



DIREZIONE CULTURA E SPORT

SERVIZIO SPORT E POLITICHE GIOVANILI

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

“COMPLESSO SPORTIVO CERRETI”

costituito da

CAMPO BASEBALL “PIERPAOLO VITA” – PALESTRA GEODETICA – CAMPO CALCIO

Viale Manfredo Fanti 18 - Firenze

CUI: S01307110484202500030

CIG: BC06452E90

CPV: 92610000-0

PREMESSA

Il Comune di Firenze è proprietario degli impianti comunali denominati “CAMPO BASEBALL PIERPAOLO VITA e GEODETICA” e “CERRETI CALCIO” che costituiscono il “COMPLESSO CERRETI” sito in via Manfredo Fanti n.18 – Firenze.

Il “COMPLESSO SPORTIVO CERRETI” è oggetto della presente procedura negoziata ex art.187 comma 1 del D. Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii. (di seguito “Codice”), preceduta da indagine di mercato per l'affidamento della concessione di servizi di gestione.

1) CONTESTO DI RIFERIMENTO

Il “Complesso Sportivo Cerreti” è situato nel Quartiere 2 del Comune di Firenze, nell'area di Campo di Marte, tra Viale Manfredo Fanti e Viale Paoli, in una zona urbana centrale e strategica della città, storicamente connotata da una forte vocazione sportiva.

L'area di Campo di Marte rappresenta il principale polo sportivo cittadino, caratterizzato da elevata accessibilità, collegamenti con il trasporto pubblico, prossimità alla stazione ferroviaria di Campo di Marte e presenza di servizi complementari. Data l'alta densità abitativa della zona, la domanda di spazi sportivi risulta strutturalmente rilevante e costante, sia per attività agonistica sia per attività dilettantistica, amatoriale e sociale.

L'Amministrazione Comunale intende salvaguardare la vocazione storica dell'impianto quale sede della disciplina del baseball, valorizzare ed incentivare la crescita del settore giovanile e promuovere lo sviluppo delle attività riconducibili alla Federazione Italiana Baseball e Softball. In

tale prospettiva, la futura programmazione gestionale dovrà prevedere una pianificazione coerente con tali indirizzi.

Gli interventi in corso sull'area di Campo di Marte, connessi alla riqualificazione dello Stadio Franchi e delle infrastrutture limitrofe, contribuiranno a ridefinire l'assetto urbano e la fruizione complessiva del quadrante sportivo cittadino.

Il Complesso Sportivo Cerreti, pur con criticità strutturali date dal tempo, si colloca, pertanto, in un contesto dinamico, strategico e ad elevata potenzialità di sviluppo, costituendo un'infrastruttura sportiva di interesse pubblico rilevante per l'intera comunità fiorentina.

2) RELAZIONE DESCRITTIVA DELL'IMPIANTO

Vd. **ALLEGATO 1)** al Capitolato Tecnico **“Relazione tecnico descrittiva dell'impianto sportivo”**.

3) OGGETTO E DURATA DELLA CONCESSIONE

Il Concessionario dovrà garantire l'uso pubblico del complesso sportivo, 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.

L'interesse dell'Amministrazione comunale è che l'impianto da Baseball sia valorizzato in quanto struttura di livello nazionale ed internazionale per la pratica delle discipline F.I.B.S (Federazione Italiana Baseball e Softball) e che, nella palestra geodetica, sia offerto un adeguato servizio per la promozione della salute e del benessere psico – fisico, con attività di pesistica, aerobiche e corsistica varia; per quanto concerne le altre aree non sono richieste specifiche destinazioni sportive primarie. Per quanto riguarda i locali posti al primo piano della tribuna (ex uffici dei dipendenti comunali), oltre ai servizi oggetto della presente concessione, è consentito l'utilizzo anche da parte di associazioni ed Enti del Terzo settore del territorio, anche non sportivi, per condurre attività di carattere sociale ed aggregativo, preferibilmente rivolte ai giovani; in tal caso, il gestore potrà ricavarne un corrispettivo forfettario annuo, a titolo di rimborso forfettario delle spese per utenze ed oneri manutentivi, che non potrà superare € 2.500,00 onnicomprensivi annui.

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 **DUE (2)**, con decorrenza indicativamente prevista **dal 1° ottobre 2026 e scadenza 30 settembre 2028**. E' prevista l'opzione di rinnovo per **UN (1)** ulteriore anno, con espresso provvedimento dell'Amministrazione, indicativamente, **dal 1° ottobre 2028 al 30 settembre 2029**. Si consideri che, come riportato in **ALLEGATO 1) – Relazione Tecnico Descrittiva dell'Impianto**, p.5, il **“CAMPO DI CALCIO CERRETI”** **dovrà rientrare nella disponibilità del Comune di Firenze a partire dal 01/01/2027**, pertanto, farà parte della consistenza della concessione soltanto per i pochi mesi intercorrenti fra tale scadenza e la consegna

dell'impianto, pertanto, senza alcun rilievo sostanziale sull'equilibrio economico della gestione a partire dalla prima annualità.

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.

4) STIMA DEL VALORE DELLA CONCESSIONE

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

Tale valore comprende il fatturato totale del concessionario generato per tutta la durata del contratto (**2 anni**), oltre all'ulteriore (**1**) anno di rinnovo opzionale, al netto dell'IVA, quale corrispettivo dei lavori e dei servizi oggetto della concessione, nonché per le forniture accessorie a tali lavori e servizi, del vantaggio finanziario conferito al concessionario, quantificato come stima del valore del canone annuo di concessione, effettivamente non corrisposto dal gestore, ed è stimato in € **2.577.725,94**.

Il valore della concessione comprende il fatturato totale del concessionario generato per tutta la durata del contratto (**2 anni**), oltre all'ulteriore (**1**) anno di rinnovo opzionale, al netto dell'IVA, quale corrispettivo dei lavori e dei servizi oggetto della concessione, nonché per le forniture accessorie a tali lavori e servizi.

5) PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Le stime economiche di seguito poste come riferimento per la presente procedura sono state elaborate assumendo quale principale riferimento i dati consuntivi della gestione dell'impianto relativi agli ultimi esercizi disponibili, ritenuti rappresentativi delle ordinarie condizioni di esercizio. Tali dati sono stati istruiti al fine di renderli coerenti con uno scenario gestionale riferibile anche ad un operatore economico potenzialmente diverso dal concessionario uscente. La stima tiene altresì conto della collocazione dell'impianto nel principale polo sportivo cittadino, dell'elevata accessibilità dell'area di Campo di Marte e delle potenzialità di sviluppo della struttura connesse alla presenza di spazi sportivi polifunzionali e di ulteriori locali suscettibili di utilizzo per finalità sportive, aggregative e sociali.

In particolare, si è tenuto conto della possibile non integrale trasferibilità di elementi immateriali propri della gestione storica, quali il radicamento territoriale, la consistenza della base associativa e il patrimonio relazionale consolidato nel tempo, che possono incidere sulla capacità di generare ricavi.

Le previsioni riportate nel Piano Economico Finanziario sono pertanto da intendersi come stime prudenziali e ragionevolmente conseguibili da parte di un operatore economico medio, in condizioni ordinarie di mercato.

5.1. Manutenzioni ordinarie

I costi annuali per le **manutenzioni**, che non potranno essere stimati al ribasso nel Piano Economico Finanziario che sarà previsto in sede di gara, **sono stati assunti in conformità alle valutazioni della Direzione Servizi Tecnici del Comune di Firenze** e quantificati al punto 5 - Allegato 1) – Relazione Tecnico Descrittiva degli Impianti, per le componenti edile, di

manutenzione impianti meccanici, elettrici e delle aree a verde nella misura complessiva di: € **40.000,00**, al netto d’IVA di legge

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 (**tale importo è comunque non ribassabile**). Il costo inserito nel P.E.F. dovrà comprendere l’esecuzione di tutti gli interventi di cui **ALLEGATO 2)** al Capitolato Tecnico **“Piano Dettagliato Interventi Manutentivi”**.

5.2. Costi per utenze

I **costi annuali** dei consumi sono stati stimati nella misura di complessivi € **165.000,00** sulla base dei dati storici riferiti all'ultimo decennio, opportunamente rideterminati escludendo i consumi attribuibili all'impianto di calcio, che non rientrerà nella disponibilità del futuro gestore. Il dettaglio della stima è il seguente: I costi annuali per i **consumi** sono stati stimati nella misura di complessivi € **165.000,00** sulla base di dati decennali forniti dalla Direzione Servizi Tecnici (**Punto 7 - Allegato 1**) – Relazione Tecnico Descrittiva degli Impianti), ridotti da una stima dei consumi dell’impianto di calcio, visto che dal 1° gennaio 2027 non sarà nelle disponibilità del gestore; il dettaglio risulta pertanto il seguente:

Luce € 109.000,00
Gas € 34.000,00
Acqua € 22.000,00

Si precisa che nel “Progetto dei Servizi” approvato con Determinazione Dirigenziale n. 04510/2026, facente parte della documentazione relativa all'Indagine di Mercato pubblicata sulla piattaforma START (procedura n. 023607/2026), è stato correttamente riportato l'importo complessivo stimato dei consumi pari ad € 165.000,00, ma, per mero errore materiale, risultano invertiti gli importi riferiti alle voci Gas e Acqua.

Gli importi corretti delle stime sono pertanto i seguenti:

Gas: € 34.000,00;
Acqua: € 22.000,00.

Resta invariato l'importo complessivo stimato dei consumi pari ad € **165.000,00**.

Le stime sono state formulate, secondo criteri di prudenza e ragionevolezza, tenendo conto dei dati storici disponibili, dei potenziali miglioramenti gestionali conseguibili in regime di rischio operativo (le utenze nella precedente concessione erano intestate all’Amministrazione Comunale) e dalle incertezze connesse all'evoluzione del quadro macroeconomico e dei costi dei fattori produttivi.

5.3. Costi della manodopera

Dal punto di vista economico-finanziario, sono state considerate le risorse umane necessarie per l'erogazione dei servizi e che quindi rientrano nel costo del lavoro complessivo della gestione.

I costi della manodopera sono stati pertanto stimati nei seguenti termini:

“Personale dipendente” = € 74.547,02 considerando i costi aziendali per:
CCNL Impianti Sportivi e Palestre – CNEL H077
Livello 4 – n.30 ore settimanali (**oggetto di clausola sociale vd. Punto 6.2)**

Livello 3 – n.40 ore settimanali (**oggetto di clausola sociale vd. Punto 6.2)**

Livello 3 – n.30 ore settimanali

I costi per **“Collaboratori geodetica, scuola baseball” e “Compensi collaboratori segreteria, amministrazione, dirigenti, etc.”** (€ 123.722,55 + € 115.945,10) sono stati stimati sulla base delle serie storiche del concessionario e di altre valutazioni comparative.

I costi della manodopera sono rivedibili, in sede di offerta, per composizione e importi, in ragione del modello organizzativo adottato dal concessionario, si tenga comunque presente che sono oggetto della valutazione complessiva di sostenibilità e congruenza della proposta; lo scostamento al ribasso, rispetto alla previsione del presente Progetto, dovrà essere ben argomentata nella Relazione allegata al Modello C1.

5.4. Stato manutentivo

Lo stato complessivo di manutenzione è dettagliato in “ALLEGATO 1) – Relazione Tecnico Descrittiva dell’Impianto”, **si invitano gli operatori economici a prendere visione dell’impianto in occasione di un sopralluogo (facoltativo) da concordare con la scrivente Amministrazione.**

Al riguardo, si fa presente che **non sono programmati interventi di manutenzione straordinaria** del Complesso sportivo oggetto della presente procedura.

5.5. Principali vincoli gestionali

Ai fini di garantire l’equilibrio economico finanziario della gestione in concessione dell’impianto sportivo, si considerino, 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;
- 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);
- **nell’impianto da baseball dovrà comunque essere consentito, a titolo oneroso, lo svolgimento delle partite delle società sportive cittadine che necessitano dello specifico livello di omologazione per la regolare partecipazione ai rispettivi tornei.**

Come anticipato al punto 3), è facoltà del concessionario assegnare in uso ad associazioni ed Enti del Terzo settore del territorio, anche non sportivi, per condurre attività di carattere sociale ed aggregativo, preferibilmente rivolte ai giovani; in tal caso, il gestore potrà ricavarne un corrispettivo forfettario annuo, a titolo di rimborso forfettario delle spese per utenze ed oneri manutentivi, che non potrà superare **€ 2.500,00** onnicomprensivi annui.

5.6. Corrispettivo alla gestione e canone ricognitorio

Ai fini del mantenimento dell’equilibrio economico – finanziario della gestione, anche in considerazione dei vincoli di cui al punto precedente e del complessivo mediocre stato

manutentivo, nelle more delle previsioni dell'art.177 comma 6 del Codice, l'Amministrazione riconosce un corrispettivo annuo pari ad **€ 55.936,78 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) non soggetto a ribasso.

5.7. Piano Economico Finanziario – Modulo C.1

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 **€ 40.000,00**, per la prima annualità, **non ribassabili in sede di gara**; l'operatore economico potrà, eventualmente, rivederli soltanto al rialzo.

Di seguito il Piano Economico Finanziario di massima elaborato per i due anni della concessione. Ai fini della programmazione economica si assume prudenzialmente per l'annualità 2027 un incremento, per alcune voci di costo, secondo la variazione dei prezzi al consumo (NIC), pari al 2,0%, in coerenza con le più recenti previsioni macroeconomiche disponibili per l'economia italiana:

Ricavi	Anno 1	Anno 2	Anno 3
Da attività sportiva (inclusi Centri Estivi)	667.210,64	680.554,85	694.165,95
Commerciali – bar/ristorante	50.000,00	50.000,00	51.000,00
Ricavi da sponsorizzazioni e pubblicità	10.000,00	10.000,00	10.200,00
Contributi in conto esercizio (non include il corrispettivo per la gestione)	10.000,00	10.000,00	10.200,00
Altri ricavi oltre le voci precedenti	51.872,89	52.750,35	53.490,34
TOTALE	789.083,53	803.305,20	817.526,87

Costi	Anno 1	Anno 2	Anno 3
Personale dipendente	73.801,05	73.801,05	75.052,60
Per servizi – compensi collaboratori geodetica, scuola baseball	123.722,55	126.197,00	128.720,94
Per servizi – compensi collaboratori segreteria, amministrazione, dirigenti, etc.	115.945,10	118.264,00	120.629,28
Per servizi - assicurazioni e fideiussione	7.843,14	8.000,00	8.160,00
Per servizi - utenze	165.000,00	168.300,00	171.666,00
Per servizi – consulenti	14.705,88	15.000,00	15.300,00
Per servizi – pulizie	27.450,98	28.000,00	28.560,00
Commerciali – bar/ristorante	34.313,73	35.000,00	35.700,00
Manutenzioni ordinarie	40.000,00	40.800,00	41.616,00
Imposte e tributi (inclusi TARI e passo carrabile)	8.000,00	8.000,00	8.000,00
Canone ricognitorio a favore del Comune di Firenze	200,00	200,00	200,00
Acquisto materiali sportivi	58.022,48	59.779,93	60.000,00
Ammortamenti per attrezzature e macchinari geodetica ed altre aree sportive	100.000,00	103.000,00	96.633,99
Altri costi (per servizi e non)	74.015,41	72.860,00	81.184,84

Oneri per la sicurezza ex L.81/2008 - NON da interferenze	2.000,00	2.040,00	2.040,00
TOTALE	845.020,31	859.241,98	873.463,65

5.8. Precisazioni

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).

I costi della manodopera comprendono le seguenti voci di costo (riportare anche lo zero se stimati nulli):

- Personale dipendente
- Pulizie – **solo se personale dipendente/collaboratori occasionali** (altrimenti si stima come servizio)
- Collaboratori geodetica, scuola baseball
- Compensi collaboratori segreteria, amministrazione, dirigenti, etc.

Al riguardo, vedasi anche il precedente punto 5.3.

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.

6) CCNL DI RIFERIMENTO e CLAUSOLE SOCIALI

Il concessionario nell'esecuzione dei servizi 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/sub-appalto:

- 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 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.

Per le Clausole sociali, in continuità con quanto anticipato al precedente punto 5.3., vedasi il Disciplinare di gara art. 10.

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).