



COMUNE DI PONTERA
Provincia di Pisa

5° SETTORE "LAVORI PUBBLICI E GESTIONE DEL TERRITORIO"
3° SERVIZIO "MOBILITA' E SPORT"

AVVISO MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

INDAGINE DI MERCATO RELATIVA ALLA PROCEDURA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO COMUNALE "FABIO VITALI", SITO IN VIA EINSTEIN FRAZIONE IL ROMITO, PONTERA.

IL DIRIGENTE

RENDE NOTO

Premessa

In esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. 75 del 07/05/2026, il Comune di Pontedera intende acquisire manifestazioni di interesse finalizzate all'affidamento in concessione d'uso e gestione dell'impianto sportivo comunale denominato "Fabio Vitali", sito in via Einstein, frazione Il Romito.

L'affidamento è disciplinato dalla L.R. Toscana n. 21/2015 e dal vigente Regolamento comunale per la gestione degli impianti sportivi. La gestione è qualificata come priva di rilevanza economica, in quanto diretta al perseguimento di finalità sociali, sportive e di promozione della collettività locale, e pertanto non è soggetta alla disciplina del Codice dei contratti pubblici. La procedura ha carattere esplorativo e non vincola l'Amministrazione, che si riserva ogni decisione in ordine al suo eventuale seguito.

DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO

Affidamento della gestione dell'impianto sportivo comunale comprendente:

A – Campo da gioco

Campo da gioco principale a 11 con terreno di gioco in erba, delle dimensioni di m.105 x 65, dotato di impianto di drenaggio e di irrigazione automatizzato alimentato da pozzo, impianto di illuminazione del terreno di gioco, completamente recitato con sistema a pali e rete metallica.

B – Spogliatoio e locale servizi

Due edifici separati, collegati funzionalmente con pensiline di protezione dei percorsi esterni, che ospitano l'uno gli spazi riservati agli atleti ed i servizi di vario genere, l'altro un bar e i servizi igienici per il pubblico.

Nell'edificio per gli atleti è composto da due spogliatoi per 20 atleti cadauno, con servizi accessibili anche a persone diversamente abili, due spogliatoi arbitri divisi per sesso, l'infermeria, il magazzino deposito, il locale autoclave e il locale centrale termica.

C-Tribuna

Tribuna metallica scoperta in acciaio zincato a caldo delle dimensioni di 7,87x3,50 con n° 73 posti a sedere disposti su cinque file di panchette con piani di seduta con inserti in polistirolo riciclato colore blu e una scala di smistamento centrale e sponde di protezione laterali e parapetti posteriori;

L'accesso all'impianto sportivo avviene da via Einstein, con l'attraversamento del Rio di Padule, su tale infrastruttura sono presenti tutti i relativi sottoservizi per la fornitura all'impianto sportivo (gas – acquedotto – telefonia – energia elettrica), tale accesso consente l'ingresso alle aree a parcheggio.

FINALITA' DELLA GESTIONE

La gestione dell'impianto è finalizzata alla promozione della pratica sportiva, con particolare riguardo alle attività dilettantistiche, nonché alla valorizzazione dell'impianto quale luogo di aggregazione sociale, inclusione e partecipazione. L'affidamento è altresì orientato a favorire l'accesso diffuso alla collettività, con particolare attenzione alle fasce giovanili, alle persone con disabilità e alle categorie socialmente fragili, nel rispetto delle funzioni pubbliche dell'impianto.

CONDIZIONI ECONOMICHE

La gestione dell'impianto sportivo avviene nell'ambito di un rapporto di natura pubblicitaria, finalizzato alla promozione dell'attività sportiva e all'erogazione di un servizio alla collettività, e non è configurata come attività economicamente rilevante o a carattere imprenditoriale. A tal fine, l'Amministrazione Comunale riconosce al concessionario un contributo complessivo annuo di **€ 30.000,00** **lorde** (euro trenta/00) di cui € 24.590,16 canone annuale e € 5.409,83, per IVA 22%, decurtato del ribasso presentato in sede di gara, suddiviso in due tranches annuali, volto a sostenere i costi della gestione ordinaria dell'impianto.

- la rata relativa al I semestre di ciascun anno, è erogata entro il 31 Luglio;
- la seconda rata a saldo è erogata entro il 31 Gennaio dell'anno successivo.

Il concessionario è contestualmente tenuto al pagamento di un canone annuo pari a **€ 2.000,00** **lorde** a favore del Comune, quale corrispettivo per l'utilizzo della struttura, suddiviso in due rate annuali:

- la I^a relativa al I semestre di ciascun anno, da corrispondere entro il 31 Luglio;
- la II^a rata a saldo da corrispondere entro il 31 Gennaio dell'anno successivo.

Il concessionario può inoltre percepire i proventi derivanti dall'utilizzo dell'impianto e dalle attività accessorie autorizzate, quali la gestione della pubblicità, delle sponsorizzazioni e del punto ristoro, fermo restando che tali entrate devono essere funzionali alla sostenibilità della gestione e al perseguimento delle finalità sportive e sociali, senza dare luogo a utili di natura imprenditoriale.

L'equilibrio economico della gestione è garantito dal complesso delle entrate costituite dal contributo comunale e dai proventi consentiti, a fronte degli oneri di gestione posti a carico del concessionario. Tale equilibrio è da intendersi in senso funzionale al perseguimento delle finalità sociali e sportive dell'impianto e non finalizzato alla generazione di utili, restando esclusa qualsiasi configurazione della gestione quale attività imprenditoriale a fini di lucro.

DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione è di **anni dieci**, (10) con decorrenza prevista dal **1 Luglio 2026 fino al 30 Giugno 2036**, e la decorrenza effettiva coinciderà con la data di sottoscrizione del contratto o di consegna dell'impianto, se precedente.

È prevista la possibilità di una proroga tecnica, per un periodo massimo di sei (6) mesi, esclusivamente per garantire la continuità del servizio, nelle more dell'individuazione del nuovo gestore.

La proroga non costituisce nuovo affidamento, e non comporta modifiche sostanziali delle condizioni economiche e gestionali, ma è limitata al tempo strettamente necessario alla conclusione della nuova procedura.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di revocare anticipatamente la concessione, per motivi di pubblico interesse adeguatamente motivati, oppure dichiarare la decadenza in caso di grave inadempimento del concessionario.

OBBLIGHI DEL GESTORE

Il concessionario è tenuto a gestire l'impianto sportivo con organizzazione propria e a proprio rischio gestionale, nel rispetto delle finalità:

1. sportive,
2. sociali,
3. educative,
4. di interesse pubblico.

1 - Obblighi generali di servizio pubblico

Il concessionario è tenuto a svolgere la gestione dell'impianto sportivo nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza, accessibilità e continuità del servizio, garantendo che l'utilizzo della struttura avvenga in condizioni di equità e senza discriminazioni tra i soggetti interessati. In tale ambito, il concessionario deve assicurare la più ampia fruibilità dell'impianto da parte della collettività, favorendo l'accesso sia delle associazioni sportive operanti sul territorio sia dei cittadini, anche per attività di carattere ricreativo e non agonistico, nel rispetto della programmazione generale e delle indicazioni dell'Amministrazione Comunale.

La gestione dovrà essere orientata alla promozione e diffusione della pratica sportiva, con particolare riguardo alle attività rivolte ai giovani, alle persone con disabilità e alle categorie socialmente fragili, valorizzando il ruolo dell'impianto quale luogo di aggregazione, inclusione e crescita sociale. Il concessionario è inoltre tenuto a conformarsi agli indirizzi, alle priorità e alle eventuali disposizioni operative stabilite dall'Amministrazione Comunale, assicurando che l'utilizzo dell'impianto sia sempre coerente con la sua destinazione pubblica e con le finalità sportive, educative e sociali che ne giustificano l'affidamento.

2 - Gestione operativa

Il concessionario assume la piena responsabilità della gestione operativa e quotidiana dell'impianto sportivo, garantendone il corretto funzionamento sotto ogni profilo organizzativo, tecnico e funzionale. In tale ambito, è tenuto ad assicurare la custodia e la vigilanza continua delle strutture, delle attrezzature e delle aree di pertinenza, adottando tutte le misure necessarie a prevenire utilizzi impropri, danneggiamenti o comportamenti non conformi da parte degli utenti.

Il concessionario deve inoltre provvedere alla pulizia ordinaria degli spazi interni ed esterni, mantenendo condizioni igienico-sanitarie adeguate in relazione all'intensità di utilizzo dell'impianto, nonché alla manutenzione ordinaria di tutte le componenti strutturali, impiantistiche e funzionali, assicurandone nel tempo l'efficienza e la piena fruibilità. Rientrano in tale ambito tutti gli interventi di riparazione e conservazione necessari a garantire il mantenimento in buono stato dell'impianto, inclusa la cura delle aree verdi e delle superfici di gioco.

Il concessionario è altresì responsabile della gestione e conduzione degli impianti tecnologici presenti, ivi compresi quelli elettrici, idrici e termici, nel rispetto delle normative vigenti, provvedendo ai controlli periodici e agli interventi di ordinaria manutenzione. Allo stesso compete, inoltre, la programmazione e il coordinamento delle attività sportive e delle modalità di utilizzo dell'impianto, assicurando un'organizzazione equilibrata delle diverse esigenze e compatibile con le finalità pubbliche della struttura.

3 - Oneri economici a carico del concessionario

Il concessionario assume a proprio carico tutti gli oneri economici connessi alla gestione ordinaria dell'impianto sportivo, impegnandosi a sostenere integralmente le spese necessarie al suo funzionamento e alla sua manutenzione nel corso della durata della concessione. In particolare, restano a carico del concessionario tutte le spese relative ai servizi a rete, quali energia elettrica, fornitura idrica, gas e ogni altra utenza necessaria per il regolare esercizio dell'impianto, nonché i costi connessi all'impiego di personale, sia esso dipendente o volontario, e all'acquisizione di beni, materiali e attrezzature indispensabili allo svolgimento delle attività.

Rientrano altresì tra gli oneri a carico del concessionario tutte le spese relative alla manutenzione ordinaria, alla pulizia, alla custodia, alla sicurezza e agli adempimenti amministrativi e autorizzativi

eventualmente richiesti per lo svolgimento delle attività previste. Rimangono invece di competenza dell'Amministrazione Comunale gli interventi di manutenzione straordinaria sugli immobili e sugli impianti, salvo diversa previsione o specifico accordo.

Il complesso degli oneri sostenuti dal concessionario trova equilibrio nel contributo economico riconosciuto dall'Amministrazione e nella possibilità di percepire i proventi derivanti dall'utilizzo dell'impianto e dalle attività accessorie, nell'ambito di una gestione orientata a finalità sociali e sportive e non al perseguimento di utili di natura imprenditoriale.

4 - Sicurezza, salute e responsabilità

Il concessionario assume integralmente, sotto la propria responsabilità, tutti gli obblighi connessi alla sicurezza e alla tutela della salute dei lavoratori, degli utenti e di qualunque soggetto che acceda all'impianto sportivo. A tal fine, esso riveste la qualifica di datore di lavoro ai sensi del D.Lgs. 81/2008 per quanto attiene alle attività svolte nell'ambito della gestione, provvedendo a tutti gli adempimenti previsti dalla normativa vigente, ivi compresa la redazione e l'aggiornamento del documento di valutazione dei rischi e l'adozione delle misure di prevenzione e protezione necessarie.

Il concessionario è altresì tenuto a garantire che l'impianto sia utilizzato in condizioni di sicurezza, vigilando sul corretto comportamento degli utenti e adottando ogni misura idonea a prevenire situazioni di pericolo, incidenti o danni derivanti dall'utilizzo delle strutture e delle attrezzature. A tale scopo, deve assicurare la costante verifica dello stato di efficienza e funzionalità delle strutture, degli impianti e delle dotazioni presenti, intervenendo tempestivamente in caso di guasti o criticità e adottando, ove necessario, misure limitative dell'uso fino al ripristino delle condizioni di sicurezza.

Il concessionario è inoltre obbligato al rispetto di tutte le disposizioni normative e regolamentari in materia di sicurezza degli impianti sportivi, prevenzione incendi, igiene e sanità pubblica, nonché delle eventuali prescrizioni impartite dalle autorità competenti. Rimane in capo al medesimo ogni responsabilità derivante dall'uso dell'impianto e dallo svolgimento delle attività, sia nei confronti degli utenti sia nei confronti di terzi, con conseguente obbligo di rispondere dei danni arrecati a persone o cose.

A garanzia di tali obblighi, il concessionario è tenuto a stipulare idonea polizza assicurativa per la responsabilità civile verso terzi e verso prestatori d'opera, con massimali adeguati alla natura e alle caratteristiche dell'impianto, mantenendo il Comune espressamente sollevato e indenne da ogni responsabilità derivante dalla gestione.

5 - Utilizzo dell'impianto da parte del Comune

Il concessionario è tenuto a garantire, nell'ambito della gestione complessiva dell'impianto, la disponibilità dello stesso a favore dell'Amministrazione Comunale per finalità istituzionali, sociali e sportive. In particolare, deve assicurare l'utilizzo degli spazi per attività scolastiche, in orari da concordare con il Comune, favorendo l'accesso degli istituti senza aggravio di costi a loro carico e nel rispetto della programmazione generale dell'impianto.

Il concessionario è altresì obbligato a mettere a disposizione l'impianto per lo svolgimento di manifestazioni, eventi, iniziative pubbliche o attività promosse direttamente dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti da essa autorizzati, entro limiti temporali predefiniti e comunque compatibili con la continuità della gestione ordinaria. In tali circostanze, il concessionario è tenuto a collaborare attivamente con il Comune, assicurando il supporto organizzativo necessario al corretto svolgimento delle attività e coordinandosi con gli uffici competenti per la definizione delle modalità operative.

Eventuali condizioni specifiche relative agli aspetti organizzativi e agli oneri connessi all'utilizzo da parte del Comune potranno essere disciplinate di volta in volta, fermo restando che tale disponibilità costituisce elemento essenziale della funzione pubblica dell'impianto.

6 - Attività accessorie

Nell'ambito della gestione dell'impianto sportivo, il concessionario è autorizzato a svolgere attività accessorie strettamente connesse e strumentali all'uso della struttura, quali, a titolo esemplificativo, attività di sponsorizzazione, gestione della pubblicità, organizzazione di eventi sportivi e ricreativi

e gestione del punto ristoro, nel rispetto della normativa vigente e previa acquisizione delle eventuali autorizzazioni necessarie.

Tali attività devono mantenere carattere accessorio rispetto alla gestione principale e non possono in alcun modo alterare la funzione pubblica dell'impianto né trasformare l'affidamento in attività avente finalità prevalentemente commerciale. I proventi derivanti dalle attività accessorie sono destinati a sostenere i costi della gestione e a favorire lo sviluppo delle attività sportive e sociali, nell'ambito di un equilibrio complessivo coerente con la natura non lucrativa dell'affidamento.

Il concessionario è tenuto a garantire che le attività accessorie siano svolte in modo compatibile con la destinazione d'uso dell'impianto, con le esigenze degli utenti e con gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale.

7 - Divieti e limiti della gestione

Il concessionario è tenuto a rispettare i limiti e i vincoli propri della gestione pubblica dell'impianto sportivo e, pertanto, non può cedere integralmente a terzi la gestione dell'impianto né trasferire a soggetti esterni la titolarità del rapporto concessorio. Eventuali affidamenti parziali di attività specifiche, quali la gestione del punto ristoro o di servizi accessori, sono consentiti esclusivamente previa autorizzazione del Comune e restando in ogni caso ferma la responsabilità del concessionario nei confronti dell'Amministrazione.

È altresì vietato apportare modifiche strutturali, impiantistiche o funzionali all'impianto senza preventiva autorizzazione formale del Comune, così come è vietato mutare la destinazione d'uso degli spazi o utilizzare l'impianto per attività non compatibili con le finalità sportive, sociali ed educative previste dalla presente concessione. Il concessionario è inoltre tenuto a garantire che tutte le attività svolte all'interno dell'impianto siano conformi alla normativa vigente e agli indirizzi stabiliti dall'Amministrazione Comunale.

8 - Obbligo di restituzione dell'impianto

Alla scadenza della concessione, per qualunque causa intervenuta, il concessionario è obbligato a restituire l'impianto sportivo nella piena disponibilità dell'Amministrazione Comunale, in condizioni di efficienza e di buona manutenzione, fatto salvo il normale deterioramento derivante dall'uso conforme alla destinazione.

Il concessionario è tenuto a riconsegnare tutte le strutture, le attrezzature e le dotazioni ricevute, unitamente alle chiavi e alla documentazione tecnica e amministrativa relativa alla gestione dell'impianto, debitamente aggiornata. Eventuali opere di miglioramento o adeguamento realizzate nel corso della concessione, previamente autorizzate dall'Amministrazione, resteranno acquisite al patrimonio comunale senza diritto ad alcun indennizzo o compenso, salva diversa espressa previsione.

Il concessionario dovrà altresì provvedere alla rimozione dei beni mobili di sua proprietà, entro i termini concordati con l'Amministrazione, senza arrecare danno alle strutture, fermo restando che, in caso di inadempienza, il Comune potrà procedere d'ufficio allo sgombero con addebito delle relative spese.

UTILIZZO DELL'IMPIANTO DA PARTE DEL COMUNE

L'impianto sportivo mantiene la propria natura di bene pubblico destinato alla collettività e, pertanto, il soggetto affidatario è tenuto a garantirne la disponibilità a favore dell'Amministrazione Comunale per lo svolgimento di attività istituzionali, sportive, sociali ed educative.

In tale ambito, il Comune potrà utilizzare direttamente la struttura per manifestazioni, eventi e iniziative proprie o organizzate in collaborazione con altri soggetti, previa comunicazione al gestore e compatibilmente con la programmazione delle attività in essere.

Il concessionario è tenuto ad assicurare la collaborazione necessaria per il corretto svolgimento delle iniziative promosse dall'Amministrazione, garantendo la disponibilità e l'efficienza degli spazi. Tale previsione costituisce elemento essenziale della funzione pubblica dell'impianto e parte integrante delle condizioni di affidamento.

REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono presentare manifestazione di interesse i soggetti previsti dalla normativa vigente in materia

di impianti sportivi, con particolare riferimento alle associazioni e società sportive dilettantistiche, agli enti di promozione sportiva, alle federazioni sportive nazionali e alle discipline associate, nonché ai soggetti ad essi affiliati, purché privi di finalità lucrative e operanti nel rispetto delle disposizioni normative di settore.

Requisiti di idoneità generale

I soggetti partecipanti devono dichiarare:

- di possedere i requisiti di onorabilità e affidabilità necessari per instaurare rapporti convenzionali con una pubblica amministrazione;
- di non essere destinatari di condanne penali definitive, provvedimenti interdittivi o altre misure che comportino la perdita, la sospensione o la limitazione della capacità di contrarre con la pubblica amministrazione;
- di non trovarsi in situazioni di conflitto di interessi o in altre condizioni incompatibili con l'affidamento della gestione dell'impianto;
- di non aver conferito incarichi o instaurato rapporti di lavoro in violazione delle disposizioni di cui all'art. 53, comma 16-ter, del D.Lgs. n. 165/2001.

Requisiti di idoneità professionale e tecnica

I soggetti partecipanti devono inoltre:

- essere costituiti ed operare nel rispetto delle disposizioni previste dalla L.R. Toscana n. 21/2015 e dal D.Lgs. n. 38/2021;
- perseguire, in assenza di scopo di lucro, finalità di promozione e diffusione della pratica sportiva, formazione sportiva, avviamento allo sport agonistico e dilettantistico, nonché finalità educative, ricreative e sociali connesse all'attività sportiva;
- essere affiliati, per la disciplina sportiva praticata nell'impianto, alla competente federazione sportiva nazionale, disciplina sportiva associata o ente di promozione sportiva riconosciuto dal CONI o dall'organismo competente previsto dalla normativa vigente;
- essere regolarmente iscritti al Registro nazionale delle attività sportive dilettantistiche (RASD), ove previsto dalla normativa applicabile;
- aver maturato un'esperienza almeno decennale, anche non continuativa, nella gestione di impianti sportivi o nello svolgimento di attività sportive organizzate, maturata negli ultimi dieci anni;
- disporre di un'organizzazione adeguata sotto il profilo delle risorse umane, tecniche, strumentali, economiche e gestionali necessarie a garantire la corretta conduzione dell'impianto e l'erogazione dei servizi previsti.

Requisiti di capacità economica e finanziaria

Ai sensi dell'art. 15 della L.R. Toscana n. 21/2015, i soggetti partecipanti devono dimostrare adeguata affidabilità economica e, in particolare:

- non avere posizioni debitorie scadute e non contestate nei confronti del Comune di Pontedera;
- possedere una situazione economica e finanziaria compatibile con gli obblighi derivanti dall'eventuale affidamento della gestione dell'impianto sportivo.

PROCEDURA

La procedura si articola in una fase iniziale di acquisizione delle manifestazioni di interesse e in una successiva eventuale fase comparativa tra i soggetti ritenuti idonei. Qualora pervenga una sola candidatura, l'Amministrazione potrà procedere all'affidamento diretto previa verifica dei requisiti e della congruità del progetto gestionale presentato.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

L'istanza di manifestazione di interesse dovrà pervenire, a pena di inammissibilità, entro le ore **12.00** del giorno **29/06/2026** tramite:

- Ufficio Protocollo del Comune di Pontedera, Corso Matteotti n° 37 – 56025 PONTEDERA (PI),
- Posta Certificata all'indirizzo: comune.pontedera@postacert.toscana.it

Decorso tale termine non sarà ricevibile alcuna manifestazione di interesse.

Nell'oggetto della Pec è necessario riportare la dicitura **“MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L’AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEL CAMPO SPORTIVO SPORTIVO COMUNALE “FABIO VITALI”, SITO IN VIA EINSTEIN FRAZIONE IL ROMITO, PONTERA.**

L'istanza di partecipazione dovrà essere compilata in ogni sua parte, redatta secondo il modello “Allegato 1A”, dovrà essere sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante o dal procuratore speciale (allegare copia di procura), pena l'esclusione, alla quale dovrà essere allegata anche la seguente documentazione:

- copia fotostatica, ancorché non autenticata, di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità a pena di inammissibilità della domanda.
- dichiarazione di esenzione bollo, se i requisiti posseduti lo consentono.

AMMINISTRAZIONE PROCEDENTE

Ente appaltante: Comune di Pontedra V Settore – Lavori Pubblici e Gestione del Territorio III Servizio – Mobilità e Sport Corso G. Matteotti 37 P.IVA 00353170509 – 56025 Pontedera (PI)
PEC: pontedera@postacert.toscana.it

Ai sensi della legge 241/90 sono stati individuati:

Responsabile del Progetto: Arch. Katuscia Meini del Comune di Pontedera;

Responsabile del Procedimento di gara: Arch. Katuscia Meini del Comune di Pontedera;

Sono disponibili inoltre i seguenti riferimenti:

Arch. Katuscia Meini-Tel. 0587299603-mail: k.meini@comune.pontedera.pi.it

P.I. Berti Moreno-Tel. 0587299278-mail: m.berti@comune.pontedera.pi.it

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi dell'art.13 del Reg. UE 206/679 (Protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali), si precisa che il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza; il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento della idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di affidamento di cui trattasi. Si informa che i dati dichiarati saranno utilizzati dagli uffici esclusivamente per l'istruttoria dell'istanza presentata e per le formalità ad essa connesse. Il titolare del trattamento dei dati è il Comune di Pontedera.

Pontedera,22/06/2026

IL DIRIGENTE

Arch. Katuscia Meini