



COMUNE DI PONTEREDERA
Provincia di Pisa

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

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

PROGETTO SINTETICO DEI SERVIZI DI GESTIONE

1. PREMESSA

Il Comune di Pontedera è proprietario dell'impianto sportivo "Fabio Vitali", ubicato in via Einstein frazione il Romito la struttura è costituita da: campo da gioco per il calcio o altri sport in erba naturale - spogliatoi atleti - depositi e locali di servizio - piccolo locale adibito a bar - ristoro - ecc. - attrezzature varie.

Il complesso è censito al Catasto Terreni del Comune di Pontedera al Foglio 25 particella 1689, con ulteriori particelle (1602-1604-1606) destinate all'accesso, ricadenti nella categoria D/6.

Estratto mappa catastale



La presente relazione accompagna la procedura di affidamento in concessione della gestione dell'impianto sportivo, descrivendone le caratteristiche, il contesto normativo e le modalità di gestione, in coerenza con l'avviso pubblico e il capitolato speciale.



PIANTA PIANO
TERRA

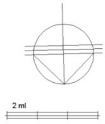


Foto Aerea

2. DESCRIZIONE DELLE STRUTTURE ESISTENTI

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.

3. INQUADRAMENTO NORMATIVO

La gestione degli impianti sportivi pubblici si inserisce nel quadro normativo definito dal D.Lgs. 38/2021 e dalla L.R. Toscana n. 21/2015, nonché dal Regolamento comunale vigente. L'attività sportiva è riconosciuta dalla Costituzione quale strumento di sviluppo sociale, educativo e di promozione del benessere psicofisico. In tale contesto gli enti locali sono chiamati a garantire l'accesso diffuso agli impianti sportivi e a promuovere la pratica sportiva in condizioni di equità. Nel caso di specie, la gestione dell'impianto è qualificata come priva di rilevanza economica, in quanto orientata al perseguimento di finalità sociali e sportive e non alla produzione di utili, in coerenza con quanto previsto negli atti di gara.

4. MODALITÀ DI GESTIONE DELL'IMPIANTO

L'affidamento ha ad oggetto la concessione della gestione e conduzione dell'impianto sportivo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con obbligo per il concessionario di assicurare il pieno funzionamento della struttura e la sua costante fruibilità.

La gestione comprende tutte le attività necessarie al corretto utilizzo dell'impianto, incluse la manutenzione ordinaria, la custodia, la pulizia e la conduzione degli impianti tecnologici, nonché la gestione organizzativa delle attività sportive e delle modalità di utilizzo da parte dell'utenza.

Non è consentito apportare innovazioni e/o modificazioni agli impianti e servizi oggetto della concessione medesima, senza specifica e preventiva autorizzazione formale dell'Amministrazione Comunale. Tale autorizzazione è obbligatoria anche nel caso di innovazioni e/o modificazioni da apportare ai fini dell'ottenimento dell'omologazione sportiva. Gli interventi dovranno comunque essere sottoposti ad esame preventivo e controllo da parte dei competenti Uffici Comunali.

Si fa presente che il soggetto affidatario avrà l'obbligo di assicurare la fruibilità dell'impianto a favore delle associazioni/società che ne facciano richiesta.

La gestione comprende tutte le attività di manutenzione ordinaria degli immobili, delle aree verdi, pertinenze e recinzioni, nonché degli impianti tecnici e tecnologici fissi e mobili di qualsiasi tipo già esistenti.

L'Amministrazione Comunale si riserva comunque la facoltà (previo congruo preavviso) di gestire direttamente tramite i propri uffici la gestione dell'impianto sportivo nel caso intenda organizzare, manifestazioni, spettacoli, ed eventi sportivi anche delegando altri soggetti terzi qualificati per la realizzazione di tali attività.

La gestione dell'impianto sportivo sarà regolata da uno specifico disciplinare nel quale saranno elencati gli obblighi del concessionario con la primaria finalità di mantenere l'impianto sempre in condizioni di efficienza e buona conservazione, con riferimento ai costi ordinari di gestione, le manutenzioni ordinarie per le strutture e per le aree scoperte, le recinzioni, la sorveglianza, e quanto si renda necessario nel contesto della gestione stessa.

Tutte le attività richieste dovranno essere effettuate dal concessionario con propria organizzazione e con dotazione degli arredi, di tutti i mezzi e quanto altro necessario al funzionamento efficiente degli impianti, nel rispetto delle normative vigenti inerenti la gestione e la conduzione degli impianti sportivi in oggetto.

Restano a carico dell'Amministrazione Comunale le spese per gli interventi di manutenzione straordinaria sugli immobili, di ristrutturazione e di ampliamento dell'edificio e le spese per ogni altro intervento straordinario afferente gli impianti tecnologici, mentre sono a carico del gestore tutte le spese relative alle utenze (gas, acqua, luce ecc...)

Le condizioni di svolgimento del servizio sono dettagliate nel Capitolato speciale di appalto.

5. FINALITA' DELLA GESTIONE

La gestione dell'impianto è finalizzata prioritariamente alla pratica dell'attività calcistica, nonché alla promozione di attività sportive, ricreative ed educative rivolte alla collettività. Particolare rilevanza è attribuita alle attività giovanili e all'inclusione sociale, con l'obiettivo di valorizzare l'impianto quale luogo di aggregazione e di crescita sociale.

Il concessionario è tenuto a garantire l'accesso all'impianto alle associazioni sportive e ai cittadini, secondo criteri di equità e trasparenza, assicurando una gestione coerente con la funzione pubblica della struttura.

6. PROCEDURA DI AFFIDAMENTO

L'individuazione del concessionario avviene mediante procedura esplorativa preceduta da un avviso di manifestazione di interesse, finalizzata alla raccolta di candidature da parte di soggetti qualificati operanti nel settore sportivo.

La procedura ha carattere non vincolante e consente all'Amministrazione di procedere successivamente a una fase comparativa o, in presenza di un unico soggetto, all'affidamento diretto previa verifica dei requisiti e della proposta gestionale.

La concessione ha durata di **anni dieci**, con decorrenza prevista dal **1 Luglio 2026 fino al 30 Giugno 2036**, più mesi 6 (sei) di eventuale proroga tecnica limitata al tempo necessario all'espletamento di una nuova procedura.

Resta inteso che la data effettiva di decorrenza della concessione coinciderà con la data di sottoscrizione del contratto o di consegna dell'impianto, se precedente.

7. CONTESTO DI RIFERIMENTO

La gestione dell'Impianto Sportivo è orientata alla promozione e allo sviluppo della pratica sportiva, con particolare attenzione anche alle attività di aggregazione giovanile. L'impianto può essere utilizzato sia per lo svolgimento di attività agonistiche sia per attività di esercizio e avviamento allo sport. Resta inteso che, anche nella futura gestione, la struttura dovrà continuare a essere impiegata esclusivamente per le discipline sportive per le quali è omologata.

Tutte le attività richieste dovranno essere effettuate dal soggetto gestore con propria organizzazione e con dotazione degli arredi, di tutti i mezzi e quanto altro necessario al funzionamento efficiente degli impianti, nel rispetto delle normative vigenti inerenti la gestione e la conduzione dell'impianto sportivo in oggetto.

Il concessionario gestirà l'impianto sportivo garantendo lo svolgimento dello sport agonistico, amatoriale e giovanile ed assicurando che gli adolescenti e i giovani che intendano far pratica sportiva siano seguiti, nel rispetto delle regole stabilite dalle Federazioni Italiane affiliate al CONI, da personale qualificato e in possesso di patentino di allenatore e secondo le regole della medicina sportiva.

Il gestore garantisce ogni altra attività o manifestazione che l'Amministrazione comunale riterrà utile o necessaria per la diffusione dello sport e/o per il conseguimento di un fine sociale, nonché per gli usi scolastici anche extra-comunali; in tali casi all'Amministrazione Comunale viene riservato l'uso degli impianti senza oneri di gestione.

Il gestore garantisce, compatibilmente con la disponibilità dell'impianto, lo svolgimento delle attività alle società sportive locali, che praticano l'attività sportiva prevista, o eventuali eventi turistici/culturali/ricreativi.

8. QUADRO ECONOMICO DELLA GESTIONE

La gestione si configura come servizio privo di rilevanza economica, sostenuto da un contributo pubblico volto a garantire l'equilibrio economico della gestione stessa. Il valore della concessione è stato stimato sulla base dei dati gestionali pregressi, mentre al concessionario è riconosciuto un contributo annuo pari a **euro 30.000,00 lordi** di cui € 24.590,16 netti e € 5.409,83, per IVA 22%, decurtato del ribasso presentato in sede di gara, suddiviso in due tranche annuali.

Inoltre, il concessionario è tenuto al pagamento di un canone annuo a favore del Comune, pari a € **2.000,00 lorde** potendo al contempo disporre dei proventi derivanti dall'utilizzo dell'impianto e dalle attività accessorie, in una logica di equilibrio economico non orientata al profitto.

9. COSTI MANUTENTIVI

Tutti i costi per la manutenzione ordinaria dell'Impianto sportivo sono a totale carico del concessionario e comprendono pulizie, vigilanza e spese generali come dettagliato all'art. 11 del capitolato d'appalto allegato.

Sono inoltre a carico del concessionario le utenze di fornitura idrica, elettrica e gas.

10. SICUREZZA E OBBLIGHI GESTIONALI

Il concessionario assume la responsabilità della sicurezza dell'impianto e delle attività svolte, rivestendo il ruolo di datore di lavoro ai sensi della normativa vigente. Egli è tenuto al rispetto di tutte le disposizioni in materia di sicurezza, prevenzione e tutela della salute, nonché alla stipula di idonee coperture assicurative e alla gestione della documentazione tecnica e dei controlli periodici.

Nel caso specifico non si rilevano interferenze con attività dell'Amministrazione, con conseguente assenza di obbligo di redazione del DUVRI.

II RUP

5°Settore – Lavori Pubblici e Gestione del Territorio
arch. Katuscia Meini