



PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

Numero: DD/2026/05748

Del: 24/07/2026

Proponente: Direzione Cultura e Sport - E.Q. Sport, Politiche Giovanili e Pari

Opportunità

OGGETTO:

Approvazione dell'Avviso pubblico per indagine di mercato e del relativo Modello di manifestazione di interesse per la concessione dei servizi presso l'immobile denominato "Palazzo Giovane" (Vicolo Santa Maria Maggiore n. 1 - 50123 Firenze). Avvio fase esplorativa ex art. 187 D.Lgs. 36/2023.

LA DIRIGENTE

Viste:

- Le linee programmatiche di mandato "Firenze 2029 la Città plurale" illustrate dalla Sindaca al Consiglio comunale nella seduta del 14 ottobre 2024;
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 22/09/2025, avente ad oggetto: "Approvazione del DUP 2026-2028 e contestuale presa d'atto della avvenuta verifica dello stato di attuazione del DUP 2025-2027 al primo semestre 2025";
- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 76 del 30/12/2025 con la quale sono stati approvati i documenti di programmazione 2026/2028: note di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP), bilancio finanziario, nota integrativa, piano triennale investimenti ed ulteriori allegati;
- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 1 del 14/01/2026 con il quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione (PEG) 2026-2028;
- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 102 del 30/03/2026 con cui è stato approvato il Piano Integrato di Attività ed Organizzazione (PIAO) 2026/2028;

Visto altresì il Decreto della Sindaca n. 43 del 22/10/2025 con cui è stato conferito alla sottoscritta dott.ssa Elena Toppino, l'incarico di Dirigente del Servizio Sport, posto sotto la Direzione Cultura e Sport;

Premesso che:

- Il Comune di Firenze è proprietario della struttura posta in Vicolo Santa Maria Maggiore n. 1, denominata “ Palazzo Giovane” nel Quartiere 1) Area UNESCO, assegnato alla Direzione Cultura e Sport;
- con Determinazione dirigenziale n. 00720/2013, a seguito di procedura di gara ex Determinazione dirigenziale n. 10307/2012, veniva disposta l’assegnazione definitiva in concessione dei servizi rivolti ai giovani e agli adolescenti, ai sensi del D.lgs. 163/2006, a favore di Casa della Creatività S.C.R.L.; in particolare lo spazio è stato oggetto di realizzazione del Progetto ZAP -Zona Aromatica Protetta, il cui primo obiettivo era quello di migliorare l'utilizzo degli spazi in un'ottica di funzionalità, rinnovamento e rilancio, costruendo un luogo di incontro e scambio culturale e giovanile che avesse come tratto identitario, sia etico che estetico, la propensione all'accoglienza e alla partecipazione, esaltando l'elemento 'slow'. In questo senso la costruzione dell'orto urbano nel chiostro è stato simbolo del ciclo delle stagioni, un spazio con ritmi naturali e umani.
- con Convenzione Rep. N . 64094 del 28/11/2013, in esecuzione degli atti suddetti, si regolava la concessione di servizi fra Comune di Firenze e Casa della Creatività S.C.R.L., con durata di n.6 anni, rinnovabili per analogo periodo, previa valutazione dei risultati, per un totale di n.12 anni, decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto, ovvero a partire dal 28/11/2013;
- con Determinazione dirigenziale n.01118/2020, a seguito di valutazione positiva dell’esecuzione del progetto, è stato disposto il rinnovo della concessione di servizi fra Comune di Firenze e Casa della Creatività S.C.R.L., per n.6 anni, con scadenza 27/11/2025, nonché approvato lo schema della convenzione di rinnovo, quale allegato parte integrante dell’atto;
- successivamente, con Determinazione dirigenziale n. 008751/2025, nelle more dell’avvio e svolgimento della procedura di gara, ai sensi dell’art. 125 comma 10 lettera c) del D.lgs. 163/2006, alle condizioni di cui alla Convenzione Rep. N . 64094 del 28/11/2013, si prorogava la concessione fino al 31 Agosto 2026;

Dato atto che:

- La gestione attuale scadrà il 31/08/2026, rendendo necessario l'avvio della procedura di evidenza pubblica per l'individuazione di un nuovo concessionario in possesso di specifiche competenze tecnico-professionali;
- L’Amministrazione Comunale intende affidare la gestione di Palazzo Giovane con l'obiettivo di consolidarne il ruolo di *hub* culturale, creativo e di innovazione sociale, prioritariamente rivolto alle nuove generazioni;

Richiamata la Deliberazione della Giunta Comunale n. 275 del 17/07/2026 avente ad oggetto: *“Indirizzi per la concessione dei servizi ricreativi, sociali e culturali rivolti ai giovani presso l’immobile di proprietà del Comune di Firenze denominato Palazzo Giovane”*;

Visto il D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 (Codice dei Contratti Pubblici) e, in particolare:

- l’art. 187, che disciplina le procedure di aggiudicazione delle concessioni;
- l’art. 179, relativo alle modalità di calcolo del valore stimato della concessione;

Dato atto che la presente concessione si configura come un affidamento unitario e inscindibile, il cui modello di sostenibilità prevede che i proventi economico-commerciali derivanti dal servizio di ristorazione e bar finanzino e garantiscano la copertura dei costi per la realizzazione delle attività aggregative, culturali, artistiche, ricreative e di formazione rivolte ad un pubblico prevalentemente giovanile;

Considerato che:

- in sede di istruttoria del presente atto, in relazione all'oggetto economicamente prevalente della concessione,

determinato sulla base del valore stimato delle prestazioni, sono stati individuati i seguenti codici CPV:

- CPV principale: 55310000-6 - Servizi di ristorazione con cameriere;
- CPV secondari: 55410000-7 - Servizi di gestione bar; 79952100-3 - Servizi di organizzazione di eventi culturali; 80530000-8 - Servizi di formazione professionale; 98133110-8 - Servizi prestati da associazioni giovanili; 92330000-3 - Servizi di zone ricreative; 79993000-1 - Servizi di amministrazione di edifici e gestione impianti;

- il CPV principale 55310000-6 - Servizi di ristorazione con cameriere è individuato in applicazione dei criteri di cui all'art. 14, comma 18, del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii. e rileva ai fini dell'inquadramento del contratto; resta ferma la finalità pubblica dell'affidamento, costituita dalla gestione del centro giovani e dalla realizzazione dei servizi ricreativi, sociali e culturali, come previsto anche dalla Deliberazione della Giunta Comunale n. 275 del 17/07/2026;

Atteso che in data 10/07/2026 è stata acquisita dalla Direzione Servizi Tecnici del Comune di Firenze la Relazione tecnica sullo stato di consistenza, manutenzione e costi manutentivi ordinari dei locali posti all'interno dell'immobile denominato Palazzo Giovane, ubicato in Vicolo Santa Maria Maggiore n. 1 – 50123 Firenze;

Considerato che:

- il valore complessivo della concessione, calcolato ai sensi dell'art.179 del D.lgs 36/2023, per 4 anni, è pari ad € 5.393.286,93 rientrando la presente procedura entro la soglia di cui all'art. 14, c. 1, lett. a), del D.lgs 36/2023, si può procedere all'affidamento del servizio tramite procedura negoziata senza pubblicazione di un bando di gara, previa indagine di mercato, ex art. 187, c. 1, del D.lgs 36/2023, condotta sulla piattaforma telematica START di Regione Toscana previa consultazione di almeno 10 operatori economici, ove esistenti, e nel rispetto del principio di rotazione degli inviti;
- il valore stimato della concessione in oggetto, ai sensi dell'art. 179 del D.lgs. 36/2023, è stato calcolato secondo un metodo oggettivo specificato nel PEF di Progetto, allegato parte integrante al presente provvedimento;
- si prevede la corresponsione di un canone annuale da parte del Concessionario pari a € 10.000,00 sottoposto a rialzo in sede di gara;
- la procedura di concessione dei servizi di gestione 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;

Ritenuto pertanto di:

- dare avvio alla procedura negoziata ex art. 187, c. 1, del D.lgs 36/2023, previa indagine di mercato per manifestazione di interesse, per l'affidamento in concessione di servizi presso "Palazzo Giovane" per la durata di quattro anni, con decorrenza dalla data di stipula del contratto prevista indicativamente dal 01/10/2026 al 30/09/2030, o comunque dalla data di sottoscrizione del contratto o da data successiva indicata nel contratto, oppure - in caso di esecuzione d'urgenza - dalla data di avvio dell'esecuzione riportata nel relativo verbale di consegna, sulla piattaforma START di Regione Toscana, tramite invito a manifestare interesse rivolto agli operatori economici iscritti;
- prevedere l'aggiudicazione dei servizi sulla base di criteri oggettivi, dettagliati nella Lettera d'invito a presentare offerta/Disciplinare di gara, con l'attribuzione di massimo 90/100 punti all'offerta tecnica e 10/100 all'offerta economica (canone al rialzo), mediante verifica dell'adeguatezza e della sostenibilità del piano economico-finanziario, ai sensi dell'art. 185 del Codice, con

valutazioni condotte da apposita Commissione giudicatrice;

Ritenuto altresì di stabilire che l'operatore economico aggiudicatario debba essere in possesso, oltre che dei requisiti di ordine generale di cui agli artt. 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023, anche dei requisiti di di ordine speciale come specificati all'art. 8 dell'Avviso, allegato parte integrante e sostanziale del presente atto;

Ritenuto quindi, di approvare l'Avviso pubblico di indagine di mercato per la concessione dei servizi presso l'immobile denominato "Palazzo Giovane", allegato parte integrante e sostanziale del presente atto, e relativi allegati, ossia:

- A. "Progetto dei servizi da realizzare presso l'immobile denominato 'Palazzo Giovane'", elaborato progettuale di unico livello redatto in conformità all'art. 41, c. 12, del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii. e dall'art. 4-bis dell'Allegato I.7 al medesimo decreto;
- B. Relazione Tecnica dell'immobile denominato "Palazzo Giovane";
- C. Planimetrie dell'immobile denominato "Palazzo Giovane";
- D. Modulo "Manifestazione di interesse" per la partecipazione alla presente procedura;

Considerato opportuno di dare avvio alla presente procedura mediante pubblicazione del suddetto Avviso sulla piattaforma START di Regione Toscana e sul sito web istituzionale del Comune di Firenze, alla sezione "Amministrazione Trasparente/Bandi di gara e contratti";

Tenuto conto che:

- a seguito dell'introduzione del D.Lgs. 36/2023 la disciplina degli incentivi è contenuta nell'art. 45 e nel relativo allegato I.10 "attività tecniche a carico degli stanziamenti previsti per le singole procedure", in cui viene fornito l'elenco delle attività tecniche incentivabili in quanto finalizzate alla conclusione di appalti di lavori, servizi e forniture in deroga al principio di onnicomprensività della retribuzione (art.34 co. 3 D.lgs.165/2001);
- la concessione risulta di particolare importanza ai sensi dell'art. 32 dell'Allegato II.14 del Codice e che, in quanto tale non solo richiede come obbligatoria la nomina di un Direttore di esecuzione ai sensi dell'art. 114 del D. Lgs. n. 36/2023, ma rientra anche nelle fattispecie disciplinate dall'art. 45 del Codice;
- attualmente non è possibile stimare nella misura fino al 2% l'importo a base della procedura, all'interno del quadro economico del contratto in argomento, da accantonare per gli incentivi alle funzioni tecniche riconosciuti ai sensi dell'art. 45 del d. Lgs. 36/2023 e dell'Allegato I.10, in quanto la disciplina degli incentivi relativi alle concessioni è in corso di definizione da parte dell'Amministrazione Comunale e che tale importo potrà essere soggetto a rimodulazione in base alle prescrizioni dettate dalla futura regolamentazione interna all'Ente.

Dato atto:

- che la presente procedura è inserita nel Programma Triennale degli Acquisti di beni e servizi 2024/2026 al codice CUI n. S01307110484202600051, approvato da ultimo con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 dell'08/06/2026.
- che la RUP della presente procedura è la sottoscritta dott.ssa Elena Toppino, la quale con la sottoscrizione del presente provvedimento dichiara che non sussistono situazioni di conflitto di interesse, anche solo potenziale, in relazione all'affidamento tali da ledere l'imparzialità dell'agire dell'amministrazione, ai sensi dell'art. 6 bis L. 241 del 1990, art. 53 D.lgs. 165/2001, art. 7 D.P.R. 62/2013, art. 16 D.lgs. 36/2023, come da apposita dichiarazione conservata agli atti;

- della regolarità tecnica del presente provvedimento ai sensi dell'art. 147-bis, c. 1, del D.Lgs. 267/00;

Visti :

- il D.Lgs. 36/2023, Codice dei contratti pubblici;
- il D.Lgs. 33/2013, in materia di Amministrazione trasparente;
- il D.Lgs. 267/2000, Testo Unico sugli enti locali;
- il DPR 62/2013 “Codice di Comportamento dei Dipendenti Pubblici” come modificato dal DPR 81/2023;
- lo Statuto del Comune di Firenze;
- il vigente Regolamento comunale per l'attività contrattuale;
- il vigente Regolamento sull'Ordinamento degli uffici e dei servizi;
- il Codice di Comportamento dei dipendenti del Comune di Firenze approvato con delibera n.12 del 26/1/2021;

DETERMINA

1. di approvare l'Avviso pubblico di indagine di mercato per la concessione dei servizi presso l'immobile denominato “Palazzo Giovane”, allegato parte integrante e sostanziale del presente atto, e relativi allegati, ossia:

A) “Progetto dei servizi da realizzare presso l'immobile denominato ‘Palazzo Giovane’”, elaborato progettuale di unico livello redatto in conformità all'art. 41, c. 12, del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii. e dall'art. 4-bis dell'Allegato I.7 al medesimo decreto;

B) Relazione Tecnica dell'immobile denominato “Palazzo Giovane”;

C) Planimetrie dell'immobile denominato “Palazzo Giovane”;

D) Modulo “Manifestazione di interesse” per la partecipazione alla presente procedura;

2. di avviare l'indagine di mercato mediante pubblicazione del suddetto Avviso, con i relativi allegati, sulla piattaforma regionale START e sul sito web istituzionale del Comune di Firenze, alla sezione “Amministrazione Trasparente/Bandi di gara e contratti”;

3. di dare atto che l'Ente concedente intende assegnare alle manifestazioni di interesse un termine di pubblicazione pari a **10 giorni**, reputato congruo, proporzionato e idoneo a garantire la massima partecipazione in relazione alla peculiare struttura bifasica della procedura e alla natura puramente ricognitiva di questa prima fase, conformemente ai motivi espressi in narrativa;

4. di dare atto che l'Ente concedente si riserva di non procedere all'invio della Lettera di invito qualora non pervengano manifestazioni di interesse idonee;

5. di dare atto che la RUP della presente procedura è la sottoscritta dott.ssa Elena Toppino, la quale con la sottoscrizione del presente provvedimento dichiara che non sussistono situazioni di conflitto di interesse, anche solo potenziale, in relazione all'affidamento tali da ledere l'imparzialità dell'agire dell'amministrazione, ai sensi dell'art. 6 bis L. 241 del 1990, art. 53 D.lgs. 165/2001, art. 7 D.P.R. 62/2013, art. 16 D.lgs. 36/2023, come da dichiarazione conservata agli atti;

6. di demandare a successivo atto l'accertamento del canone proposto nell'offerta economica dall'aggiudicatario, al momento dell'aggiudicazione della concessione, ai sensi dell'art. 179 del D.Lgs. 267/2000: “Testo Unico sull'ordinamento degli Enti Locali”.

ALLEGATI INTEGRANTI

ALLEGATO manifestazione interesse.pdf - a974dd60721050a59c2c559002a4997bb85627b96ba8cfb31eb75efb881eef87

Avviso.pdf - 4fbefb2f1d4d14572fd6fcff335b9ca44824692604d596fb67f74c45c5c6aeca

PLANIMETRIE.zip - 8e4c536db970a8f63fb3a6de370aed20b98f70d84ca52986b51b311f15233a7e

Progetto_dei_servizi_rev_24.07.2026.pdf - d4f5a41dc1dd1eb2c99d74b47be78ca1ce4ba551b8e2912a917af88c433e585d

relazione tecnica palazzo giovane_2026-rev 03_signed_signed (1).pdf -
4fe1299539230524000f6e0a07e2057260f8714aa96558c5b9b287faebb660cb

Sottoscritto digitalmente da

Responsabile regolarità tecnica

Elena Toppino