



Città metropolitana di Firenze
Direzione Patrimonio e TPL

**PROCEDURA NEGOZIATA PER LA CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELL'IMPIANTO
SPORTIVO "CAMPO DA SOFTBALL" - VIA DEL MEZZETTA, FIRENZE
CPV 92610000-0**

Relazione tecnico illustrativa

Premessa

La Città metropolitana di Firenze è proprietaria dell'impianto sportivo, destinato al gioco del baseball/softball, sito in via del Mezzetta nel Comune di Firenze e adiacente al complesso scolastico sede le Liceo scientifico "A. Gramsci". L'impianto sportivo è stato oggetto da parte della Città metropolitana di Firenze di importanti interventi volti alla riqualificazione e riorganizzazione funzionale del campo da gioco e alla realizzazione di un fabbricato polifunzionale.

La Città metropolitana di Firenze, conformemente a quanto previsto dal D.lgs. 50/2016, dalla L.R. n. 21 del 27 febbraio 2015 e del Regolamento attuativo n. 42/R/2016 del 5 luglio 2016, intende concedere la gestione dell'impianto sportivo suddetto.

L'affidamento ha natura di concessione di servizi per la gestione di impianto sportivo ricompresi nell'Allegato IX del Codice dei Contratti Pubblici di cui al D.Lgs. 50/2016.

L'impianto sportivo di via del Mezzetta è destinato allo svolgimento di attività sportive agonistiche, amatoriali, ricreative e sociali, nonché attività correlate al benessere psicofisico della persona, il tutto nel rispetto delle normative vigenti.

Finalità della concessione è la valorizzazione dell'impianto come luogo di diffusione della pratica sportiva e di aggregazione sociale, di interesse e curiosità per uno sport, quale il softball, ancora non ampiamente diffuso nel nostro Paese.

L'impianto è destinato alla pratica sportiva del gioco del baseball/softball e non ne può essere mutata la destinazione d'uso.

Descrizione dell'impianto:

Attualmente il complesso sportivo si compone di un edificio adibito a spogliatoi e servizi, di un campo da gioco per lo svolgimento delle attività di softball/baseball, oltre agli spazi esterni di accesso, di fruizione delle strutture e scambio per una superficie complessiva del lotto di circa 6.130 mq.

Il campo, interamente recintato, è realizzato in terra rossa ed è dotato di due nuove panchine (dugout) per le squadre.

Il fabbricato si sviluppa ad un piano fuori terra e si compone di due parti:

- una parte di circa 85 mq nella quale sono stati realizzati i due spogliatoi per gli atleti (uno per la squadra locale e uno per gli ospiti, comprensivi di locali docce, bagni wc), gli spogliatoi per i due

ufficiali di gara (anch'essi dotati di docce e wc) ed un locale tecnico. Sulla copertura piana di questa porzione di edificio sono collocati otto pannelli solari per la produzione di acqua calda;

- una porzione di circa 55 mq, posta nei pressi dell'entrata nella quale sono stati realizzati i locali di servizio (infermeria, ufficio, bagno per disabili, bagno per il pubblico, locale ad uso magazzino). Questa porzione di fabbricato è sormontata dalla tribuna per gli spettatori, realizzata sulla copertura piana e raggiungibile attraverso una scala esterna. Gli spalti hanno una capienza per max. 80 persone.

L'accessibilità all'area riservata al pubblico è garantita tramite rampe sia all'ingresso dell'impianto sia sul marciapiede per accedere ai servizi igienici per i disabili.

Il complesso sportivo in oggetto è individuato nel NCEU del Comune di Firenze dalla particella n. 2360 del Foglio di mappa 107 - zona catastale 3, categoria catastale C/4, rendita 309,87 Euro.

In data 20/04/2022, prot. n. 16096 è stata depositata l'Attestazione asseverata di Agibilità.

In data 11/04/2022 è stata ottenuta l'omologazione FIBS per gli anni 2022-2026 necessaria per :

- . Baseball categoria under 12
- . Softball tutte le categorie.

La società concessionaria dovrà adempiere alle prescrizioni indicate nella relazione tecnica allegata alla documentazione di omologazione.

Impianti:

Tutti gli ambienti sono dotati degli impianti di riscaldamento, elettrico e produzione di acqua calda.

Il campo da gioco non è dotato di impianto di illuminazione per il gioco in notturna.

L'impianto sportivo dispone di una caldaia a condensazione per la produzione di acqua calda sanitaria e di una caldaia a condensazione per riscaldamento nonché di n.8 pannelli solari. E' allacciato all'acquedotto pubblico ed è dotato di un allacciamento ad un pozzo per l'attingimento dell'acqua destinata all'irrigazione del campo e delle aree a verde.

L'impianto sportivo è dotato delle seguenti certificazioni:

- Dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento alla regola d'arte;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola d'arte;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico sanitario alla regola d'arte;
- Dichiarazione di conformità della centralina elettronica;
- Dichiarazione di conformità dei gruppi di circolazione solare;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto di produzione acqua sanitaria e impianto termico solare alla regola d'arte;
- Dichiarazione di conformità dei quadri elettrici per bassa tensione (quadro consegna e centrale termica);

Stima costi e ricavi, corrispettivo, contributo e canone di utilizzo :

Il corrispettivo della concessione consiste nel diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente l'impianto sportivo per tutta la durata del contratto, dietro pagamento del canone concessorio annuo. Indicativamente:

- entrate derivanti dalle tariffe in conformità al Piano Tariffario presentato in sede di gara;
- proventi derivanti dall'esercizio dell'attività sportiva e delle attività collaterali svolte all'interno dell'impianto sportivo
- proventi derivanti dalla gestione delle sponsorizzazioni e delle pubblicità all'interno dell'impianto sportivo;
- contributo in conto gestione erogato dalla Città Metropolitana di Firenze;

Essendo un impianto sportivo di nuova realizzazione, si è provveduto a stimare i costi gestionali e le entrate, a partire dalle rendicontazioni delle annualità 2016 e 2017 presentate dalla Società sportiva che ha avuto in gestione il campo da softball prima della sua riqualificazione.

Per quanto riguarda le entrate è stato stimato un aumento medio per il periodo di durata della concessione pari al 20% rispetto all'importo medio dei proventi realizzati negli anni presi a riferimento. E' stato infatti considerato che il nuovo impianto sportivo, dotato rispetto al passato di nuovi spogliatoi, servizi igienici e nuova tribuna, possa essere in grado di attrarre un maggior numero di iscritti. Inoltre l'omologazione del campo da parte della Federazione Italiana Baseball Softball per il campionato Baseball Under 12 e per tutte le categorie del Softball nonché una nuova tribuna in grado di ospitare 80 persone max, sono caratteristiche attrattive sia per un maggior numero di spettatori sia per gli sponsor. Ciò premesso le entrate sono state stimate in **€ 61.500,00 annui**.

Per quanto riguarda i costi, il loro importo è stato stimato partendo dal costo medio delle spese di gestione degli anni di riferimento, aumentato dell'importo derivante dalla differenza tra il canone di concessione precedente e il nuovo canone stimato dall'ufficio tecnico in **€ 7.000,00** (IVA compresa) **annui** e dell'importo stimato delle utenze pari a **€ 6.800,00**.

Trattandosi di impianto di nuova realizzazione, in riferimento ai costi delle utenze la Città metropolitana di Firenze non dispone di dati storici pertanto sono state stimate così come segue.

Per le utenze idriche, considerato che l'impianto è dotato di un allacciamento ad un pozzo per l'attingimento dell'acqua destinata all'irrigazione del campo e delle aree a verde, è stato stimato un consumo giornaliero di circa 1 mc che, sulla base della bolletta del primo trimestre 2022, ha portato ha un importo pari a € 1.800,00 annui. Per le utenze relative all'energia elettrica e al riscaldamento è stato considerato il consumo di un edificio con caratteristiche, per tipologia di impianto e per metratura, simili a quella del nuovo fabbricato del campo da softball. Partendo quindi dai consumi storici della palestra dell'Ist. Vasari (limitatamente alla zona spogliatoi), considerato un uso dell'impianto sportivo prevalentemente pomeridiano e tenuto conto del tendenziale aumento del costo delle materie prime che si va delineando a partire da questo anno, sono stati stimati i seguenti importi: € 2.450,00 annui per l'energia elettrica e € 2.550,00 per le spese del riscaldamento.

Ciò premesso le spese sono state stimate in **€ 63.500,00 annui**.

Per assicurare l'equilibrio economico finanziario della gestione è stato previsto un contributo della Città metropolitana di Firenze di **€ 1.640,00 oltre Iva** dando atto che tale ammontare è inferiore ai limiti posti dall'art. 165, comma 2 del Codice appalti.

Per l'impianto elettrico ed idrico sono stati installati contatori autonomi, mentre per quanto riguarda il riscaldamento, essendo l'impianto collegato alla centrale termica del Liceo "A. Gramsci", è stato installato un contatore a defalco per la lettura dei consumi effettivi dell'impianto sportivo. La Città metropolitana di Firenze ha attivo un contratto per il servizio energia riguardante la fornitura di energia elettrica, il riscaldamento, la manutenzione degli impianti, pertanto in accordo con la Direzione Edilizia competente per il contratto suddetto, si è ritenuto opportuno mantenere le utenze dell'impianto sportivo intestate alla Città metropolitana di Firenze.

Per quanto sopra esposto si ritiene opportuno che dopo un anno dall'avvio della concessione il contributo erogato dalla Città metropolitana possa essere soggetto a revisione in base al costo effettivo delle utenze, mantenendo inalterate le proporzioni rispetto al ribasso offerto in sede di gara secondo la seguente formula:

Crev= Uef*Coff

Ust

dove:

Crev= contributo rivisto

Ueff= importo utenze misurato dopo un anno dall'avvio della concessione sulla base dell'effettivo consumo

Coff= contributo offerto in sede di gara

Ust= importo utenze stimato pari a € 6.800,00

La revisione del contributo non ha effetto retroattivo.

Il Valore annuale della concessione, sulla base dei proventi e dei costi stimati e del contributo della Città metropolitana di Firenze, ammonta a € **63.500,00 annui**. Considerata la durata di anni 2 il valore complessivo della concessione ammonta a € **127.000,00**.

Modalità affidamento:

Per la Concessione in oggetto si propone l'affidamento tramite procedura negoziata ai sensi della L.120/2020 e s.m., svolta in modalità telematica.

Requisiti di partecipazione:

Requisiti generali. Sono esclusi dalla gara gli operatori economici per i quali sussistono cause di esclusione di cui all'art. 80 del Codice.

Requisiti di idoneità professionale. Per partecipare alla presente procedura i concorrenti devono:

- essere in possesso della qualifica giuridica, ai sensi dell'art. 90, co. 25, della Legge 289/2002 e dell'art. 14 della L.R. Toscana 21/2015 di: società e associazioni sportive dilettantistiche (ASD), enti di promozione sportiva, discipline sportive associate e federazioni sportive nazionali riconosciute dal CONI.

Requisiti di capacità tecnica e professionale. Per partecipare alla presente procedura i concorrenti devono:

- aver svolto attività agonistica di rilevanza federale **F.I.B.S.** (Federazione Italiana Baseball e Softball) nelle stagioni sportive 2018/2019, 2019/2020, 2020/2021.

Requisiti di capacità economica e finanziaria. Per partecipare alla presente procedura i concorrenti:

- non devono avere debiti pendenti con La Città metropolitana di Firenze alla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, ovvero aver presentato un congruo piano di rientro per l'estinzione dei debiti, assistito da fideiussione bancaria o assicurativa, approvato dall'Ente prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- non essere incorsi in gravi inadempienze in un precedente rapporto con la Città metropolitana di Firenze nella gestione degli impianti sportivi di proprietà.

La comprova di detti requisiti sarà fornita secondo le disposizioni di cui all'art. 86 e dell'allegato XVII, parte II, del Codice.

Modalità di aggiudicazione:

La concessione è aggiudicata in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'art. 95, comma 2 del Codice.

La valutazione dell'offerta tecnica e dell'offerta economica sarà effettuata in base ai seguenti punteggi:

	PUNTEGGIO MASSIMO
Offerta tecnica	80
Offerta economica	20

Totale	100
--------	-----

OFFERTA TECNICA

Il concorrente dovrà presentare un'offerta tecnica per l'effettuazione del servizio oggetto della presente procedura, costituita da:

A) PROGETTO DI GESTIONE:

a.1) **progetto sportivo** contenente le finalità e gli obiettivi del progetto; il radicamento sul territorio con indicazione del numero di tesserati alla data di presentazione dell'offerta, relativamente alle attività sportive che possono essere praticate; la tipologia delle attività che si intendono realizzare e la loro quantificazione (didattica sportiva, corsi di avviamento allo sport, amatoriale, agonistica, ecc.); il calendario annuale delle attività.

a.2) **progetto tecnico operativo**: contenente l'assetto organizzativo ed organigramma con relative qualifiche professionali dei dirigenti, istruttori ed allenatori che si intendono utilizzare, allegando un sintetico curriculum per singolo operatore; le modalità di gestione amministrativa (per es. gestione contabile, gestione dei vari servizi, rapporti con l'Ente proprietario, ecc.) e tecnica manutentiva (per es. servizio di pulizia, piano per la manutenzione e modalità di realizzazione, modalità di guardiania o presidio dell'impianto, ecc.);

a.3) **piano di utilizzo** indicante le tipologie dell'utenza e l'eventuale disponibilità ad inserire nella programmazione attività gratuite a favore di bambini/ragazzi disagiati; le destinazioni e gli orari d'uso dell'impianto; coinvolgimento di soggetti operanti nel settore della promozione sportiva.

B) ESPERIENZA, in relazione alla gestione di impianti sportivi con caratteristiche analoghe a quelle di cui al presente Avviso, il concorrente dovrà presentare una relazione sull'attività svolta in precedenza.

OFFERTA ECONOMICA

L' "Offerta economica" deve contenere:

È la percentuale di ribasso sul **contributo pubblico complessivamente previsto** a base di gara pari ad € 1.640,00 Iva esclusa

Si evidenzia che all'interno dell'offerta economica il ribasso percentuale deve essere espresso, in cifre, mediante un numero di decimali pari a due.

È il **PIANO ECONOMICO - FINANZIARIO DI GESTIONE** che specifichi:

- **il piano delle tariffe**, con evidenziate riduzioni ed agevolazioni che si intendono effettuare, con particolare riferimento agli ingressi, ai corsi, all'uso dell'impianto da parte di associazioni, società e terzi, ecc.
- **la previsione delle spese** che il concorrente, con riferimento all'impiantistica complessiva, prevede di sostenere direttamente per:
 - .1 l'uso;
 - .2 la gestione;
 - .3 la manutenzione ordinaria;
- **la previsione delle entrate** che il concorrente, con riferimento all'impianto, prevede di introitare da:
 - .1 tariffe;
 - .2 sponsorizzazioni;
 - .3 vendita di prodotti sportivi;
 - .4 corsi di formazione dello sport;
 - .5 il contributo richiesto all'Amministrazione in sede di offerta di cui alla precedente lettera a);

.6 altre entrate (specificare).

Criteria di valutazione:

Criteria di valutazione dell'offerta tecnica

Il punteggio dell'offerta tecnica è attribuito sulla base dei criteri e sub criteri di valutazione elencati nella sottostante tabella con la relativa ripartizione dei punteggi.

Elemento di valutazione	Descrizione elemento tecnico	Punteggio massimo
A)	PROGETTO DI GESTIONE	Max 60 punti
a.1)	Progetto sportivo	Max 15 punti
	a.1.1) Finalità e obiettivi del progetto e tipologia delle attività che si intendono realizzare	Max 8 punti
	a.1.2) Radicamento sul territorio	Max 7 punti
a.2)	Progetto tecnico operativo	Max 25 punti
	a.2.1) Assetto organizzativo ed organigramma con relative qualifiche professionali dei dirigenti, istruttori ed allenatori che si intendono utilizzare, <u>allegando un sintetico curriculum per singolo operatore;</u>	Max 15 punti
	a.2.2) Modalità di gestione amministrativa e tecnico manutentiva	Max 10 punti
a.3)	Piano di utilizzo	Max 20 punti
	a.3.1) Tipologia utenza	Max 5 punti
	a.3.2) Calendario annuale delle attività e orari di utilizzo dell'impianto	Max 5 punti
	a.3.3) Disponibilità ad inserire nella programmazione attività gratuite a favore di bambini/ragazzi disagiati;	Max 5 punti
	a.3.4) Coinvolgimento di soggetti operanti nel settore della promozione sportiva.	Max 5 punti
B)	ESPERIENZA	Max 20 punti
	b.1) Esperienza di gestione di impianti analoghe caratteristiche tecnico strutturali (campo da softball).	Max 10 punti
		Da 2 a 3 anni 4 punti
		Da 4 a 5 anni 6 punti
		Da 6 a 8 anni 8 punti
	Oltre 8 anni 10 punti	
	b.2) Esperienza nell'organizzazione della disciplina sportiva da praticare nell'impianto e nella realizzazione di manifestazioni sportive di rilevanza anche sociale e promozionale	Max 10 punti

Ad eccezione del criterio b.1) il cui punteggio che verrà attribuito con il metodo on/off (se il requisito è presente verrà attribuito il punteggio indicato),per i restanti criteri la Commissione Giudicatrice attribuirà i punteggi applicando al punteggio massimo previsto un coefficienti compreso tra 0 e 1,

stabilito come segue:

GIUDIZIO	COEFF.	VALUTAZIONE SINTETICA
Ottimo	1	L'elemento valutato è ritenuto molto significativo, qualificante e completo rispetto ai risultati attesi ed alle prestazioni previste dalla documentazione di gara
Più che buono	0,9	L'elemento valutato è ritenuto significativo e più che adeguato rispetto ai risultati attesi ed alle prestazioni previste dalla documentazione di gara
Buono	0,8	L'elemento valutato è ritenuto significativo ed adeguato rispetto ai risultati attesi ed alle prestazioni previste dalla documentazione di gara
Discreto	0,7	L'elemento valutato è ritenuto discretamente significativo ed abbastanza adeguato rispetto ai risultati attesi ed alle prestazioni previste dalla documentazione di gara
Più che sufficiente	0,6	L'elemento valutato è ritenuto più che sufficiente ed adeguato rispetto ai risultati attesi ed alle prestazioni previste dalla documentazione di gara
Sufficiente	0,5	L'elemento valutato è ritenuto adeguato rispetto ai risultati attesi ed alle prestazioni previste dalla documentazione di gara.
Non completamente adeguato	0,4	L'elemento valutato è ritenuto parzialmente adeguato rispetto ai risultati attesi ed alle prestazioni previste dalla documentazione di gara
Limitato	0,3	L'elemento valutato è ritenuto scarsamente adeguato rispetto ai risultati attesi ed alle prestazioni previste dalla documentazione di gara
Molto limitato	0,2	L'elemento valutato è ritenuto molto limitato e poco significativo rispetto ai risultati attesi ed alle prestazioni previste dalla documentazione di gara
Inadeguato	0,1	L'elemento valutato è ritenuto incompleto, inadeguato e non significativo rispetto ai risultati attesi ed alle prestazioni previste dalla documentazione di gara
Non valutabile	0	L'elemento valutato è ritenuto non valutabile in quanto non conforme con le prestazioni previste dalla documentazione di gara

Non saranno ammessi alla fase successiva di gara i concorrenti che, in sede di valutazione dell'offerta tecnica, otterranno una **valutazione inferiore ai 30 punti**.

Le offerte tecniche saranno esaminate da apposita Commissione costituita secondo le modalità indicate nell'art. 77 del D.Lgs. n. 50/2016.

Non potranno essere oggetto di congrua valutazione le proposte espresse in modo vago e generico o presentate facendo riferimento a modalità realizzative astratte, non quantificabili e/o non verificabili, o vincolate a condizioni non interamente dipendenti dalla volontà del candidato, o legate a impegni economici aggiuntivi dell'Amministrazione, o comunque tali da non essere chiaramente misurabili in termini di previsione di impatto sull'effettivo svolgimento del servizio.

I concorrenti sono invitati a formulare la propria offerta tecnica osservando l'ordine numerico attribuito ai vari criteri e sub-criteri indicati nel precedente prospetto riepilogativo e sviluppando il contenuto della relazione secondo il titolo dato ai vari paragrafi, per permettere alla Commissione giudicatrice di poter effettuare una valutazione corretta.

Qualora partecipi alla procedura un solo concorrente, la Commissione si riserva di giudicare l'offerta senza attribuzione di punteggio, ma avendo comunque riguardo ai fattori ponderali sopra indicati.

Criterio di valutazione dell'offerta economica:

Per quanto riguarda l'**offerta economica**, il punteggio complessivo di punti **20 (venti)** sarà attribuito in base al seguente fattore ponderale:

È **contributo pubblico annuale richiesto**: punti massimi attribuibili 20 (venti) punti.

Al concorrente che avrà richiesto il contributo più basso saranno attribuiti 20 punti (offerta migliore); alle altre offerte si attribuiranno i punteggi in misura proporzionale:

offerta migliore

----- x 20

offerta in esame

Non saranno ammesse offerte subordinate, anche indirettamente, a riserve e/o condizioni, né offerte in aumento.

L'aggiudicazione sarà effettuata anche nel caso di presentazione di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente dalla Stazione Appaltante.

Dovrà, inoltre, essere inserito all'interno dell'offerta economica, un apposito elaborato contenente:

È **piano economico-finanziario di gestione**: al piano economico-finanziario in parola non verrà attribuito alcun punteggio, in quanto richiesto all'esclusivo fine di valutare la sostenibilità economica del progetto di gestione presentato.

Resp. P.O. Gestione del Patrimonio
dott.ssa Laura Palchetti