



**DIREZIONE CULTURA E SPORT**  
**Servizio Sport e Politiche Giovanili**

**Procedura negoziata preceduta da indagine di mercato per la concessione di servizi ricreativi, sociali, culturali e formativi rivolti anche ai giovani presso i Centri Polivalenti Ex Fila e Il Kantiere**

**PROGETTO DEI SERVIZI**  
(Art. 41 D.lgs.36/2023)

Lotto 1 Ex Fila

Lotto 2 Il Kantiere

**Premessa**

1. Il Comune di Firenze è proprietario di due immobili, assegnati alla Direzione Cultura e Sport, Ex Fila e Il Kantiere, da tempo adibiti a “centri polivalenti” con primaria destinazione ad un target giovanile, dettagliatamente descritti negli **ALLEGATI: 1), Planimetria e Relazioni tecniche Ex Fila, e 2) Planimetria, Inventario e Relazioni tecniche Il Kantiere.**

2. Dovendo individuare operatori economici ai quali affidare la gestione dei servizi alla persona, di natura ricreativa, sociale, culturale e formativa, da svolgere nei Centri polivalenti comunali, il Comune di Firenze ha avviato un'**indagine di mercato** finalizzata all'espletamento di una **procedura negoziata senza pubblicazione di un bando di gara**, ai sensi dell'art. 187, comma 1, del D.lgs. n. 36 del 31.03.2023 ( di seguito “Codice”), per l'affidamento in concessione dei servizi in oggetto, considerato che il valore stimato della presente concessione, pari a € **3.903.039,64** è inferiore alla soglia di cui all'art. 14, comma 1, lett. a) del Codice.

3. La durata della concessione è di **cinque anni, con facoltà di rinnovo per ulteriori cinque anni**, con decorrenza prevista: per l'**Ex Fila**, al **1° agosto 2025** e scadenza al **31 luglio 2030**, considerata la scadenza del contratto attualmente in corso di esecuzione al 31.7.2025; per Il Kantiere, al **1° settembre** e scadenza al **31 agosto 2030**, considerata la scadenza del contratto attualmente in corso di esecuzione al 31.8.2025. Resta inteso che la data di effettiva decorrenza della concessione coinciderà con quella della stipula del contratto, o di avvio dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 17, commi 8 e 9, del D. Lgs. 36/2023.

4. I Centri polivalenti oggetto della presente procedura sono da considerarsi spazi pubblici di aggregazione sociale di Quartiere in quanto i futuri concessionari saranno soggetti ad alcuni *oneri di servizio*, sotto forma di riserva di spazi o di richiesta di servizi a titolo gratuito per i cittadini,

compensati attraverso la messa a disposizione a titolo gratuito degli immobili di proprietà comunale.

5. L'affidamento ha natura di concessione di servizi, ai sensi degli art. 176 e ss. del Codice; il CPV principale è il n. 92330000-3, *Servizi di zona ricreativa*, e i CPV secondari sono:

- n. 79952100-3. *Servizi di organizzazione di eventi culturali*,
- n. 80110000-8. *Servizi di istruzione prescolastica*,
- n. 55330000-2. *Servizi di caffetteria*;
- n. 80530000-8. *Servizi di formazione professionale*,
- n. 98133110-8. *Servizi prestati da associazioni giovanili*.

6. Ai sensi dell'art. 58 del Codice, al fine di garantire la effettiva partecipazione delle micro, delle piccole e delle medie imprese, anche di prossimità, la procedura è articolata in due lotti funzionali corrispondenti ai due Centri polivalenti: Centro Polivalente Ex Fila, Lotto 1, Centro Polivalente Il Kantiere, Lotto 2, identificati sulla base di criteri qualitativi e funzionali, essendo i Centri connotati da specificità e vocazioni differenti e collocati in diversi contesti territoriali.

7. Il presente documento costituisce l'elaborato progettuale di unico livello, previsto dall'art. 41, comma 12, del D.lgs. 36 del 31.03.2023 per le forniture e i servizi e si articola nelle seguenti sezioni:

- 1 relazione generale illustrativa;
- 2 indicazioni e disposizioni per la stesura dei documenti inerenti alla sicurezza di cui all'art. 26, comma 3, del D.lgs. n. 81/2008, e indicazione degli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;
- 3 calcolo del valore stimato della concessione e piano economico-finanziario di massima.

## **1. Relazione generale illustrativa.**

### **1.1 Analisi del fabbisogno e obiettivi.**

1. La presente procedura intende rispondere al crescente bisogno di disponibilità di spazi di aggregazione, socializzazione e di opportunità, da offrire *in primis* alle nuove generazioni, ma in generale alla comunità cittadina, in modo da favorire l'espressione di sé, la creatività, la socializzazione, la cultura, l'arte, il protagonismo dei giovani e di tutti i cittadini e le cittadine.

In particolare per la popolazione giovanile, il Covid-19 ha avuto un impatto particolarmente negativo, cambiandone le abitudini e incidendo sui sistemi di relazione esterna con riflessi significativi: il lockdown e la conseguente impossibilità di relazioni sociali, la drastica diminuzione di contatto tra pari, la complessità della DAD (Didattica a Distanza), la mancanza di partecipazione ad eventi di aggregazione e socializzazione, hanno generato un disagio profondo, da fronteggiare mediante l'attivazione, il consolidamento e il potenziamento di servizi dedicati ai giovani, in risposta al crescente malessere "generazionale".

2. Partendo dalle positive esperienze maturate in alcuni Centri giovani gestiti mediante soggetti terzi dalla Direzione Cultura e Sport, che nel corso del tempo sono divenuti sempre più dei centri polivalenti e multifunzionali, in grado di sviluppare progetti innovativi finalizzati all'erogazione, oltre che dei classici servizi di accoglienza e intrattenimento dei giovani, di ***diversi servizi***

*integrativi*, destinati anche al soddisfacimento di bisogni di altri target di popolazione quali i bambini, le famiglie, le persone anziane, con la presente procedura si intende ricercare operatori economici che possano gestire, in modo flessibile e diversificato, sotto il profilo strutturale ed organizzativo, gli immobili comunali in cui saranno ubicati i Centri.

3. Negli ultimi anni è stato possibile constatare che i luoghi di aggregazione che si sviluppano nei territori, spesso lo fanno nella dimensione commerciale dei bar, dei centri commerciali, degli esercizi pubblici in generale. Evidentemente questi luoghi rispondono ad una domanda di intrattenimento e svago che esiste e che si sta rafforzando. L'obiettivo del presente intervento è quello di valorizzare luoghi e spazi che possano mettere **al centro le persone**, i loro bisogni e desideri e che promuovano innanzi tutto una **cultura della partecipazione** rispetto ad una incentrata sul consumo, mediante l'organizzazione di servizi di utilità pubblica.

4. La finalità è quella di garantire la continuità dei centri polivalenti, aperti a tutta la popolazione, dagli anziani ai bambini, dai giovani alle famiglie, con l'ovvia difficoltà di conciliare interessi ed esigenze diverse mediante un'adeguata organizzazione degli spazi e la programmazione dell'utilizzo degli stessi, con un ventaglio di attività e contenuti destinati ai vari target di fruitori.

## **1.2 Descrizione del contesto in cui si inseriscono i Centri polivalenti**

La presente procedura di gara ha ad oggetto due centri polivalenti ubicati nei Quartieri 2 - Campo di Marte e 4 - Isolotto Legnaia.

### **LOTTO 1 - EX FILA**

Il Centro polivalente Ex Fila è ubicato in Via Monsignor Leto Casini, n. 11, nel Quartiere 2 – Campo di Marte, quartiere che si estende per 23,57 Km<sup>2</sup>, copre la zona nord-est della Città di Firenze e si compone di quattro aree: le Cure, Campo di Marte, Coverciano- Gignoro e Bellariva.

Al 31.12.2024 il Quartiere 2 ha una popolazione di 89.613 abitanti, il 24% della popolazione fiorentina. In totale, i giovani fra i 15 e 34 anni residenti nel quartiere al 31.12.2024 sono 17.097.

Gli altri Centri di aggregazione giovanile presenti nel Quartiere 2 sono lo Spazio Giovani C.U.R.E., all'interno del parco dell'area Pettini Burrelli, *a vocazione musicale*, e il Centro giovani Fantafondo, prevalentemente frequentato da bambini dai *6 anni in su* e da ragazzi preadolescenti e adolescenti fino ai 18 anni ai quali vengono proposte attività di socializzazione e aiuto compiti.

Nell'ambito dei servizi socio – educativi prestati in favore dei giovani, occorre menzionare il servizio di Educativa di Strada ed Empowerment di Comunità, rivolto prioritariamente a giovani e adolescenti dai 12 ai 20 anni, attualmente attivo in tutti e 5 i quartieri della Città, al fine di prevenire il disagio giovanile tramite l'attività di educatori professionisti che, intercettando gruppi spontanei di adolescenti e giovani nei luoghi naturali di ritrovo (strade, giardini, piazze...), instaurano coi i giovani utenti relazioni significative.

Durante la gestione del Centro polivalente Ex Fila, in corso al momento della presente procedura, sono stati attivati diversi servizi, rivolti a diversi target di popolazione:

- uno **spazio dedicato all'infanzia e alla famiglia**, con la presenza di un servizio educativo per l'infanzia (asilo nido) e di un Centro di documentazione infanzia e famiglie,
- uno **spazio dedicato ai giovani**, con la presenza di scuola di musica, coworking, produzione e promozione culturale, auditorium attrezzato per concerti, proiezioni, performance teatrali e incontri, uno studio radiofonico,

- uno **spazio bar/caffetteria** dotato di free wi-fi affacciato sul cortile esterno,
- spazi dedicati a numerose e diversificate attività – gratuite o a pagamento – quali, ad esempio, sportelli sociali, sedi di associazioni.

## **LOTTO 2 - IL KANTIERE**

Il Centro polivalente Il Kantiere si trova in Via del Cavallaccio, 1/Q, nel Quartiere 4 – Isolotto Legnaia del Comune di Firenze, che si estende per 16,96 Km<sup>2</sup> e si trova a ovest - sud-ovest della città di Firenze e si compone di cinque aree: Legnaia, Isolotto, Argingrosso, Ugnano e Mantignano. 66.635

Al 31.12.2024 il Quartiere 4 ha una popolazione di 66.635 abitanti, circa il 18% della popolazione fiorentina. In totale i giovani fra i 15 e 34 anni residenti nel quartiere, al 31.12.2024, sono 12.715.

Nel Quartiere 4 si trovano altri due centri polivalenti rivolti a giovani: New Staz e Sonoria, entrambi caratterizzati da una spiccata *vocazione per le attività artistiche e musicali*.

Nell'ambito dei servizi socio – educativi prestati in favore dei giovani, occorre menzionare il servizio di Educativa di Strada ed Empowerment di Comunità, rivolto prioritariamente a giovani e adolescenti dai 12 ai 20 anni, attualmente attivo in tutti e 5 i quartieri della Città, al fine di prevenire il disagio giovanile tramite l'attività di educatori professionisti che, intercettando gruppi spontanei di adolescenti e giovani nei luoghi naturali di ritrovo (strade, giardini, piazze...), instaurano coi i giovani utenti relazioni significative.

Durante la gestione del Kantiere, in corso al momento della presente procedura, sono stati attivati diversi servizi, rivolti a diversi target di popolazione:

- uno **spazio dedicato alla formazione professionale** la mattina;
- uno **spazio per attività varie** nel pomeriggio: corsi di lingue, teatro, canto, disegno e fumetto, informatica, sportello di ascolto per le famiglie.

## **2. Indicazioni e disposizioni per la stesura dei documenti inerenti alla sicurezza di cui all'art. 26, comma 3, del decreto legislativo n. 81 del 2008 ed indicazione degli oneri della sicurezza.**

2.1 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 del Centro e in caso di sostituzione nel corso della gestione, del nominativo del Datore di Lavoro (ovvero di colui che secondo il tipo e l'assetto dell'organizzazione ne ha la responsabilità, in quanto esercita i poteri decisionali e di spesa), ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. b) del citato decreto legislativo, e del nominativo del Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione, ai sensi dell'art.2, comma 1 lett. f) dello stesso decreto, corredato dal relativo attestato (indispensabile in caso di utilizzo dei Centri giovani polivalenti per pubblico spettacolo).

2.2 L'Aggiudicatario dovrà anche redigere specifici protocolli sanitari in materia di contenimento e gestione di emergenze epidemiologiche, che dovranno essere aggiornati ad ogni variazione normativa e trasmessi all'Amministrazione Comunale per le opportune verifiche.

2.3 Nella presente procedura non sussistono oneri della sicurezza definiti dall'ente concedente in materia di salute e sicurezza sul lavoro in quanto l'attività non prevede rischi specifici derivanti da interferenze tali da essere eliminati o ridotti; intendendosi per "interferenza" la circostanza in

cui si verifica un “contatto rischioso” tra il personale dipendente del Comune e quello del gestore, ovvero tra il personale di imprese diverse che operano nella stessa sede con contratti differenti.

2.4 Il concessionario è tenuto alla redazione e aggiornamento del DVR e al puntuale aggiornamento del Registro dei controlli periodici.

### 3 Calcolo del valore stimato della concessione e piano economico-finanziario di massima

3.1 Ai sensi dell’art. 179 del Codice, il **valore** della concessione è stato stimato sulla scorta dei seguenti elementi:

- fatturato totale dei concessionari generato per tutta la durata dei contratti, al netto dell’IVA, quale corrispettivo dei servizi oggetto della concessione;
- valorizzazione dell’opzione di rinnovo quinquennale dei contratti di concessione;
- introiti derivanti da pagamento utenti dei servizi (sono stati considerati e rielaborati i dati relativi alla pregressa gestione, forniti dai soggetti gestori uscenti - laddove esistenti);
- al fine di calcolare l’eventuale valore delle forniture messe a disposizione del concessionario dall’ente concedente, purché necessarie per l’esecuzione dei lavori o la prestazione dei servizi, sono stati analizzati gli inventari dei beni mobili e attrezzature presenti nelle strutture, considerando il relativo valore di stima;
- per valorizzare il vantaggio finanziario conferito al concessionario mediante la concessione gratuita degli immobili è stato considerato il valore del canone di concessione, determinato dalla Commissione Valutazioni immobiliari.

3.2 Il risultato di tali stime annuali è riportato di seguito:

#### STIMA DEL VALORE ANNUALE DELLA CONCESSIONE

LOTTO 1 – Centro Polivalente Ex Fila	
Elementi di calcolo	Importo stimato
<b>a) introiti da pagamento utenti servizi:</b>	
Servizi alle famiglie (asilo nido – spazio gioco - laboratori famiglie)	108.900,00
Coworking	2.500,00
Corsi di Musica, Canto, Danza, teatro ecc. (es. punto di ristoro)	103.519,32
<b>b) vantaggio finanziario derivante dall’uso dell’immobile (stima del canone di concessione)</b>	76.560,00
<b>c) vantaggi finanziari conferiti da terzi:</b>	
Utilizzo di spazi e sale	15.000,00
<b>d) entrate derivanti da vendita</b>	0,00
<b>e) valore delle forniture e dei servizi messi a disposizione dall’ente concedente (valore degli arredi e attrezzature risultante dall’inventario comunale)</b>	0,00
<b>f) ogni premio o pagamento ai candidati</b>	0,00
<b>Totale stima valore annuale della concessione</b>	<b>306.479,32</b>

LOTTO 2 – Centro Polivalente Il Kantiere	
Elementi di calcolo	Importo stimato
<b>a) introiti da pagamento utenti servizi:</b>	
Corsi di formazione e altro (es. punto ristoro)	33.248,06
<b>b) vantaggio finanziario derivante dall'uso dell'immobile (stima del canone di concessione)</b>	34.800,00
<b>c) vantaggi finanziari conferiti da terzi:</b>	
Utilizzo di spazi e sale	5.000,00
<b>d) entrate derivanti da vendita</b>	0,00
<b>e) valore delle forniture e dei servizi messi a disposizione dall'ente concedente (valore degli arredi e attrezzature risultante dall'inventario comunale)</b>	0,00
<b>f) ogni premio o pagamento ai candidati</b>	0,00
<b>Totale stima valore annuale della concessione</b>	<b>73.048,06</b>

3.3 Si è proceduto a definire un Piano Economico Finanziario di massima finalizzato ad individuare i principali elementi della gestione dei servizi, attraverso una stima dei costi di gestione, dei ricavi, e l'indicazione dell'equilibrio economico-finanziario complessivo; si ritiene pertanto che l'Amministrazione non debba erogare contributi finanziari alla gestione, ai sensi dell'art. 177, commi 5 e 6, del Codice.

3.4 La stima riportata nelle seguenti tabelle di riepilogo dei costi e dei ricavi **ha carattere puramente indicativo**, non impegna in alcun modo l'Amministrazione e non costituisce alcuna garanzia di corrispondenti introiti per il concessionario, che assume interamente a proprio carico il rischio di impresa inerente alla gestione del servizio.

3.5 Per entrambi i lotti la stima dei costi del personale è stata effettuata tenendo in considerazione:

- lo svolgimento di parte delle prestazioni oggetto dei contratti in essere in regime di rapporti di collaborazione e/o di affidamento di incarichi professionali a partita IVA;
- i dati sul personale dipendente attualmente impiegato nell'esecuzione dei contratti in essere, forniti dagli operatori economici uscenti.

Ai sensi dell'art. 57 del Codice, si applica alla presente procedura, tra le altre specificate nel Capitolato tecnico, la clausola sociale volta a garantire la stabilità occupazionale del personale impiegato nell'esecuzione dei contratti in essere, ferma restando la necessaria armonizzazione con l'organizzazione e le esigenze tecnico-organizzative degli operatori economici che saranno selezionati all'esito della gara.

3.6 Al fine di consentire la futura formulazione delle offerte nel rispetto della clausola sociale, si riportano di seguito i dati relativi al personale utilizzato nei contratti in corso di esecuzione presso ciascun Centro polivalente forniti:

- per il lotto 1, Centro polivalente Ex Fila, da Arci Firenze APS, con nota PG 37478 del 28.1.2025;

N. unità	Monte ore	CCNL	Qualifica e	Livello	Scatti	Data	Sede di lavoro	Lavoratore
----------	-----------	------	-------------	---------	--------	------	----------------	------------

personal e	settimanale	Applicato	mansione	Retr.		termine finale contratto		assunto ex L: 68/1999
1	7	coop. Sociali	Direzione	F2	1	Indeterminato	ex Fila	No
1	12	coop. Sociali	Segreteria e Logistica	D2	5	Indeterminato	ex Fila	No
1	8	coop. Sociali	Amministrazione e coworking	E2	5	Indeterminato	ex Fila	No
1	12	coop. Sociali	Addetto alle Pulizie	A2	0	Determinato fino al 30.6.2025	ex Fila	No
1	8	coop. Sociali	Addetto alle Pulizie	A2	2	Indeterminato	ex Fila	No
1	4	coop. Sociali	Coordinatore	E2	5	Indeterminato	Nido d'infanzia "Verde ranocchio"	No
1	30	coop. Sociali	Educatore infanzia	D1	5	Indeterminato	Nido d'infanzia "Verde ranocchio"	No
1	32	coop. Sociali	Educatore infanzia	D1	0	Determinato fino al 31.8.2025	Nido d'infanzia "Verde ranocchio"	No
1	30	coop. Sociali	Educatore infanzia	D1	2	Indeterminato	Nido d'infanzia "Verde ranocchio"	No
1	30	coop. Sociali	Educatore infanzia	D1	3	Indeterminato	Nido d'infanzia "Verde ranocchio"	No
1	25	coop. Sociali	Addetto all'infanzia	B1	5	Indeterminato	Nido d'infanzia "Verde ranocchio"	No
1	25	coop. Sociali	Addetto all'infanzia	B1	2	Indeterminato	Nido d'infanzia "Verde ranocchio"	No
1	10	commercio	Coordinamento progetti	3	5	Indeterminato	Arci Firenze / ex Fila	No
1	10	commercio	Segreteria progetti	2	12	Indeterminato	Arci Firenze	No

- per il lotto 2, Centro polivalente Il Cantiere, da Cepiss s.c.s. Onlus, con nota PG 36402 del 28.1.2025;

N. unità personale	Monte ore settimanale	CCNL Applicato	Qualifica e mansione	Livello Retr.	Scatti	Data termine finale contratto	Sede di lavoro	Lavoratore assunto ex L: 68/1999
1	10	coop. Sociali	Coordinatore area giovani	E1	5	Indeterminato	Il Cantiere	No
1	8	coop. Sociali	Coordinatore e area formazione	E1	5	Indeterminato	Il Cantiere	No
1	1	coop. Sociali	Amministrativo	D1	0	Indeterminato	Il Cantiere	No
1	20	coop. Sociali	addetto segreteria	B1	4	Indeterminato	Il Cantiere	No
1	14,5	coop. Sociali	addetto pulizie	A1	4	Indeterminato	Il Cantiere	No

3.7 Per entrambi i lotti, l'incremento dei costi è stato stimato tenendo conto di un aumento dell'indice armonizzato dei prezzi al consumo (IPCA) pari all'1,4% su base annua, corrispondente a quanto rilevato nel 2024, rispetto al mese di dicembre 2023. Trattandosi di gestioni già avviate, l'incremento dei ricavi è stato stimato sufficiente a coprire i costi.

3.8 Di seguito il **piano economico finanziario di massima** per la durata della concessione, per ciascun lotto.

Tabella 1 – piano economico finanziario Lotto 1 – Centro Polivalente Ex Fila

Lotto 1 - Centro polivalente EX Fila	Anno 1°	Anno 2°	Anno 3°	Anno 4°	Anno 5°
<b>Importo stimato</b>					
<b>A) RICAVI</b>	<b>306.479,32 €</b>	<b>310.770,03 €</b>	<b>€ 315.120,81</b>	<b>€ 319.532,50</b>	<b>€ 324.005,96</b>
<b>B) COSTI:</b>	<b>306.479,32 €</b>	<b>310.770,03 €</b>	<b>€ 315.120,81</b>	<b>€ 319.532,50</b>	<b>€ 324.005,96</b>
b.1 costi personale	57.346,89 €	58.149,75 €	€ 58.963,84	€ 59.789,34	€ 60.626,39
b.2 costi aziendali sicurezza	1.000,00 €	1.014,00 €	€ 1.028,20	€ 1.042,59	€ 1.057,19
b. 3 costi utenze	19.946,85 €	20.226,11 €	€ 20.509,27	€ 20.796,40	€ 21.087,55
b. 4 costi pulizie	17.186,65 €	17.427,26 €	€ 17.671,24	€ 17.918,64	€ 18.169,50
b.5 manutenzione ordinaria edile	<b>20.000,00 €</b>	20.280,00 €	€ 20.563,92	€ 20.851,81	€ 21.143,74
b.6 manutenzione ordinaria termoidraulica	<b>1.338,68 €</b>	1.357,42 €	€ 1.376,43	€ 1.395,70	€ 1.415,23
b.7 costi gestione e servizi – assicurazioni – altri costi	5.000,00 €	5.070,00 €	€ 5.140,98	€ 5.212,95	€ 5.285,94
b.8 vigilanza	500,00 €	507,00 €	€ 514,10	€ 521,30	€ 528,59
b.9 costi gestione asilo nido	179.160,25 €	181.668,49 €	€ 184.211,85	€ 186.790,82	€ 189.405,89
b.10 costi per arredi e attrezzature	5.000,00 €	5.070,00 €	€ 5.140,98	€ 5.212,95	€ 5.285,94
<b>C) Differenza (A-B)</b>	<b>€ 0,00</b>				

Tabella 2 piano economico finanziario Lotto 2 – Centro Polivalente Il Kantiere

Lotto 2 - Centro polivalente Il Kantiere	Anno 1°	Anno 2°	Anno 3°	Anno 4°	Anno 5°
<b>Importo stimato</b>					
<b>A) RICAVI</b>	<b>€ 73.048,06</b>	<b>€ 74.070,73</b>	<b>€ 75.107,72</b>	<b>€ 76.159,23</b>	<b>€ 77.225,46</b>
<b>B) COSTI:</b>	<b>€ 73.048,06</b>	<b>€ 74.070,73</b>	<b>€ 75.107,72</b>	<b>€ 76.159,23</b>	<b>€ 77.225,46</b>
b.1 costi personale	€ 40.028,90	€ 40.589,30	€ 41.157,55	€ 41.733,76	€ 42.318,03
b.2 costi aziendali della sicurezza	€ 450,00	€ 456,30	€ 462,69	€ 469,17	€ 475,73
b.3. costi utenze	€ 4.000,00	€ 4.056,00	€ 4.112,78	€ 4.170,36	€ 4.228,75
b.4 costi pulizia	€ 12.303,44	€ 12.475,69	€ 12.650,35	€ 12.827,45	€ 13.007,04

b.5 manutenzione ordinaria verde orizzontale	<b>€ 3.051,42</b>	€ 3.094,14	€ 3.137,46	€ 3.181,38	€ 3.225,92
b.6 manutenzione ordinaria edile	<b>€ 4.500,00</b>	€ 4.563,00	€ 4.626,88	€ 4.691,66	€ 4.757,34
b.7 manutenzione ordinaria termoidraulica	<b>€ 665,48</b>	€ 674,80	€ 684,24	€ 693,82	€ 703,54
b.8 costi gestione e servizi (assicurazione)	€ 2.500,00	€ 2.535,00	€ 2.570,49	€ 2.606,48	€ 2.642,98
b.9 altri costi (telefono, TARI, SIAE...)	€ 3.548,82	€ 3.598,50	€ 3.648,88	€ 3.699,97	€ 3.751,77
b.10 costi per arredi e attrezzature	€ 2.000,00	€ 2.028,00	€ 2.056,39	€ 2.085,18	€ 2.114,37
<b>C) Differenza (A-B)</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>

3.9 Alla luce delle suddette argomentazioni, il riepilogo generale della stima del valore della concessione è il seguente:

<b>Lotto</b>	<b>valore annuale</b>	<b>per 5 anni (considerata la percentuale di incremento annuale)</b>	<b>con opzione di rinnovo (10 anni)</b>
<b>Lotto 1 - Centro polivalente Ex Fila</b>	<b>€ 306.479,32</b>	<b>€ 1.575.908,62</b>	<b>€ 3.151.817,24</b>
<b>Lotto 2 - Centro polivalente Kantiere</b>	<b>€ 73.048,06</b>	<b>€ 375.611,20</b>	<b>€ 751.222,40</b>
<b>Totali complessivi</b>	<b>€ 379.527,38</b>	<b>€ 1.951.519,82</b>	<b>€ 3.903.039,64</b>

La Dirigente Amministrativa/RUP

(Dott.ssa Elena Toppino)