



PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

Numero: DD/2026/06366

Del: 21/08/2026

Esecutivo Da: 21/08/2026

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

Opportunità

OGGETTO:

Procedura di gara negoziata, preceduta da indagine di mercato, per la concessione dei servizi da realizzare presso l'immobile denominato "Palazzo Giovane" - CIG: BC851C1C69 - Determinazione a contrarre e approvazione della documentazione di gara

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO SPORT E POLITICHE GIOVANILI

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 e Politiche Giovanili, posto sotto la Direzione Cultura e Sport;

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"*;

Vista la Determinazione dirigenziale n. 5748 del 24/07/2026 alla quale integralmente ci si riporta, avente ad 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"* con la quale fra l'altro si statuiva:

1. di approvare l'Avviso pubblico di indagine di mercato per la concessione dei servizi presso l'immobile denominato "Palazzo Giovane" 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 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";

Richiamata altresì la Determinazione Dirigenziale n. 5873 del 29/07/2026 avente ad oggetto: *"Indagine di mercato per la concessione dei servizi presso l'immobile denominato "Palazzo Giovane" (Vicolo Santa Maria Maggiore n. 1 - 50123 Firenze) ex art. 187 D.Lgs. 36/2023. Rettifica per mero errore materiale del modulo di manifestazione di interesse approvato con Determinazione dirigenziale n.05748 del 24/07/2026 con la quale si è provveduto a rettificare e riapprovare il modello D) Modulo "Manifestazione di interesse" per la partecipazione alla procedura;*

Considerato che;

- l'affidamento della concessione, della durata di quattro anni, avverrà mediante il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa. Il valore della concessione, calcolato ai sensi dell'art. 179 del Codice, per l'intera durata quadriennale della concessione, è stimato in € **5.393.286,93**;
- la valutazione si baserà su criteri quantitativi e qualitativi con un punteggio massimo di 90/100 per l'offerta tecnica e un punteggio massimo di 10/100 per l'offerta economica, quest'ultima basata sul rialzo del canone annuo posto a base d'asta di 10.000,00 euro .

Rilevato che:

- l'indagine di mercato è stata pubblicata in data 28/07/2026 sulla piattaforma START con il seguente numero di procedura: n.030110/2026;
- la scadenza per la presentazione delle manifestazioni di interesse è stata stabilita alle ore 10:00 del

11/08/2026;

- l'Avviso di avvio dell'indagine di mercato e i relativi allegati sono stati pubblicati, per il tramite della piattaforma START, sul Profilo Committente del Comune di Firenze, sulla Banca dati nazionale dei contratti pubblici di ANAC, per 14 giorni-considerato che l'art. 2, comma 2, dell'Allegato II.1 al D.Lgs. 36/2023 consente la riduzione del termine minimo di pubblicazione (fino a un limite non inferiore a 5 giorni) in presenza di motivate ragioni di urgenza;
- la comunicazione di avvio della procedura è stata inviata a tutti gli operatori iscritti alle categorie CPV indicate, oltre ad essere visibile sulla medesima piattaforma da tutti gli operatori comunque interessati;
- per la procedura è stato acquisito tramite la piattaforma START il seguente CIG: BC851C1C69.

Ritenuto, a seguito della scadenza del termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse, di procedere alla successiva fase della procedura negoziata mediante invio tramite la piattaforma telematica START della Lettera di invito/Disciplinare di gara, e della documentazione di gara, agli operatori economici ammessi;

Dato atto che:

- la Stazione Appaltante, ai sensi dell'art. 108, comma 10, del D. Lgs. 36/2023, si riserva la facoltà, qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto, di non procedere all'aggiudicazione;
- la gara verrà aggiudicata anche nell'ipotesi di presentazione di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua e sostenibile;
- il termine per la presentazione delle offerte è stabilito in 20 giorni a decorrere dalla data di trasmissione della Lettera di invito/Disciplinare di gara e della documentazione di gara;

Ritenuto infine di:

- **approvare** la seguente documentazione di gara relativa alla presente procedura:

- ALL.1 Capitolato Tecnico
- ALL.2 Lettera invito/Disciplinare di gara;
- ALL.3 Modulo AD
- ALL.4 Modulo AV
- ALL.5 B1 Offerta tecnica
- ALL.6 Modulo PEF
- ALL.7 Schema di contratto di concessione
- ALL.8 Modulo Accesso
- ALL.9 Modulo R
- ALL.10 Modulo C
- ALL.11 Piano dettagliato interventi di manutenzione

- **invitare** a partecipare alla gara negoziata, tramite la piattaforma START, tutti gli operatori economici ammessi all'esito della procedura di indagine di mercato indetta con Determinazione dirigenziale n. 5748 del 24/07/2026 che avranno un termine di tempo pari a **20 giorni** per caricare la domanda di partecipazione e la relativa documentazione di gara sulla piattaforma START;

Dato atto che la procedura di gara si svolgerà sul Sistema Telematico Acquisti Regionale della Toscana, all'indirizzo <https://start.toscana.it>, ove sarà pubblicata la documentazione sopra descritta e che la domanda di partecipazione, il DGUE e l'offerta economica dei concorrenti, riferiti alla procedura di cui al punto 1 del dispositivo del presente atto, sono generati automaticamente sul sistema telematico START;

Atteso che:

- la concessione non prevede rischi interferenziali e che pertanto non è stato predisposto il Documento Unico di Valutazione dei Rischi Interferenziali (DUVRI);
- sugli aggiudicatari si procederà alla verifica dell'assenza delle cause di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023 tramite il Fascicolo Virtuale dell'Operatore Economico (FVOE) previsto dall'art.24 del D.Lgs. 36/2023;
- verrà acquisito il Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC).
- il contratto sarà stipulato ai sensi dell'art.18 c.1 del D. Lgs 36/2023, successivamente all'acquisizione delle polizze assicurative e della garanzia definitiva;

Considerato che con successivo provvedimento di aggiudicazione si accerteranno i canoni annui pari all'importo rialzato risultante dall'offerta economica presentata dall'aggiudicatario;

Dato atto che:

- le fasi della procedura risultano di particolare complessità, sia in ordine alla fase istruttoria, per la predisposizione degli atti di gara, prevedendo un'analisi dello storico delle precedenti gestioni dal punto di vista manutentivo, di dotazioni, di utenze ed andamenti economici, anche tramite sopralluoghi in loco, in stretto raccordo con la Direzione Servizi Tecnici e la Direzione Patrimonio Immobiliare, sia in ordine alla fase esecutiva del contratto che richiede un costante controllo sulla corretta erogazione del servizio all'utenza, sul mantenimento dei fabbricati e degli impianti assegnati in concessione nel rispetto del Piano Dettagliato degli Interventi di manutenzione allegato e parte integrante del presente atto;
- 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, tenendo conto delle prescrizioni dettate dalla futura regolamentazione interna all'Ente;

- con successivo atto si procederà alla individuazione del personale dipendente dell'Amministrazione impiegato nelle varie fasi della procedura in argomento ai fini della ripartizione delle competenze e degli incarichi e alla definizione degli incentivi spettanti di cui all'art.45 del D. Lgs. 36/2023 e dell'Allegato I.10;

Ritenuto di incaricare il Dott. Andrea Cardosi, Responsabile della E.Q. Amministrativa Sport della Direzione Cultura e Sport, quale Direttore dell'esecuzione ex art.114 del D.Lgs. 36/2023 in ragione della particolare importanza del servizio, che per la propria esecuzione impone il coinvolgimento di unità organizzative diverse da quelle cui afferiscono i soggetti che curano l'affidamento e che il medesimo non è in situazione di conflitto di interessi, ai sensi di quanto disposto dall'art. 6 bis della Legge 241/90, dall'art. 53 del D.lgs. 165/2001 anche con riguardo agli obblighi di astensione previsti dall'art. 7 del D.P.R. 16 aprile 2013 n. 62;

Dato atto:

- che la sottoscritta Responsabile Unica del Progetto non versa in alcuna situazione di conflitto di interesse, anche solo potenziale, con riferimento all'oggetto della procedura di gara e agli operatori economici partecipanti alla stessa, ai sensi dell'art. 16 del D.Lgs. 36/2023, come da dichiarazione conservata agli atti;
- della regolarità tecnica del presente provvedimento ai sensi dell'art. 147 bis del D.lgs. n. 267/2000;

Ritenuto necessario di sub-impegnare l'importo di € 660,00 a favore di A.N.A.C. (CB 52329) sull'impegno 2026/8029 assunto con Determinazione dirigenziale 2026/04236 a titolo di corrispettivo spettante all'Autorità di Vigilanza;

Visti:

- gli artt. 107 e 183 del D.Lgs. n. 267/2000;
- il D.Lgs. 33/2013, in materia di Amministrazione trasparente;
- il D.Lgs. 36/2023;
- lo Statuto del Comune di Firenze, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 24/07/2023 e ss.mm.ii.;
- il vigente Regolamento comunale per l'attività contrattuale;
- il vigente Regolamento sull'Ordinamento degli uffici e dei servizi approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 423 del 24/10/2011 e ss.mm.ii.;
- il D.P.R. 62/2013 "Codice di Comportamento dei Dipendenti Pubblici" come modificato dal D.P.R. 81/2023;
- il Codice di Comportamento del Comune di Firenze approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 471 del 30/12/2013 e modificato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 12 del 26/01/2021;

DETERMINA

per le motivazioni espresse in narrativa e qui interamente richiamate, quali parti integranti e sostanziali del presente provvedimento:

1. **di avviare** la procedura di gara negoziata senza pubblicazione di bando preceduta da indagine di mercato, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. e), del D.lgs. 36/2023, per l'affidamento della concessione dei servizi presso l'immobile denominato "Palazzo Giovane" (Vicolo Santa Maria Maggiore n. 1 – 50123 Firenze)–CIG BC851C1C69;

2. **di approvare** la seguente documentazione di gara, allegata parte integrante e sostanziale della presente determinazione dirigenziale a contrarre:

- ALL.1 Capitolato Tecnico
- ALL.2 Lettera invito/Disciplinare di gara;
- ALL.3 Modulo AD
- ALL.4 Modulo AV
- ALL.5 B1 Offerta tecnica
- ALL.6 Modulo PEF
- ALL.7 Schema di contratto di concessione
- ALL.8 Modulo Accesso
- ALL.9 Modulo R
- ALL.10 Modulo C
- ALL.11 Piano dettagliato interventi di manutenzione

3. di invitare a partecipare alla gara negoziata, tramite la piattaforma START, tutti gli operatori economici ammessi all'esito della procedura di indagine di mercato indetta con Determinazione dirigenziale n. 5748 del 24/07/2026 che avranno un termine di tempo pari a 20 giorni per caricare la domanda di partecipazione e la relativa documentazione di gara sulla piattaforma START;

4. di dare atto che con successivo provvedimento di aggiudicazione si accerteranno i canoni annui pari all'importo rialzato risultante dall'offerta economica presentata dall'aggiudicatario;

5. di sub-impegnare l'importo di € 660,00 a favore di A.N.A.C. (CB 52329) sull'impegno 2026/8029 assunto con Determinazione dirigenziale 2026/04236 a titolo di corrispettivo spettante all'Autorità di Vigilanza.

6. di dare atto che la Responsabile unica del progetto (R.U.P.), ai sensi dell'art. 15 del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii., è la sottoscritta dr.ssa Elena Toppino, e che la medesima non è in situazione di conflitto di interessi, ai sensi di quanto disposto dall'art. 6 bis della Legge 241/90, dall'art. 53 del D.lgs. 165/2001 anche con riguardo agli obblighi di astensione previsti dall'art. 7 del D.P.R. 16 aprile 2013 n. 62;

7. di incaricare il Dott. Andrea Cardosi, Responsabile della E.Q. Amministrativa Sport della Direzione Cultura e Sport, quale Direttore dell'esecuzione ex art.114 del D.Lgs. 36/2023 in ragione della

particolare importanza del servizio, che per la propria esecuzione impone il coinvolgimento di unità organizzative diverse da quelle cui afferiscono i soggetti che curano l'affidamento e che il medesimo non è in situazione di conflitto di interessi, ai sensi di quanto disposto dall'art. 6 bis della Legge 241/90, dall'art. 53 del D.lgs. 165/2001 anche con riguardo agli obblighi di astensione previsti dall'art. 7 del D.P.R. 16 aprile 2013 n. 62;

8. di dare atto che il valore complessivo della concessione dei servizi da svolgersi presso l'immobile denominato "Palazzo Giovane" (Vicolo Santa Maria Maggiore n. 1 - 50123 Firenze) calcolato ai sensi dell'art. 179 del Codice, per l'intera durata quadriennale della concessione, è stimato in € 5.393.286,93 e che è previsto un canone annuo a favore del Comune di Firenze, soggetto a rialzo in sede di gara, di € 10.000,00 oltre IVA, come dettagliato nell'allegato Capitolato tecnico;
9. di dare atto che la procedura di gara si svolgerà sul Sistema Telematico Acquisti Regionale della Toscana all'indirizzo <https://start.toscana.it>, ove sarà pubblicata la documentazione sopra descritta e che la domanda di partecipazione, il DGUE e l'offerta economica dei concorrenti, riferiti alla procedura di cui al punto 1 del dispositivo del presente atto, sono generati automaticamente sul sistema telematico Start;
10. di dare atto che attualmente non è possibile stimare nella misura fino al 2% l'importo a base della procedura 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, tenendo conto delle prescrizioni dettate dalla futura regolamentazione interna all'Ente.
11. di dare atto che con successivo atto si procederà alla individuazione del personale dipendente dell'Amministrazione impiegato nelle varie fasi della procedura in argomento ai fini della ripartizione delle competenze e degli incarichi e alla definizione degli incentivi spettanti di cui all'art. 45 del D. Lgs. 36/2023 e dell'Allegato I.10;
12. di confermare l'assenza nel presente appalto di rischi interferenziali e, pertanto, che non viene riconosciuto alcun importo riguardante la gestione dei suddetti all'operatore economico, né è stato predisposto il Documento Unico di Valutazione dei Rischi Interferenziali (DUVRI);

13.di dare atto che il contratto sarà stipulato ai sensi dell'art.18 c.1 del D. Lgs 36/2023, previa acquisizione delle polizze assicurative e della garanzia definitiva,

14.di procedere alla pubblicazione del presente atto e dei relativi allegati sul Profilo del committente del Comune di Firenze e, tramite la pubblicazione sulla piattaforma START di Regione Toscana, sulla Banca dati nazionale dei contratti pubblici di ANAC, per 20 giorni.

ALLEGATI INTEGRANTI

ALL.1 Capitolato tecnico.pdf - 0e277718c8ab34c66e7763c52091bb11d944d8410f68cd5903b95c27f95425a9
ALL.10 Modulo C.docx - b8c0442c3233d734ce35d6357d212cc62b00975ef6c53b0c6c82118e0e148bb2
ALL.11 Piano dettagliato interventi di manutenzione.pdf - 783d0ebc8ad3dd12464db25a1a2a116e57f0be0a885d1e3298517f84e997edc3
ALL.2 Lettera d'invito_disciplinare di gara.pdf - 23378f9ebd2fbac98793bfe5950a99a62293d93d8ec2af88de9ad11daf25b910
ALL.3 Modulo AD.docx - a821bdfe5c82cddc6c028f92fe5784edd54629023feda4e56a6f8cd74f8088f7
ALL.4 Modulo AV.docx - ff73aa6e985aa0f7f791210ef83121d3163c774ece664a71a2ccffdb4a1f5d54
ALL.5 B1 Offerta tecnica.docx - 0ca02c18706c641882b7cff1add3a81934dbbbe759195e849ea5b67e7223082e
ALL.6 Modulo PEF.xlsx - 75dab52ad39432f7753fb0e46af868f8f95129fc405efbc90a14fbe1e651e38b
ALL.7 Schema di contratto di concessione.docx - d75434ea6b31dfd764afa381ca88852f434e549d1a1f97561de6c187e536c83d
ALL.8 Modulo Accesso.docx - 73094560559a4d95f6bcad54e0e771b6d6c860b63de0bb2e0660f39eca7f6a27
ALL.9 Modulo R.docx - 024fd8198783e96f6b4cd53856df8656e8a0ef6a26bd0c5ee8d80c5e3a7706f1

Sottoscritto digitalmente da

Responsabile regolarità tecnica

Elena Toppino

Elenco Movimenti

N°	Tipo Mov.	Esercizio	Capitolo	Articolo	Impegno/ Accertamento	Sub Impegno/Sub Accertamento	Importo	Beneficiario
1)	U	2026	30920		2026/8029	4	€ 660,00	52329 - ANAC AUTORITA' NAZIONALE ANTICORRUZIONE

VISTO DI REGOLARITÀ CONTABILE ATTESTANTE LA COPERTURA FINANZIARIA

Sottoscritto digitalmente da

Il Responsabile Contabile (Delegato)

Silvia Baroncelli

Le firme, in formato digitale, sono state apposte sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD). La presente determinazione è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Firenze, ai sensi dell'art.22 del D.Lgs. 82/2005.