



DIREZIONE CULTURA E SPORT
SERVIZIO SPORT E POLITICHE GIOVANILI

**Avviso di indagine di mercato per la concessione di servizi di gestione del
“COMPLESSO SPORTIVO CERRETI”
costituito da
CAMPO BASEBALL “PIERPAOLO VITA” – PALESTRA GEODETICA – CAMPO
CALCIO
Viale Manfredo Fanti 18 - Firenze**

ALLEGATO 2) – Progetto sintetico dei Servizi di Gestione (per indagine di mercato)

PREMESSA

Il Comune di Firenze è proprietario degli impianti comunali denominati **“CAMPO BASEBALL PIERPAOLO VITA e GEODETICA” e “CERRETI CALCIO”** che costituiscono il **“COMPLESSO CERRETI”** sito in via Manfredo Fanti n.18 – Firenze.

Il **“COMPLESSO SPORTIVO CERRETI”** è oggetto della presente 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).

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

1. BREVE DESCRIZIONE DEGLI IMPIANTI

Si tratta di due impianti storici, adiacenti fra loro, nel cuore di Campo di Marte oggi oggetto di rilevanti interventi straordinari che stanno direttamente interessando lo “Stadio Artemio Franchi” ed il “Complesso Sportivo Rugby Padovani” ma che finiranno per ridefinire lo scenario delle infrastrutture sportive e dei servizi dell’intera area.

Lo stadio di baseball è dotato di una tribuna coperta di circa 2.500 posti a sedere, al piano terreno, nel sotto tribuna, sono presenti gli spogliatoi, i servizi per gli atleti e quelli per il pubblico; l’impianto di illuminazione. Può ospitare competizioni ed eventi fino alla massima serie, nel 1988 fu sede della trentesima edizione dei campionati mondiali di baseball. Ad integrazione della parte sportiva sono presenti un locale bar/ristoro corredato di spazio esterno, i locali tecnici e, al primo piano della tribuna, gli uffici che ospitavano servizi comunali, lasciati per lo più liberi da vari anni.

La palestra geodetica è corredata di spogliatoi e servizi igienici, infermeria oltre al locale tecnico; ad oggi è molto frequentata soprattutto per attività di pesistica, cardio, ginnastica, potenziamento, con dotazioni ed allestimenti di proprietà dell’attuale gestore.

L'area dedicata al calcio si compone di un campo per il calcio a 11, una palazzina spogliatoi e servizi, ed una palazzina uffici utilizzata come sede del gestore; il campo di calcio a 11 è realizzato con manto in sintetico **non più omologabile dalla LND**, è corredato di impianto di illuminazione, gli spogliatoi e l'ufficio sono stati interamente rinnovati nel 2020.

Per quanto riguarda l'impianto **"CAMPO BASEBALL PIERPAOLO VITA e GEODETICA"** l'impianto è stato affidato in concessione pluriennale, a seguito di procedura ad evidenza pubblica, alla società Fiorentina Baseball ssdarl, mentre il **"CAMPO DI CALCIO CERRETI"**, dopo una gestione pluriennale affidata ad AICS comitato provinciale di Firenze, è attualmente in gestione diretta.

Si consideri che, come riportato in **ALLEGATO 1) – Relazione Tecnico Descrittiva dell'Impianto**, p.5, il **"CAMPO DI CALCIO CERRETI"** dovrà rientrare nella disponibilità del Comune di Firenze a partire dal 01/01/2027, pertanto, farà parte della consistenza della concessione soltanto per i pochi mesi intercorrenti fra tale scadenza e la consegna dell'impianto, pertanto, senza alcun rilievo sostanziale sull'equilibrio economico della gestione a partire dalla prima annualità, considerando anche lo stato in cui l'impianto versa e la stagionalità in cui verrà avviata la concessione (non si può prevedere l'utilizzo per i centri estivi).

2. RELAZIONE SINTETICA DESCRITTIVA DELL'IMPIANTO

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

In generale, si evidenzia che lo stato manutentivo complessivo, al netto della PALESTRA GEODETICA, è sostanzialmente mediocre in considerazione della vetustà della struttura.

3. - CONTESTO DI RIFERIMENTO

Il "Complesso Sportivo Cerreti" è situato nel Quartiere 2 del Comune di Firenze, nell'area di Campo di Marte, tra Viale Manfredo Fanti e Viale Paoli, in una zona urbana centrale e strategica della città, storicamente connotata da una forte vocazione sportiva.

L'area di Campo di Marte rappresenta il principale polo sportivo cittadino, caratterizzato da elevata accessibilità, collegamenti con il trasporto pubblico, prossimità alla stazione ferroviaria di Campo di Marte e presenza di servizi complementari. Data l'alta densità abitativa della zona, la domanda di spazi sportivi risulta strutturalmente rilevante e costante, sia per attività agonistica sia per attività dilettantistica, amatoriale e sociale.

L'Amministrazione Comunale intende salvaguardare la vocazione storica dell'impianto quale sede della disciplina del baseball, valorizzare ed incentivare la crescita del settore giovanile e promuovere lo sviluppo delle attività riconducibili alla Federazione Italiana Baseball e Softball. In tale prospettiva, la futura programmazione gestionale dovrà prevedere una pianificazione coerente con tali indirizzi.

Gli interventi in corso sull'area di Campo di Marte, connessi alla riqualificazione dello Stadio Franchi e delle infrastrutture limitrofe, contribuiranno a ridefinire l'assetto urbano e la fruizione complessiva del quadrante sportivo cittadino.

Il Complesso Sportivo Cerreti, pur con criticità strutturali date dal tempo, si colloca, pertanto, in un contesto dinamico, strategico e ad elevata potenzialità di sviluppo, costituendo un'infrastruttura sportiva di interesse pubblico rilevante per l'intera comunità fiorentina.

4. - INQUADRAMENTO NORMATIVO e GESTIONE DELL'IMPIANTO

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.

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)”*.

L'impianto sarà pertanto gestito tramite concessione di servizi, la disciplina di riferimento è contenuta agli art.176 – 187 del Codice.

Tale affidamento prevede che il concessionario si assuma il rischio operativo, ogni responsabilità connessa e dipendente dall'uso e dalla gestione del complesso sportivo, nonché dallo svolgimento delle attività ad esso inerenti.

Sono a carico del concessionario tutte le spese necessarie alla gestione dell'impianto sportivo, fra cui le spese per utenze, di manutenzione ordinaria, gli interventi e i relativi oneri di vigilanza, controllo, guardiania e di custodia delle strutture interne, esterne e degli impianti ed aree pertinenti nonché delle strutture mobili e attrezzature.

Il concessionario ha altresì l'obbligo di assicurare il corretto uso dell'impianto in relazione agli aspetti assicurativi, antinfortunistici, antincendio, di agibilità, o a quanto necessario per l'utilizzo dell'impianto, in relazione alla sua destinazione d'uso.

L'interesse dell'Amministrazione è che l'impianto da Baseball sia valorizzato in quanto struttura di livello nazionale ed internazionale per la pratica delle discipline F.I.B.S (Federazione Italiana Baseball e Softball) e che, nella palestra geodetica, sia offerto un adeguato servizio per la promozione della salute e del benessere psico – fisico, con attività di pesistica, aerobiche e corsistica varia; per quanto concerne le altre aree non sono richieste specifiche destinazioni sportive primarie.

Nell'impianto da baseball dovrà comunque essere consentito, a titolo oneroso, lo svolgimento delle partite delle società sportive cittadine che necessitino dello specifico livello di omologazione per la regolare partecipazione ai rispettivi tornei.

Per quanto riguarda i locali posti al primo piano della tribuna (ex uffici dei dipendenti comunali), oltre ai servizi oggetto della presente concessione, è consentito l'utilizzo anche da parte di associazioni ed Enti del Terzo settore del territorio, anche non sportivi, per condurre attività di carattere sociale ed aggregativo, preferibilmente rivolte ai giovani; in tal caso, il gestore potrà ricavarne un corrispettivo forfettario annuo, a titolo di rimborso forfettario delle spese per utenze ed oneri manutentivi, che **non potrà superare € 2.500,00 onnicomprensivi annui**.

4. - PROCEDURA DI SELEZIONE DEL CONCESSIONARIO

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 principale è il 92610000-0 - Servizi di gestione di impianti sportivi.

La concessione dei servizi di gestione verrà aggiudicata 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 **DUE (2)**, con decorrenza indicativamente prevista **dal 1° ottobre 2026 e scadenza 30 settembre 2028**.

E' prevista l'opzione di rinnovo per **UN (1)** ulteriore anno, con espresso provvedimento dell'Amministrazione, indicativamente, **dal 1° ottobre 2028 al 30 settembre 2029**.

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.

5. - 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 (**2 anni**), oltre all'ulteriore (**1**) anno di rinnovo opzionale, 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 € **2.577.725,94**.

6. - EQUILIBRIO ECONOMICO, CONDIZIONI E VINCOLI

Ai fini di garantire l'equilibrio economico finanziario della gestione in concessione dell'impianto sportivo, si considerino, fra l'altro, che il concessionario ha, fra gli altri, 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, considerando anche la vetustà dell'impianto da baseball, la mancanza di manutenzione ordinaria e straordinaria negli ultimi anni negli uffici posti al primo piano della tribuna, la non omologabilità del campo da calcio ad 11,
- 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;
- previsione, in sede di gara, della riserva di spazi all'interno del CAMPO BASEBALL PIERPAOLO VITA per ospitare allenamenti e partite delle due massime divisioni nazionali;
- 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);

Le utenze per forniture idrica, energia elettrica e gas saranno interamente a carico del concessionario.

I costi annuali 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, al Punto 5 - **Allegato 1) – Relazione Tecnico Descrittiva degli Impianti**, per le componenti edile, di manutenzione impianti meccanici, elettrici e delle aree a verde nella misura complessiva di:

€ 40.000,00, al netto d'IVA di legge

I costi annuali per i **consumi** sono stati stimati nella misura di complessivi **€ 165.000,00** sulla base di dati decennali forniti dalla Direzione Servizi Tecnici, vedasi Punto 4 - Allegato 1) – Relazione Tecnico Descrittiva degli Impianti, ridotti da una stima dei consumi dell'impianto di calcio, visto che dal 1° gennaio 2027 non sarà nelle disponibilità del gestore; il dettaglio risulta pertanto il seguente:

Luce € 109.000,00
Gas € 22.000,00
Acqua € 34.000,00

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.**

Al riguardo, si fa presente che **non sono programmati interventi di manutenzione straordinaria** del Complesso sportivo oggetto della presente procedura.

7. - CORRISPETTIVO ALLA GESTIONE, CANONE RICOGNITORIO, COSTI PER UTENZE E MANUTENZIONI

Ai fini del mantenimento dell'equilibrio economico – finanziario della gestione, anche in considerazione dei vincoli di cui al punto precedente e del complessivo mediocre stato manutentivo, nelle more delle previsioni dell'art.177 comma 6 del Codice, l'Amministrazione riconosce un corrispettivo annuo pari ad **€ 55.936,78** 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 22%.

8. - CONDIZIONE DI ESECUZIONE, CCNL e CLAUSOLE SOCIALI

Il concessionario nell'esecuzione dei servizi 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/sub-appalto:

- CCNL per i lavoratori dello sport - codice CNEL H077 – applicabile ai lavoratori occupati e per i lavoratori autonomi.
- 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.

Sono previste clausole sociali a tutela dei livelli occupazionali, ex art. 57 del Codice, che saranno dettagliate nella successiva fase della procedura di gara per i seguenti dipendenti:

- **n.1 dipendente** a tempo pieno, CCNL per i lavoratori dello sport - Codice CNEL: H077 - livello 3 , n. 40 ore settimanali
- **n.1 dipendente** part time, CCNL per i lavoratori dello sport - Codice CNEL: H077 - livello 4, n.30 ore settimanali.

9. - 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).

LA RUP
Dr.ssa Elena Toppino