

**Procedura negoziata per l'affidamento in concessione dei servizi di gestione dell'impianto sportivo di proprietà comunale denominato "PALESTRA SANTA MARIA NOVELLA"**

**CUI: S01307110484202300006**

**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 dalla palestra, la palestra, da uno spogliatoio atleti con annessi servizi igienici, un locale segreteria, un bagno adibito per disabili; al secondo piano si trovano un ulteriore spogliatoio provvisto di locale docce, servizio igienico e locale tecnico.

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 la vocazione storica dell'impianto e praticare prevalentemente discipline della **F.I.J.L.K.A.M.** (Federazione Italiana judo, lotta, karate, arti marziali) rivolte anche alle disabilità (attività **F.I.S.D.I.R.** - Federazione Italiana Sport Paralimpici), mantenendo comunque il valore di prossimità per un'utenza di età più elevata con corsi di ginnastica dolce, A.F.A., etc.

La palestra situata nel chiostro a fianco della chiesa di Santa Maria Novella è uno degli impianti più antichi di Firenze, fin dalla fine del XIX° secolo risultava avviata la pratica di varie discipline sportive fra cui, appunto, la lotta greco romana. A seguito di un recente intervento di restauro sono state realizzate significative migliorie per garantirne la fruibilità e sono stati valorizzati gli aspetti architettonici riscoprendo le volte affrescate sotto le quali si svolge ordinariamente l'attività sportiva. La palestra riveste un valore storico di prossimità, considerando che nel Quartiere, per un vasto raggio, è l'unica palestra comunale che garantisce un presidio per la promozione del benessere e dello sport a tariffe stabilite dall'Amministrazione. Nel centro storico di Firenze, a circa un chilometro di distanza, insiste un'altra palestra comunale storicamente dedicata alle arti marziali e al pugilato, la Palestra Nidiaci in Oltrarno attualmente gestita dalla storica società Sempre Avanti Juventus A.S.D.

**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, dovrà essere garantito lo svolgimento, in via prevalente, delle discipline della **F.I.J.L.K.A.M.** (Federazione Italiana judo, lotta, karate, arti marziali), potenziando anche le attività rivolte alle disabilità (attività **F.I.S.D.I.R.** - Federazione Italiana Sport Paralimpici), oltre a corsi di ginnastica di vario genere.

Pur non essendo al momento previsto un punto di ristoro/rivendita di articoli sportivi, è 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 2025**. Resta inteso che la data effettiva di decorrenza della concessione coinciderà con la stipula del contratto.

### 3. - STIMA DEL VALORE DELLA CONCESSIONE

Il valore della concessione è pari ad **€ 491.764,64**.

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, in particolare da quelli del 2022 e 2023 che non scontano gli effetti della pandemia COVID-19.

Il valore della concessione comprende:

- a) **€ 486.639,34** - 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 **€ 8.500,00** oltre IVA di legge
- b) **€ 5.125,30** - 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 (canone pagato dal concessionario uscente con rivalutazione ISTAT 2024), pari ad € 712,53, al netto del canone ricognitorio annuo effettivamente spettante all'Amministrazione (€ 200,00).

### 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, il numero di tesserati attivi risulta pari a circa **140 unità** (Registro Nazionale Società Sportive – sezione pubblica).

I costi sostenuti per **manutenzioni** nella precedente gestione sono inferiori rispetto ai valori stimati per la prossima concessione dai Servizi Tecnici (€ 6.000,00 oltre IVA di legge non ribassabili), il quadro economico tiene conto anche di questi elementi.

Nel corso della precedente gestione il concessionario non aveva intestate le **utenze** dell'impianto (acqua, gas, luce) che restavano in carico all'Amministrazione, con la prossima gestione il concessionario avrà l'obbligo di intestarsi le utenze. A tal riguardo si riportano i costi per le utenze sostenuti dall'Amministrazione comunale nell'ultimo triennio, si tenga presente che l'Amministrazione ha una tariffa agevolata per l'acqua pari all'incirca ad 1/4 del valore dell'utenza privata. I costi per consumi, calcolati come media triennale delle spese per utenze sostenute dall'Amministrazione, sono pari ad € 5.911,59, di cui:

MEDIA LUCE (2021, 2022, 2023)	€ 4.152,10
MEDIA GAS (2021, 2022, 2023)	€ 1.534,16
MEDIA ACQUA (2021, 2022, 2023)	€ 225,33

Per il servizio oggetto della presente procedura, in considerazione dei risultati economici della precedente gestione, delle caratteristiche dell'impianto comunale **"PALESTRA SANTA MARIA**

**NOVELLA”**, 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, né le caratteristiche del fabbricato presentano margini strutturali per uno sviluppo in tal senso.

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

IN ragione di quanto illustrato, il contributo annuo riconosciuto dall’amministrazione per il mantenimento dell’equilibrio della gestione, soggetto al ribasso in sede di gara, è pari ad **€ 8.500,00 oltre IVA di legge**. Detto contributo resta fisso e immutabile per tutta la durata della concessione.

In sede di gara, come previsto dal Codice, l’operatore economico dovrà presentare un Piano Economico Gestionale (**P.E.G. – Modello C1**) rispetto alla cui redazione si fa fin d’ora presente che:

- il contributo alla gestione da parte del Comune di Firenze, **€ 10.370,00 lordi**, non è indicato nel seguente prospetto fra i ricavi; tale contributo, come sopra detto, è soggetto al ribasso in sede di gara, nel (**Modello C1**) 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, **riportati nel modello C1 al lordo d’IVA**, non saranno ribassabili in sede di gara, l’operatore economico potrà eventualmente rivederli soltanto al rialzo.

**Si fa presente che la stima riportata nel quadro economico (tabella 1 e tabella 2) 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.**

**Ricavi (al netto del contributo alla gestione): € 49.000,00**  
**(importi al lordo d’IVA di legge 22%)**

**Tabella 1**

<b>Voce</b>	
Introiti da attività sportiva (inclusi Centri Estivi e tesseramento)	31.000,00
Commerciali – bar/ristorante	0,00
Altri ricavi commerciali (vendita articoli sportivi, bigliettazione, altro)	0,00
Proventi finanziari	0,00
Altri contributi	11.000,00
Sponsorizzazioni	2.000,00
Pubblicità	2.000,00
Altri ricavi	3.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>49.000,00</b>

**Costi (importi al lordo d’IVA di legge 22%): € 59.370,00**

**Tabella 2**

<b>Voce</b>	
Compensi sportivi ed altri CCNL per i lavoratori dello sport	19.000,00
Compensi addetti all’impianto (non CCNL lavoratori dello sport)	2.000,00
Acquisto materiali sportivi e riparazioni	2.500,00
Tesseramenti/ partecipazione a gare	12.000,00
Promozione	500,00
Assicurazioni per impianto ed attività sportiva	2.000,00
Utenze	6.500,00
Pulizie	2.000,00
Consulenti (contabilità/ amministrazione)	1.000,00
<b>Manutenzioni ordinarie</b>	<b>7.320,00</b>
Oneri aziendali sicurezza	500,00
Imposte e tributi (incl TARI e passo carrabile)	1.500,00
Canone ricognitorio	244,00
Altri costi	1.306,00
<b>TOTALE</b>	<b>59.370,00</b>

Si fa nuovamente presente che nella redazione del 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 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.

Il costo per la manodopera, che dovranno essere indicati obbligatoriamente dall'operatore economico nel Modello C1 a pena di esclusione, è stato stimato nella misura di **€ 21.000,00 annui** (vd. in tabella 2 le voci per “Compensi sportivi ed altri CCNL per i lavoratori dello sport” + “Compensi addetti all'impianto - non CCNL lavoratori dello sport”).

## **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).

Gli oneri per la sicurezza, che dovranno essere indicati obbligatoriamente nel Modello C1 a pena di esclusione, sono stati stimati (vd. tabella 2 “Oneri aziendali sicurezza”) nella misura di **€ 500,00 annui**.