

**Procedura negoziata per l'affidamento in concessione dei servizi di gestione  
dell'impianto sportivo di proprietà comunale denominato  
"Struttura attrezzata per canottaggio Via Villamagna"**

Progetto tecnico ex art.41 del D.Lgs. 36/2023

## **1) CONTESTO DI RIFERIMENTO**

Il Comune di Firenze è proprietario dell'impianto comunale denominato "**Struttura attrezzata per canottaggio Via Villamagna**", descritta per esteso in **ALLEGATO 1) "Relazione tecnico descrittiva dell'impianto sportivo"**, composta da un edificio a carattere sportivo, facente parte del complesso ben più ampio dell'ex Acquedotto comunale fiorentino, posto in Firenze con accesso da via Villamagna nr. 41. I locali oggetto della presente procedura comprendono due spogliatoi atleti con annessi servizi igienici, una palestra di muscolazione, un locale segreteria, locali tecnici oltre un deposito barche al coperto e uno all'esterno nel piazzale di pertinenza. Fa parte del complesso anche un pontile di alaggio per le canoe posto sulla riva del fiume.

La presente procedura è finalizzata ad individuare il prossimo gestore dell'impianto in cui, anche nell'ambito della prossima concessione, in considerazione della scarsità di strutture del genere in ambito comunale, dovranno essere praticate prevalentemente attività federali della Federazione Italiana Canottaggio (F.I.C.), con particolare riguardo anche allo sviluppo di una programmazione che preveda attività rivolte anche alle disabilità (attività F.I.S.D.I.R.- Federazione Italiana Sport Paralimpici).

L'impianto è stato costruito negli anni duemila proprio per sopperire alla crescente domanda sul territorio e per garantire la sostenibilità dell'attività agonistica, ha contribuito in questi anni a rafforzare il tessuto sportivo della riva sinistra - sud dell'Arno che, al di là della pratica libera e diffusa, offre alternative strutturate c/o gli impianti Campo di Calcio Anconella e Complesso sportivo Albereta. Sul fiume Arno insistono altre due strutture dedicate alle discipline F.I.C. con impianti di dimensione più rilevante e con una storicità più marcata.

## **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, nei termini dettagliatamente illustrati, in particolare, nel Capitolato e nel Piano dettagliato degli Interventi Manutentivi oltre che in parte della restante documentazione di gara.

Nell'impianto sportivo in oggetto, come sopra detto, dovrà essere garantito lo svolgimento, in via primaria, delle attività riguardanti la disciplina del **canottaggio** (Federazione Italiana Canottaggio – F.I.C.).

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° gennaio 2025** con scadenza **31 dicembre 2029**, con uno slittamento di due mesi nell'avvio programmato della decorrenza rispetto a quanto previsto in sede di indagine di

mercato - avviso di manifestazione di interesse. Resta inteso che la data effettiva di decorrenza della concessione coinciderà con la data di sottoscrizione del contratto o con la data di consegna dell'impianto sportivo, se precedente.

### **3) STIMA DEL VALORE DELLA CONCESSIONE**

Il valore della concessione è pari ad **€ 617.940,98**.

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

Il valore della concessione comprende:

a) € 569.540,98 - fatturato totale del concessionario generato per tutta la durata del contratto (5 anni + 5 anni opzione di rinnovo), al netto dell'IVA, quale corrispettivo dei lavori e dei servizi oggetto della concessione, nonché per le forniture accessorie a tali lavori e servizi, incluso il valore del contributo annuo riconosciuto dall'amministrazione per il mantenimento dell'equilibrio della gestione pari ad € 6.000,00 oltre IVA di legge

b) € 48.400,00 - vantaggio finanziario (5 anni + 5 anni opzione di rinnovo) conferito al gestore mediante la **concessione gratuita** degli immobili, per cui è stato considerato il valore del canone annuo di concessione, determinato dalla Commissione Valutazioni immobiliari, pari ad € 5.040,00, al netto del canone ricognitorio annuo effettivamente spettante all'Amministrazione (€ 200,00);

### **4) QUADRO ECONOMICO DI RIFERIMENTO PER LA REDAZIONE DEL PIANO ECONOMICO GESTIONALE (MODELLO C1)**

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 compresi **fra il 2021 ed il 2023**. Si tenga presente che il concessionario uscente, per proprie scelte organizzative, oltre a personale a titolo volontario, ha impiegato personale dipendente che potrà essere riassorbito, tramite clausole sociali, anche dal futuro gestore.

I costi sostenuti per manutenzioni nella precedente gestione sono risultati inferiori rispetto ai valori stimati dai Servizi Tecnici per la prossima concessione e riportati nel prospetto sotto indicato, al prossimo gestore sarà richiesto di realizzare gli interventi previsti nel Piano Dettagliato parte integrante della documentazione di gara con un budget annuo che non potrà essere mediamente inferiore ad € 8.540,00 lordi.

I costi per **utenze** sono stati calcolati come media rispetto al periodo 2021 – 2023.

Per il servizio oggetto della presente procedura, in considerazione dei risultati economici della precedente gestione, delle caratteristiche dell'impianto comunale AREA ATTREZZATA VILLAMAGNA, 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 **corrispettivo annuo alla gestione** riconosciuto dall'amministrazione per il mantenimento dell'equilibrio della gestione, soggetto al ribasso in sede di gara, è pari ad **€ 6.000,00 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.**

Si invitano gli operatori economici a porre particolare attenzione a questi aspetti:

- il seguente prospetto non include fra i ricavi il corrispettivo annuo alla gestione da parte del Comune di Firenze, pari ad **€ 7.320,00 lordi**, nel Piano Economico Gestionale (Modello C1) dovrà invece essere riportato, in misura coincidente con il valore inserito nel modello Offerta Economia prodotto da START, incluso l'eventuale ribasso in sede di gara;
- i costi per manutenzione stimati dai Servizi Tecnici del Comune di Firenze, sotto riportati nel prospetto, **non sono ribassabili in sede di gara**, possono essere pareggiati o rivisti soltanto al rialzo.
- nel Piano Economico Gestionale (Modello C1) è **obbligatorio** inserire i costi per la **manodopera** e i **costi aziendali della sicurezza** ai sensi dell'art.108 c.9 del D.Lgs 36/2023.

**Ricavi annui (al netto del contributo alla gestione): € 62.164,00  
(importi al lordo d'IVA di legge 22%)**

Voce	
Introiti da attività sportiva (inclusi Tesserati, Corsi F.I.C., Centri Estivi e nolo attrezzature)	51.150,00
Commerciali – bar/ristorante	0,00
Altri ricavi commerciali (vendita articoli sportivi, bigliettazione, altro)	2.000,00
Proventi finanziari	0,00
Altri contributi	2.000,00
Sponsorizzazioni	2.000,00
Pubblicità	2.000,00
Altri ricavi	3.014,00

<b>TOTALE</b>	<b>62.164,00</b>
---------------	------------------

**Costi annui (importi al lordo d'IVA di legge 22%): € 69.484,00**

<b>Voce</b>	
Costo della manodopera personale sport - CNEL H065	40.000,00
Costo della manodopera somministrazione (CNEL H05Y), pulizie (CNEL K511), altro	4.000,00
Acquisto materiali sportivi e riparazioni	1.800,00
Tesseramenti/ partecipazione a gare	1.000,00
Promozione	0,00
Assicurazioni per impianto ed attività sportiva	2.000,00
Utenze	5.700,00
Pulizie	2.000,00
Consulenti (contabilità/ amministrazione)	1.000,00
<b>Manutenzioni ordinarie</b>	<b>8.540,00</b>
Costi aziendali della sicurezza art.108 c.9 D.Lgs 36/2023	1.000,00
Imposte e tributi (incl.TARI e passo carrabile)	1.700,00
<b>Canone ricognitorio</b>	<b>244,00</b>
Altri costi	500,00
<b>TOTALE</b>	<b>69.484,00</b>

Come sopra anticipato, si ribadisce che nel Piano Economico Gestionale (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.

Il corrispettivo orario spettante al lavoratore impiegato a vario titolo nell'impianto **non potrà in ogni caso essere inferiore alla soglia minima inderogabile di 9 euro all'ora**, così come previsto per tutti

gli appalti del Comune di Firenze dalla Delibera di Giunta Comunale n. 2024/00097 parte integrante della documentazione di gara.

Sono previste clausole sociali, come sopra anticipato, nei termini previsti all'art. 9 del Capitolato di gara e all'art. 10 della Lettera di invito/ Disciplinare per la formulazione dell'offerta, rivolte al possibile riassorbimento di:

n. 1 dipendente full time – CCNL lavoratori dello Sport - livello 2 - qualifica istruttore - n.8 ore giornaliere, 40 ore settimanali, assunto a tempo indeterminato;

n. 1 dipendente full time - CCNL lavoratori dello Sport - livello 4 - qualifica operaio - n.4 ore settimanali, assunto a tempo indeterminato.

## **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).