

Comune di Santa Maria a Monte

Provincia di Pisa

LETTERA DI INVITO

PROCEDURA NEGOZIATA PER LA CONCESSIONE DI SERVIZI DI GESTIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI DI PROPRIETÀ COMUNALE

Palestra Paolo Novelli e pertinenze annesse all'interno del complesso sportivo "Romano Fogli"

Spett.le Operatore Economico,

con riferimento alla manifestazione di interesse da Voi presentata nei termini previsti a seguito dell'Indagine di Mercato effettuata con procedura START n. 057609/2024, e in esito all'istruttoria condotta, siamo con la presente ad invitarVi a partecipare alla procedura negoziata per l'affidamento in concessione della gestione della palestra comunale, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. e), del D.Lgs. n. 36/2023.

1 PIATTAFORMA TELEMATICA

La procedura negoziata sarà svolta interamente sulla piattaforma telematica di negoziazione START in conformità a quanto stabilito dal D.Lgs. 36/2023.

Eventuali richieste di assistenza di tipo informatico riguardanti l'identificazione, l'accesso alla Piattaforma o l'invio dell'offerta devono essere effettuate contattando il Call Center al numero 0810084010 oppure all'indirizzo di posta elettronica start.oe@accenture.com.

1.1 PIATTAFORMA TELEMATICA DI NEGOZIAZIONE

L'utilizzo della Piattaforma comporta l'accettazione tacita ed incondizionata di tutti i termini, le condizioni di utilizzo e le avvertenze contenute nei documenti di gara, in particolare, del Regolamento UE n. 910/2014 (di seguito Regolamento eIDAS - electronic Identification Authentication and Signature), del decreto legislativo n. 82/2005 recante Codice dell'amministrazione digitale (CAD) e delle Linee guida dell'AGID, nonché di quanto portato a conoscenza degli utenti tramite le comunicazioni sulla Piattaforma.

L'utilizzo della Piattaforma avviene nel rispetto dei principi di autoresponsabilità e di diligenza professionale, secondo quanto previsto dall'articolo 1176, comma 2, del Codice civile.

La Stazione appaltante non assume alcuna responsabilità per perdita di documenti e dati, danneggiamento di files e documenti, ritardi nell'inserimento di dati, documenti e/o nella presentazione della domanda, malfunzionamento, danni, pregiudizi derivanti all'operatore economico, da:

- difetti di funzionamento delle apparecchiature e dei sistemi di collegamento e programmi impiegati dal singolo operatore economico per il collegamento alla Piattaforma;
- utilizzo della Piattaforma da parte dell'operatore economico in maniera non conforme al Disciplinare e a quanto previsto nel documento denominato "Norme tecniche di funzionamento del Sistema telematico di acquisto della Regione Toscana", consultabili all'indirizzo internet: <https://start.toscana.it/>.

In caso di mancato funzionamento della Piattaforma o di malfunzionamento della stessa, non dovuti alle predette circostanze, che impediscono la corretta presentazione delle offerte, al fine di assicurare la massima partecipazione, la stazione appaltante può disporre la sospensione del termine di presentazione delle offerte per un periodo di tempo necessario a ripristinare il normale funzionamento della Piattaforma e la proroga dello stesso per una durata proporzionale alla durata del mancato o non corretto funzionamento, tenuto conto della gravità dello stesso.

La stazione appaltante si riserva di agire in tal modo anche quando, esclusa la negligenza dell'operatore economico, non sia possibile accertare la causa del mancato funzionamento o del malfunzionamento.

Le attività e le operazioni effettuate nell'ambito della Piattaforma sono registrate e attribuite all'operatore economico e si intendono compiute nell'ora e nel giorno risultanti dalle registrazioni di sistema.

Il sistema operativo della Piattaforma è sincronizzato sulla scala di tempo nazionale di cui al decreto del Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato 30 novembre 1993, n. 591, tramite protocollo NTP o standard superiore.

La piattaforma garantisce l'integrità dei dati, la riservatezza delle offerte e delle domande di partecipazione. La piattaforma è realizzata con modalità e soluzioni tecniche che impediscono di operare variazioni sui documenti definitivi, sulle registrazioni di sistema e sulle altre rappresentazioni informatiche e telematiche degli atti e delle operazioni compiute nell'ambito delle procedure, sulla base della tecnologia esistente e disponibile.

L'utilizzo e il funzionamento della piattaforma avvengono in conformità a quanto riportato nel documento "Norme tecniche di funzionamento del Sistema telematico di acquisto della Regione Toscana" (approvate con Decreto Dirigenziale Regione Toscana n. 3631 del 06/08/2015), consultabili al seguente link:

<https://start.toscana.it/pleiade/comune/start/documenti/normetecniche.pdf>

L'acquisto, l'installazione e la configurazione dell'hardware, del software, dei certificati digitali di firma, della casella di PEC o comunque di un indirizzo di servizio elettronico di recapito certificato qualificato, nonché dei collegamenti per l'accesso alla rete Internet, restano a esclusivo carico dell'operatore economico.

La piattaforma è accessibile in qualsiasi orario dalla data di pubblicazione della procedura alla data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

1.2 DOTAZIONI TECNICHE – REQUISITI INFORMATICI

Ai fini della partecipazione alla presente procedura, ogni operatore economico deve dotarsi, a propria cura, spesa e responsabilità della strumentazione tecnica ed informatica indicata nella presente Lettera di invito/ disciplinare e nelle condizioni generali.

In ogni caso è indispensabile:

- a. disporre almeno di un personal computer conforme agli standard aggiornati di mercato, con connessione internet e dotato di un comune browser idoneo ad operare in modo corretto sulla Piattaforma;
- b. disporre di un sistema pubblico per la gestione dell'identità digitale (SPID) di cui all'articolo 64 del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82 o di altri mezzi di identificazione elettronica per il riconoscimento reciproco transfrontaliero ai sensi del Regolamento eIDAS;
- c. avere un domicilio digitale presente negli indici di cui agli articoli 6-bis e 6-ter del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82 o, per l'operatore economico transfrontaliero, un indirizzo di servizio elettronico di recapito certificato qualificato ai sensi del Regolamento eIDAS;

- d. avere da parte del legale rappresentante dell'operatore economico (o da persona munita di idonei poteri di firma) un certificato di firma digitale, in corso di validità, rilasciato da:
- un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori tenuto dall'Agenzia per l'Italia Digitale (previsto dall'articolo 29 del decreto legislativo n. 82/05);
 - un certificatore operante in base a una licenza o autorizzazione rilasciata da uno Stato membro dell'Unione europea e in possesso dei requisiti previsti dal Regolamento n. 910/14;
 - un certificatore stabilito in uno Stato non facente parte dell'Unione europea quando ricorre una delle seguenti condizioni:
 - il certificatore possiede i requisiti previsti dal Regolamento n. 910/14 ed è qualificato in uno Stato membro;
 - il certificato qualificato è garantito da un certificatore stabilito nell'Unione Europea, in possesso dei requisiti di cui al regolamento n. 910/14;
 - il certificato qualificato, o il certificatore, è riconosciuto in forza di un accordo bilaterale o multilaterale tra l'Unione Europea e paesi terzi o organizzazioni internazionali.

2 OGGETTO DELLA CONCESSIONE

2.1 DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMPIANTO

La palestra "Paolo Novelli" è l'unica palestra polivalente del territorio comunale. Si trova all'interno del centro sportivo multidisciplinare "Romano Fogli", comprensivo degli impianti sportivi stadio "Gabriele di Lupo" e il campo "Sussidiario".

L'edificio principale è costituito da un'area per attività sportiva di oltre 1.100 mq con pavimentazione in Geoflor in buono stato di colore arancione, omologata per lo svolgimento di gare agonistiche di Pallacanestro, Pallavolo e Calcio a 5.

Adiacente all'area per l'attività sportiva vi è una tribuna con capienza massima di 240 posti a sedere, l'accesso all'area spettatori è separato dall'accesso all'area per attività sportiva e comprende uno spazio di circa 150 mq composto da una hall di attesa, bagni per uomini, donne e portatori di handicap, un locale pluriuso attualmente adibito a segreteria ed un locale tecnico.

L'ingresso per gli atleti avviene da lato opposto rispetto all'ingresso del pubblico ed è costituito da uno spazio di circa 300 mq composto da locale direzione/infermeria con bagno privato, spogliatoio arbitri e istruttori per uomini e donne, spogliatoi per atleti ospiti e locali, corridoio di disimpegno con doppio accesso all'area di attività sportiva, in modo da separare ingresso e uscita di atleti ospiti e locali, e un locale pluriuso attualmente adibito a magazzino.

Le pertinenze esterne all'edificio principale sono composte dalla pista di pattinaggio "C. Spinelli" adiacente all'ingresso per atleti, di circa 800 mq con pavimentazione in cemento, da un campo di Calcio a 5 esterno con pavimentazione in erba sintetica, da oltre 1300 mq adibiti a parcheggio, da un locale centrale termica e pompe per impianto anticendio oltre che dalle aree a verde circostanti.

Gli impianti sono recintati con recinzione in parte con grigliato metallico ed in parte con recinzione con montanti metallici a sezione tubolare e rete a maglia sciolta con altezza variabile da 2.20m a 2.50m.

All'esterno dell'impianto sono presenti circa 4.000 mq di parcheggi pubblici gratuiti, oltre che un'area camper, anch'essa gratuita.

Lo stato attuale degli impianti sopra descritti necessita di continua manutenzione ordinaria dei locali

e degli impianti, in particolare consistenti in tinteggiature interna ed esterna dei manufatti, riprese di intonaco, sostituzione delle parti di impianto elettrico e idro-sanitario non funzionanti e mantenimento in esercizio dell'impianto.

Nel recente passato sono state inoltre preventivate opere di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico dell'impianto, attualmente in attesa di finanziamento pubblico e/o privato.

L'obiettivo è quello di potenziare il ruolo del centro sportivo come attrattore di servizi per la realtà locale mirando alla riduzione di fenomeni di marginalizzazione e degrado sociale, nonché al miglioramento della qualità urbana e di riqualificazione del tessuto sociale, anche attraverso la promozione di attività sportiva.

2.2 DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione è valutata in **3 anni a partire dal 01/09/2025 e quindi fino al 01/09/2028 rinnovabili** previo accordo tra le parti per **ulteriori 2 anni e quindi fino al 01/09/2030**.

Il rinnovo deve avvenire in forma scritta previa richiesta del concessionario con almeno 3 mensilità di anticipo sulla scadenza e quindi **entro e non oltre il 01/06/2028**.

L'amministrazione si riserva la facoltà di **ampliare la durata della concessione**, secondo quanto previsto dall'art. 178 del D.Lgs. 36/2023 comma 2, in base al Piano di Gestione e al Piano di Investimento che verranno presentati a supporto della Offerta Tecnica alla presente procedura.

2.3 VALORE DELLA CONCESSIONE

Il **valore della concessione**, calcolato ai sensi dell'art. 179 co. 1 e 3 del D.Lgs. 36/2023, è di **72.583,75 euro netti annuali** per un valore complessivo, nel quinquennio di riferimento, di **362.918,75 euro netti**.

Il **contributo pubblico erogabile** per il raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario è stimato in **45.000,00 euro netti annuali**, tale importo è soggetto **a ribasso** in relazione all'Offerta Economica alla presente procedura.

È previsto un pagamento, a carico del concessionario, del **canone concessorio annuo di 2.241,45 euro netti non oggetto modifiche**.

I proventi a favore del concessionario per la gestione degli impianti e lo svolgimento dei servizi oggetto della concessione sono costituiti indicativamente dal contributo pubblico per il raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario, dalle entrate derivanti dall'applicazione delle tariffe d'uso stabilite dal Comune di Santa Maria a Monte, dai proventi derivanti dall'esercizio dell'attività, dai proventi derivanti dalla gestione delle sponsorizzazioni e della pubblicità, dai proventi derivanti dalle attività di somministrazione di alimenti e bevande.

2.4 ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Sono a carico del concessionario gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria, le minute riparazioni, la custodia, la pulizia dei locali e le forniture, comprese quelle energetiche, oltre agli altri oneri gestionali, come meglio descritto nel **Piano di Conduzione Tecnica** allegato.

Il concessionario è tenuto a garantire l'applicazione dei seguenti contratti collettivi nazionali di settore individuati tenendo conto, in relazione all'oggetto della concessione e alle prestazioni da eseguire anche in maniera prevalente, di quelli stipulati dalle associazioni dei datori e dei prestatori di lavoro comparativamente più rappresentative sul piano nazionale e di quelli il cui ambito di applicazione sia strettamente connesso all'oggetto della concessione, oppure di un altro contratto che garantisca equivalenti tutele economiche e normative per i propri lavoratori e per quelli in sub-

concessione:

- CCNL per i lavoratori dello sport - codice CNEL H065 – applicabile ai lavoratori occupati e per i lavoratori autonomie;
- CCNL per i lavoratori dipendenti di aziende dei settori Pubblici Esercizi, Ristorazione Collettiva e Commerciale e Turismo - codice CNEL H05Y - applicabile al personale dipendente impiegato nell'esercizio di un eventuale punto ristoro;
- CCNL per il personale dipendente da imprese esercenti servizi di pulizia e servizi integrati/multiservizi - codice CNEL K511 - applicabile al personale dipendente impiegato nello svolgimento delle attività di custodia, vigilanza, pulizia, e di manutenzione.

Non sono previste clausole sociali, l'impianto sportivo non era oggetto di concessione ma in gestione diretta del Comune di Santa Maria a Monte che aveva affidato in appalto il servizio di conduzione, la precedente conduzione era espletata esclusivamente con contratti di collaborazione sportiva e con volontari.

3 SOGGETTI INVITATI

La presente procedura si svolge a seguito di indagine di mercato espletata ai sensi dell' Art.2 Allegato II.1 al D.Lgs. 36/2023 aperta a tutti i soggetti di cui all'art. 65 del D.Lgs. 36/2023.

Non è stata operata alcuna limitazione in ordine al numero di operatori economici partecipanti alla suddetta indagine di mercato.

Sono quindi invitati alla presente procedura negoziata coloro che hanno presentato valida manifestazione di interesse alla procedura START n. 057609/2025 pubblicata in data 21/12/2024 e scaduta in data 28/02/2025.

4 MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Tutti i documenti relativi alla presente procedura dovranno essere inviati esclusivamente per via telematica in formato elettronico attraverso il Sistema Telematico START, ed essere sottoscritti, ove richiesto, a pena di esclusione, con firma digitale di cui all'art. 1, comma 1, lett. s) del D.Lgs. 82/2015.

Le dichiarazioni sostitutive si redigono ai sensi degli articoli 19, 46 e 47 del decreto del Presidente della Repubblica n. 445/2000.

Per partecipare alla gara dovrà essere inserita nel sistema telematico, nello spazio relativo alla procedura di cui trattasi, entro e non oltre il termine perentorio indicato sulla piattaforma START, pena l'irricevibilità, l'offerta composta da:

- A – Documentazione amministrativa
- B – Offerta tecnica
- C – Offerta economica

Si precisa che:

- Il sistema telematico non permette di completare le operazioni di presentazione di una offerta dopo il suddetto termine perentorio;
- La presentazione delle offerte è compiuta quando il concorrente ha completato tutti i passi previsti dalla procedura telematica e viene visualizzato un messaggio del sistema che indica la conferma della corretta ricezione dell'offerta e l'orario della registrazione. Nella sezione "Comunicazioni ricevute" relative alla gara, il Sistema inserisce la notifica del corretto recepimento dell'offerta stessa, tale notifica è inoltrata alla casella di posta elettronica

certificata del concorrente, ovvero, qualora non indicata, alla casella e-mail presente nell'indirizzario;

- L'offerta caricata sul Sistema, entro il termine perentorio di presentazione della stessa, è vincolante per il concorrente;
- Non è possibile presentare offerte modificative o integrative dell'offerta già caricata sul Sistema;
- È possibile, entro il termine perentorio di presentazione delle offerte, ritirare l'offerta inviata;
- Una volta ritirata un'offerta precedentemente presentata, è possibile, entro il termine perentorio di presentazione delle offerte, presentare una nuova offerta.

In caso di mancanza, incompletezza o irregolarità della traduzione dei documenti contenuti nella busta A - Amministrativa, si applica il soccorso istruttorio ex art.101 del Codice.

L'offerta vincolerà il concorrente ai sensi dell'art. 17, comma 4 del Codice per 180 giorni dalla scadenza del termine indicato per la presentazione dell'offerta.

Della data e dell'ora di arrivo dell'offerta fa fede l'orario registrato dalla piattaforma.

Le operazioni di inserimento sulla piattaforma di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del concorrente. Si invitano pertanto i concorrenti ad avviare tali attività con congruo anticipo rispetto alla scadenza prevista onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione dell'offerta entro il termine previsto.

Qualora si verifichi un mancato funzionamento o un malfunzionamento della piattaforma si applica quanto previsto al punto 2.

Ogni operatore economico per la presentazione dell'offerta ha a disposizione una capacità pari alla dimensione massima di 150 MB per singolo file.

La Stazione Appaltante non è responsabile dell'integrità dei documenti che saranno caricati a sistema dai concorrenti, pertanto i files danneggiati, illeggibili e quindi non esaminabili saranno considerati come mancanti.

5 CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione avverrà secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 108 del D.Lgs. 36/2023, a seguito di opportuna istruttoria di valutazione e attribuzione dei punteggi, come meglio indicato nel Disciplinare allegato alla presente.

6 CHIARIMENTI E INFORMAZIONI

Eventuali richieste di chiarimento potranno essere inviate entro il termine di cinque giorni lavorativi prima della scadenza alla presentazione delle offerte, attraverso la piattaforma START.

Per qualsiasi eventuale si rimanda alla documentazione allegata alla presente lettera di invito.

7 TRATTAMENTO DATI PERSONALI

I dati forniti dai partecipanti verranno trattati, ai sensi del D.Lgs. n. 196 del 30/6/2003, come modificato dal D.Lgs. n. 101/2018, esclusivamente per le finalità connesse all'espletamento dell'indagine di mercato in oggetto. I soggetti partecipanti hanno facoltà di esercitare i diritti previsti dall'art. 7 del Decreto stesso.

Responsabile interno del trattamento dei dati è il responsabile del Settore , Ing. Veracini Alessandro.

Responsabile esterno del trattamento dei dati è il gestore del Sistema Telematico Acquisti Regionale della Toscana.

8 ACCESSO AGLI ATTI

L'accesso agli atti della procedura è consentito nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 35 del Codice e dalle vigenti disposizioni in materia di diritto di accesso ai documenti amministrativi inviando una richiesta scritta alla **PEC**: comune.santamariaamonte@postacert.toscana.it.

9 ALLEGATI

Si trasmettono in allegato i seguenti documenti:

- Disciplinare;
- Capitolato;
- Relazione tecnica;
- Piano di Conduzione Tecnica;
- Modulo AC – Accesso atti
- Modulo AD – Altre dichiarazioni integrative al DGUE;
- Modulo AV – Avvalimento;
- Modulo B – Offerta Tecnica;

10 RIFERIMENTI E RECAPITI DELL'AMMINISTRAZIONE

Responsabile Unico del Progetto e del Procedimento:

- **Ing. Alessandro Veracini** a.veracini@comune.santamariaamonte.pi.it

Contatti del Servizio Sport – Comune di Santa Maria a Monte:

- **Dott. Giovanni Giuntini** 0587 261615 g.giuntini@comune.santamariaamonte.pi.it