

**Avviso di indagine di mercato per la concessione di servizi di gestione
degli impianti sportivi di proprietà comunale denominati
“COMPLESSO SPORTIVO MOTOVELODROMO” e “SFERISTERIO DELLE CASCINE”**

ALLEGATO 2) – Relazione sintetica illustrativa (per indagine di mercato)

PREMESSA

Il Comune di Firenze è proprietario degli impianti comunali denominati “**COMPLESSO SPORTIVO MOTOVELODROMO**” (di seguito “Motovelodromo”, Via del Fosso Macinante 13 – Firenze, e “**SFERISTERIO DELLE CASCINE**” (di seguito “Sferisterio”), Via del Fosso Macinante 11 – Firenze, descritti per esteso in **ALLEGATO 1) “Relazione tecnico descrittiva dell’impianto sportivo”**.

Si tratta di due impianti storici, adiacenti fra loro, alle porte del Parco delle Cascine, di fianco al nuovo Teatro del Maggio Musicale Fiorentino.

Il Motovelodromo è costituito da una pista per ciclismo, la cui finitura superficiale e le segnature orizzontali sono state completamente rinnovate nella prima metà del 2024, da un campo di calcio ricavato all’interno della pista da ciclismo, con superficie in sintetico rinnovata, anche in questo caso, nell’anno corrente (omologato LND fino al 2028), da due campi da tennis regolamentari, più uno di allenamento, in terra rossa, con misure non regolamentari. All’interno del Motovelodromo sono attualmente presenti un ristorante ed un bar, altri locali sono destinati all’utilizzo delle varie sezioni sportive attive all’interno della Società che gestisce l’impianto. Nei locali sotto la tribuna del campo da calcio è presente anche una palestra destinata alle attività di muscolazione e funzionali rispetto alle discipline praticate all’interno dell’impianto.

Lo Sferisterio è costituito da un campo con manto in sintetico per il gioco del tamburello e del calcio a 5, delimitato dalla parte dei lati lunghi da una tribuna longitudinale e dal muro che segna il confine con l’altrettanto storico , nei lati corti si trovano gli edifici servizi. Lo Sferisterio, al momento, non ha locali destinati ad attività di somministrazione.

Gli impianti sono stati affidati in concessione pluriennale, a seguito di procedura ad evidenza pubblica, alla società Club Sportivo Firenze 1870 che li 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 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.

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”¹ 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.

2. - MODALITA' DI GESTIONE DELL'IMPIANTO

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;

¹ Ai sensi dell'art. 181 comma 1 del Codice, soltanto i “servizi non economici d'interesse generale” non rientrano nell'ambito di applicazione del Libro IV, Parte II del Codice, in quanto estranei alla concorrenza e al mercato. Come rilevabile dalla “Relazione agli articoli e agli allegati” prodotta dalla Camera dei Deputati, a pagina 215: “*si tratta, tuttavia, di ambiti oramai ristretti, riconducibili alle prerogative statali tradizionali (polizia, giustizia regimi legali di sicurezza sociale), e alle attività intrinsecamente non economiche (scuola dell'obbligo, previdenza sociale, e così via), come precisato dalla giurisprudenza europea (Corte di Giustizia, 27 settembre 1988, causa C-263/86; 17 febbraio 1993, cause riunite C-159/91 e C-160/91; 7 dicembre 1993, causa C-109/92; 14 dicembre 2014, causa C-113/13)*”.

- 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);
- utilizzo esclusivo della pista da ciclismo a favore della Federazione Ciclistica Italiana in giorni ed orari che saranno dettagliati nella successiva procedura di gara; tale utilizzo non consente di svolgere attività calcistiche in contemporanea nel campo principali.

Le utenze per forniture idrica, energia elettrica e gas sono e saranno interamente a carico del concessionario. Al riguardo, si fa presente che il Motovelodromo è stato oggetto di interventi di manutenzione straordinaria terminati di recente, riguardano l'efficientamento energetico, mediante la sostituzione dei generatori di calore dei palloni e della centrale termica degli spogliatoi e dei corpi illuminanti interni ed esterni con apparecchi ad alta efficienza energetica.

Per una valutazione complessiva della sostenibilità della gestione, si consideri altresì lo stato manutentivo di diversi locali dell'impianto e di una condizione manutentiva che è stata così sinteticamente rappresentata dalla Direzione Servizi Tecnici: *“La struttura sportiva nel suo complesso si trova attualmente in mediocre stato di manutenzione generale, ad eccezione delle aree che sono state recentemente rinnovate”* (punto 5.1 della Allegato 1– Relazione Tecnico Descrittiva 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

L'appalto verrà aggiudicato con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base del miglior rapporto qualità-prezzo, ai sensi dell'art.108 co. 1 del Codice

La durata della concessione è di anni **otto**, con decorrenza indicativamente prevista **dal 1° luglio 2025 e scadenza 30 giugno 2033**. Resta inteso che la data di effettiva decorrenza della concessione coinciderà con quella della stipula del contratto, o di avvio dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 17, commi 8 e 9, del Codice.

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

Si rimanda integralmente all'**ALLEGATO 1) – Relazione Tecnico Descrittiva dell'Impianto**

2. - CONTESTO DI RIFERIMENTO

La cornice del Parco delle Cascine rende unici questi due impianti, l'accessibilità è stata notevolmente migliorata, negli ultimi anni, grazie al passaggio della tramvia la cui Linea 1 garantisce un comodo accesso anche con mobilità integrata. La presenza del nuovo Teatro del Maggio Musicale Fiorentino e della Stazione Leopolda, la distanza ridotta dalla Manifattura Tabacchi, rappresentano potenziali volani di crescita per la domanda sportiva dei due impianti.

Lo Sferisterio è rimasto l'unico impianto destinato al gioco del tamburello nel Comune di Firenze, la destinazione originaria era per lo sport della "palla a braccio" piuttosto diffuso nell'800. L'intenzione dell'Amministrazione è che la futura programmazione preveda comunque il gioco del tamburello, proprio per non perdere la vocazione storica originaria dell'impianto. Per garantire la sostenibilità, dato il ridotto numero dei praticanti, è possibile, al momento, utilizzare la superficie dello Sferisterio per il calcio a 5.

Anche il Motovelodromo ha una forte caratterizzazione storica data dalla presenza della pista in cemento oggi destinata al ciclismo su pista, anche in questo caso si tratta di uno dei pochi impianti comunali dedicati a queste specifiche attività. Il circolo del tennis è attivo da anni nella formazione di numerosi praticanti, al confine è attivo un altro storico circolo del tennis, all'interno anch'esso di un impianto di proprietà comunale, che svolge anche attività di padel.

Data la sua collocazione, è possibile svolgere, con il supporto delle strutture degli impianti, anche le seguenti discipline: corsa su strada, mountain bike, cicloturismo, atletica leggera, corsa campestre, nordic e fitwalking.

Lo stato complessivo di manutenzione è dettagliato in Allegato 1) – Relazione Tecnico Descrittiva dell'Impianto, si invitano gli operatori economici a prendere visione dell'impianto in occasione di un sopralluogo (facoltativo) da concordare con la scrivente Amministrazione.

Sono presenti manufatti senza titolo edilizio che non saranno consegnati al concessionario entrante e che saranno rimossi senza oneri a carico dello stesso.

Nel corso del corrente anno sono programmati interventi di manutenzione straordinaria edilizia che interesseranno parte della tribuna del campo da calcio e la palazzina del ciclismo del Motovelodromo; nel 2026 si prevedono interventi sul muro perimetrale dello Sferisterio confinante con il Circolo del Tennis.

3. - STIMA DEL VALORE DELLA CONCESSIONE

La stima del valore della concessione è stata effettuata sulla base delle disposizioni dell'art.179 del Codice, a partire dai valori economici rilevabili dai conti economici del concessionario uscente.

Tale valore comprende il fatturato totale del concessionario generato per tutta la durata del contratto (**8 anni**), al netto dell'IVA, quale corrispettivo dei lavori e dei servizi oggetto della concessione, nonché per le forniture accessorie a tali lavori e servizi, del vantaggio finanziario conferito al concessionario, quantificato come stima del valore del canone annuo di concessione, effettivamente non corrisposto dal gestore, ed è stimato in **€ 4.882.432,00**.

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 **€ 95.104,00** oltre IVA di legge, **soggetto a ribasso in sede di gara.**

Come sopra anticipato e già riportato nell'Avviso, il canone ricognitorio annuo, **non soggetto 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 per le componenti edile, di manutenzione impianti meccanici, elettrici e delle aree a verde nella misura complessiva di:

€ 42.500,00 **annui**, al netto d'IVA di legge per il Motovelodromo;

€ 21.500,00 **annui**, al netto d'IVA di legge per lo Sferisterio,

come dettagliato al punto 8) dell'**Allegato 1) – Relazione Tecnico Descrittiva degli Impianti.**

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 i lavoratori dipendenti di aziende dei settori Pubblici Esercizi, Ristorazione Collettiva e Commerciale e Turismo - codice CNEL H05Y - applicabile al personale dipendente impiegato nell'esercizio di un eventuale punto ristoro;
- 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.

Non sono previste clausole sociali, il concessionario uscente non aveva lavoratori dipendenti al 28.02.2025, la gestione è condotta esclusivamente con contratti di collaborazione sportiva e con volontari.

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).