

**Avviso di indagine di mercato per la concessione di servizi di gestione  
dell'impianto sportivo di proprietà comunale denominato  
"PALESTRA SANTA MARIA NOVELLA"**

**CUI: S01307110484202300006**

**ALLEGATO 2) - Progetto sintetico dei servizi di gestione**

**PREMESSA**

Il Comune di Firenze è proprietario dell'impianto comunale denominato "**PALESTRA SANTA MARIA NOVELLA**", descritta per esteso in **ALLEGATO 1) "Relazione tecnico descrittiva dell'impianto sportivo"**, composta da un edificio a carattere sportivo, con sede nell'antico refettorio seicentesco del Convento della Basilica di Santa Maria Novella, ad oggi vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e della L.R. 1/2005 dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e del Paesaggio per le Province di Firenze, Pistoia e Prato (ex L.1089/39), con ingresso in Piazza Santa Maria Novella 18 – Firenze.

I locali oggetto della presente procedura comprendono, al primo piano, oltre al corridoio di accesso, la palestra, uno spogliatoio atleti con annessi servizi igienici, un locale segreteria, un bagno adibito per disabili; al secondo piano si trovano un'ulteriore spogliatoio provvisto di locale docce, servizio igienico e locale tecnico.

L'impianto è stato affidato in concessione pluriennale, nel 2012, a seguito di procedura con evidenza pubblica, alla società Palestra Ginnastica Fiorentina Libertas A.S.D. che lo gestisce attualmente nelle more dello svolgimento della procedura di gara.

Dovendo individuare un nuovo gestore, il Comune di Firenze intende effettuare un'indagine di mercato per l'affidamento della concessione di servizi di gestione dell'impianto in oggetto al termine di **procedura negoziata senza pubblicazione di un bando di gara**, previa **indagine di mercato**, ex art.187 comma 1 del D.Lgs. 36/2023 (di seguito **Codice**).

L'indagine di mercato è finalizzata alla ricerca di operatori economici interessati a partecipare alla procedura negoziata per l'affidamento dell'appalto.

**1. - INQUADRAMENTO NORMATIVO**

Con la Legge Costituzionale n.1 del 2023 è stato modificato l'art.33 della Costituzione riconoscendo allo sport "*il valore educativo, sociale e di promozione del benessere psicofisico dell'attività sportiva in tutte le sue forme*".

Il Comune di Firenze ha inserito, da anni, tali valori al centro della propria programmazione, promuovendo la pratica sportiva quale strumento educativo, formativo e di benessere, garantendo l'accessibilità alle strutture sportive di proprietà a tariffe calmierate, operando perché il valore riconosciuto dalla riforma costituzionale del 2023 divenisse un vero e proprio diritto per il cittadino.

Tali funzioni amministrative che riguardano la popolazione ed il territorio comunale, con particolare riguardo ai servizi alla persona e alla comunità, erano peraltro già state delegate ai Comuni, con il D. Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii, nello specifico all'art. 13.

La disciplina di riferimento in materia di uso degli impianti sportivi è il D.Lgs. 38/2021 e, più nel dettaglio, relativamente alla gestione degli stessi, l'art. 6 prevede che: "*1. L'uso degli impianti sportivi in esercizio da parte degli enti locali territoriali è aperto a tutti i cittadini e deve essere*

*garantito, sulla base di criteri obiettivi, a tutte le società e associazioni sportive. 2. Nei casi in cui l'ente pubblico territoriale non intenda gestire direttamente gli impianti sportivi, la gestione è affidata in via preferenziale a società e associazioni sportive dilettantistiche, enti di promozione sportiva, discipline sportive associate e federazioni sportive nazionali, sulla base di convenzioni che ne stabiliscono i criteri d'uso e previa determinazione di criteri generali e obiettivi per l'individuazione dei soggetti affidatari. 3. Gli affidamenti di cui al comma 2 sono disposti nel rispetto delle disposizioni del Codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, e della normativa euro-unitaria vigente.*

A livello regionale, la normativa di riferimento è data dalla Legge regionale 27 febbraio 2015, n. 21 e ss.mm.ii. così come modificata dalla recente Legge regionale 19 giugno 2024, n. 21 - "Disposizioni in merito al regolamento attuativo locale per l'affidamento in gestione degli impianti sportivi" (Bollettino Ufficiale n. 34, parte prima, del 08.07.2024).

La L.R. 21/2015 prevede, all'art.15, che gli enti locali disciplinino "con proprio Regolamento le modalità di affidamento in gestione degli impianti sportivi"; il Regolamento del Comune di Firenze ad oggi in vigore è quello approvato con on Deliberazione del C.C. n° 7 del 10/02/2014, modificato e integrato con Deliberazione C.C. n. 7 del 15/02/2015;

## **2. - MODALITA' DI GESTIONE DELL'IMPIANTO**

I servizi di gestione degli impianti sportivi, secondo giurisprudenza consolidata (vd. anche sentenza Consiglio di Stato 5915/2021, Consiglio di Stato sez. V n.1784/2022), hanno i caratteri tipici del **servizio pubblico**.

La concessione di servizi di gestione di impianti sportivi comunali è compresa fra le concessioni di "servizi economici di interesse generale" ed è ricompresa nel Libro IV, Parte II del Codice. L'impianto sarà pertanto gestito tramite concessione di servizi, la disciplina di riferimento è contenuta agli art.176 – 187 del Codice.

Ai fini di garantire l'equilibrio economico finanziario della gestione in concessione dell'impianto sportivo, si considerino, fra l'altro, che il concessionario ha i seguenti oneri:

- previsione di gratuità per le scuole del Comune di Firenze in orario curricolare (fino alle ore 16.00);
- gratuità per cittadini disabili;
- significativi costi di manutenzione ordinaria dell'immobile;
- previsione, in sede di gara, di progetti sociali a favore di giovani, soggetti segnalati dai Servizi Sociali, soggetti diversamente abili, gratuiti per l'utenza e con costi interamente a carico del concessionario;
- tariffe predefinite dal Comune di Firenze a cui devono sottostare tutti i concessionari degli impianti sportivi comunali o gli assegnatari di spazi (le tariffe ad oggi vigenti sono quelle approvate con Deliberazione della Giunta Comunale n. 57/2016, come modificata con successiva Deliberazione n. 72/2016, concernente l'individuazione e applicazione delle tariffe d'uso degli impianti sportivi comunali).

Al riguardo, si fa altresì presente che al momento **non sono presenti** locali destinati alla somministrazione di alimenti/bevande o rivendita di articoli sportivi.

**Le utenze per forniture idrica, energia elettrica e gas saranno interamente a carico del concessionario che le volturerà con decorrenza dall'avvio della concessione e consegna dell'impianto.**

## **3. - PROCEDURA DI SELEZIONE DEL CONCESSIONARIO**

Come anticipato in premessa, la procedura di scelta del contraente, essendo il valore inferiore alla soglia di cui all'art.14 comma 1 del Codice, è la **negoziata senza pubblicazione di un bando di gara**, previa **indagine di mercato**, ex art.187 comma 1 del Codice.

Il CPV è il 92610000-0 - Servizi di gestione di impianti sportivi

La durata della concessione è di anni **cinque**, con facoltà di rinnovo per **ulteriori cinque anni**, con decorrenza prevista **dal 1° gennaio 2025** e scadenza **31 dicembre 2029**. Resta inteso che la data effettiva di decorrenza della concessione coinciderà con la data di sottoscrizione del contratto o di consegna dell'impianto, se precedente.

La presente concessione di servizi non viene suddivisa in lotti in quanto tale soluzione non è plausibile dal punto di vista economico e gestionale non pregiudicando comunque la partecipazione delle piccole e medie imprese.

## **1. RELAZIONE SINTETICA DESCRITTIVA DELL'IMPIANTO**

Vd. **ALLEGATO 1)**

## **2. - CONTESTO DI RIFERIMENTO**

L'impianto in questione è storicamente destinato alla pratica delle discipline della **F.I.J.L.K.A.M. (Federazione Italiana judo, lotta, karate, arti marziali)**, anche nella futura gestione dovrà essere destinato allo svolgimento delle stesse rivolte anche alle disabilità (attività **F.I.S.D.I.R.** - Federazione Italiana Sport Paralimpici). L'impianto sorge a ridosso della Stazione ferroviaria di Santa Maria Novella e di fronte al capolinea della Tramvia – linea T1, nella zona è l'unico impianto di proprietà comunale che già a fine ottocento offriva la possibilità di praticare ginnastica, scherma, podismo, lotta e pugilato, per poi connotarsi, nel secolo scorso, come palestra dedicata alle arti marziali. L'Amministrazione è proprietario di un'altra storica palestra specialistica che insiste nel Quartiere 1, in Oltrarno, la Palestra Nidiaci, in cui si praticano, anche in questo caso dal secolo scorso, discipline F.I.J.L.K.A.M., in particolare la lotta, e il pugilato.

Il valore storico dell'edificio ne rappresenta il valore aggiunto, per quanti praticano sport al di sotto di volte affrescate in una zona centralissima, ma anche il limite, non consentendo interventi tali da arricchire l'offerta commerciale, prevedendo anche un punto di somministrazione, oggi assente, o uno spazio per la muscolazione e/o altri servizi tipici di impianti sportivi non sottoposti a vincolo.

## **3. - STIMA DEL VALORE DELLA CONCESSIONE**

Il valore della concessione è pari ad **€ 491.764,64**.

La stima del valore della concessione è stata effettuata sulla base delle disposizioni dell'art.179 del Codice, prendendo come base i valori economici rilevabili dai conti economici del concessionario uscente, in particolare da quelli del 2022 e 2023 che non scontano gli effetti della pandemia COVID-19.

Il valore della concessione comprende:

a) **€ 486.639,34** - fatturato totale del concessionario generato per tutta la durata del contratto (5 anni + 5 anni opzione di rinnovo), al netto dell'IVA, quale corrispettivo dei lavori e dei servizi oggetto della concessione, nonché per le forniture accessorie a tali lavori e servizi, incluso il valore del

contributo annuo riconosciuto dall'amministrazione per il mantenimento dell'equilibrio della gestione pari ad € 8.500,00 oltre IVA di legge

b) € 5.125,30 - vantaggio finanziario (5 anni + 5 anni opzione di rinnovo) conferito al gestore mediante la concessione gratuita degli immobili, per cui è stato considerato il valore del canone annuo di concessione (canone pagato dal concessionario uscente con rivalutazione ISTAT 2024), pari ad € 712,53, al netto del canone ricognitorio annuo effettivamente spettante all'Amministrazione (€ 200,00).

#### **4. CONTRIBUTO ALLA GESTIONE, CANONE RICOGNITORIO E COSTI MANUTENTIVI**

Il contributo annuo riconosciuto dall'Amministrazione al gestore per il mantenimento dell'equilibrio della gestione è pari ad € 8.500,00 oltre IVA di legge, **soffitto a ribasso in sede di gara.**

Come sopra anticipato e già riportato nell'Avviso, il canone ricognitorio annuo, **non soffitto a ribasso o rialzo in sede di gara**, è pari a € 200,00 oltre IVA di legge.

I costi per le manutenzioni, **che non potranno essere stimati al ribasso nel Piano Economico Finanziario che sarà previsto in sede di gara**, sono stati stimati dai Servizi Tecnici del Comune di Firenze nella misura complessiva di € 6.000,00, al netto d'IVA di legge, per le componenti edile, di manutenzione impianti meccanici, elettrici e delle aree a verde.

I costi per consumi, calcolati come media triennale delle spese per utenze attualmente intestate al Comune di Firenze e successivamente volturate al nuovo gestore, sono pari ad € 5.911,59, di cui:

MEDIA LUCE (2021, 2022, 2023)	€ 4.152,10
MEDIA GAS (2021, 2022, 2023)	€ 1.534,16
MEDIA ACQUA (2021, 2022, 2023)	€ 225,33

#### **5. CONDIZIONE DI ESECUZIONE**

Il concessionario è tenuto a garantire l'applicazione dei seguenti contratti collettivi nazionali di settore individuati tenendo conto, in relazione all'oggetto della concessione e alle prestazioni da eseguire anche in maniera prevalente, di quelli stipulati dalle associazioni dei datori e dei prestatori di lavoro comparativamente più rappresentative sul piano nazionale e di quelli il cui ambito di applicazione sia strettamente connesso all'oggetto della concessione, oppure di un altro contratto che garantisca equivalenti tutele economiche e normative per i propri lavoratori e per quelli in sub-concessione:

- CCNL per i lavoratori dello sport - codice CNEL H065 – applicabile ai lavoratori occupati e per i lavoratori autonomie

- CCNL per il personale dipendente da imprese esercenti servizi di pulizia e servizi integrati/multiservizi - codice CNEL K511 - applicabile al personale dipendente impiegato nello svolgimento delle attività di custodia, vigilanza, pulizia, e di manutenzione.

#### **6. ADEMPIMENTI EX ART. 26, COMMA 3 DEL D.LGS. n.81/2008 e ONERI DI SICUREZZA**

In riferimento al disposto dell'art. 26, comma 3, D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i. concernente l'elaborazione del Documento Unico di Valutazione dei Rischi da Interferenza (DUVRI) per l'affidamento di appalti di forniture e servizi, si precisa che per l'affidamento della concessione in oggetto non sussistono rischi da interferenze con il personale della stazione concedente e, pertanto, non si rilevano costi relativi a misure correlate da attuare.

Il concessionario è tenuto alla redazione e aggiornamento del DVR e al puntuale aggiornamento del Registro dei controlli periodici.

In capo ai futuri concessionari graveranno i costi necessari ad assicurare l'adempimento degli obblighi in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro in applicazione del Dlgs. 81/2008 dando comunicazione al Comune, contestualmente alla consegna dell'impianto e in caso di sostituzione nel corso della gestione, del nominativo del Datore di Lavoro, ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. b), e del nominativo del Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione, ai sensi dell'art.2, comma 1 lett. f).