



COMUNE DI FIRENZUOLA
PROVINCIA DI FIRENZE
Tel. (055) 819941

AVVISO PUBBLICO

PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO, PRIVO DI RILEVANZA ECONOMICA, PISCINA COMUNALE DI FIRENZUOLA E RELATIVI ANNESSI

CODICE CIG BB50FE5CC1

IL COMUNE DI FIRENZUOLA

Richiamata la legge regionale n. 21 del 27 febbraio 2015 ed in particolare l'art. 14, il quale, al comma 1, prevede che *“gli enti locali che non intendono gestire direttamente i propri impianti sportivi, ne affidano in via preferenziale, la gestione a società e associazioni sportive dilettantistiche (ASD), enti di promozione sportiva, discipline sportive associate e federazioni sportive nazionali, secondo procedure ad evidenza pubblica”*.

RENDE NOTO

che intende affidare in concessione amministrativa temporanea (c.d. “concessione strumentale di bene pubblico”), il predetto impianto, affidandone la gestione, in via preferenziale, a società e associazioni sportive dilettantistiche (ASD), enti di promozione sportiva, discipline sportive associate e federazioni sportive nazionali secondo le modalità stabilite dal presente avviso pubblico.

Ente proprietario dell'impianto sportivo:

Comune di Firenzuola – Referente Ufficio Lavori Pubblici - Tel. 055- 8199455/440

Indirizzo internet dal quale è possibile scaricare il presente bando di gara:
<http://www.comune.firenzuola.fi.it/>

- Indirizzo di posta elettronica: ufficiollpp@comune.firenzuola.fi.it
- Indirizzo pec: comune.firenzuola@postacert.toscana.it

L'impianto è considerato privo di rilevanza economica come risulta dalla Delibera di Giunta n. 35 del 16/04/2022.

Durata della Concessione: 3 anni

1. Procedura di affidamento:

procedura ad evidenza pubblica, ai sensi della Legge regionale Toscana n. 21 del 2015, da svolgersi secondo le modalità descritte nel presente Avviso, nel capitolato speciale e nello schema di convenzione allegati, parti integranti dell'avviso stesso.

2. Oggetto della concessione

Gestione in concessione amministrativa temporanea dell'impianto sportivo, privo di rilevanza

economica, Piscina Comunale e relativi annessi, avente le seguenti caratteristiche.
L'impianto sportivo oggetto del presente avviso è sito presso il Capoluogo del Comune di

Firenzuola in Viale Sandro Pertini 42, presso l'area sportiva in denominata "Pian del Ponte", tra il centro storico ed il fiume Santerno. L'impianto è stato inaugurato nel corso dell'estate del 2005.

Il complesso sportivo è costituito da due impianti sportivi :

uno principale costituito da piscina all'aperto composta da: vasca tradizionale di m. 25,00 x 12,50, vasca ludica-ricreativa di forma regolare, un'area attrezzata a verde, locali tecnologici ed il fabbricato servizi, fabbricato spogliatoi-servizi comprendente anche i locali ufficio, biglietteria, infermeria, sale filtri/pompe, solarium, area esterna e un esercizio pubblico di somministrazione (Bar) a tipologia unica (d'ora in avanti denominati più brevemente "piscina");

uno secondario costituito da una palestra fitness con relativi spogliatoi e docce, (d'ora in avanti chiamata più brevemente "palestra").

Per la descrizione analitica dell'impianto si rimanda al capitolato speciale allegato.

3. Identificazione catastale:

L'Impianto sportivo in oggetto di bando è censito al Catasto Terreni nel Foglio di mappa 178 particella 277

4. Durata e caratteristiche dell'affidamento

La durata dell'affidamento in concessione è stabilita in anni 3 (tre) con decorrenza dal verbale di consegna e/o dalla stipula del contratto.

L'affidamento in gestione ha natura di rapporto concessorio e la gestione non ha caratteristiche imprenditoriali. L'impianto, nella composizione su indicata è concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, perfettamente noto al concessionario. All'atto della presa in gestione dell'impianto sportivo verrà redatto apposito verbale di consegna.

Per la concessione si applica il canone annuo pari ad € 3.000,00 (oltre IVA se dovuta) .

Si rileva che è previsto altresì un corrispettivo annuo nella misura fissa pari ad € 15.000,00 (oltre IVA se dovuta) soggetto a ribasso.

Il predetto corrispettivo verrà corrisposto alle condizioni contenute nel capitolato speciale d'appalto, alle seguenti scadenze:

30% entro il 15 Luglio di ogni anno;

70% entro il 31 Dicembre di ogni anno.

I rapporti economici saranno rapportati all'effettivo periodo di vigenza contrattuale. L'Amministrazione si riserva la facoltà di chiedere l'avvio dell'esecuzione della convenzione in pendenza della formale stipulazione della stessa, ai sensi dell'art. 17 del D.lgs. 36/2023, fatta comunque salva l'aggiudicazione definitiva e nelle more della verifica dei requisiti.

5. Soggetti destinatari dell'avviso

I soggetti destinatari, in via preferenziale, del presente avviso sono:

- società ed associazioni sportive dilettantistiche, affiliate alle federazioni sportive nazionali;
- enti di promozione sportiva e società loro affiliate;
- discipline sportive associate
- enti di promozione sportiva e tutti i soggetti riconosciuti e affiliati al CONI e al CIP

In via residuale, la gestione degli impianti può essere affidata ad Associazioni regolarmente costituite il cui statuto preveda il perseguimento di finalità formative, ricreative e sociali nell'ambito dello sport e del tempo libero e che dimostrino capacità operativa adeguata alle attività da realizzare.

L'impianto sportivo in oggetto potrà essere assegnato sia in presenza di offerte singole sia in presenza di offerte presentate da raggruppamenti temporanei di associazioni riconducibili alle categorie precedentemente indicate, ancorché non ancora formalmente costituiti. Tutte le associazioni parte del raggruppamento dovranno essere in possesso dei requisiti di ammissione di ordine generale e speciale di seguito indicati.

6. Requisiti di ammissione

I partecipanti alla presente selezione, a pena di esclusione dalla gara, dovranno essere in possesso dei seguenti requisiti:

- Insussistenza di una qualsiasi causa di esclusione prevista dall'art. 93 e seguenti del D. Lgs. 36/2023 - Requisiti di idoneità ordine generale
- non essere incorsi in gravi inadempienze in un precedente rapporto con L'Amministrazione Comunale nella gestione degli impianti sportivi comunali;
- non risultare morosi nei confronti dell'Amministrazione Comunale. Tale requisito può essere superato nel caso in cui il richiedente, unitamente alla domanda di partecipazione, presenti un congruo piano di rientro.

7. Obblighi e diritti del Gestore

Per quanto riguarda la **PISCINA**, il Gestore ha l'obbligo di:

- Rispettare il Regolamento di attuazione della Legge regionale Toscana n. 8/2006, come modificato dal DPGR 54/R/2015, in particolare l'art. 47 c. 1 il quale prevede:

“Al fine di garantire l'igiene, la sicurezza degli impianti e dei bagnanti e la funzionalità della piscina sono preposte le seguenti figure:

- a) il responsabile della piscina;*
- b) l'assistente bagnanti;*
- c) l'addetto agli impianti tecnologici”.*

I compiti delle figure di cui sopra sono dettagliati agli art. 47, 48 e 49 della normativa sopra citata.

- Assicurare il regolare funzionamento dell'impianto in concessione secondo le indicazioni del Comune di Firenzuola, assumendo a proprio carico gli oneri gestionali ad esclusione di quelli relativi alla manutenzione straordinaria dell'impianto e di quelli espressamente indicati nella convenzione
- Rispettare il periodo minimo di apertura dal 15/06 al 31/08
- Rispettare l'apertura minima giornaliera dalle ore 10 alle ore 18
- Applicare le tariffe come da relativa Delibera di Giunta
- Garantire l'apertura dell'impianto nel suo complesso a tutti i cittadini;
- Effettuare gli interventi di pulizia e sanificazione ambientale indicati nelle norme per la gestione degli impianti natatori, elaborate dall'Azienda USL territorialmente competente, al fine di assicurare la necessaria igienicità degli ambienti e delle acque di balneazione dell'impianto.
- L'assunzione di idonee coperture assicurative per tutti gli operatori.
- Attivazione dell'utenza TARI riferita all'attività del Bar al fine del corretto conferimento dei rifiuti
- Volturare a proprio carico le Utenze di Luce e Gas

- Sottoscrivere la Convenzione allegata

Per quanto riguarda la **PALESTRA**, la stessa verrà utilizzata inizialmente nell'ambito dell'attività della piscina per l'utilizzo degli spogliatoi, dei bagni e delle docce per l'acqua calda, fino alla sistemazione dell'impianto attualmente fuori uso.

Solo successivamente, a seguito di verifica, riprenderà la funzione di palestra.

8. Oneri e competenze dell'Amministrazione Comunale

Sono a carico dell'Amministrazione Comunale le spese di manutenzione straordinaria dei locali e degli impianti.

L'Amministrazione Comunale effettuerà sopralluoghi necessari per verificare lo stato di manutenzione e di gestione degli impianti a mezzo dei tecnici comunali coadiuvati da personale specializzato e potrà anche disporre verifiche straordinarie ogni qualvolta lo riterrà opportuno. L'Amministrazione Comunale è proprietaria degli arredi, dei materiali e delle attrezzature presenti nell'impianto, quali risulteranno da inventario predisposto al momento della consegna della gestione, debitamente sottoscritto anche dal gestore per accettazione.

9. Divieto di cessione del contratto

È fatto divieto al Gestore di sub concedere quanto forma oggetto del presente atto, ad esclusione della gestione del bar come di seguito riportato.

Il Concessionario potrà gestire un servizio bar all'interno dell'impianto sportivo, a complemento dell'attività di intrattenimento e svago. Tale attività è subordinata alla preventiva acquisizione, da parte del Concessionario, di tutte le relative autorizzazioni amministrative e sanitarie, nel pieno rispetto della normativa di riferimento vigente in materia. Il Concessionario potrà, altresì, far installare distributori automatici di alimenti e bevande. Agli utenti degli impianti non può essere imposto alcun obbligo di consumazione, né può essere vietata agli stessi la consumazione di alimenti o bevande propri. Le autorizzazioni sono operanti limitatamente al periodo di validità contrattuale, essendo strettamente vincolate e strumentali all'attività dell'impianto sportivo affidato in concessione. In relazione alle norme riguardanti l'avviamento commerciale degli esercizi, il Concessionario non potrà avanzare alcuna pretesa a tale titolo al termine del rapporto contrattuale, per qualunque motivo intervenuta, né nei confronti del Comune né nei confronti dell'eventuale successivo gestore. I proventi derivanti dalle attività di cui sopra sono di esclusiva competenza del Concessionario, che provvederà ad assolvere ogni onere fiscale connesso. Per le consumazioni di bevande e degli altri generi alimentari, il Concessionario è tenuto ad esporre il listino prezzi nei locali aperti al pubblico. Tutte le operazioni e le attività connesse alla conduzione del bar, nessuna esclusa o eccettuata, devono essere eseguite dal Concessionario con l'osservanza delle norme in materia, sia vigenti che di futura emanazione.

E' data facoltà al Concessionario di sub-concedere il servizio di bar e, a tal fine, dovrà comunicare all'Amministrazione Comunale le generalità e i requisiti dell'eventuale sub-concessionario, oltre che trasmettere al Comune il contratto sottoscritto con lo stesso, per consentire la verifica dei flussi finanziari. Il Concessionario ed il sub-concessionario rispondono solidalmente del puntuale adempimento di tutti gli obblighi ed oneri connessi con il suddetto esercizio.

Termine, formulazione e presentazione dell'offerta

Per partecipare alla gara i soggetti interessati dovranno far pervenire, **ENTRO E NON OLTRE IL TERMINE PERENTORIO DELLE ORE 12.00 del 20.05.2026** (oltre tale termine non sarà considerata valida alcuna offerta, anche se sostitutiva od aggiuntiva ad offerta precedente) al Comune di Firenzuola secondo le modalità di seguito indicate:

- **Consegna a mano del plico presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Firenzuola** – Piazza Agnolo 15 – 50033 negli orari di apertura (lunedì e giovedì 8:30/12:30 – 15:00/18:00; martedì, mercoledì, venerdì e sabato 08:30-12:30);
- **Tramite raccomandata A/R intestata al Comune di Firenzuola** – Ufficio tecnico – Piazza Don Stefano Casini n. 5 – 50033 Firenzuola (FI);
- **Tramite PEC all'indirizzo *comune.firenzuola@postacert.toscana.it***

Il Plico o la PEC recante all'esterno o nell'oggetto la dicitura: **“OFFERTA PER GARA IN CONCESSIONE AMMINISTRATIVA TEMPORANEA DELL'IMMOBILE COMUNALE DENOMINATO PISCINA COMUNALE FIRENZUOLA”** dovrà contenere la seguente documentazione redatta in lingua italiana:

All'interno del plico e della PEC devono essere presenti i moduli individuati con i numeri 1, 2, 3, 4

La busta contrassegnata dalla lettera “A”, su cui deve essere riportata la dicitura **“Documentazione ai fini dell'ammissione”** dovrà contenere la seguente documentazione sottoscritta dal legale rappresentante:

- a) istanza di partecipazione da compilare utilizzando il **modello Allegato 1**;
- b) copia dello statuto o dell'atto costitutivo dell'Associazione o di ogni Associazione appartenente all'eventuale raggruppamento;
- c) fotocopia semplice di un documento di identità in corso di validità di chi sottoscrive l'atto.

La busta contrassegnata dalla lettera “B”, su cui deve essere riportata la dicitura **“Documentazione tecnica”** dovrà contenere il **modello Allegato 2** compilato in ogni sua parte secondo le modalità ivi indicate, cui allegare la documentazione richiesta ad attestazione di quanto così dichiarato.

Il concorrente sarà valutato in base alle dichiarazioni, richieste ai punti da 1 a 9 della tabella di seguito indicata nella sezione “Criteri di valutazione”.

La busta contrassegnata dalla lettera “C”, su cui deve essere riportata la dicitura **“Offerta Economica”** dovrà contenere l'offerta espressa in cifre e in lettere della percentuale di ribasso da applicare sul corrispettivo annuo posto a base di gara, pari ad € 20.000,00 (Euro ventimila/00), formulata con non più di tre decimali. In caso di discordanza tra l'offerta indicata in cifre e quella indicata in lettere sarà ritenuta valida quella espressa in lettere. L'offerta dovrà essere formulata mediante la compilazione **modello Allegato 3**.

La busta contrassegnata dalla lettera “D”, dovrà contenere lo **Schema di convenzione (modello allegato 4)** sottoscritto in segno di accettazione

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente. Ove, per qualsiasi motivo, lo stesso non dovesse giungere a destinazione in tempo utile, il Comune declina ogni responsabilità in ordine a disguidi postali o di altra natura che abbiano impedito il rispetto del termine. Le offerte pervenute oltre tale termine non verranno prese in considerazione.

10. Criteri di valutazione

Per la selezione in oggetto saranno applicati i seguenti criteri

- DOCUMENTAZIONE TECNICA max punti 80/100;
- OFFERTA ECONOMICA max punti 20/100;

meglio specificati nel capitolato speciale di appalto allegato

11. Valutazione dell'offerta economica

Per offerta economica si intende l'offerta in ribasso espressa in cifre e in lettere da applicare sul corrispettivo annuo posto a base di gara, pari ad € 15.000,00 (Euro quindicimila/00) formulata con non più di tre decimali. In caso di discordanza tra l'offerta indicata in cifre e quella indicata in lettere sarà ritenuta valida quella espressa in lettere.

Il punteggio massimo attribuibile all'offerta economica è di 20 punti su 100. L'offerta non dovrà contenere correzioni né abrasioni. In caso di discordanza tra il valore in cifre e quello in lettere sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione.

Al concorrente che avrà offerto il miglior ribasso sarà attribuito il punteggio massimo di 20 punti; alle altre offerte saranno attribuiti punteggi proporzionalmente inferiori, secondo la seguente formula:

$$Pa = Ro \times Pmax / Rmax$$

Dove:

Pa = Punteggio assegnato al concorrente

Ro = Ribasso offerto dal concorrente

Pmax = Punteggio massimo attribuibile (20 punti)

Rmax = Massimo ribasso offerto

1. **I plichi saranno aperti il giorno 21.05.2026** alle ore 12:00 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Firenzuola, Piazza Agnolo 15, 50033 Firenzuola (FI). Le offerte pervenute saranno esaminate da una Commissione nominata ad hoc che procederà nel seguente modo:
 - a) in primo luogo sarà effettuata la verifica della data di arrivo dei plichi entro il termine stabilito; si procederà quindi all'apertura dei plichi regolarmente pervenuti.
 - b) relativamente ai concorrenti i cui plichi risultino conformi alle prescrizioni, si procederà successivamente all'apertura del plico A - "Documentazione ai fini dell'Ammissione" verificando per ciascun concorrente la regolarità e la completezza della documentazione presentata, nonché la loro ammissibilità alla gara;
 - c) nella medesima seduta pubblica la Commissione procederà all'apertura del plico B - "Documentazione tecnica" per il riscontro del relativo contenuto;
 - d) la Commissione giudicatrice, procederà quindi in una o più sedute, riservate, alla valutazione dell'offerta tecnica secondo i parametri e gli indicatori specifici indicati;
 - e) terminato l'esame delle offerte tecniche la Commissione redigerà un "QUADRO RIEPILOGATIVO", dal quale risulteranno i punteggi assegnati ad ogni singolo concorrente;
 - f) la Commissione giudicatrice poi, in seduta pubblica (che sarà lo stesso giorno dell'apertura delle buste tecniche) lettura dei punteggi attribuiti in riferimento alla documentazione tecnica e aprirà i plichi "C - Offerta economica";
 - g) si provvederà quindi all'attribuzione dei punteggi ottenuti per l'offerta economica, al

- calcolo del punteggio complessivo assegnato ai concorrenti (sommando i punti relativi all'offerta tecnica e a quella economica) ed alla redazione della relativa graduatoria;
- h) La Commissione provvederà alla dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria della migliore offerta risultata congrua;
- i) le operazioni di gara saranno verbalizzate;
- j) il legale rappresentante del concorrente o persona munita di specifica delega in forma scritta può assistere alle sedute pubbliche di gara. Alla delega dovrà essere allegata copia di un documento di identità sia del delegante che del delegato.
2. L'Amministrazione potrà procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, purché ritenuta idonea.
 3. L'Amministrazione potrà procedere all'aggiudicazione anche in presenza di offerte congiunte effettuate dal sodalizio (raggruppamenti temporanei), aventi diritto a partecipare, purché ritenute idonee.
 4. L'affidamento dell'impianto sportivo in concessione sarà aggiudicato provvisoriamente al concorrente e/o al raggruppamento, che avrà conseguito il miglior punteggio;
 5. Qualora, a seguito di verifiche, sia riscontrata la non veridicità delle dichiarazioni rese in sede di gara dall'aggiudicatario/i, l'Amministrazione Comunale procederà nell'annullamento dell'atto di concessione provvisoria e, fatto salvo il diritto al risarcimento del danno causato, si procederà all'avvio di analoga procedura a favore dell'Associazione o del raggruppamento classificato successivamente nella graduatoria.
 6. La stipulazione della convenzione avverrà sotto forma di scrittura privata.
 7. L'Amministrazione si riserva la facoltà di revocare in ogni momento l'intera procedura per sopravvenute ragioni di pubblico interesse o per la modifica delle circostanze di fatto o dei presupposti giuridici su cui la procedura si basa, come anche di non procedere - a suo insindacabile giudizio - alla aggiudicazione della presente gara qualora ritenga che nessuna delle offerte ottenute sia conveniente o rispondente alle proprie esigenze, senza che i concorrenti possano vantare pretese di sorta o diritti a qualsivoglia risarcimento.
 8. Il concessionario è altresì tenuto ad osservare e a far osservare ai suoi dipendenti e/o collaboratori a qualsiasi titolo, gli obblighi di comportamento dei dipendenti pubblici, per quanto compatibili, di cui al Codice di comportamento della S.A. adottato con deliberazione Giunta Comunale n. 124 del 17.12.2013, ai sensi dell'art. 54 comma 5 del D. Lgs. n. 165/2001. Il predetto codice è pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Firenzuola.

Informazioni e sopralluogo

1. Per richiedere informazioni in merito alla procedura e/o appuntamento per un sopralluogo presso l'impianto sportivo, non vincolante ai fini della partecipazione alla presente procedura di affidamento, è necessario prenotare un appuntamento tramite mail agli indirizzi ufficiollpp@comune.firenzuola.fi.it o f.paoletti@comune.firenzuola.fi.it oppure tramite Telefono ai numeri 055- 8199455 / 440
- I sopralluoghi saranno possibili, previo appuntamento, fino al 18.05.2026 compreso

Il Responsabile del Procedimento è il Dirigente del Settore 3 Lavori Pubblici l' Arch. Francesco Paoletti.

Trattamento dati personali

Tutti i dati personali dei concorrenti verranno trattati ai sensi della normativa vigente (D. Lgs. N. 196 del 30 giugno 2003 e ss.mm.ii.) e saranno trattati esclusivamente nell'ambito del presente procedimento.

Controversie

Qualunque controversia dovesse insorgere tra le parti in ordine alla esecuzione della concessione sarà definita dal Giudice Amministrativo competente (giurisdizione esclusiva ai sensi dell'art.133, comma 1, lett.b) cod.proc.amm.) presso il Foro di Firenze. Non è ammesso l'arbitrato