

**Procedura negoziata per l'affidamento in concessione dei servizi di gestione dell'impianto sportivo di proprietà comunale denominato
"COMPLESSO POLIVALENTE NUOVO PIGNONE"**

Progetto tecnico ex art.41 D.Lgs.

1) CONTESTO DI RIFERIMENTO

Il Comune di Firenze è proprietario dell'impianto comunale denominato COMPLESSO POLIVALENTE NUOVO PIGNONE ubicato in Firenze, via Famiglia Benini n.9, descritto per esteso in **ALLEGATO 1) "Relazione tecnico descrittiva dell'impianto sportivo"**, composto dal campo di calcio in erba naturale dotato di illuminazione, un campo di calcio a cinque in erba sintetica dotato di illuminazione, due campi da tennis con fondo in sintetico, una ex bocciolina adibita a palestra.

La presente procedura è finalizzata ad individuare il prossimo gestore dell'impianto in cui, anche nell'ambito della prossima concessione, per intenzione dell'Amministrazione, si dovrà mantenere una connotazione multidisciplinare, valorizzando maggiormente, data la carenza di spazi nel Quartiere 5, i due campi da calcio, anche per allenamenti e tornei, ove prevedibili, date le dimensioni e le caratteristiche, nonché i campi da tennis.

Nelle ultime stagioni sportive, conclusasi l'emergenza legata alla pandemia COVID, il complesso è stato utilizzato, anche tramite assegnazione di spazi a società esterne, per corsi di tennis, di tiro con l'arco, yoga, ginnastica dolce, meditazione, tai-chi, TASC (total athletic strength & conditioning), sono stati previsti percorsi gestiti da istruttori qualificati per preparazione atletica e la ginnastica preventiva, il campo da calcio principale è stato utilizzato per allenamenti di squadre in preparazione ai campionati federali e a margine dello svolgimento degli stessi.

2) OGGETTO E DURATA DELLA CONCESSIONE

Il Concessionario dovrà garantire l'uso pubblico dell'impianto, secondo le disposizioni del vigente "Regolamento per la gestione e l'uso degli impianti sportivi di proprietà del Comune di Firenze", e dovrà applicare le tariffe per l'utilizzo degli impianti sportivi approvate dall'Amministrazione Comunale.

Nell'impianto sportivo in oggetto, come sopra detto, pur mantenendosi la storica connotazione multidisciplinare, dovrà essere garantito lo svolgimento, in via prevalente, delle attività riguardanti le discipline del **calcio** e del **tennis**.

E' ammessa la **sub-concessione** esclusivamente dell'attività di **somministrazione di alimenti e bevande**, della **vendita al dettaglio di articoli sportivi**, strettamente correlati alle attività sportive praticate all'interno degli impianti, nonché della **pubblicità**, in favore di soggetti terzi in possesso dei requisiti e delle abilitazioni previste dalla normativa vigente.

La durata della concessione è di anni cinque con **facoltà** di rinnovo per ulteriori cinque anni, la decorrenza è prevista dal **1° novembre 2024** con scadenza **30 settembre 2029**. Resta inteso che la data effettiva di decorrenza della concessione coinciderà con la stipula del contratto.

3. - STIMA DEL VALORE DELLA CONCESSIONE

La stima del valore della concessione è stata effettuata sulla base delle disposizioni dell'art.179 del Codice, tenendo conto, a partire dai valori economici rilevabili dai conti economici del concessionario uscente, dei seguenti elementi previsti dalla normativa: fatturato totale del concessionario generato per tutta la durata del contratto - considerata per 5 anni + opzione di

rinnovo quinquennale – al netto dell’IVA, quale corrispettivo dei lavori e dei servizi oggetto della concessione, nonché per le forniture accessorie a tali lavori e servizi. Tale valore include il valore del contributo annuo riconosciuto dall’amministrazione per il mantenimento dell’equilibrio della gestione pari ad € 25.000,00 oltre IVA di legge, per un valore pari ad € € **817.595,08**.

4. QUADRO ECONOMICO PER LA REDAZIONE DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Il quadro economico è stato redatto sulla base dei principali elementi di costo e ricavo che caratterizzano la gestione, partendo, anche in questo caso, dai bilanci del concessionario uscente. Si tenga presente che il concessionario uscente, per proprie scelte organizzative, non aveva personale dipendente, l’attività era condotta con contratti di collaborazione sportiva e volontariato. I costi sostenuti per manutenzioni nella precedente gestione sono leggermente inferiori rispetto ai valori stimati per la prossima concessione dai Servizi Tecnici, il quadro economico tiene conto anche di questi elementi.

L’attività portata avanti dal precedente gestore era rivolta soprattutto a soci, con il contributo di un soggetto privato che garantiva la sostenibilità economica della gestione. La valutazione economica per la redazione del quadro economico tiene conto della potenziale maggior apertura verso l’esterno in una logica di maggior fruizione degli spazi, in particolare dei campi da calcio.

Per il servizio oggetto della presente procedura, in considerazione dei risultati economici della precedente gestione, delle caratteristiche dell’impianto comunale **“COMPLESSO POLIVALENTE NUOVO PIGNONE”**, alla luce della valutazione complessivamente condotta rispetto alla scelta organizzativa stabilita dall’Ente per soddisfare gli interessi della collettività, le caratteristiche dell’impianto, le specifiche modalità di gestione e relativi oneri di manutenzione, il regime tariffario (libero ed imposto), la praticabilità di attività accessorie, non si ritiene possibile coprire i costi di gestione esclusivamente tramite il conseguimento di un corrispettivo economico nel mercato, senza l’integrazione di un contributo alla gestione a carico dell’Amministrazione, così come previsto dall’art.177 comma 6 del Codice.

Ai fini di garantire l’equilibrio economico finanziario della gestione in concessione dell’impianto sportivo, si considerino, fra l’altro, i seguenti oneri a carico del concessionario:

- 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 sono e saranno interamente a carico del concessionario.

IN ragione di quanto sopra detto, il contributo annuo riconosciuto dall'amministrazione per il mantenimento dell'equilibrio della gestione, soggetto al ribasso in sede di gara, è pari ad € **25.000,00 oltre IVA di legge**. Detto contributo resta fisso e immutabile per tutta la durata della concessione.

Si fa presente che la stima riportata nel quadro economico è meramente presuntiva, conseguentemente, si evidenzia che non impegna in alcun modo l'Amministrazione e non costituisce garanzia dei corrispondenti costi e ricavi per il concessionario che assume interamente a proprio carico il rischio operativo della gestione.

In sede di gara, come previsto dal Codice, l'operatore economico dovrà presentare un Piano Economico Finanziario (P.E.F.) rispetto alla cui redazione si fa fin d'ora presente che:

- il contributo alla gestione da parte del Comune di Firenze, € **30.500,00 lordi**, non è indicato nel seguente prospetto fra i ricavi; tale contributo, come sopra detto, è soggetto al ribasso in sede di gara, nel (P.E.F.) dovrà essere indicato (al lordo dell'IVA) il valore coincidente con l'offerta economica.
- i costi per manutenzione stimati dai Servizi Tecnici del Comune di Firenze non saranno ribassabili in sede di gara
- i costi per utenze (idrico, gas, luce) sostenuti dal precedente gestore nel periodo 1.09.2022 – 31.08.2023 sono stati pari, all'incirca, ad € 17.000,00.

**Ricavi (al netto del contributo alla gestione): € 83.200,00
(importi al lordo d'IVA di legge 22%)**

Voce	
Introiti da attività sportiva (inclusi Centri Estivi)	60.000,00
Commerciali – bar/ristorante	0,00
Altri ricavi commerciali (vendita articoli sportivi, bigliettazione, altro)	6.500,00
Proventi finanziari	0,00
Altri contributi	5.000,00
Sponsorizzazioni	3.000,00
Pubblicità	3.700,00
Altri ricavi	3.000,00
TOTALE	83.200,00

Costi (importi al lordo d'IVA di legge 22%)

Voce	
Compensi sportivi ed altri CCNL per i lavoratori dello sport	51.740,00
Acquisto materiali sportivi e riparazioni	2.500,00
Tesseramenti/ partecipazione a gare	4.000,00
Promozione	1.000,00
Assicurazioni per impianto ed attività sportiva	5.000,00
Utenze	17.000,00
Pulizie	4.800,00
Consulenti (contabilità/ amministrazione)	2.500,00
Manutenzioni ordinarie	22.570,00

Costi aziendali sicurezza	1.000,00
Imposte e tributi (incl TARI e passo carrabile)	2.000,00
Canone ricognitorio	244,00
Altri costi	646,00
TOTALE	113.700,00

Si fa nuovamente presente che nella redazione del Piano Economico Finanziario (Modello C1) i costi per manutenzioni ordinarie non potranno essere inferiori all'importo sopra indicato in grassetto (che include l'IVA 22%)

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, come sopra detto, il concessionario uscente **non aveva lavoratori dipendenti** al 31.05.2024, la gestione è stata 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).