

AVVISO PUBBLICO PER LA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE A PARTECIPARE ALLA SELEZIONE PER L'AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE IN USO E GESTIONE DEL CAMPO DI CALCIO DI CASTELNUOVO D'ELSA, VIA DEL CASTELLARE CASTELFIORENTINO.

1 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Il Comune di Castelfiorentino, in esecuzione della determinazione dirigenziale n° 432 del 14/07/2026, ai sensi del D.lgs. 38/2021, della L.R. 21/2015, del vigente Regolamento Comunale per gestione degli impianti sportivi, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 62 del 21/12/2010, e successive modifiche e integrazioni, nel rispetto dei principi generali di cui al D.lgs. 36/2023, intende affidare in concessione d'uso e gestione il **Campo di calcio di Castelnuovo d'Elsa**, ubicato nel Comune di Castelfiorentino nella località Castelnuovo D'Elsa, con ingresso da Via del Castellare.

L'impianto sportivo in questione non viene considerato a rilevanza economica nella Relazione ex art. 30 D.lgs n. 201/2022 approvata con Del. CC n. 86 del 30/12/2025 inerente la verifica periodica sulla situazione gestionale dei Servizi pubblici Locali.

Trattandosi di impianto sportivo privo di rilevanza economica si procede all'affidamento secondo il modello della concessione strumentale di bene pubblico sottratta all'applicazione del Codice dei contratti pubblici ai sensi dell'art.181 comma 1 D.Lgs. 36/2023.

Il presente Avviso non costituisce proposta contrattuale e non è vincolante per il Comune che si riserva di interrompere il procedimento avviato, per motivi di sua esclusiva competenza, senza che i soggetti istanti possano vantare alcuna pretesa.

2 - ENTE AFFIDATARIO –

Comune di Castelfiorentino, Piazza Del Popolo, 1 – 50051 Castelfiorentino.

Codice Istat: 048010

Telefono 0571 686 336 - 0571 686 351 (Ufficio Sport)

PEC comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it

Sito internet: www.comune.castelfiorentino.fi.it

3 - DESCRIZIONE DELLA GESTIONE

3.1 Caratteristiche dell'impianto

Il Campo di Calcio di Castelnuovo D'Elsa è un impianto sportivo di proprietà del Comune di Castelfiorentino - individuato all'Agenzia del Territorio di Firenze nel foglio di mappa n. 23 particella n.72 - costituito da:

- n. 1 campo sportivo ad 11 per il gioco del calcio realizzato in terra battuta e completamente recintato;
- locali di servizio consistenti in:
 - n. 2 spogliatoi per atleti completi di locale docce e servizi igienici;
 - n. 1 spogliatoio per arbitri completo di locale doccia e servizio igienico;
 - n.1 locale per custode;
 - n.1 bagno per il pubblico completo con accesso dall'esterno e dotato di antibagno;
 - n. 1 ripostiglio con accesso dall'esterno;
 - n. 1 locale centrale termica;

Quanto sopra descritto è individuato nella planimetria fornita dall'Ufficio Tecnico comunale e allegata agli atti.

Al momento della concessione verrà redatto un verbale sullo stato di fatto dei beni dati in concessione. Il verbale dovrà essere sottoscritto dal Comune e dal concessionario. Al termine della concessione verrà redatto identico verbale per accertare lo stato dei luoghi al termine del rapporto concessorio.

3.2 Destinazione d'uso dell'impianto

L'impianto sportivo oggetto del presente Avviso è destinato, in via ordinaria e prioritariamente, allo svolgimento della seguente attività sportiva:

- gioco del calcio a 11;

Oltre alla disciplina summenzionata sono altresì praticabili nel suddetto impianto le seguenti attività sociali, ricreative e aggregative, indicate in maniera non esaustiva:

- attività motoria e/o sportiva per le scuole;

- attività finalizzata a favorire la pratica sportiva dell'età adulta e anziana, al recupero della motricità, del disagio e della disabilità ed il contrasto del *drop-out* giovanile;

- attività ricreative varie, finalizzate alla fruizione dell'impianto sportivo anche come centro di aggregazione per la popolazione della città;

- attività fisica finalizzata alla partecipazione sociale e culturale ed all'integrazione interculturale e multietnica tra le comunità.

3.3 Utilizzo scolastico

In orario antimeridiano, di norma fino alle ore 14.00, l'impianto può essere altresì destinato all'uso scolastico se richiesto, da parte degli istituti scolastici di Castelfiorentino per lo svolgimento delle lezioni di Scienze Motorie o progetti scolastici.

3.4. Principali oneri e obblighi a carico del gestore

Sono posti a carico del gestore i seguenti principali oneri e obblighi:

1. la gestione dell'immobile con propri mezzi tecnici, personale, attrezzi e macchine, mediante la propria organizzazione, la custodia, l'apertura, la chiusura, la sorveglianza, la perfetta funzionalità, la sicurezza dell'impianto e dei relativi servizi, nel rispetto della vigente normativa con particolare riguardo alla specifica sicurezza degli impianti sportivi;
2. la pulizia giornaliera degli immobili che costituiscono l'impianto, ivi comprese le strutture di pertinenza e i beni mobili concessi in uso, secondo la vigente normativa igienico-sanitaria e le eventuali linee guida ministeriali specifiche per l'impiantistica sportiva;
3. interventi sulle aree di pertinenza dell'impianto sportivo;
4. spese per personale, materiali di consumo e forniture d'arredi e attrezzature;
5. l'attivazione, a proprie cure e spese, di un servizio di medicazione e primo soccorso presso gli impianti, mantenendo a disposizione degli utenti i necessari materiali di primo intervento e soccorso previsti dalla normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti;
6. la dotazione, a propria cura e spese, di tutte le autorizzazioni prescritte dalle vigenti disposizioni sia per la gestione degli impianti che dell'attività;
7. la vigilanza sulle attività e gli utenti durante il periodo di permanenza all'interno degli impianti affinché l'uso di impianti, attrezzature e arredi, avvenga esclusivamente per le finalità cui sono destinati;
8. l'intervento tempestivo di personale tecnico responsabile del funzionamento dell'impianto per qualsiasi deterioramento, incidente o anomalia che si verifichi, al fine di eliminare gli inconvenienti ed eventuali cause di pericolo per gli utenti;
9. una costante attività di informazione e di promozione degli impianti, dell'attività sportiva programmata e delle iniziative organizzate all'interno della struttura. Per favorire la promozione dell'attività sportiva, il gestore è tenuto a organizzare corsi, di apprendimento e perfezionamento, attinenti le discipline sportive connesse all'impianto in gestione ovvero con lo stesso compatibile, diversificate per età e capacità fisico-sportiva degli utenti;

10. la manutenzione ordinaria degli impianti, compresa la spesa per i prodotti e i materiali occorrenti;
11. le utenze sono a carico del concessionario, che dovrà volturarle entro l'avvio della gestione.

3.5. Interventi di riqualificazione e durata della concessione

Il concessionario, in linea con i principi di cui al D.lgs. 38/2021, può presentare all'Ente un progetto di rigenerazione, riqualificazione o ammodernamento dell'impianto. La proposta dovrà essere accompagnata da un Piano Economico Finanziario (PEF). Previa approvazione del progetto da parte dell'Ente proprietario e verifica dell'interesse pubblico, le parti potranno rideterminare la durata della concessione, che sarà commisurata al tempo strettamente necessario al recupero dell'investimento, entro i limiti di legge.

4 - SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

Sono ammessi a partecipare i soggetti di cui all'art. 6 c.2 del D.lgs. 38/2021 e dell'art. 5 comma 6 del vigente regolamento comunale per la gestione e l'uso degli impianti sportivi:

- società e associazioni sportive dilettantistiche, singole o associate;
- enti di promozione sportiva;
- discipline sportive associate;
- federazioni sportive nazionali;

Ai partecipanti è richiesta la necessaria iscrizione nel Registro Nazionale delle Attività Sportive Dilettantistiche (RADS o RAS).

Costituiscono inoltre presupposto per partecipare alla selezione le seguenti condizioni, riportati nel modello di proposta di gestione allegato al presente Avviso:

- **non avere posizioni debitorie** nei confronti dell'Amministrazione Comunale o, in caso di debiti, aver sottoscritto con l'Amministrazione stessa un congruo piano di ammortamento del debito prima della scadenza del presente avviso.
- **non trovarsi in nessuna delle cause di esclusione** o comunque interdittive a contrattare con la Pubblica Amministrazione tra quelle di cui agli artt. 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023;
- **l'accettazione dello stato di fatto e di diritto dell'impianto sportivo**, subordinata alla presa visione dello stesso mediante sopralluogo, da effettuarsi contattando in tempi congrui l'Ufficio Sport del Comune di Castelfiorentino;
- l'accettazione del Codice di comportamento rinvenibile al seguente link: <https://servizi-castelfiorentino.e-pal.it/L190/?search=&idSezione=831&activePage=&sort=&id=873>;

5 - MODALITÀ DI CONSEGNA DELL'IMPIANTO

La consegna dell'impianto avverrà previa redazione, in contraddittorio con il gestore, di relativo verbale con indicazione dello stato di conservazione degli immobili, alla presenza un referente per l'Amministrazione Comunale. Al suddetto verbale sarà allegato l'inventario dei beni mobili (attrezzature sportive, attrezzature tecniche, arredi etc.), che dovrà essere tenuto aggiornato a cura del gestore ai fini della verifica durante e alla scadenza della convenzione.

6 - DURATA DELL'AFFIDAMENTO

La concessione avrà durata di anni 5 (cinque) decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto di concessione - fino al 31 Luglio 2031.

La concessione per la gestione cesserà di diritto alla scadenza sopra specificata, senza che sia necessaria preventiva disdetta.

La concessione potrà essere prorogata ai sensi dell'art. 120 c. 11 D.lgs. 36/2023 per il tempo strettamente necessario alla conclusione delle procedure per l'individuazione del nuovo contraente. Secondo quanto previsto da Regolamento Comunale per la gestione degli impianti sportivi n. 62 del 21/12/2010 all'art.6 questa Amministrazione si riserva la facoltà di proroga della presente concessione.

In tal caso il contraente uscente è tenuto all'esecuzione delle prestazioni previste nel contratto agli stessi prezzi, patti e condizioni o più favorevoli per l'Amministrazione Comunale.

7 – CANONE, TARIFFE E CONTRIBUTO

Dal Piano Economico Finanziario (PEF) previsionale della presente Concessione, emergono ricavi annuali pari ad € **15.008,72** al netto degli oneri fiscali, per un totale di € **18.310,64** lordi per ogni annualità della concessione, costante per la durata della stessa, con pareggio dei risultati di esercizio rispetto ai costi annuali di gestione;

Di seguito si specificano le seguenti voci:

7.1 – Canone

L'importo del canone minimo annuo che il concessionario dovrà versare al Comune di Castelfiorentino per la concessione in oggetto, da porre a base di gara, è determinato in € 3.407,51 IVA esclusa, lordi 4.157,16 (quattromilacentocinquantasette/16)

Non saranno accettate offerte in diminuzione.

7.2 - Tariffe

Il Gestore potrà esigere dalle società ed associazioni ammesse ad utilizzare l'impianto il pagamento delle tariffe orarie stabilite dal Comune, ai sensi dell'art. 8 comma 9 del citato Regolamento per la gestione degli impianti sportivi, con deliberazione della Giunta comunale e successive modifiche e integrazioni cui il gestore dovrà adeguarsi;

Le tariffe sono consultabili mediante il seguente link:

https://www.comune.castelfiorentino.fi.it/sites/default/files/2025-06/SU_DEL_DELG_7_2022.pdf

7.3 - Contributo

Il contributo economico annuo massimo a favore del concessionario per gli anni di gestione, a fronte della presentazione di un programma di uso sociale della struttura sportiva comunale, è pari a € 15.008,72 IVA esclusa, lordi € 18.310,64 (diciottomilatrecentodieci/64).

Non saranno accettate offerte in aumento.

Il contributo di gestione dovuto a seguito del ribasso proposto in sede di offerta, viene erogato con riferimento alle risultanze del bilancio/rendiconto di gestione dell'impianto che il gestore è tenuto a presentare annualmente e presa visione del bilancio societario del gestore e che in caso di presenza di utile nel bilancio di gestione dell'impianto e/o nel bilancio societario l'Amministrazione si riserva la possibilità di valutare se procedere ad una diminuzione ovvero ad un aumento del contributo, compatibilmente con l'approvazione del Bilancio Comunale.

In alternativa gli eventuali utili dati dalla gestione potranno essere reimpiegati in interventi migliorativi dell'impianto.

8 - MODALITA' DI AFFIDAMENTO E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE DELLA CONCESSIONE

L'aggiudicazione avverrà mediante il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo o sulla base dell'elemento prezzo o del

costo. La convenienza economica dell'offerta – da effettuarsi in base all'indicazione del canone minimo che si intende percepire e/o del contributo massimo che si intende concedere.

L'aggiudicazione avrà luogo anche in presenza di una sola offerta valida e ritenuta congrua. Il concorrente dovrà predisporre e produrre, unitamente al **Progetto Tecnico di gestione**, un **Piano Economico di Gestione** annuale e pluriennale, redatto anche in conformità alla proposta organizzativa e gestionale, con l'indicazione delle voci di entrata e di spesa derivanti dalla gestione dell'impianto sportivo, a garanzia dell'equilibrata gestione della stessa.

Si precisa che tra le voci di spesa con riferimento al canone andrà indicato quello posto a base d'asta e non quello offerto dal concorrente.

L'aggiudicazione verrà effettuata a favore del concorrente che avrà riportato un **punteggio complessivo pari a 100 punti o comunque il punteggio più elevato**, dato dalla somma dei punteggi ottenuti per i singoli elementi di valutazione tenendo conto dei seguenti criteri:

8.1 – OFFERTA TECNICO/GESTIONALE (max 80 punti)

	CRITERI	PUNTI
a	Piano di utilizzo e programma delle attività Il concorrente dovrà presentare un piano di utilizzo della struttura. Il concorrente presenta un piano di utilizzo con dettaglio giornaliero delle attività, agonistiche e non agonistiche, da svolgere nell'impianto, tenendo conto anche dell'eventuale parziale uso scolastico di cui al punto 3.2; occorre indicare le modalità di apertura/chiusura, custodia/guardiani dell'impianto, il tempo delle pulizie della struttura	Max 25 punti
b	proposta organizzativa-gestionale Qualità del programma sportivo, corsi per giovani/anziani, inclusione disabilità, esplicitando le azioni inclusive	Max 10 punti
c	Esperienza acquisita dal concorrente nella gestione di impianti sportivi - 0,5 punti per ogni anno o frazione superiore a 6 mesi di gestione di impianti sportivi simili - 1 punto per ogni anno in cui il concorrente ha gestito impianti pubblici o privati nel medesimo contesto socio-culturale del territorio	Max 10 punti
d	Qualificazione professionale degli istruttori e allenatori	Max 10 punti
e	Numero atleti e/o iscritti negli anni 2023-2024-2025 da 0 a 50: 1 punto	Max 5 punti
f	Piano di manutenzione ordinaria, Piano Economico di Gestione annuale e pluriennale e proposta di eventuali migliorie con relativo Piano Economico Finanziario (PEF)	Max 20 punti

8.2 OFFERTA ECONOMICA (max 20 punti)

La valutazione dell'offerta economica avverrà in base all'offerta del canone annuo di concessione e del contributo

CANONE – max 10 punti

Sarà attribuito il punteggio massimo all'offerta con il massimo rialzo.

Base d'asta: euro 3.407,51

Non saranno ammesse le offerte in diminuzione sulla base d'asta.

CONTRIBUTO – max 10 punti

Sarà attribuito il punteggio massimo all'offerta con il massimo ribasso.

Base d'asta: euro 15.008,72

Non saranno ammesse le offerte in aumento sulla base d'asta.

9 - TEMPI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

Gli interessati possono manifestare il loro interesse facendo pervenire apposita domanda di partecipazione completa dei relativi allegati scaricabile dal sito web del Comune di Castelfiorentino.- **entro le ore 12:00 del giorno 29/07/2026 con le modalità previste nel presente avviso:**

Le istanze possono essere trasmesse, a pena di irricevibilità, solo ed esclusivamente alla PEC del Comune di Castelfiorentino al seguente indirizzo:

PEC: comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it

La documentazione del presente avviso prevede la seguente modulistica:

- **ALLEGATO A** : DOMANDA DI PARTECIPAZIONE,
- **ALLEGATO B** : PROGETTO TECNICO DI GESTIONE
- **ALLEGATO C** : OFFERTA ECONOMICA

L'**allegato A** dovrà comprendere la seguente documentazione:

- copia di valido documento d'identità del sottoscrittore;
- copia atto costitutivo e statuto;

L'**allegato B** "PROGETTO TECNICO DI GESTIONE" dovrà contenere:

- Piano di utilizzo e programma delle attività dell'impianto
- Dati tecnico gestionali del concorrente, quali l'esperienza acquisita nella gestione e/o utilizzo prevalente di impianti sportivi, il radicamento sul territorio comunale, la qualifica professionale degli operatori, il numero degli atleti e/o iscritti, la compatibilità dell'attività sportiva esercitata con quella praticabile nell'impianto;
- Proposta organizzativa-gestionale con l'indicazione delle modalità di gestione in riferimento agli oneri a carico del gestore (custodia, pulizie, guardiania, ecc.)
- Piano di manutenzione ordinaria, Piano economico di gestione e proposta piano facoltativo di eventuali migliorie con relativo piano economico finanziario annuale e pluriennale (PEF);

L'**allegato C** "OFFERTA ECONOMICA" dovrà contenere, a pena di esclusione:

- l'offerta del canone annuo di concessione, espressa in cifre e lettere;
- la proposta di contributo annuo, espressa in cifre e lettere;

Ogni progetto ed elaborato tecnico prodotto dal richiedente la concessione resta di proprietà dell'Ente.

10 – SOCCORSO ISTRUTTORIO

Nel caso di eventuale incompletezza della documentazione presentata, che non comporti l'immediata esclusione, si assegnerà al candidato un termine perentorio non superiore a cinque giorni, decorrenti dalla richiesta dell'Amministrazione procedente, per la relativa regolarizzazione. In caso di inutile decorso del termine di regolarizzazione, il candidato è escluso dalla selezione. In

ogni caso non sono sanabili, comportando l'esclusione, le carenze della documentazione che non consentono l'individuazione del soggetto responsabile della stessa e quelle afferenti alle proposte progettuali.

Ove il candidato produca dichiarazioni o documenti non perfettamente coerenti con la richiesta, l'Amministrazione procedente può chiedere precisazioni o chiarimenti, assegnando all'interessato un termine perentorio non superiore ai cinque giorni decorso inutilmente il quale il concorrente stesso è escluso dalla presente procedura.

11 – ASSICURAZIONI FIDEIUSSIONI

Il concessionario assume ogni responsabilità civile e patrimoniale derivante dalla gestione dell'impianto, manlevando espressamente il Comune da qualsiasi pretesa, azione o richiesta risarcitoria avanzata da terzi.

A tal fine, il gestore si impegna a stipulare idonea Polizza Assicurativa per la copertura dei rischi per la Responsabilità Civile verso Terzi e dei prestatori d'opera (R.C.T./O.) con massimale unico pari, o superiore, ad € 1.000.000,00 (euro un milione/00) per ciascun sinistro. In ogni caso le polizze assicurative non liberano il gestore dalle proprie responsabilità avendo esse esclusivo scopo di ulteriore garanzia. Il Comune è esonerato da qualsiasi tipo di responsabilità derivante dall'esecuzione della convenzione, essendo a carico del gestore stesso anche le responsabilità non coperte dalla polizza stipulata, in ordine allo svolgimento di gare o attività sportive e/o ricreative organizzate o autorizzate dallo stesso, derivanti da eventuali scope rti e/o franchigie inserite nel contratto di assicurazione. Copia della polizza di assicurazione dovrà essere depositata all'atto della stipula della convenzione. In tutti i casi in cui è previsto l'obbligo del risarcimento dei danni il concessionario deve provvedervi entro il termine di 30 (trenta) giorni.

12 - PRIVACY

Ai sensi dell'informativa ex art. 13 e 14 del GDPR (Regolamento Europeo n. 679/2016) e del Codice in materia di protezione dei dati personali (D.Lgs. n. 196/2003) integrato con le modifiche del D.Lgs. n. 101/2018 dichiara il proprio consenso al trattamento dei dati, che verranno utilizzati dal Comune di Castelfiorentino, titolare del loro trattamento, unicamente per le finalità e allo scopo indicati in epigrafe. Responsabile del trattamento è la Dott.ssa Sabrina Gori, Responsabile del Servizio "Servizi Culturali, alla persona e affari generali" s.gori@comune.castelfiorentino.fi.it . Il Responsabile della Protezione dei Dati Personali (RPD) è contattabile alla email: dpo@etruriapa.it .

Il presente avviso è pubblicato sul sito istituzionale dell'ente all'indirizzo www.comune.castelfiorentino.fi.it sezione "bandi di gara" sottosezione "Avvisi, bandi e inviti" e sull'Albo pretorio on line comunale, ai sensi dell'art. 32, comma 1, della legge 18 giugno 2009, n. 69;

Castelfiorentino, 14/07/2026

La Responsabile del Settore n. 2 Servizi Culturali,
alla Persona e Affari Generali