028	300	636,1	190.828	1	29.448,7	29.449	-	-	-
2029	300	645,6	193.690	1	29.890,5	29.890	-	-	-
2030	300	655,3	196.595	1	30.338,8	30.339	-	-	-
2031	300	665,1	199.544	1	30.793,9	30.794	-	-	-

3.3 Costi di esercizio/operativi

Per quanto concerne la determinazione delle singole voci di costo operativo di seguito si riportano i dettagli.

- “Personale”, il totale complessivo annuo ammonta a € 56.000,00, si prevedono:
 - 2 unità per le attività di gestione, biglietteria e servizi da € 10.000,00 per un totale di € 20.000,00;
 - 2 unità di lavoratori part-time/stagionali per un totale di € 12.000,00;
 - 2 unità istruttori/addetti sala per un totale di € 24.000,00.
- “Energia”, il totale complessivo annuo ammonta a € 25.000,00:
 - la voce comprende in realtà tutte le utenze, quindi non solo corrente elettrica, ma anche acqua, telefonia e riscaldamento.
- “Materiali”, il totale complessivo annuo ammonta a € 2.000,00:
 - la voce comprende materiali di consumo vari utili anche al funzionamento degli uffici.
- “Altri costi”, il totale complessivo annuo ammonta a € 56.500,00, si prevedono:
 - spese di pulizia esterno e servizi di giardinaggio per € 16.500,00;
 - spese di pulizia interno e vigilanza per € 40.000,00;
- “Manutenzione ordinaria”, il totale complessivo annuo ammonta a € 15.000,00.
- “Manutenzione straordinaria”, il totale complessivo annuo ammonta a € 250.000,00 da sostenere ogni 5 anni.
- “Costi assimilabili”, sono i costi previsti per il rinnovamento di apparecchiature e impianti con vita utile più breve di quella del progetto, stimati in € 20.000,00 da sostenere dopo 8 anni di esercizio.

Tabella 2 Costi operativi di gestione

Anni	Costi di esercizio				Manutenzione ordinaria	Manutenzione straordinaria	Costi assimilabili	Costi Operativi
	Personale 1	Energia 2	Materiali 3	Altri costi 4				
2014	-	-	-	-	-	-	-	-
2015	-	-	-	-	-	-	-	-
2016	-	-	-	-	-	-	-	-
2017	56.000	25.000	2.000	56.500	15.000	-	-	154.500
2018	56.840	25.375	2.030	57.348	15.225	-	-	156.818
2019	57.693	25.756	2.060	58.208	15.453	-	-	159.170
2020	58.558	26.142	2.091	59.081	15.685	-	-	161.557
2021	59.436	26.534	2.123	59.967	15.920	250.000	-	413.981
2022	60.328	26.932	2.155	60.867	16.159	-	-	166.440
2023	61.233	27.336	2.187	61.780	16.402	-	-	168.937
2024	62.151	27.746	2.220	62.706	16.648	-	20.000	191.471
2025	63.084	28.162	2.253	63.647	16.897	-	-	174.043
2026	64.030	28.585	2.287	64.602	17.151	269.321	-	445.975
2027	64.990	29.014	2.321	65.571	17.408	-	-	179.304
2028	65.965	29.449	2.356	66.554	17.669	-	-	181.993
2029	66.955	29.890	2.391	67.552	17.934	-	-	184.723
2030	67.959	30.339	2.427	68.566	18.203	-	-	187.494
2031	68.978	30.794	2.464	69.594	18.476	290.135	-	480.441

3.4 Analisi delle entrate nette

Il progetto presenta un deficit di gestione pari a € 33.918,00 che comporta un deficit di finanziamento dell'opera del 100 %.

Se l'amministrazione concederà a terzi anche a titolo non oneroso l'intera gestione delle struttura, pur garantendo le funzioni immaginate, potrà evitare il deficit di gestione.

Tabella 3 Determinazione delle entrate nette

Anni	Costo totale di investimento 1	Costi operativi 2	Ricavi 3	Valore residuo 4	Entrate nette 5 = 3 + 4 - 2
2014	1.249.975	-	-	-	-
2015	3.000.000	-	-	-	-
2016	563.502	-	-	-	-
2017	-	154.500	187.000	-	32.500
2018	-	156.818	189.805	-	32.988
2019	-	159.170	192.652	-	33.482
2020	-	161.557	195.542	-	33.985
2021	-	413.981	198.475	-	215.506
2022	-	166.440	201.452	-	35.012
2023	-	168.937	204.474	-	35.537
2024	-	191.471	207.541	-	16.070
2025	-	174.043	210.654	-	36.611
2026	-	445.975	213.814	-	232.161
2027	-	179.304	217.021	-	37.718
2028	-	181.993	220.276	-	38.283
2029	-	184.723	223.581	-	38.858
2030	-	187.494	226.934	-	39.440
2031	-	480.441	230.338	-	250.103
2032	-	-	-	240.674	240.674

A. Costo totale di investimento attualizzato (i = 5%)	4.813.477
B. Entrate nette attualizzate (i = 5%)	- 33.918
C. Deficit di finanziamento (A - B)	4.813.477
D. Tasso di deficit di finanziamento (C : A, %)	100,0

4 Modello di gestione

4.1 Modalità di gestione dell'opera

Le modalità di gestione di un'opera pubblica in genere possono essere di tre tipologie:

- diretta, con il coinvolgimento degli uffici comunali nell'organizzazione dei servizi e nella gestione delle fruizioni da parte dell'utenza;
- indiretta, tramite la concessione a terzi, siano essi enti pubblici che organizzazioni private, degli spazi con il vincolo di erogazione dei servizi immaginati;
- mista, ovvero segmentando le funzioni da insediare alcune delle quali sotto la gestione diretta del Comune altre concesse a terzi.

Nella simulazione sulle dinamiche dei costi operativi e dei rientri finanziari, pur essendo state assunte stime cautelative sui primi e stime non restrittive sui secondi, è evidente un deficit di gestione, per cui un'ipotesi di gestione diretta del centro polifunzionale e indiretta sul servizio bar comunque comporterà che tale deficit dovrà necessariamente gravare sul bilancio comunale.

La concessione a terzi potrebbe evitare questo aggravio sulla finanza comunale. Resta la problematica delle condizioni di mercato alle quali collocare la struttura-funzione, cioè se prevedere un canone di concessione seppur minimo oppure ricercare compensazioni a titolo non oneroso tra livelli minimi di servizi richiesti per la cittadinanza i cui costi compenserebbero gli eventuali canoni di locazione.

Il quadro normativo sulla gestione patrimoniale e demaniale è in continua evoluzione. La circostanza che il Comune di Benevento non abbia ancora adottato un regolamento per le concessioni rende meno agevole costruire ipotesi di percorsi di concessioni, ricorrendo alla normativa nazionale e all'analisi di esperienze di altri Comuni.

Il principio che è alla base delle concessioni è l'art. 12 della legge n. 241 del 1990 che prevede *"La concessione di sovvenzioni, contributi, sussidi ed ausili finanziari e l'attribuzione di vantaggi economici di qualunque genere a persone ed enti pubblici e privati sono subordinate alla predeterminazione ed alla pubblicazione da parte delle amministrazioni procedenti, nelle forme previste dai rispettivi ordinamenti, dei criteri e delle modalità cui le amministrazioni stesse devono attenersi"*. Questo principio va combinato con un altro principio quello di fruttuosità dei beni pubblici, sancito per i Comuni dall'articolo 32, comma 8, della legge 23 dicembre 1994, n. 724, che impone alle pubbliche amministrazioni di gestire il proprio patrimonio in modo da ottenere la massima redditività possibile.

D'altro canto, nonostante questi due principi, si osserva nelle pratiche un ricorso ricorrente degli Enti locali a concessioni a bassi canoni di locazione o a titolo non oneroso e con comodato d'uso gratuito. Molte pratiche vanno in questa direzione e alcuni giudizi della corte dei conti anche in situazioni più complesse, hanno escluso il danno erariale per pratiche comodato d'uso a privati quando vi è un vantaggio indiretto del Comune (Cfr. Corte dei conti, sezione giurisdizionale per la Sardegna, con la sentenza n. 234 del 16 settembre 2013)⁴.

⁴ La sentenza ha stabilito che non determina alcun danno erariale il dirigente comunale che concede un immobile del Comune in uso gratuito a un'associazione privata se da ciò deriva un corrispettivo indiretto all'ente come lo svolgimento di servizi e attività di utilità pubblica, nonché obblighi di gestione e di manutenzione dell'immobile in capo all'associazione stessa.

Sebbene il comodato costituisca una forma di utilizzo infruttifera e, quindi, non coerente con il principio di redditività dei beni immobili delle PP.AA., il più recente indirizzo della Corte dei conti afferma che non risulta precluso a priori, per l'ente locale, il ricorso a tale contratto, quale forma di sostegno/contribuzione nei confronti di attività di pubblico interesse, strumentali alla realizzazione delle proprie finalità istituzionali.

La concessione in uso gratuito di bene immobile, facente parte del patrimonio disponibile di un Ente locale, va qualificata in termini di attribuzione di un 'vantaggio economico' a favore di un soggetto di diritto privato (art. 12 l. 241/1990). Segue che, ai fini dell'individuazione del soggetto con cui stipulare il contratto di comodato o di locazione a prezzo ridotto o nullo, l'Ente dovrà, previamente, indicare una serie di criteri e modalità cui successivamente attenersi, che in genere sono previste in un regolamento comunale.

4.2 Disegno preliminare di un sistema delle concessioni

Il Comune di Benevento non ha allo stato un regolamento sulla gestione del patrimonio pubblico, poiché una bozza passata in commissione non è poi approdata per l'approvazione in Consiglio Comunale. Pertanto, sul tema della fruizione da parte di terzi, in regime di concessione temporanea, dei beni immobili di proprietà e in uso all'amministrazione comunale, vi sono alcuni elementi che andrebbero presi in considerazione per la migliore fruibilità dei beni da parte dei cittadini, singoli o aggregati, la trasparenza e l'imparzialità dell'azione amministrativa, la valorizzazione e il più proficuo utilizzo del patrimonio immobiliare comunale, in una logica di compartecipazione e di sussidiarietà orizzontale. Pertanto, in assenza di regolamento, si propone un disegno di un eventuale sistema di concessioni.

4.2.1 Classificazione dei beni

La classificazione dei beni pubblici è suddivisibile in tre macro-categorie:

- a) beni del patrimonio disponibile, non destinati ai fini istituzionali del Comune e pertanto posseduti dallo stesso in regime di diritto privato. Tali beni sono concessi in uso a terzi tramite contratti di diritto privato previsti dal Codice Civile.
- b) beni del patrimonio indisponibile, destinati ai fini istituzionali del Comune e al soddisfacimento di interessi pubblici, non compresi nella categoria dei beni demaniali di cui agli art. 822 e 823 del Codice Civile. Tali beni sono concessi in uso a terzi, in base all'art. 828 del Codice Civile, in applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso stesso. Normalmente l'utilizzazione, finché permane la loro destinazione a beni patrimoniali indisponibili, avviene mediante atti di diritto pubblico e, in particolare, con concessione amministrativa.
- c) beni del demanio comunale, destinati, per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Stante tale particolare destinazione, questi beni sono considerati fuori commercio e possono essere dati in uso a soggetti diversi dal Comune proprietario soltanto con provvedimenti di diritto pubblico quale, principalmente, la concessione amministrativa che mantiene al Comune stesso una serie di prerogative volte a regolare, in forma compatibile con l'interesse pubblico, l'uso temporaneo del bene da parte del concessionario e a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche a cui il bene è deputato.

L'amministrazione dovrebbe predisporre elenchi di tutti i beni immobili determinandone, sulla base di propri progetti a mezzo di delibera di giunta, la destinazione, i fini pubblici e obiettivi che intende perseguire con l'utilizzo degli immobili a disposizione.

Precedentemente all'avvio delle procedure di assegnazione di un bene immobile a terzi, l'Amministrazione è tenuta ad indicare:

- l'appartenenza del bene al Patrimonio disponibile, al Patrimonio indisponibile o al Demanio Comunale;
- l'agibilità dei locali, con l'indicazione delle tipologie di utilizzo e la capienza massima in relazione alle caratteristiche del bene e al rispetto della normativa sulla sicurezza;
- il buono stato di manutenzione della struttura e degli impianti, ovvero la necessità di effettuare particolari interventi, anche di straordinaria manutenzione, con specifica indicazione degli stessi;
- quantificazione del canone sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe.

4.2.2 Tipologie di concessioni e modalità di assegnazione

Le concessioni possono essere:

- a) di lunga durata, quelle che consentono di utilizzare i beni immobili in forma continuativa, per lo svolgimento delle attività previste e consentite;
- b) temporanee o di breve periodo, quelle che non superano di norma i sette giorni e consentono ai concessionari di svolgere le attività consentite;
- c) ricorrenti, quelle concessioni temporanee che consentono di utilizzare le strutture pubbliche per più di una volta in giorni e momenti stabiliti anche non consecutivi e per un periodo determinato, comunque non superiore a sei mesi, dopodiché l'istanza andrebbe ripresentata.

La concessione in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili è, di norma, effettuata nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dal titolo III del libro IV del Codice Civile e più precisamente:

- Contratto di locazione (artt. 1571 e segg. C.C.);
- Contratto di affitto (artt. 1615 e segg. C.C.);
- Comodato d'uso (artt. 1803 e ss C.C.).

Qualora l'Ente ritenga di destinare un immobile del Patrimonio disponibile a finalità di pubblico interesse, concede a terzi il bene nelle forme della concessione amministrativa tipica. La concessione in uso temporaneo a terzi di beni patrimoniali indisponibili e demaniali è parimenti effettuata nella forma della concessione amministrativa tipica.

Il contenuto dell'atto di concessione deve essenzialmente prevedere:

- l'oggetto, le finalità e il corrispettivo della concessione;
- la durata della concessione e la possibilità di revoca per ragioni di pubblico interesse.

E' comunque ammesso che l'istanza possa prevedere, a carico del richiedente, opere di straordinaria manutenzione o migliorie degli immobili richiesti. In questo caso l'istanza dovrà essere integrata con tutti gli elaborati tecnici necessari alla definizione tecnico – economica delle opere proposte le quali devono essere preventivamente approvate dalla Giunta Comunale. In caso di accettazione dell'istanza è ammessa la riduzione del canone quantificato dal Comune per compensare le opere proposte.

L'assegnazione di immobile del Patrimonio indisponibile e del Demanio Comunale finalizzata al conseguimento di scopi sociali avviene mediante provvedimento amministrativo di concessione d'uso alle associazioni, fondazioni, istituzioni di carattere pubblico o privato, riconosciute e non riconosciute, e altri soggetti operanti in forma associativa che svolgano attività di scopo sociale senza fini di lucro, previa pubblicazione all'albo pretorio di apposito avviso che indichi i requisiti soggettivi e oggettivi richiesti, tipologia di utilizzo, canone e criterio di scelta.

La scelta del concessionario avviene mediante procedura comparativa, svolta sulla base di pubblici avvisi, volta a individuare il soggetto che persegue finalità sociali maggiormente rispondenti ai fini pubblici e agli obiettivi perseguiti dall'Amministrazione come esplicitati nei progetti di utilizzo. Costituiscono ad esempio criteri di preferenza ai fini della scelta:

- Assenza di altra sede;
- Impegno a svolgere attività annuali gratuite di interesse comunale nel settore dell'associazione;
- Precedenti iniziative co-organizzate con esiti positivi con il Comune.

Per le assegnazioni di questa tipologia si può applicare la disciplina di cui all'art. 12 della L.241/1990 (c.d. Albo dei beneficiari) nonché il Dlgs 33/2013 sulla pubblicità e trasparenza della PA.

L'assegnazione di immobile del Patrimonio indisponibile e del Demanio Comunale per il conseguimento di finalità diverse dagli scopi sociali, che deve comunque essere prevista nel piano delle valorizzazioni immobiliari approvato annualmente contestualmente al bilancio preventivo, avviene mediante provvedimento amministrativo di concessione d'uso previa pubblicazione di apposito avviso che indichi requisiti, tipologia di utilizzo, canone a base d'asta e criterio di scelta.

Gli immobili appartenenti al Patrimonio disponibile, al Patrimonio indisponibile e al Demanio Comunale possono essere assegnati a soggetti pubblici nell'ambito di un più generale progetto di cui il Comune sia parte e per il raggiungimento di finalità istituzionali proprie dell'ente locale previo raggiungimento di un accordo regolato dall'art. 15 della L. 241/1990 e s.m.i., in tale fattispecie non si applica la procedura di assegnazione, in caso di interessamento di soggetti privati si seguirà lo strumento dell'accordo ex art. 11 L 241/90.

Allo scadere del periodo di concessione o locazione, il concessionario o locatario di un bene immobile ha diritto, qualora l'attività del soggetto risulti ancora adeguata e coerente con il piano di utilizzo comunale, ad essere preferito ai terzi ai fini del rinnovo del rapporto, fatte salve particolari ragioni di pubblico interesse nonché nell'ipotesi di mancata osservanza degli obblighi contrattualmente previsti (andrebbe comunque definito come si intenda procedere nel caso di rinnovo: nuova gara ecc.).

4.2.3 Soggetti destinatari e finalità d'uso

I locali e i beni comunali sono prioritariamente utilizzati per iniziative, manifestazioni e attività istituzionali direttamente promosse, gestite e/o patrocinate dal Comune.

I locali sono concessi a soggetti terzi, per favorire lo svolgimento di iniziative ed attività nelle quali si esplica la vita organizzata della collettività, ovvero iniziative di promozione sociale e culturale, artistica ed educativa, quali assemblee, dibattiti, incontri ed ogni altro tipo di attività politica, sociale, sindacale, culturale, che non abbia scopo di lucro. In particolare si individuano i seguenti ambiti di interesse:

- a. cultura, tutela e valorizzazione dei beni artistici, bibliografici, monumentali e storici;
- b. attività scientifiche;
- c. interventi a favore della condizione giovanile;
- d. attività ricreative e del tempo libero;
- e. attività educative e formative;
- f. sport, attività motorie, educazione alla salute;
- g. attività rivolte alla tutela e alla conoscenza dei valori ambientali e dei beni naturali, protezione degli animali;
- h. sviluppo delle vocazioni economiche e turistiche;
- i. attività umanitarie, volontariato sociale;
- j. impegno civile, tutela e promozione dei diritti umani e delle persone;
- k. tutela della salute;
- l. feste, rinfreschi e intrattenimenti organizzati in occasione di particolari ricorrenze
- m. celebrazione di matrimoni civili.

Particolare attenzione deve essere data agli scopi sociali:

- assistenza, sostegno o aiuto a categorie sociali particolarmente a rischio di emarginazione o appartenenti a fasce di popolazione a reddito nullo o basso;
- attività di volontariato di cui alla Legge 266/91 iscritte negli elenchi regionali;
- attività associative ricreative, sportive, culturali, di tutela ambientale, miranti a produrre aggregazione, sviluppo della creatività e socialità;
- attività educative, culturali, didattiche e scolastiche di interesse comunale non comprese nell'offerta formativa degli istituti comprensivi operanti sul territorio comunale.

I soggetti destinatari della concessione in genere possono essere sia persona fisica che giuridica, che persegua propri fini, ancorché di interesse pubblico, distinti da quelli propri del Comune, in particolare:

- Istituzioni ed Enti pubblici;
- Associazioni/organismi regolarmente costituiti: associazioni di volontariato, associazioni culturali, associazioni giovanili, scuole, società sportive, sindacati, comitati di operatori economici, gruppi consiliari, partiti politici;
- Associazioni/gruppi informali non regolarmente costituiti;
- Persone fisiche e giuridiche.

I contratti di concessione in uso a terzi dei beni comunali, per qualsiasi attività devono prevedere a carico del concessionario:

- l'obbligo di pagamento del canone o del corrispettivo per l'utilizzo se previsto ;
- l'onere delle spese inerenti la manutenzione ordinaria;
- il regolare pagamento delle utenze riferite allo stabile per intero o pro quota come di seguito previsto;

- il pagamento delle spese di gestione e conduzione degli stabili anche qualora svolte dal Comune;
- la stipula o la dimostrazione della sussistenza di assicurazione RCT che copra i rischi verso terzi connessi con le attività del concessionario svolte nello stabile oggetto di concessione;
- la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;

Nei casi nei quali l'assegnazione riguardi una singola parte di una immobile la suddivisione delle spese fra i soggetti obbligati avverrà per quote proporzionali alle superfici dei locali assegnati rapportate alle superfici complessive dei locali assegnati in quello stabile al netto degli spazi comuni.

4.2.4 Gradualità delle tariffe

E' possibile immaginare tre livelli di onerosità della concessione: uso gratuito; tariffa ridotta; tariffa intera.

a) Uso gratuito

E' previsto l'uso gratuito per le iniziative di carattere istituzionale (promosse, organizzate e gestite dall'Amministrazione comunale) anche attraverso la collaborazione di Associazioni e soggetti terzi, o in convenzione con altri Enti pubblici, nonché per le iniziative promosse dagli istituti scolastici di ogni ordine e grado del Comune.

E' previsto, inoltre, l'uso gratuito per iniziative quali conferenze, convegni, dibattiti o manifestazioni teatrali, concertistiche e cinematografiche, ovvero iniziative di carattere sociale, benefico, solidaristico o culturale di particolare rilevanza e coinvolgimento comunitario, purché aperte al pubblico e connotate per la gratuita fruizione, che la Giunta Comunale abbia previamente riconosciuto con proprio atto motivato.

E' previsto infine l'uso gratuito per lo svolgimento delle attività istituzionali collegate al mandato amministrativo promosse dall' Amministrazione comunale e/o dai gruppi politici presenti in Consiglio comunale.

b) Tariffa ridotta

E' determinata in base ad un costo unitario calcolato forfaitariamente sulle spese di gestione (riscaldamento, condizionamento, illuminazione, pulizie servizio di sicurezza).

Si applica alle seguenti fattispecie:

- per attività continuative o singole svolte dalle associazioni che prevedono il pagamento o la compartecipazione ai costi da parte di utenti/iscritti, o che rientrano nella programmazione di iniziative a pagamento dell'associazione stessa (es. corsi, presentazione di corsi, saggi di fine anno, concorsi, workshop);
- per le iniziative promosse dagli istituti scolastici che hanno sede al di fuori del territorio comunale;
- per iniziative cui sia stato formalmente accordato il patrocinio del Comune, ai sensi del vigente regolamento comunale;
- per Forze Armate e Forze dell'Ordine;
- per iniziative promosse e realizzate da Terzi, Privati, Associazioni, Enti, residenti o aventi sede nel Comune di Passignano di Prato, in collaborazione con il Comune stesso;

- per iniziative destinate ad essere fornite a titolo gratuito in maniera esclusiva o prevalente a bambini o ragazzi fino a 16 anni di età residenti nel Comune di Pesian di Prato purché connotati dalla gratuita fruizione da parte degli utenti;
- per le iniziative promosse e realizzate esclusivamente da Enti ed Associazioni per fini benefici, con integrale devoluzione del guadagno alle finalità predette. In tali casi la concessione è effettuata con riserva di verifica della regolarità della raccolta fondi e dell'effettiva devoluzione degli stessi.

La determinazione delle tariffe nonché il relativo aggiornamento sono definiti con deliberazione di Giunta Comunale. La Giunta Comunale potrà stabilire tariffe differenziate per i richiedenti che assicurino autonomamente la fornitura del servizio di sicurezza, ove necessario, per la manifestazione di proprio interesse.

c) Tariffa intera

E' determinata in base ad un costo unitario calcolato forfetariamente sulle spese di gestione (riscaldamento, condizionamento, illuminazione, pulizie, servizio di sicurezza) e sul canone di mercato.

Si applica alle seguenti fattispecie:

- iniziative di terzi per le quali sia previsto l'ingresso a pagamento;
- per le iniziative con scopi sociali organizzate da associazioni aventi sede al di fuori del territorio comunale;
- -per ogni altra fattispecie non espressamente disciplinata.

Qualora i locali siano concessi per un periodo superiore a due giorni consecutivi, la relativa tariffa è ridotta al ... % a partire dal terzo giorno.

Nei casi in cui l'utilizzo sia superiore a cinque giornate annue, consecutive o meno, la Giunta Comunale si riserva di stabilire una tariffa forfettaria, che comunque preveda almeno la copertura dei costi.

La determinazione delle tariffe nonché il relativo aggiornamento sono definiti con deliberazione di Giunta Comunale. La Giunta Comunale potrà stabilire tariffe differenziate per i richiedenti che assicurino autonomamente la fornitura del servizio di sicurezza, ove necessario, per la manifestazione di proprio interesse.

La tariffa è applicata relativamente all'intera durata della concessione, comprese le fasi di allestimento e di riordino dei locali.

4.2.5 Modalità di conduzione

Per tutte le strutture concesse il concessionario si dovrebbe impegnare ad usarle con diligenza e per l'uso richiesto, senza apportare alcuna modifica alle stesse, agli arredamenti e alla loro destinazione.

Dovranno inoltre essere osservate tutte le norme di prevenzione incendi e di sicurezza come prescritto dalla normativa vigente. Durante le attività organizzate nei locali concessi, dovrebbe essere cura e responsabilità del concessionario vigilare sulla corretta gestione, assumendo in proprio ogni responsabilità civile e penale, sollevandone l'Amministrazione Comunale per fatti ed eventi causati o comunque accaduti conseguentemente all'uso della struttura concessa. L'Amministrazione Comunale non risponde inoltre degli oggetti, dei valori e degli effetti di

vestiario lasciati o smarriti nei locali. I locali devono essere riconsegnati nello stato in cui si trovavano prima della concessione degli stessi.

Gli inadempienti alle norme regolamentari previste negli atti di concessione possono essere allontanati dalla sala da parte del personale addetto il quale ha facoltà di avvalersi in caso di necessità della Polizia Comunale se presente o in casi diversi della Forza Pubblica.

Comportamenti di inadempienza alle prescrizioni della concessione comporteranno l'irrogazione della una sanzione prevista dall' art. 7 bis del D.Lgs. 267/2000.

Il Comune conserva la facoltà di revocare in ogni momento la concessione in uso per motivi di ordine pubblico e per sopravvenute esigenze di carattere istituzionale. In tal caso viene restituita al concessionario la tariffa eventualmente pagata, senza che lo stesso possa vantare alcun diritto al risarcimento di danni provocati dal mancato utilizzo dei locali.

4.3 Ipotesi di concessione della gestione

La gestione di un impianto sportivo, come un centro polifunzionale, rientra a pieno titolo nell'area dei servizi alla persona, o dei servizi sociali. E' indubbia ed universalmente riconosciuta l'importanza dello sport, inteso come pratica sportiva, ai fini dell'aggregazione sociale, della prevenzione delle malattie, della formazione dei giovani.

Ad oggi la maggior parte degli impianti sportivi a disposizione dei cittadini è costituita da impianti di proprietà pubblica.

In tema di concessioni di impianti, un primo e fondamentale passo verso la semplificazione di una situazione legislativa a dir poco confusa è quello della definizione di rilevanza economica del servizio sportivo.

E' necessario distinguere, in altre parole, tra servizi che si ritiene debbano essere resi alla collettività anche al di fuori di una logica di profitto d'impresa, cioè quelli che il mercato privato non è in grado o non è interessato a fornire, da quelli che, pur essendo di pubblica utilità, rientrano in una situazione di mercato appetibile per gli imprenditori in quanto la loro gestione consente una remunerazione dei fattori di produzione e del capitale e permette all'impresa di trarre dalla gestione la fonte della remunerazione, con esclusione di interventi pubblici.

Il mondo sportivo è recentemente mutato in misura sostanziale e la situazione reale consente di operare distinzioni che comportano valutazioni completamente diverse.

La gestione degli impianti sportivi senza rilevanza economica è quindi quella che va assistita dall'ente pubblico, poiché la gestione non è in grado di sostenersi da sola. Quella degli impianti sportivi con rilevanza economica è invece quella che è in grado di sostenersi e di produrre reddito.

Nel settore sportivo è impossibile determinare distinzioni precise operando una semplice distinzione tra tipologie di impianti: troppo differenti sono le situazioni in base alla grandezza, al bacino d'utenza, alla tipologia di gestione. La possibile redditività di un impianto va quindi determinata caso per caso, effettuando uno studio in base alla tipologia, alle attività praticate, ai costi del personale, alle tariffe da praticare all'utenza, alle modalità di gestione e a tutto quanto può essere utile a determinarne la produttività.

Certamente impianti nei quali l'unica attività concepibile è quella di tipo agonistico difficilmente saranno in grado di produrre reddito. Sempre più spesso però l'utilizzo degli impianti sportivi si rivolge ad una utenza diffusa, la cui richiesta è quella di una attività sportiva di base, se non addirittura di tipo ludico-ricreativo, che nulla ha a che fare con l'attività agonistica. Rientrano a pieno titolo in questa categoria le piscine, le palestre (non i palazzetti), i campi da calcetto, i campi da tennis. Molto labile resta il confine tra servizi di rilevanza economica e servizi privi di tale rilevanza, in genere la giurisprudenza lega la distinzione all'impatto che l'attività può avere sull'assetto della concorrenza ed ai suoi caratteri di redditività, di modo che deve ritenersi di rilevanza economica il servizio che si innesta in un settore per il quale esiste, quantomeno in potenza, una redditività, e quindi una competizione sul mercato e ciò ancorché siano previste forme di finanziamento pubblico, più o meno ampie, dell'attività in questione; può invece considerarsi privo di rilevanza quello che, per sua natura o per i vincoli ai quali è sottoposta la relativa gestione, non dà luogo ad alcuna competizione e quindi appare irrilevante ai fini della concorrenza. In altri termini, laddove il settore di attività è economicamente competitivo e la libertà di iniziativa economica appaia in grado di conseguire anche gli obiettivi di interesse pubblico sottesi alla disciplina del settore, al servizio dovrà riconoscersi rilevanza economica, ai sensi dell'art. 113 del D.Lgs. n° 267/2000, mentre, in via residuale, il servizio potrà qualificarsi

come privo di rilevanza economica laddove non sia possibile riscontrare i caratteri che connotano l'altra categoria.

Nel presente piano di gestione per comprendere la natura del servizio è stata simulata la dinamica pluriennale dei possibili costi operativi e dei rientri finanziari dalla quale emerge un deficit di gestione, per cui la concessione a terzi potrebbe evitare questo aggravio sulla finanza comunale.

Considerato che sarebbe difficile imporre un canone di locazione di un sistema di servizi che chiude già in perdita, tra le opzioni finanziariamente più sostenibili vi è la concessione con compensazioni tra livelli minimi di servizi erogati per la cittadinanza ed i costi figurativi dei canoni di locazione.

Dalle analisi condotte fino ad ora è chiara una convenienza finanziaria per l'Amministrazione a ricorrere alla concessione a terzi. La questione della concessione a terzi, però, può essere affrontata anche da un altro punto di vista, quella della convenienza socio-economica e della più efficace erogazione dei servizi stessi utilizzando organismi che abbiano medesimi obiettivi di risultato con i quali potrebbe essere utile avviare iniziative di co-programmazione dei servizi per sinergizzare gli impegni a vantaggio di *target group* di utenza specifici.

Da questo punto di vista potrebbe essere utile la costruzione di una matrice di congruità strategica per la definizione del concessionario ottimale, incrociando i profili dei concessionari con le funzioni da insediare.

I parametri per cui può essere valutata la congruità strategica di gestione possono essere:

1. Capacità gestionale, che riguarda le capacità gestionali generali e la solidità organizzativa dell'eventuale organismo concessionario;
2. Analogia di servizio, quando l'eventuale concessionario già svolge un servizio analogo pertanto presenta un proprio *know how* prestazionale;
3. Complementarietà di *mission*, quando l'eventuale concessionario ha obiettivi di sviluppo e di attività omogenei alle finalità del servizio da svolgere;
4. Prossimità dei *target group*, quando l'eventuale concessionario interagisce già con i *target group* individuati del servizio già per le proprie attività.

Per quanto concerne il profilo dei concessionari da una prima ricognizione territoriale gli organismi che potrebbero presentare un interesse possono essere: federazioni/associazioni sportive, associazioni sociali o giovanili.

Nella tabella seguente si riporta la matrice di congruità strategica per la funzione di "centro polifunzionale" da insediare nella "colonia elioterapica" incrociata con i profili dei possibili concessionari.

Tabella 4 Matrice di congruità strategica – Centro polifunzionale Colonia elioterapica

COLONIA ELIOTERAPICA					
Profili possibili concessionari	Capacità gestionali	Analogia di servizio	Complementarietà di <i>mission</i>	Prossimità dei target group	SINTESI DI CONGRUITA'
Federazioni/associazioni sportive	😊	😊	😊	😊	😊
Organizzazioni sociali	😊	😊	😊	😊	😊
Associazioni giovanili	😊	😊	😊	😊	😊

Tra i possibili profili di concessionari individuati tutti presentano una capacità organizzativa generale, ma solo le organizzazioni sportive presentano contestualmente un'analogia di servizio, una complementarietà di *mission* ed una prossimità ai target group.

L'Amministrazione potrebbe co-programmare insieme ad un'organizzazione che operi per finalità sportive un'azione per la fruizione del centro polifunzionale. Entrambi i soggetti pertanto potrebbero perseguire insieme una finalità comune.

Considerato che tra le principali discipline sportive che si vogliono valorizzare vi è la scherma, fondamentale sarà la collaborazione diretta con Federazioni nazionali attraverso modalità coerenti con la disciplina ordinamentale delle stesse. Tra un'associazione sportiva generica ed una operante nell'ambito del sistema delle federazioni nazionali andrebbe data priorità a quest'ultima per la capacità di corroborare tradizioni sportive beneventane che negli ultimi stanno dando frutti nelle competizioni nazionali ed internazionali.

Ferma restando la possibilità dell'amministrazione di approfondire tramite uno *scouting* territoriale l'interesse di ulteriori soggetti, nella definizione della concessione prima dell'avvio della fase di gestione dovrà essere verificato lo stato di consistenza per la presa in carico e definito il quadro cauzionale per la non deperibilità del bene con il deposito della fidejussione.

Per quanto concerne l'affidamento del servizio Bar, quest'ultimo potrebbe essere considerato come un servizio rientrante nella più generale e complessiva procedura di affidamento in concessione, ritenendosi, pertanto come servizio accessorio e complementare al servizio principale di natura sportiva, generatore di rientri per il concessionario aggiudicatario.

E', altresì, ipotizzabile uno sdoppiamento delle procedure di affidamento in ragione dei servizi individuati con conseguente individuazione di una separazione gestionale tra il servizio principale di natura sportiva ed il servizio di Bar.

In tal senso, dunque, andrebbero profilate due separate procedure per l'individuazione dei rispettivi concessionari. In particolare, fermo rimanendo quanto sopra considerato in merito al servizio principale di natura sportiva, per il servizio Bar, considerata la presenza di spazi verdi per la socialità, potrebbe definirsi ed avviarsi un'apposita procedura di gara con offerta migliorativa, aperta, oltre che ad operatori privati, anche ad associazioni civiche e del sociale in particolare ad organizzazioni di cui alla Legge 383/2000.

4.1 Carta dei Servizi

Considerata l'opportunità/necessità di concedere a terzi la gestione delle strutture è necessario dotarsi di una carta dei servizi, tipizzata per le diverse finalità, che ne garantisca, indipendentemente dalle modalità di gestione, la valenza pubblica/sociale con indirizzo e controllo da parte dell'Ente.

La Carta dei Servizi è uno strumento di garanzia già in vigore da alcuni anni in diversi settori della Pubblica Amministrazione, in particolare nell'erogazione di servizi pubblici. Fondamentalmente disciplina i rapporti tra l'erogazione di un Servizio e gli utenti, definendo una sorta di patto, nel quale il Servizio dichiara le prestazioni che si impegna ad assicurare, il loro livello di qualità e le modalità della fruizione nonché le forme di partecipazione e controllo messe a disposizione degli utenti.

La Carta dei Servizi trova fondamento giuridico, oltre che nell'Art. 9, comma 1, Costituzione. "La Repubblica promuove lo sviluppo della cultura e la ricerca scientifica e tecnica", nella Direttiva del Presidente del Consiglio dei Ministri 27 gennaio 1994 "Principi sull'erogazione dei servizi pubblici", che prevede che nell'erogazione di servizi pubblici ci si debba ispirare ad alcuni principi fondamentali (eguaglianza, imparzialità, continuità, diritto di scelta, partecipazione, efficienza ed efficacia), individuando i fattori da cui dipende la qualità del servizio e, sulla base di essi, adottare e pubblicare standard, sia generali che specifici, di qualità e quantità dei quali si deve assicurare il rispetto, anche con appositi metodi di valutazione.

Di seguito si riporta uno schema di base che potrà essere perfezionato da parte dell'Amministrazione.

Box 2 Principali riferimenti normativi per la Carta della qualità dei servizi

D.P.C.M. del 27.01.94, "Principi sull'erogazione dei servizi pubblici";

D.P.C.M. del 11.10.1994, "Direttiva sui principi per l'istituzione ed il funzionamento degli uffici per le relazioni con il pubblico";

D.P.C.M. del 19.05.1995 in cui sono emanati schemi generali di riferimento di carte di servizi pubblici;

D.L. del 30.07.1999 n° 286 (Art. 11), che prevede l'obbligo dell'utilizzo dello strumento della carta dei servizi da parte dei soggetti erogatori, al fine di assicurare la tutela dei cittadini e degli utenti e la loro partecipazione, nelle forme, anche associative, riconosciute dalla legge, alle inerenti procedure di valutazione e definizione degli standard qualitativi;

Direttiva del 24.03.2004 del Ministro della Funzione Pubblica - Rilevazione della qualità percepita dai cittadini;

Legge del 24.12.2007 n.244 (Legge finanziaria 2008 art. 2, comma 461), che prevede l'obbligo per il soggetto gestore di redigere e pubblicare la carta della qualità dei servizi in conformità a intese con le associazioni di tutela dei consumatori e con le associazioni imprenditoriali interessate, recante gli standard di qualità e di quantità relativi alle prestazioni erogate così come determinati nel contratto di servizio, nonché le modalità di accesso alle informazioni garantite, quelle per proporre reclamo e quelle per adire le vie conciliative e giudiziarie nonché le modalità di ristoro dell'utenza.

D.Lgs. del 27.10.2009, n. 150 "Ottimizzazione della produttività del lavoro pubblico e di efficienza e trasparenza delle pubbliche amministrazioni".

L. del 7.12.2012, n. 213 Conversione in legge, con modificazioni, del D.L. del 10.10.2012, n. 174, recante disposizioni urgenti in materia di finanza e funzionamento degli enti territoriali, nonché ulteriori disposizioni in favore delle zone terremotate nel maggio 2012. Proroga di termine per l'esercizio di delega legislativa.

4.1.1 Carta dei servizi "Sport"

1. Introduzione

1.1 Cos'è la Carta dei servizi

"La Carta dei servizi è il mezzo attraverso il quale qualsiasi soggetto che eroga un servizio pubblico individua gli standard della propria prestazione, dichiarando i propri obiettivi e riconoscendo specifici diritti in capo al cittadino, utente, consumatore.

Attraverso la Carta dei servizi i soggetti erogatori di servizi pubblici si impegnano, dunque, a rispettare determinati standard qualitativi e quantitativi, con l'intento di monitorare e migliorare le modalità di fornitura e somministrazione" (Direttiva Presidente Consiglio dei Ministri 27.01.1994 "Principi sull'erogazione dei servizi pubblici")

Il principio ispiratore della Carta dei servizi è quello di tutelare il cittadino, mettendolo in condizione di conoscere ed accedere agevolmente ai pubblici servizi, erogati in un'ottica di trasparenza, imparzialità ed eguaglianza.

La Carta dei servizi è infatti uno strumento che:

- chiarisce diritti e doveri dell'ente, nel fornire i servizi ai cittadini, e diritti e opportunità dei cittadini stessi;
- presenta ai cittadini i servizi per facilitarne l'accesso e la fruizione;
- fissa gli standard di qualità dei servizi e fornisce ai cittadini le informazioni e gli strumenti necessari per verificarne il rispetto;
- individua gli obiettivi di miglioramento dei servizi.

La Carta non è quindi una semplice "Guida ai Servizi comunali" ma:

- è una modalità di comunicazione tra il Comune e i cittadini e di tutela dei diritti di questi ultimi;
- è uno strumento di trasparenza, in quanto esplicita e formalizza il livello di prestazione di servizi erogati;
- si propone di costituire un "patto" concreto, ponendo le basi e le regole per un nuovo rapporto tra il Comune ed i cittadini/ utenti in fase di erogazione dei servizi comunali.

Le Carte dei servizi, infine, rappresentano uno degli ambiti di attività del "Sistema qualità" del Comune di Benevento, ovvero la messa a sistema delle iniziative e delle azioni relative alla qualità dei servizi.

Il Sistema Qualità è finalizzato a programmare e coordinare i progetti di miglioramento e prevede l'utilizzo di differenti strumenti di analisi e intervento: dall'applicazione dei modelli di eccellenza alla definizione di set di indicatori della performance, alla realizzazione di periodiche indagini di ascolto degli utenti.

Il Sistema Qualità è presidiato da un'apposita unità organizzativa, in raccordo con la Direzione Generale e i diversi settori dell'ente. Tale unità si occupa di presidiare, coordinare e promuovere gli interventi e le azioni finalizzate al miglioramento della qualità dei servizi, definisce annualmente il "Piano della qualità", approvato dalla Direzione Generale, nel quale vengono stabiliti principali progetti e piani di miglioramento relativi ai servizi dell'ente in un'ottica di qualità e di miglioramento continuo.

1.2 La struttura della Carta dei servizi

La carta dei servizi è approvata dalla Giunta Comunale. Attraverso di essa i cittadini potranno conoscere e ricevere informazioni in merito ai seguenti aspetti:

- i principi generali e gli obiettivi che guidano e orientano il servizio;
- la storia, l'identità e l'organizzazione del servizio;
- la descrizione dei singoli servizi offerti con i relativi indicatori e standard di qualità;
- le forme di partecipazione e di tutela dei cittadini-utenti;
- i progetti di miglioramento.

Tutte le Carte dei servizi del Comune di Benevento possono essere scaricate in formato pdf dal seguente indirizzo web istituzionale: www.comune.benevento.it

1.3 Monitoraggio e valutazione della Carta dei servizi

La Carta ha validità pluriennale; al fine di assicurare la costante corrispondenza fra la Carta dei servizi e la realtà dell'organizzazione a cui essa fa riferimento, e qualora intervenissero modifiche sostanziali rispetto a quanto prestabilito, il documento viene periodicamente riesaminato ed aggiornato.

Il Comune di Benevento realizza inoltre periodicamente e sistematicamente ricerche quali-quantitative per rilevare il livello di soddisfazione degli utenti circa la qualità dei propri servizi, i cui risultati sono presi in considerazione per valutare l'applicazione della Carta dei servizi e la successiva formulazione di piani di miglioramento dei servizi e dei processi di lavoro.

2. IL SERVIZIO SPORT

2.1 La normativa di riferimento

Lo svolgimento delle funzioni del Servizio Sport fa riferimento ad un quadro normativo articolato, di livello nazionale, regionale e comunale.

Le principali disposizioni normative sono previste nei provvedimenti citati di seguito:

Nazionale

Decreto Ministeriale del 18.3.1996 ("Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi") e SMI.

Legge n. 383/2000 ("Disciplina delle associazioni di promozione sociale").

Legge n. 289/2002, art. 90: "Disposizioni per l'attività sportiva dilettantistica".

Accordo Stato-Regioni del 16 gennaio 2003 tra Ministero della Salute e Regioni sugli aspetti igienico-sanitari delle piscine ad uso natatorio.

Regionale

Legge Regionale n. 18 del 25.11.2013 "legge quadro regionale sugli interventi per la promozione e lo sviluppo della pratica sportiva e delle attività motorioeducativo- ricreative"

...

Regolamenti Comunali

...

2.2 I principi fondamentali che regolano l'attività del servizio

L'attività del Servizio Sport si ispira ai seguenti principi:

Eguaglianza ed Imparzialità

Il Servizio Sport garantisce equità di trattamento e valutazione nei confronti di tutti i cittadini, senza distinzioni di razza, etnia, sesso, lingua, religione e opinioni politiche.

Efficacia ed efficienza

L'organizzazione, ispirata a criteri di efficienza ed efficacia, ricerca le soluzioni organizzative, procedurali e tecnologiche più idonee, attraverso le analisi costi/benefici ed obiettivi/risultati tenuto conto dell'interesse pubblico.

Trasparenza, accesso, partecipazione e privacy

Ciascun cittadino può presentare suggerimenti, segnalazioni e reclami e ha il diritto di ottenere sempre una risposta.

Continuità del servizio

Il Servizio Sport garantisce la continuità dell'erogazione delle prestazioni di propria competenza, salvo cause di forza maggiore. Le eventuali interruzioni di erogazione dei servizi o variazioni negli orari di apertura del servizio saranno comunicate agli utenti mediante:

- comunicati agli organi di informazione locale;
- sito web del Comune (indirizzo:);
- segnaletica negli uffici.

2.3 La mission del Servizio Sport

Il Servizio Sport del Comune di Benevento promuove le attività sportive e il benessere fisico al fine di incentivare la pratica e diffondere la cultura dello sport. A tale scopo garantisce la funzionalità, la sicurezza e la disponibilità degli spazi sportivi. Inoltre, offre eventi sportivi anche in un'ottica di marketing territoriale.

In sintesi, il Servizio promuove l'attività fisica e sportiva come fattore di benessere garantendo:

- la messa a disposizione, la funzionalità e la sicurezza degli impianti sportivi;
- la organizzazione di eventi sportivi che promuovano il movimento e valorizzino il territorio;
- la collaborazione ed il supporto alle società sportive;
- risposte adeguate alle richieste ed esigenze in ambito sportivo dei singoli cittadini;
- la diffusione della cultura, dei valori e della formazione sportiva.
- la collaborazione con gli enti e le associazioni di promozione sportiva ed il CONI.

2.4 L'organizzazione del servizio

Il Servizio Sport (opzione) del Comune di Benevento è un servizio del Settore, articolato nei seguenti uffici: Ufficio Impianti sportivi; Ufficio Manifestazioni; (opzioni) etc.

2.5 I destinatari dei servizi

I destinatari del servizio sono tutti i cittadini residenti nel territorio di riferimento ed i soggetti che svolgono attività sportive direttamente o in forma associata (quali società sportive, polisportive, palestre private, enti di promozione sportiva, federazioni sportive, ecc...).

Al Servizio Sport si rivolgono anche gli utenti diretti degli impianti sportivi e delle aree sportive dei parchi. Gli utenti possono rivolgersi al Servizio per richiedere la collaborazione all'organizzazione di manifestazioni e relativo patrocinio, per usufruire degli impianti sportivi, e per segnalare la necessità di interventi manutentivi negli edifici sportivi.

2.6 Ambito di competenza e funzioni

La città di Benevento vanta una tradizionale e diffusa passione per lo sport, alimentata da una rete di circoli, associazioni, società sportive e polisportive che operano sul territorio per diffondere la pratica sportiva soprattutto tra i giovani, con l'intento di promuovere lo sport come valore formativo, aggregativo e sociale.

L'Amministrazione Comunale si inserisce in questa realtà con un ruolo operativo sull'impiantistica e di organizzazione e promozione di iniziative e manifestazioni sportivo-ricreative presentando un nutrito calendario di eventi di carattere sportivo-ricreativo, che organizza direttamente oppure in collaborazione con terzi, fornendo il patrocinio, il supporto organizzativo ed economico.

Impianti sportivi

Tutti (opzione) gli impianti sono dati in gestione in convenzione a società sportive locali.

L'Amministrazione mantiene le funzioni di indirizzo e controllo sugli impianti, con il% dell'onere per utenze, la manutenzione ordinaria e straordinaria, la titolarità nella fissazione delle tariffe e nell'assegnazione di spazi ad altre società sportive nel limite del% degli spazi disponibili, il restante % delle ore disponibili possono essere utilizzate dal gestore.

Il Comune assegna ai gestori un corrispettivo per i servizi di custodia e pulizia oltre che le entrate derivanti dalle assegnazioni extragestione; il gestore paga un canone per l'utilizzo e un ammontare pari al ... % delle spese per utenze.

Per i grandi impianti (piscine, stadio, palazzo dello sport) sono previsti accordi di gestione più complessi rispetto a quelli previsti per gli impianti di base, data la loro natura e diverso utilizzo.

Oltre agli impianti di proprietà del Comune, l'attività sportiva si svolge anche in impianti polifunzionali delle Polisportive costruiti da privati su terreni di proprietà del Comune e assegnati in diritto di superficie. I rapporti tra Amministrazione Comunale e soggetti gestori delle Polisportive sono regolati da apposite convenzioni, nelle quali vengono disciplinati gli obiettivi e le modalità di erogazione dei servizi.

Le assegnazioni dell'utilizzo degli impianti sportivi comunali avvengono mediante bando, pubblicato entro il, riferito all'anno sportivo successivo. Le società sportive o i gruppi sportivi interessati ad utilizzare le strutture sportive comunali presentano domanda indicando giornata, orario e impianto richiesto.

Il Servizio Sport - secondo i criteri prestabiliti dalla Giunta Comunale assegna, mediante comunicazione scritta, spazi e orari alle società che ne hanno fatto richiesta, sulla base degli spazi disponibili.

Le funzioni principali dell'Ufficio Impianti sportivi:

- assegnazione degli impianti sportivi comunali alle società sportive, con relativa redazione del calendario annuale degli utilizzi;
- segnalazioni per manutenzioni ai servizi competenti;
- effettuazione dei sopralluoghi sugli impianti per verificare la corrispondenza degli spazi assegnati alle attività effettivamente svolte e per valutare lo stato degli impianti (pulizie, manutenzioni, ecc.).

Manifestazioni

Il Servizio Sport collabora con i soggetti sportivi del territorio nell'organizzazione di eventi e manifestazioni offrendo servizi logistici per gli allestimenti, supporto nella presentazione delle

domande di manifestazione presso lo Sportello Unico per le Attività Produttive e offrendo alla città eventi sportivi di richiamo.

Le funzioni principali dell'Ufficio Manifestazioni sono:

- istruttoria delle domande di patrocinio che vengono inoltrate dalle società sportive del territorio. L'iter di concessione di patrocinio prende avvio all'atto del ricevimento delle domande da parte dei soggetti sportivi cittadini. La domanda di patrocinio può essere sia di tipo gratuito sia a titolo oneroso, con la richiesta di servizi o contributi economici. Nel caso di richiesta di servizi, l'Ufficio Manifestazioni affianca gli organizzatori nell'allestimento e disallestimento delle aree sportive;
- realizzazione di iniziative sportive autoprodotte. Le manifestazioni curate direttamente dall'Assessorato riguardano sia la promozione della cultura del movimento sia l'organizzazione di grandi eventi sportivi con elevato richiamo di spettatori e con ampia copertura mediatica, in un'ottica di marketing territoriale;
- comunicazione del calendario sportivo annuale attraverso vari canali mediatici: stampa, web, social network;
- realizzazione di progetti di diffusione della cultura e della pratica sportiva.

2.7 Recapiti degli uffici

Il Servizio Sport è ubicato presso

Telefono:

Fax:

Orario di apertura al pubblico

Il Responsabile del Servizio Sport riceve il pubblico previo appuntamento.

E-mail:

PEC:

Sito web:

2.8 Elenco impianti sportivi e relativi gestori

Gli impianti sportivi di competenza del Servizio Sport sono così suddivisi:

- n. palestre comunali,
- n. palazzetti,
- n. piscine,
- n. centri polifunzionali
- n. campi da rugby,
- n. campi da calcio,
- n.

3. IMPEGNI E STANDARD DI QUALITÀ

Il Servizio Sport definisce impegni e standard di qualità che rappresentano i livelli di qualità assicurati rispetto ai servizi offerti ed erogati.

Tra le principali competenze del Servizio Sport rientrano le seguenti attività rivolte all'utenza:

- assegnazione degli impianti sportivi;
- manutenzione degli impianti sportivi;

- concessione del patrocinio a titolo gratuito od oneroso per iniziative sportive.
- Al fine di rendere tali impegni trasparenti e verificabili da parte degli utenti, i fattori di qualità e i relativi indicatori quantitativi e qualitativi sono riportati nelle successive tabelle.

Assegnazioni impianti sportivi

DIMENSIONE/ FATTO RE DI QUALITA'	INDICATORE	STANDARD/OBIETTIVO
tempestività	Pubblicazione Bando	Entro il
tempestività	Assegnazione	Entro il

Sopralluoghi impianti sportivi

DIMENSIONE/ FATTO RE DI QUALITA'	INDICATORE	STANDARD/OBIETTIVO
conformità	Numero di sopralluoghi per impianto
conformità	Numero interventi realizzati nell'anno

Manutenzione impianti sportivi

DIMENSIONE/ FATTO RE DI QUALITA'	INDICATORE	STANDARD/OBIETTIVO
tempestività	numero di giorni entro cui si effettua intervento di manutenzione (salvo eccezioni/emergenze) gg

Concessione patrocinio a titolo gratuito per iniziative sportive

DIMENSIONE/ FATTO RE DI QUALITA'	INDICATORE	STANDARD/OBIETTIVO
tempestività	numero di giorni entro cui viene rilasciato il patrocinio (calcolato come differenza tra data di ricevimento lettera di richiesta per la concessione del patrocinio e data di protocollo dell'invio della risposta) gg

Concessione patrocinio a titolo oneroso per iniziative sportive

DIMENSIONE/ FATTO RE DI QUALITA'	INDICATORE	STANDARD/OBIETTIVO
tempestività	numero di giorni entro cui viene rilasciato il patrocinio (calcolato come differenza tra data di ricevimento lettera di richiesta per la concessione del patrocinio e data di protocollo dell'invio della risposta) gg

Manifestazioni autoprodotte

DIMENSIONE/ FATTO RE DI QUALITA'	INDICATORE	STANDARD/OBIETTIVO
efficacia	numero di manifestazioni autoprodotte realizzate gg

4. RAPPORTI CON GLI UTENTI

Il Servizio Sport assicura un'informazione completa ai cittadini in merito alle modalità di accesso e di fruizione dei servizi, sia attraverso gli uffici collocati presso , sia attraverso altri canali disponibili e fruibili dal pubblico, compresa la sezione web:

Il Servizio Sport inoltre realizza e mette a disposizione dei cittadini, sia in formato cartaceo che elettronico, i regolamenti e la modulistica necessaria per effettuare le richieste di assegnazione degli impianti sportivi e di richiesta di patrocinio per iniziative sportive (v. sezione sito web).

4.1 Rilevazione della soddisfazione dei cittadini-utenti

Il Servizio Sport promuove periodicamente, in collaborazione con, ricerche quali-quantitative per rilevare il livello di soddisfazione degli utenti circa la qualità del proprio servizio. I risultati delle indagini saranno comunicati alla cittadinanza e presi in considerazione per valutare l'applicazione della Carta dei servizi e la successiva formulazione di piani di miglioramento dei servizi e dei processi di lavoro.

4.2 Suggerimenti, reclami e segnalazioni

I cittadini possono presentare suggerimenti, reclami o segnalazioni in merito al funzionamento dei servizi o degli standard di qualità fissati nella presente Carta, rivolgendosi presso: è possibile presentare suggerimenti, reclami, segnalazioni, sia verbalmente (di persona o per telefono) sia per iscritto (lettera, fax, email), utilizzando l'apposita modulistica disponibile all'indirizzo web:

I suggerimenti, le segnalazioni e i reclami presentati in forma scritta devono essere firmati dall'interessato. In caso di reclamo verbale l'interessato deve dichiarare le proprie generalità (nome, cognome, email, recapito telefonico, indirizzo di residenza). Il Servizio risponderà nei tempi più rapidi possibili e comunque entro e non oltre giorni.

I cittadini, anche con le loro segnalazioni, contribuiscono attivamente alla valutazione in merito all'applicazione della presente Carta e al miglioramento continuo dei servizi offerti.

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio, su conforme attestazione del messo comunale,

CERTIFICA

che copia della presente deliberazione:

è stata affissa all'Albo pretorio comunale il giorno 24-1-2017 per rimanervi per quindici giorni consecutivi (art. 124, comma 1 del T.U. 267/2000) (N. del Reg. Pubbl.)

è stata trasmessa in pari data con elenco n.....di prot. ai Capigruppo consiliari...(art. 125 comma 2 del T.U. 267/2000);

Li 24-1-2017

Il Messo Comunale

IL MESSO COMUNALE
(Sergio GAGLIARDI)

Il Segretario Generale

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio,

CERTIFICA

che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno decorsi dieci giorni dalla pubblicazione all'Albo (art. 134, comma 3°, T.U. 267/2000).

Il Segretario Generale