



# Comune di Asiago

Provincia di Vicenza

Piazza Secondo Risorgimento n. 6  
Tel. 0424/600211 - Fax 0424/463885  
C.F. 84001350242 - P.I. 00467810248

**SETTORE URBANISTICA**

**REG. GEN. 553**

## **DETERMINAZIONE N. 22 DEL 20-08-2012**

Oggetto:

**SPA - CENTRO BENESSERE - INCARICO PER REDAZIONE STUDIO DI FATTIBILITA' ALLA SOCIETA' SIMONE MICHELI ARCHITECTURAL HERO S.R.L. Z340604E2D**

### **Il Responsabile del Servizio**

#### **Premesso che:**

- con il nuovo Piano di Assetto del Territorio, ratificato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 706 del 2 maggio 2012, è stata inserita la previsione di un Centro Benessere pubblico nell'area di proprietà comunale all'interno del Parco Regina Margherita, già classificata dal PRG vigente come Area a verde pubblico per parco, gioco e sport e dal nuovo strumento di pianificazione come Area per servizi di interesse comune di maggior rilevanza;
- l'art. 47 delle NTA prevede che il PAT localizzi le infrastrutture e le attrezzature di maggior rilevanza destinati a funzioni diverse, individuando fra i servizi legati al tempo libero, alla cultura e allo sport, anche il Centro Benessere;
- la realizzazione di una struttura di tale tipologia concorrerebbe a completare l'attuale dotazione strutturale del Parco, nel quale trovano collocazione il Palazzo del Turismo, il Centro tennis, lo Stadio del Ghiaccio, la pista urbana per lo sci da fondo, il Parco Avventura, incrementando e qualificando l'offerta turistica con positivi risvolti sull'economia dell'intero Comune;

**Tenuto conto che** l'impegno economico per la realizzazione del progetto risulta notevole e non sostenibile con fondi dell'Amministrazione e che risulta necessario che l'intervento sia finanziato con capitali privati ed è indispensabile quindi prevederne la realizzazione mediante un bando finalizzato alla presentazione di offerte che contemplino l'utilizzo di risorse a carico dei soggetti proponenti;

**Atteso** quindi che l'Amministrazione Comunale intende avviare la procedura per la realizzazione della struttura su indicata e, a tal fine, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 25 luglio 2012 ha previsto un importo di € 38.000,00 per l'affidamento di un incarico professionale a ciò finalizzato;

**Verificato** quindi che è necessario individuare uno studio professionale particolarmente esperto nel settore, trattandosi di un campo altamente specialistico e che necessita di conoscenze delle dinamiche dello specifico mercato;

**Vista** la necessità di disporre preliminarmente di uno studio di fattibilità propedeutico alla formulazione di un documento di gara per la realizzazione di un mirato project financing per la

successiva esecuzione della SPA – Centro Benessere, secondo le disposizioni dell'art. 153 del D. Lgs. 12 aprile 2006 n. 163;

**Verificato che** all'interno dell'amministrazione non sono presenti figure professionali idonee allo svolgimento dell'incarico trattandosi di lavori di speciale complessità e di rilevanza architettonica e ambientale che richiedono l'apporto di una pluralità di competenze (Art. 90 Comma 6 del Codice) e che quindi si può procedere con l'affidamento di un incarico esterno;

**Individuata** la Società Simone Micheli Architectural Hero srl, con sede in Via Aretina 197r, 199r, 201r, Firenze, quale società di Architettura che rappresenta a livello italiano ed internazionale una delle maggiori esperte nel settore del benessere e che conta all'attivo innumerevoli progetti, sia per pubbliche amministrazioni che per committenze private, caratterizzati dal rispetto dell'ambiente e dalla loro forte identità, che lo rendono uno dei principali attori della dimensione progettuale europea;

**Sentito** in merito l'Arch. Simone Micheli che ha espresso la propria disponibilità per la redazione dello studio di fattibilità;

**Verificato che** ai sensi dell'art. 125 comma 11 del Codice degli appalti, come modificato dal Decreto Sviluppo 2011 – L. 106/2011, trattandosi di un servizio inferiore ad € 40.000,00, si può procedere mediante procedura negoziata con un unico operatore;

**Ritenuto** quindi di procedere al affidare direttamente l'incarico alla Società Simone Micheli Architectural Hero S.r.l.;

**Visto** il D.Lgs 163/2006, il DPR 107/2010, la Legge 106/2011;

**Visto** il D.Lgs. 267/00

## DETERMINA

- di affidare alla Società Simone Micheli Architectural Hero S.r.l., con sede in Via Aretina 197r, 199r, 201r – Firenze, l'incarico per la redazione di uno studio di fattibilità propedeutico alla formulazione di un documento di gara per un project financing per la realizzazione di una SPA – Centro Benessere, nell'area di proprietà comunale individuata dal Piano di Assetto del Territorio all'interno del Parco Regina Margherita;
- di impegnare per lo svolgimento di detto incarico l'importo di € 38.000,00 onnicomprensivo, con imputazione al Cap. 3023 del Bilancio 2012;
- di stabilire che lo studio di fattibilità, che dovrà costituire strumento propedeutico per la strutturazione di un documento di gara per la realizzazione di un mirato project financing, dovrà avere i contenuti illustrati nel Documento che si allega alla presente per costituirne parte integrante.

Allegato

## **Studio di fattibilità**

### **Premessa:**

Lo studio di fattibilità, da intendersi come strumento propedeutico per la strutturazione di un documento di gara, per la realizzazione di un mirato project financing, sarà sviluppato dalla Società Simone Micheli Architectural Hero S.r.l. ed avrà i contenuti di cui all'art. 14 del D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 107.

### **Lo studio di fattibilità:**

**1.1** Specificazione di orientamento contenutistico connesso al modello di business selezionato. Analisi dei punti di forza, dei punti di debolezza della possibile sostenibilità.

**1.2** Analisi delle potenzialità del bacino di domanda e del mercato di riferimento al fine di stimare approfonditamente le potenzialità territoriali dell'area e comprenderne le relative dinamiche. L'analisi delle dimensioni del bacino d'utenza sarà realizzata mediante sistema di geomarketing.

**1.3** Macro analisi delle potenzialità della concorrenza al fine di stimare approfonditamente le potenzialità di successo e di posizionamento attraverso indagini telefoniche sui principali concorrenti che porterà ad una mappatura di posizionamento su servizi e pricing.

### **1.4 Fattibilità Business Plan**

Contemporaneamente alle fasi sopra evidenziate, che consentono una prima stesura della stima del piano di ricavi e del modello di business, saranno evidenziati con precisione tutti gli altri principali parametri; valore degli investimenti, costo di gestione, l'analisi dei fabbisogni finanziari, ipotesi di inquadramento giuridico e del piano del personale, master plan generali.

#### Specifiche di dettaglio:

- a) Definizione di massima del modello di business e del piano dei ricavi.
- b) Budget di massima dei costi e degli investimenti generali.
- c) Master plan architettonico comprensivo di concept generale, di specifiche materiche e formali.
- d) Master plan logistico-funzionale con specifiche distributive e di architettura degli interni.
- e) Master plan tecnologico ed illuminotecnico.
- f) Budget di massima dei costi architettonici.
- g) Budget di massima dei costi di architettura degli interni.
- h) Budget di massima dei costi impiantistici ed illuminotecnici.
- i) Budget di massima dei costi di comunicazione.
- l) Budget di massima dei costi di gestione.
- m) Budget di massima del piano di gestione-organizzazione-costi del personale.
- e) Budget di massima delle ipotesi di copertura finanziaria.
- f) Bilancio previsionale sintetico di prefattibilità.

Una volta conclusa la procedura di gara riferita al project financing, nella possibile eventualità che l'Arch. Micheli non sia incaricato di sviluppare il progetto definitivo ed esecutivo per la Spa/centro benessere ad Asiago, dalla società vincitrice, si precisa che la paternità del concept dovrà essere sempre e comunque evidenziata a firma di Simone Micheli Architetto, sia in termini comunicativi che propositivi, dall'amministrazione, dall'aggiudicatario del bando di gara e dal gestore (fatte salve contrarie indicazioni espresse dalla Simone Micheli Architectural Hero S.r.l. a suo insindacabile giudizio)

Modalità di pagamento \*:

30% + Oneri alla conferma dell'incarico

70% + Oneri alla consegna del piano di fattibilità

*\* il rispetto delle scadenze sopra indicate sono subordinate all'ammissibilità dei pagamenti in relazione al Patto di Stabilità.*

Tempistiche di elaborazione del piano di prefattibilità

90 Giorni

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
MICHELAZZO DONATELLA

Visto di regolarità contabile , ai sensi dell' art. 151, comma 4, del T.U n. 267 del 18.08.2000

IMP 617

Asiago, li 20-08-2012

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO  
COSTANTINI STEFANO