

Progetto Tecnico ex art.41 D.Lgs.36/2023 e ss.mm.ii.

**Procedura negoziata per l'affidamento in concessione dei servizi di gestione degli impianti sportivi di proprietà comunale
"CAMPO CALCIO ANCONELLA"**

CUI: S01307110484202400029

CPV: 92610000-0

1) CONTESTO DI RIFERIMENTO

Il Comune di Firenze è proprietario dell'impianto comunale denominato "CAMPO CALCIO ANCONELLA", Via Villamagna n. 41/a – Firenze, descritti per esteso in **ALLEGATO 1) "Relazione tecnico descrittiva dell'impianto sportivo"** a cui si rimanda.

La presente **procedura negoziata previa indagine di mercato, ex art.187 comma 1 del D.Lgs. 36/2023** (di seguito Codice), è finalizzata ad individuare il prossimo gestore dell'impianto in cui, anche nell'ambito della prossima concessione, per intenzione dell'Amministrazione, si dovrà praticare in via primaria, non esclusiva, la disciplina del calcio (attività della Federazione Italiana Giuoco Calcio – F.I.G.C.), rivolta anche alle disabilità (attività F.I.S.D.I.R. - Federazione Italiana Sport Paralimpici).

Nell'impianto, situato all'interno del parco dell'Anconella, a ridosso dell'altro impianto di proprietà comunale destinato al canottaggio, ha una storia che risale ai primi anni '70, inizialmente articolato in strutture provvisorie, col tempo consolidatosi in fabbricati realizzati in vari lotti, suddivisi in due zone distinte per collocazione ed utilizzo: un'area prettamente sportiva; un'altra destinata all'attività di ristorazione in un'immobile ricavato all'interno della ex vasca di defangazione.

L'impianto riveste un ruolo molto importante come centro di aggregazione all'interno del Quartiere 3, completa un'offerta sportiva che lungo la riva sinistra dell'Arno comprende, nell'arco di poche centinaia di metri, anche gli impianti di canottaggio, la piscina, l'area sportiva dell'Albereta; il ristorante è divenuto, negli anni, una realtà di valore sempre crescente a sostegno dell'attività principale portata avanti nelle aree sportive ma anche a servizio della popolazione del Quartiere.

L'impianto, che si presenta in buone condizioni manutentive, sia per la parte sportiva che per quella di somministrazione, nel corso del corrente anno sarà oggetto di un intervento straordinario di copertura della tribuna del campo da calcio principale che andrà a migliorare ulteriormente la dotazione dell'impianto senza pregiudicarne la funzionalità.

1) RELAZIONE DESCRITTIVA DELL'IMPIANTO

Vd. **ALLEGATO 1)** al Capitolato Speciale "Relazione tecnico descrittiva dell'impianto sportivo"

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 primaria, non esclusiva, della disciplina del calcio (attività della Federazione Italiana Giuoco Calcio – F.I.G.C.), rivolte anche alle disabilità (attività F.I.S.D.I.R. - Federazione Italiana Sport Paralimpici).

Secondo quanto previsto dal sopra citato vigente Regolamento comunale, è ammesso il subappalto 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.

Ai sensi all'art. 58 c.2 del Codice, l'appalto non è suddivisibile in lotti in quanto tale soluzione non è plausibile dal punto di vista economico e gestionale non pregiudicando comunque la partecipazione delle piccole e medie imprese.

La durata della concessione è di **anni otto (8)**, non è previsto il rinnovo, la decorrenza indicativa è dal **1° settembre 2025** con scadenza **31 agosto 2033**. 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 Codice.

Tale durata è stata commisurata rispetto alla tempistica in cui si può ragionevolmente prevedere che il concessionario recuperi gli investimenti effettuati per avviare la gestione e per condurre i servizi richiesti dalla presente procedura, insieme con un ritorno sul capitale investito, tenuto conto dei costi necessari per conseguire gli obiettivi contrattuali che saranno assunti dal concessionario.

3. - STIMA DEL VALORE DELLA CONCESSIONE

Il valore della concessione è pari ad **€ 5.097.411,28**.

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 il fatturato totale del concessionario generato per tutta la durata del contratto (**8 anni**), al netto dell'IVA, quale corrispettivo dei lavori e dei servizi oggetto della concessione, nonché per le forniture accessorie a tali lavori e servizi.

4. PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Il Piano Economico Finanziario 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 è stata condotta esclusivamente con contratti di collaborazione sportiva e volontariato**.

Si consideri che il numero di tesserati attivi, nelle diverse sezioni della F.I.G.C., risulta pari a circa **337 unità** (Registro Nazionale Società Sportive – sezione pubblica).

I costi per **manutenzioni** stimati per la concessione dai Servizi Tecnici, non ribassabili in sede di gara, sono complessivamente pari ad **€ 12.000,00 annui al netto d'IVA di legge** per le componenti

edile, di manutenzione **impianti** meccanici, elettrici e delle aree a verde, come dettagliato al punto 5) dell'ALLEGATO 1) "Relazione tecnico descrittiva dell'impianto sportivo" a cui si rimanda.

Si tenga presente che nel Piano Economico Finanziario (**P.E.F. – Modulo C1**) dovrà essere inserita un valore del costo per manutenzioni che non dovrà necessariamente coincidere con il suddetto importo (comunque non ribassabile). Il costo inserito nel P.E.F. dovrà comprendere l'esecuzione di tutti gli interventi di cui all'**ALLEGATO 2) al Capitolato Speciale "Piano Dettagliato Interventi Manutentivi"**.

Le utenze per forniture idrica, energia elettrica e gas saranno interamente a carico del concessionario; quale riferimento per la redazione del Piano Economico Finanziario, si riportano di seguito i valori arrotondati delle medie aritmetiche di quanto corrisposto dal gestore uscente ai rispettivi fornitori nel 2022 e 2023, considerando **le utenze a servizio delle aree sportive e quelle del ristorante:**

LUCE:	€ 59.000,00
GAS:	€ 23.000,00
ACQUA:	€ 11.000,00
Totale:	€ 93.000,00

Ai fini di garantire l'equilibrio economico finanziario della gestione in concessione dell'impianto sportivo, oltre ad una valutazione complessivamente condotta rispetto alla scelta organizzativa stabilita dall'Ente per soddisfare gli interessi della collettività, le caratteristiche degli impianti, lo stato manutentivo degli impianti, si considerino, fra l'altro, i seguenti oneri di servizio 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).

Il corrispettivo annuo riconosciuto dall'Amministrazione ex art.177 comma 6 del Codice per garantire l'equilibrio della gestione è pari ad **€ 5.000,00 oltre IVA di legge**, soggetto a ribasso in sede di gara.

Il concessionario dovrà corrispondere esclusivamente un canone ricognitorio annuale del valore di **€ 200,00 oltre IVA di legge** (€ 244,00 lordi).

In sede di gara, come previsto dal Codice, l'operatore economico dovrà presentare un proprio Piano Economico Finanziario (**P.E.F. – Modulo C1**) rispetto alla cui redazione si fa fin d'ora presente che i costi per manutenzione stimati dai Servizi Tecnici del Comune di Firenze, pari a € 14.400,00 lordi, **non ribassabili in sede di gara;** l'operatore economico potrà, eventualmente, rivederli soltanto al rialzo.

Nel **P.E.F. – Modulo C1** che l'operatore economico troverà sulla piattaforma START è già valorizzato il canone ricognitorio annuo, **non soggetto a ribasso o rialzo in sede di gara**, pari a € 200,00 oltre IVA di legge; si ricorda, infine, che nel **P.E.F. - Modulo C1** dovranno essere **obbligatoriamente** indicati i:

- ✓ **costi della manodopera**
- ✓ **oneri per la sicurezza afferenti l'impresa** sostenuti dall'operatore economico per gli adempimenti cui è tenuto ai sensi del D.Lgs. 81 / 2008 e imputati alla specifica concessione, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: oneri connessi alla sorveglianza sanitaria, dpi individuali, redazione ed elaborazione DVR etc., e comunque diversi da quelli da interferenze (pari a zero per questa concessione).

Di seguito il Piano Economico Finanziario di massima elaborato per l'intera durata della concessione; l'incremento dei costi nel medio periodo è stato stimato sulla base dell'indice NICS su base annuale stimato a marzo 2025 per la corrente annualità:

	ANNO 1°	ANNO 2°	ANNO 3°	ANNO 4°	ANNO 5°	ANNO 6°	ANNO 7°	ANNO 8°
A) Ricavi imp. sportivo (incl. somministrazione)	€ 596.000,00	€ 607.324,00	€ 618.863,16	€ 630.621,56	€ 642.603,47	€ 654.812,53	€ 667.254,27	€ 679.932,10
B) Costi impianto sportivo	€ 151.000,00	€ 153.869,00	€ 156.792,52	€ 159.771,56	€ 162.807,23	€ 165.900,56	€ 169.052,69	€ 172.264,69
1 Utenze	€ 40.000,00	€ 40.760,00	€ 41.534,44	€ 42.323,59	€ 43.127,74	€ 43.947,17	€ 44.782,17	€ 45.633,03
2 Manutenzioni	€ 14.640,00	€ 14.918,16	€ 15.201,61	€ 15.490,44	€ 15.784,75	€ 16.084,66	€ 16.390,27	€ 16.701,69
3 Personale	€ 45.000,00	€ 45.855,00	€ 46.726,25	€ 47.614,04	€ 48.518,71	€ 49.440,57	€ 50.379,94	€ 51.337,16
4 Materiale di consumo e attrezzature	€ 10.000,00	€ 10.190,00	€ 10.383,61	€ 10.580,90	€ 10.781,94	€ 10.986,79	€ 11.195,54	€ 11.408,26
5 Ammortamenti	€ 10.000,00	€ 10.190,00	€ 10.383,61	€ 10.580,90	€ 10.781,94	€ 10.986,79	€ 11.195,54	€ 11.408,26
6 Imposte (TARI, IMU, ecc.)	€ 7.000,00	€ 7.133,00	€ 7.268,53	€ 7.406,63	€ 7.547,35	€ 7.690,75	€ 7.836,88	€ 7.985,78
7 Altri oneri di gestione	€ 23.000,00	€ 23.437,00	€ 23.882,30	€ 24.336,07	€ 24.798,45	€ 25.269,62	€ 25.749,75	€ 26.238,99
8 Altri costi	€ 1.600,00	€ 1.630,40	€ 1.661,38	€ 1.692,94	€ 1.725,11	€ 1.757,89	€ 1.791,29	€ 1.825,32
C) Costi somministrazione	€ 450.000,00	€ 458.550,00	€ 467.262,45	€ 476.140,44	€ 485.187,10	€ 494.405,66	€ 503.799,37	€ 513.371,56
9 personale	202.000,00	205.838,00	209.748,92	213.734,15	217.795,10	221.933,21	226.149,94	230.446,79

Si fa presente che la stima sopra riportata 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.

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 H077 – 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 nelle attività di somministrazione;
- 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.

Come sopra anticipato, non sono previste clausole sociali, il concessionario uscente non aveva lavoratori dipendenti al 31/03/2025, la gestione è 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).