

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 DI CALCIO "GALLUZZO 1 e 2"

CUI: S01307110484202300005

CPV: 92610000-0

PREMESSA

Il Comune di Firenze è proprietario dell'impianto comunale denominato **CAMPO DI CALCIO "GALLUZZO 1 e 2"**, Via Biagini 3B/Viale Tanini – Firenze, descritto per esteso in **ALLEGATO 1)** "Relazione tecnico descrittiva dell'impianto sportivo" a cui si rimanda.

La presente procedura negoziata, ex art.187 comma 1 del D.Lgs. 36/2023 (di seguito Codice), a cui sono inviati a partecipare gli operatori economici che hanno presentato manifestazione di interesse rispetto all'indagine di mercato condotta sulla piattaforma START, è finalizzata ad individuare il prossimo concessionario dell'impianto per **n.8 anni** non rinnovabili.

1) CONTESTO DI RIFERIMENTO

L'impianto è situato nel Quartiere 3, zona Galluzzo, a margine del fiume Ema e dei giardini pubblici di Viale Tanini.

Storicamente l'impianto ha compreso, fino alla gestione corrente, anche le aree sportive (tennis, calcetto, beach volley, skate park, spogliatoi) e ricreative (ristorante) lungo Viale Tanini. L'Amministrazione Comunale ha programmato di non inserirle nella concessione di cui alla presente procedura; tali aree saranno oggetto, nel loro insieme, di una prossima assegnazione previo svolgimento di procedura ad evidenza pubblica.

L'impianto ha rivestito un ruolo molto importante come polo di aggregazione sociale all'interno del Quartiere 3, per anni è stato gestito dal Centro Sportivo Galluzzo, una realtà unica sul territorio del Comune di Firenze visto che comprendeva, nella propria compagine societaria, non soltanto società sportive del territorio, ma anche associazioni di vario genere che dal basso, hanno costruito una progettualità molto forte per coinvolgimento della cittadinanza, presidio del territorio e conduzione dei servizi rivolti ad un'utenza molto vasta, sportiva, con la prevalenza del calcio, e non.

L'interesse dell'Amministrazione è però che si mantenga viva la forte connessione con il territorio, anche tramite la collaborazione e la progettazione di attività condivise con associazioni, anche non sportive, rinnovando la valenza sociale dell'impianto comunale.

1) RELAZIONE DESCRITTIVA DELL'IMPIANTO

Vd. ALLEGATO 1) al Capitolato Tecnico "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).

L'interesse dell'Amministrazione è però che si mantenga immutata la destinazione degli spazi per l'associazionismo non esclusivamente sportivo, nello specifico, prevedendo una riserva in quattro dei cinque locali del piano superiore della palazzina spogliatoi storicamente adibiti a tale destinazione.

Si fa presente che a breve l'impianto sarà oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria con sostituzione di tutte le lampade interne e dei proiettori illuminanti le aree di gioco con tecnologia a LED; è prevista altresì la sostituzione dell'unica torre faro originale rimasta mentre le altre sono di recente messa in opera.

Secondo quanto previsto dal sopra citato vigente Regolamento comunale, 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.

Ai sensi all'art. 58 c.2 del Codice, l'appalto non è suddiviso 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 e dei vincoli di utilizzo che saranno assunti dal concessionario.

3. - STIMA DEL VALORE DELLA CONCESSIONE

Il valore della concessione è pari ad **€ 1.855.936,66**.

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**.

I costi per **manutenzioni** stimati per la concessione dai Servizi Tecnici, non ribassabili in sede di gara, sono complessivamente pari ad **€ 18.000,00, 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 Tecnico "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 riporta una stima annuale complessiva di **€ 50.000,00** per acqua, gas e luce, sulla base dei valori corrisposti dal gestore uscente nelle precedenti annualità.

Ai fini di garantire l'equilibrio economico finanziario della gestione in concessione dell'impianto sportivo, si consideri, fra l'altro, che il concessionario ha i seguenti oneri:

- 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).
- riserva di **n.3 stanze (palazzina spogliatoi)** a favore di associazioni del territorio: il concessionario del Campo di calcio "Galluzzo 1 e 2", per tutta la durata della concessione, dovrà riservare l'utilizzo **di tre delle cinque** stanze non direttamente destinate alla conduzione delle attività sportive, poste sopra la palazzina spogliatoi (esclusa la palestra), ad uso di associazioni del territorio, anche non sportive, ricavandone un corrispettivo forfettario annuo, a titolo di rimborso forfettario delle spese per utenze ed oneri manutentivi, che non potrà superare € 500,00 onnicomprensivi.
- riserva di **n.1 stanza** a favore di associazioni del territorio: il concessionario del Campo di calcio "Galluzzo 1 e 2", per tutta la durata della concessione, dovrà riservare l'utilizzo della stanza posta all'ingresso dell'impianto, originariamente destinata ad attività di custodia dell'impianto, ad uso di associazioni del territorio, anche non sportive, ricavandone un corrispettivo forfettario annuo, a titolo di rimborso delle spese per utenze ed oneri manutentivi, che non potrà superare € 500,00 onnicomprensivi.
- riserva di **n.1 stanza (palazzina spogliatoi)** a favore del gestore delle aree sportive e ricreative lungo Viale Tanini: il concessionario dell'impianto Campo di calcio "Galluzzo 1 e 2", per tutta la durata della concessione, dovrà riservare una stanza fra quelle poste sopra la palazzina spogliatoi

(esclusa la palestra), a titolo gratuito, al prossimo gestore delle aree sportive e ricreative lungo Viale Tanini.

- riserva dell'utilizzo di **n.1 spogliatoio compreso nella concessione delle aree sportive e ricreative lungo Viale Tanini** a favore della concessione Campo di calcio "Galluzzo 1 e 2": il concessionario dell'impianto "Campo di calcio Galluzzo 1 e 2" potrà utilizzare, per tutta la durata della concessione, a titolo gratuito, n.1 spogliatoio compreso nella concessione delle aree sportive e ricreative lungo Viale Tanini destinandolo al servizio delle attività che si svolgeranno nel campo da calcio "Galluzzo 2".

Il corrispettivo annuo riconosciuto dall'Amministrazione ex art.177 comma 6 del Codice per garantire l'equilibrio della gestione è pari ad **€ 45.000,00 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°	ANNO3°	ANNO 4°	ANNO 5°	ANNO 6°	ANNO 7°	ANNO 8°
A) Ricavi imp. sportivo (incl. somministrazione)	€ 172.000,00	€ 175.268,00	€ 178.598,09	€ 181.991,46	€ 185.449,29	€ 188.972,83	€ 192.563,31	€ 196.222,02
B) Costi impianto sportivo (incl. € 217.000,00 somministrazione)		€ 221.123,00	€ 225.324,34	€ 229.605,50	€ 233.968,00	€ 238.413,40	€ 242.943,25	€ 247.559,17
1 Utenze	€ 50.000,00	€ 50.950,00	€ 51.918,05	€ 52.904,49	€ 53.909,68	€ 54.933,96	€ 55.977,71	€ 57.041,28
2 Manutenzioni	€ 21.960,00	€ 22.377,24	€ 22.802,41	€ 23.235,65	€ 23.677,13	€ 24.127,00	€ 24.585,41	€ 25.052,53
3 Personale	€ 70.000,00	€ 71.330,00	€ 72.685,27	€ 74.066,29	€ 75.473,55	€ 76.907,55	€ 78.368,79	€ 79.857,80
4 Materiale di consumo e attrezzature	€ 15.000,00	€ 15.285,00	€ 15.575,42	€ 15.871,35	€ 16.172,90	€ 16.480,19	€ 16.793,31	€ 17.112,39
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	€ 27.785,09	€ 28.313,01	€ 28.850,95	€ 29.339,12	€ 29.957,71	€ 30.526,90	€ 31.106,91	€ 31.697,94
8 Altri costi	€ 15.254,91	€ 15.544,75	€ 15.840,10	€ 16.141,07	€ 16.447,75	€ 16.760,25	€ 17.078,70	€ 17.403,19

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 autonomi;
- 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).