

AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE IN USO E GESTIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO COMUNALE SENZA RILEVANZA ECONOMICA "CAMPO DA CALCIO TURBONE"

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Il Comune di Montelupo Fiorentino è proprietario di vari impianti sportivi, affidati in gestione previa procedura ad evidenza pubblica, come disposto dalla LRT n. 21/2015 e ss.mm.ii., tra i quali si annovera il campo da calcio Turbone, la cui gestione è in scadenza.

Nello specifico l'impianto sportivo è costituito da un campo da calcio ad 11 in erba naturale, un'area di stazionamento del pubblico priva di tribune e posti a sedere, n. 4 spogliatoi per atleti con relativi servizi igienici e docce, nonché da n. 2 locali spogliatoio per arbitro, un locale tecnico, un ripostiglio ed un locale uso magazzino.

Nelle adiacenze dell'impianto sportivo è presente un parcheggio di libera fruizione, senza limitazione di sosta, come si evince dall'allegata planimetria (Allegati A1 e A2)), catastalmente individuati all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze nel Catasto Fabbricati del Comune di Montelupo Fiorentino, in porzione del foglio 15, particella 563.

Evidenziato che sulla base della normativa attualmente vigente gli impianti sportivi si distinguono sulla base della loro rilevanza economica, ed in particolare la deliberazione ANAC 1300 del 14 dicembre 2016 definisce:

- gli impianti sportivi con rilevanza economica quelli la cui gestione è remunerativa e quindi in grado di produrre reddito;
- gli impianti sportivi privi di rilevanza economica sono quelli la cui gestione non ha tali caratteristiche e vanno quindi supportati dall'Ente.

Richiamata la sentenza del Consiglio di Stato, V, 28 gennaio 2021, n. 858 con la quale si rileva che la redditività degli impianti sportivi *"deve essere apprezzata caso per caso, con riferimento alla soluzione organizzativa prescelta, dall'Ente locale per soddisfare gli interessi della collettività, alle specifiche modalità della gestione, ai relativi costi ed oneri di manutenzione, alla struttura tariffaria (libera o imposta) per l'utenza, alla disciplina delle quote sociali, alla praticabilità di attività accessorie"*, è pertanto necessario valutare di volta in volta l'aspetto correlato alla *"rilevanza economica"* dell'impianto, applicando il criterio economico della remuneratività, intesa in termini di redditività anche solo potenziale, cioè come possibilità di coprire i costi di gestione attraverso il conseguimento di un *"corrispettivo economico nel mercato"*.

La remuneratività va infatti accertata caso per caso, applicando una serie di indici tra i quali:

- la scelta organizzativa stabilita dall'ente per soddisfare gli interessi della collettività;
- le caratteristiche dell'impianto;
- le specifiche modalità della gestione;
- il regime tariffario libero ed imposto;
- la praticabilità di attività accessorie.

Il campo da calcio Turbone è senza dubbio da considerarsi un impianto sportivo minore, destinato in via prioritaria all'attività sportiva di base in zona periferica del Comune, una sorta di impianto di quartiere, la cui gestione può essere oggetto di concessione soltanto in orari limitati e pertanto, anche in ragione delle peculiari caratteristiche tecniche della struttura, presenta una scarsa redditività potenziale e pertanto si qualifica privo di rilevanza economica.

Evidenziato che la gestione di un impianto sportivo comunale può essere effettuata dall'Amministrazione in forma diretta oppure indirettamente mediante affidamento a terzi individuati tramite le procedure selettive indicate dalla normativa vigente. Nel caso di specie l'ipotesi di gestione diretta del campo da calcio Turbone è senza alcun dubbio da escludere, in relazione alla specificità della gestione e delle relative modalità ed orari, avuto riguardo altresì della dotazione organica dell'Ente ed all'antieconomicità della stessa; infatti sarebbe necessario destinare apposite unità di personale dedicate alle attività di custodia, di segreteria, di prenotazione e di pulizia della struttura sportiva; tutto questo in un periodo particolarmente critico per gli Enti locali che negli ultimi anni hanno visto ridursi le possibilità di investimento a causa delle restrizioni imposte da una nutrita serie di vincoli di bilancio.

Alla luce della normativa sopra richiamata e delle valutazioni effettuate, si ritiene pertanto opportuno individuare il modello della **concessione strumentale di bene pubblico privo di rilevanza economica**, quale modalità gestionale ottimale finalizzata a soddisfare esigenze generali e garantire la piena fruibilità dell'impianto costituendo la scelta più opportuna sia sotto il profilo dell'economicità che dell'efficienza.

Tale scelta comporta infatti una riduzione dei costi del personale, attraverso l'eventuale ricorso al volontariato da parte delle associazioni e delle società sportive concessionarie, con un'ottimizzazione del rapporto costi-ricavi. Le associazioni e le società sportive permettono inoltre l'impiego di professionalità nel campo specifico di competenza delle attività tipiche espletabili nei differenti impianti sportivi, usufruendo altresì di una conoscenza approfondita delle problematiche, delle necessità e delle potenzialità di sviluppo per le quali ogni disciplina sportiva si differenzia.

La procedura in argomento risulta esclusa dall'ambito applicativo del Codice dei Contratti

Pubblici, ed è pertanto sottratta all'applicazione del Codice dei contratti pubblici ai sensi dell'art. 181, comma 1, D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii..

Durata della concessione

La durata della concessione strumentale è fissata in 5 (cinque) anni a decorrere dalla data di avvio della concessione.

Quadro economico riferito a 5 anni di concessione strumentale

1. Costi d'investimento

CAMPO DA CALCIO TURBONE

La struttura sportiva per poter essere utilizzata necessita della fornitura dei necessari arredi, attrezzature, macchinari, ecc. che al termine della concessione resteranno di proprietà del concessionario e dei quali, durante tutto il periodo della concessione, dovrà garantirne la manutenzione ordinaria e straordinaria, al fine di consentire l'espletamento delle varie discipline sportive praticabili nell'impianto. Il campo da gioco ha di dotazione n. 2 porte fisse.

A titolo esemplificativo e non esaustivo si stimano di seguito gli importi minimi necessari per l'allestimento della struttura sportiva ai fini della sua utilizzazione, a carico del concessionario, reperiti attraverso un'indagine esplorativa dei prezzi di listino riferibili ai vari articoli da acquisire, utilizzando un prodotto di media qualità:

- n. 4 spogliatoi atleti con relativi servizi igienici e docce (comprensiva delle panche spogliatoi e dei relativi armadietti)	4.000,00 €
- n. 2 spogliatoi arbitri con relativi servizi igienici e docce (comprensiva delle panche spogliatoi e dei relativi armadietti)	2.000,00 €
- n. 1 locale ripostiglio	300,00 €
- n. 1 locale tecnico	500,00 €
- n. 1 locale da adibire a magazzino	2.000,00 €

AREA ESTERNA

- n. 1 campo da calcio in erba naturale ad 11 da allestire con n. 2 panche da esterno, bandierine	500,00 €
---	----------

Per l'acquisto dei necessari arredi, attrezzature, ecc. si prevede un importo stimabile complessivo pari ad € 9.300,00, che ripartiti per la durata della concessione (anni 5), comportano un costo annuale a carico del concessionario pari ad € 1.860,00.

2. Costi fissi di gestione

Nel seguito vengono analizzati i principali costi di gestione generale della struttura e quelli legati alle attività dell'impianto.

➤ Canone

Il canone concessorio annuale è fissato in € 500,00 oltre IVA.

➤ Utenze

Il costo delle utenze relative all'acqua, al gas ed all'energia elettrica necessarie per il funzionamento dell'impianto sportivo oggetto di affidamento sono a carico del concessionario e, sulla base dei dati disponibili, degli ultimi bilanci del Concessionario uscente, nonché tenuto fermi i consumi del 2025 come spesa minima per utenze da prendere a riferimento, è possibile stimarlo in complessivi € 8.000,00 annui, come di seguito indicato:

- Energia elettrica: € 3.000,00/annui
- Gas: € 3.000,00/annui
- Acqua: € 2.000,00/annui

➤ Costo annuo del personale

Si ipotizza che per lo svolgimento dell'attività siano necessarie almeno:

- due figure professionali con mansioni di custode, una con contratto di lavoro di 24 ore settimanali per 12 mesi ed una con contratto di lavoro di 12 ore settimanali per 10 mesi;
- quattro figure professionali con mansioni di allenatore/istruttore con contratto di lavoro di 8 ore settimanali per 10 mesi.

Metodologia utilizzate per l'individuazione del CCNL

Premessa il D.Lgs. 36/2023, così come modificato dal Correttivo, prevede che per l'individuazione del CCNL applicabile si debbano seguire le indicazioni di cui all'allegato 0.1 e pertanto:

CPV 92610000-0.

ATECO: 93.11.30 gestione impianti sportivi polivalenti.

Il CCNL applicabile è quello di cui alla tabella del Ministero del Lavoro e delle politiche sociali approvata con decreto n. 36 del 19/05/2025 riferita al personale dipendente dei servizi della cultura, del turismo, dello sport e del tempo libero, codice CNEL T711.

Stima costo della manodopera:

Ai fini della determinazione del costo del personale è stata presa a riferimento la tabella del Ministero del Lavoro e delle politiche sociali approvata con decreto n. 36 del 19/05/2025 riferita al personale dipendente dei servizi della cultura, del turismo, dello sport e del tempo libero, così come previsto dall'art. 41 c. 13 del D.Lgs. 36/2023.

Sono previste le seguenti figure professionali:

- una figura professionale con mansioni di custode, livello CCNL I fascia II livello contratto di lavoro di 24 ore settimanali per 52 settimane all'anno:

costo medio orario Euro 19,36 per complessiva 1248 ore = Euro 24.161,28

- una figura professionale con mansioni di custode, livello CCNL I fascia II livello contratto di lavoro di 12 ore settimanali per 48 settimane all'anno:

costo medio orario Euro 19,36 per complessiva 576 ore = Euro 11.151,36

- quattro figure professionali con mansioni di istruttore attività sportive, livello CCNL II fascia II livello contratto di lavoro di 8 ore settimanali per 44 settimane all'anno:

costo medio orario Euro 22,63 per complessiva 1.408 ore = Euro 31.863,04

N.B. Il costo della manodopera è stato stimato prendendo a riferimento le relazioni gestionali ed i relativi bilanci forniti dal gestore uscente per le ultime tre annualità disponibili.

➤ Spese tesseramenti ed iscrizione campionati e tornei

Si presume in base ai dati riferiti alle ultime annualità dal concessionario uscente per le attività calcistiche espletate nell'impianto la somma di euro 2.000,00 annui circa, quale quota da erogare alla Federazione Italiana Gioco Calcio.

➤ **Manutenzione ordinaria dell'impianto sportivo da calcio Turbone**

Si presume che, in relazione alle operazioni richieste nel capitolato riferite alla manutenzione ordinaria, come specificato nell'apposito allegato A, la spesa a carico del concessionario sia di circa € 2.000,00 annui, comprensivi dell'acquisto del materiale necessario e degli interventi da parte di ditte specializzate.

➤ **Pulizie locali**

Si presume che, in relazione alle operazioni richieste nel capitolato riferite alla pulizia dei locali e del relativo materiale, il concessionario dovrà farsi carico di circa € 1.000,00 annui.

➤ **Assicurazioni**

Si stima che il costo dell'assicurazione per lo svolgimento dell'attività sia pari a circa 1.000,00 Euro/annui.

➤ **Spese di pubblicità e SIAE**

Si stima che il costo che il concessionario debba sostenere per la vendita degli spazi pubblicitari all'interno delle strutture sportive e quant'altro necessario a tale finalità, nonché per la gestione dei canali social, compresi i diritti SIAE, sia stimabile in 1.000,00 Euro/anno.

➤ **Spese generali: servizi contabili e amministrativi**

Si stima che i costi relativi ai servizi contabili e amministrativi della gestione, comprensivi della spesa per la verifica annuale dei rendiconti economici da parte di professionisti esterni, ammontino ad euro 2.000,00 annui.

➤ **TARI**

Si stima che i costi relativi alla TARI, in base allo storico dell'impianto sportivo oggetto di concessione ammonti ad euro 1.500,00 annui.

➤ **Imposte e tasse**

Si stima che i costi relativi alle imposte e tasse a carico del concessionario, quali IRAP ed IRES, sia stimabile in euro 1.000,00 annui.

➤ **Altre Spese**

Per la gestione si stimano altresì ulteriori costi, quali spese telefoniche ed internet, spese bancarie, acquisto cancelleria e materiale vario di consumo per complessivi 1.050,00 Euro/anno.

Sono considerati esterni, e pertanto non inclusi nel piano redatto, i costi per allestimenti tecnici e assistenza tecnica/organizzativa in caso di utilizzi dell'impianto diversi da quelli sportivi (esempio manifestazioni), i costi per l'eventuale protezione del piano di calpestio del campo da gioco, ove ciò sia necessario, e la biglietteria, guardaroba, controllo accessi, presenza squadra di vigilanza VVFF o personale qualificato equivalente, infermeria, licenze, etc.

3. Ricavi

L'analisi della potenzialità di realizzo di ricavi dalla gestione dell'impianto sportivo è stata fatta considerando le seguenti voci, in relazione anche ai dati rendicontati dall'attuale concessionario nelle ultime tre annualità disponibili.

➤ **Svolgimento delle attività espletabili nell'impianto sportivo.**

I valori sono stati determinati con riferimento principale a quanto disposto nel capitolato speciale della concessione in merito agli orari minimi di apertura della struttura sportiva così come segue:

- fruibilità degli spazi della struttura garantita per il periodo di riferimento settembre – luglio, la struttura sarà chiusa nel mese di agosto;
- orario minimo di apertura del campo da calcio a 11 in erba naturale: dal mese di settembre al mese di luglio di ogni anno per un monte ore minimo di 13 ore settimanali

Introiti derivanti dall'applicazione delle tariffe

Vanno stimati i ricavi derivanti dall'utilizzo dei campi da gioco in relazione alle attività ivi espletate, per i quali sono attualmente stabilite le seguenti tariffe approvate con delibera di giunta comunale nr.....del....., i cui valori totali sono in linea con quelle di impianti sportivi simili.

Le Tariffe sono da intendersi massime, al lordo IVA e comprensive dell'utilizzo degli spogliatoi e dei relativi servizi (illuminazione, docce, servizi igienici e pulizia degli ambienti).

CAMPO DA CALCIO

PROSPETTO TARIFFE <i>(tariffe massime applicabili)</i>	
Le Tariffe sono da intendersi massime, al lordo IVA e comprensive dell'utilizzo degli spogliatoi e dei relativi servizi (illuminazione, docce, servizi igienici e pulizia degli ambienti).	
DESCRIZIONE ATTIVITÀ	TARIFFE
Attività istituti scolastici del territorio del comune di Montelupo Fiorentino ed associazioni che promuovono l'attività sportiva dei disabili.	Gratuito
Attività organizzate da istituti scolastici aventi sede in altri comuni in orario scolastico e extra scolastico	€ 85
Utilizzo continuativo del campo per l'intera stagione sportiva da parte di associazioni sportive dilettantistiche aventi sede nel comune di Montelupo Fiorentino.	€ 3.000
Allenamento con luce solare di associazioni aventi sede nel comune di Montelupo Fiorentino	€ 110
Partita con luce solare di associazioni aventi sede nel comune di Montelupo Fiorentino	€ 130
Allenamento con utilizzo di impianto di illuminazione di associazioni aventi sede nel comune di Montelupo Fiorentino	€ 150
Partita con utilizzo di impianto di illuminazione di associazioni aventi sede nel comune di Montelupo Fiorentino	€ 160

Allenamento con luce solare di associazioni di altri comuni	€ 160
Partita con luce solare di associazioni di altri comuni	€ 170
Allenamento con utilizzo di impianto di illuminazione di associazioni di altri comuni	€ 180
Partita con utilizzo di impianto di illuminazione di associazioni di altri comuni	€ 200
Utilizzo campo a giornata per attività anche non sportive da parte di soggetti pubblici o privati.	€ 450

Si stima che l'utilizzo dell'impianto sportivo per allenamento da parte di associazioni sportive diverse dal concessionario con luce solare possa essere quantificato in circa 5 allenamenti annui, pari ad € 145/allenamento = € 725,00/annui.

Si stima che l'utilizzo dell'impianto sportivo per partite occasionali da parte di associazioni sportive diverse dal concessionario non del Comune di Montelupo con luce solare possa essere quantificato in circa 3 partite annue, pari ad € 170,00/partita = € 510,00/annui.

Si stima che l'utilizzo del campo per l'intera stagione sportiva da parte di associazioni sportive dilettantistiche del comune di Montelupo Fiorentino per n. 2 allenamenti settimanali e n. 1 partita ogni due settimane possa essere quantificato in una associazione sportiva per la somma annua di € 4.000,00.

Si stima che l'utilizzo dell'impianto sportivo per attività non sportive possa essere quantificato in circa 5 giornate annue, pari ad € 470,00/giornata= € 2.350,00/annui.

Quote associative gioco calcio

Prendendo a riferimento il gioco del calcio quale attività principale espletabile nell'impianto sportivo ed in considerazione dei dati forniti dal Concessionario uscente, si stimano i seguenti ricavi annuali, considerato una quota annua ad atleta di euro 350,00:

Attività sportiva	Numero atleti stimati	Quote stimate annue
Calcio, attività annuale	150	52.500,00
	TOTALE ANNUO STIMATO	52.500,00

Introiti pubblicitari

Gli introiti pubblicitari vengono stimati per un importo di Euro 20.000,00 annui, prendendo a riferimento impianti simili.

Conclusioni

Nel rappresentare che il presente documento si sofferma sui costi/benefici ipotetici che l'aggiudicatario andrà a fronteggiare/ricavare, si precisa che i calcoli effettuati sono riferiti a una stima prudenziale, considerando, per i ricavi, gli importi/numeri minimi rispetto all'effettiva situazione concreta che potrebbe avverarsi. In via meramente cautelativa, inoltre, le manutenzioni richieste al futuro aggiudicatario sono state calcolate facendo riferimento a quelle mediamente necessarie per mantenere in efficienza la struttura.

A seguito di queste precisazioni dovute che esonerano il Comune da qualsivoglia responsabilità, qualora non si verificassero tali ipotesi, è possibile evincere dal piano economico e finanziario di massima sotto riportato, il raggiungimento di un equilibrio economico del contratto, considerato il contributo economico che il Comune riconoscerà al futuro Concessionario, trattandosi di impianto sportivo privo di rilevanza economica.

Infine, si rappresenta che i calcoli effettuati non tengono in considerazione dell'eventuale organizzazione di eventi diversi da quelli sportivi organizzati dal concessionario che comporterebbero incrementi di ricavi, nonché ulteriori costi da sostenere.

Gli importi inseriti nel P.E.F. sono da considerarsi al netto di I.V.A. se ed in quanto dovuta.

Piano economico finanziario

	T 1	T 2	T 3	T 4	T 5
RICAVI					
Introiti derivanti dall'applicazione delle tariffe	7585,00	7585,00	7585,00	7585,00	7585,00
Quote associative	52500,00	52500,00	52500,00	52500,00	52500,00
Introiti pubblicitari	20000,00	20000,00	20000,00	20000,00	20000,00
TOTALE RICAVI	80085,00	80085,00	80085,00	80085,00	80085,00
COSTI INVESTIMENTO	1860,00	1860,00	1860,00	1860,00	1860,00
COSTI DI GESTIONE					
Personale: Custodi	35312,64	35312,64	35312,64	35312,64	35312,64
Personale: istruttori attività sportive	31863,04	31863,04	31863,04	31863,04	31863,04
Utenza Energia elettrica	3000,00	3000,00	3000,00	3000,00	3000,00
Utenza Gas metano	3000,00	3000,00	3000,00	3000,00	3000,00
Utenza Acqua	2000,00	2000,00	2000,00	2000,00	2000,00
Spese generali: servizi contabili e amministrativi	2000,00	2000,00	2000,00	2000,00	2000,00
Spese generali	1050,00	1050,00	1050,00	1050,00	1050,00
Spese tesseramenti ed iscrizioni campionati e tornei	2000,00	2000,00	2000,00	2000,00	2000,00
Canone concessorio	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00
Spese di pubblicità e SIAE	1000,00	1000,00	1000,00	1000,00	1000,00
TARI	1500,00	1500,00	1500,00	1500,00	1500,00
Manutenzione ordinaria impianto sportivo	2000,00	2000,00	2000,00	2000,00	2000,00
Pulizie locali	1000,00	1000,00	1000,00	1000,00	1000,00

Assicurazioni	1000,00	1000,00	1000,00	1000,00	1000,00
Imposte e Tasse	1000,00	1000,00	1000,00	1000,00	1000,00
TOTALE COSTI	90085,68	90085,68	90085,68	90085,68	90085,68
UTILE (0,25% RICAVI)	200,21	200,21	200,21	200,21	200,21
Contributo Comune	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Valore della concessione	90085,00	90.085,00	90.085,00	90.085,00	90.085,00

Contributo del Comune per riequilibrio economico annuale della gestione euro 10.000,00 oltre IVA se dovuta.

Montelupo Fiorentino, 14 gennaio 2026

Il progettista
Dott. Filippo Ciampini

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico D.P.R. 28/12/2000 n. 445, del D. Lgs. 07/03/2005 n. 82 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa