



COMUNE DI MONTECATINI VAL DI CECINA
Provincia di Pisa

AVVISO PUBBLICO PER L’AFFIDAMENTO DELLA GESTIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI COMUNALI IN LOC. LA MINIERA – MONTECATINI VAL DI CECINA

IL RESPONSABILE DI AREA TECNICA

VISTI:

- il D.Lgs. 28 febbraio 2021, n. 38;
- gli artt. 176, comma 1, e 181 del D.Lgs. n. 36/2023;
- il D.Lgs. n. 267/2000;
- lo Statuto comunale;
- il Regolamento per la Concessione a terzi degli Impianti Sportivi di proprietà comunale;

RICHIAMATA la Delibera di Giunta Comunale n. 94 del 01.07.2026, con cui la Giunta Comunale ha dichiarato, fino a nuovo provvedimento e/o fino ad eventuali mutazioni delle situazioni di diritto e di fatto che hanno dato luogo a tale dichiarazione, l’impianto sportivo comunale ubicato in loc. La Miniera, “impianto sportivo privo di rilevanza economica” ed ha contestualmente espresso indirizzi allo scrivente per affidare la gestione dell’impianto sportivo in parola secondo il modello della “concessione strumentale di bene pubblico”;

VISTA la Determinazione n. 265 del 30.07.2026, con cui sono stati approvati il presente avviso pubblico ed il modello di domanda,

rende noto

che è intenzione del Comune di Montecatini Val di Cecina procedere all’affidamento della gestione degli impianti sportivi ubicati in Loc. La Miniera. Trattasi di un campo da calcio, un campo da calcetto, locali spogliatoi e servizi igienici.

1. OGGETTO E DURATA DELLA CONCESSIONE

Il presente avviso ha per oggetto l’affidamento della gestione degli impianti sportivi ubicati in Loc. La Miniera per un periodo di anni cinque a decorrere dalla data di sottoscrizione della relativa convenzione. Alla scadenza la concessione potrà essere rinnovata per uguale periodo con atto espresso tra le parti, previo parere favorevole del Responsabile di Area Tecnica.

E’ escluso il rinnovo tacito del contratto.



COMUNE DI MONTECATINI VAL DI CECINA
Provincia di Pisa

Si precisa che, in virtù della Deliberazione richiamata in premessa, l'impianto sportivo in parola è stato qualificato come "impianto sportivo privo di rilevanza economica" e, pertanto, la relativa gestione viene affidata secondo il modello della "concessione strumentale di bene pubblico".

L'affidamento è a titolo gratuito, fermo restando il rispetto, da parte dell'affidatario, degli obblighi e condizioni imposti dal presente avviso e dalla susseguente convenzione.

2. SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE ALLA PROCEDURA

Sono ammessi a partecipare alla procedura soggetti che non perseguono scopo di lucro, con preferenza a società e associazioni sportive dilettantistiche, enti di promozione sportiva e federazioni sportive nazionali, associazioni senza fine di lucro aventi sede principale o distaccata nel territorio comunale. Tale preferenzialità si estrinsecherà nell'attribuzione di un punteggio maggiore in sede di valutazione delle domande.

Nei confronti dei partecipanti non devono sussistere le cause di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 del D.Lgs. n. 36/2023. I candidati devono dichiarare nella domanda la non sussistenza di tali cause.

3. MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

Gli interessati a concorrere per la presente procedura possono presentare domanda, utilizzando l'apposito modello, **entro e non oltre il termine perentorio del 9 agosto 2026**, con una delle seguenti modalità:

- via PEC all'indirizzo *comune.montecatini.vdc@postacert.toscana.it*;
- mediante consegna a mano al protocollo dell'Ente, ubicato in Via Roma n. 1 – Montecatini Val di Cecina, nei giorni ed orari di apertura. In tal caso la domanda andrà prodotta in un plico chiuso.

La domanda, debitamente compilata e sottoscritta, dovrà essere **corredata dallo Statuto/Atto Costitutivo** del soggetto concorrente, dalla **copia di un valido documento di identità** del firmatario e da un **programma di gestione** dell'impianto che indichi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le attività sportive che intende svolgervi ed i relativi effetti positivi sulla promozione della pratica sportiva e sull'aggregazione, gli interventi di manutenzione che si intendono realizzare durante la concessione ecc...

Alla domanda è altresì possibile allegare un "**curriculum**" del candidato, ossia una lettera di presentazione nel quale si evidenziano le eventuali esperienze già maturate nella gestione di impianti sportivi e/o nel mondo dello sport. La mancata allegazione del curriculum non è causa di inammissibilità della domanda ma, tuttavia, non determinerà l'attribuzione di punteggio in relazione allo specifico criterio di valutazione.



COMUNE DI MONTECATINI VAL DI CECINA
Provincia di Pisa

4. SOPRALLUOGO

È facoltà dei soggetti interessati richiedere l'effettuazione di un sopralluogo presso la struttura. Le richieste di sopralluogo potranno essere inviate all'Ente a mezzo PEC (*comune.montecatini.vdc@postacert.toscana.it*) fino a due giorni prima il termine di scadenza del presente avviso.

5. ISTRUTTORIA E SCELTA DEL CONCESSIONARIO

Successivamente alla chiusura del termine di ricezione delle domande, il Responsabile del procedimento effettuerà l'istruttoria formale delle domande pervenute, escludendo quelle inammissibili e non sanabili con il soccorso istruttorio.

Sono considerate inammissibili:

- le domande inesistenti (ad esempio messaggio PEC vuoto o busta vuota);
- le domande prive di sottoscrizione;
- le domande pervenute fuori termine e/o con modalità difformi da quanto previsto nel presente avviso;
- le domande non corredate dal programma di gestione dell'impianto.

Le domande ammissibili, invece, saranno sottoposte ad apposita Commissione composta da due membri, la quale effettuerà la valutazione secondo i criteri di cui appresso:

CRITERIO	DESCRIZIONE	PUNTEGGIO
Curriculum	Questo criterio valorizza le esperienze già maturate nella gestione di impianti sportivi e/o nel mondo dello sport.	Da un minimo di 0 a un massimo di 20 punti
Programma di gestione	Questo criterio valorizza la qualità e serietà del programma di gestione presentato	Da un minimo di 0 a un massimo di 20 punti
Preferenzialità	Questo criterio valorizza, con un punteggio aggiuntivo, società e associazioni sportive dilettantistiche, enti di promozione sportiva e	20 punti aggiuntivi



COMUNE DI MONTECATINI VAL DI CECINA
Provincia di Pisa

	federazioni sportive nazionali, associazioni senza fine di lucro aventi sede principale o distaccata nel territorio comunale.	
--	---	--

Il punteggio massimo attribuibile a ciascun candidato è quindi di 60 punti.

Al termine delle operazioni di valutazione, verrà stilata la relativa graduatoria. L'aggiudicazione verrà fatta all'offerta ritenuta qualitativamente migliore, ossia quella che avrà riportato il punteggio maggiore in base ai criteri di cui sopra (primo in graduatoria).

L'aggiudicatario, dopo i controlli di rito, sarà invitato a stipulare con l'Ente la convenzione atta a disciplinare i rapporti tra le parti e la gestione dell'impianto.

In presenza di partecipazione alla selezione di un unico soggetto, non si procederà a valutazione, ma si procederà direttamente con l'affidamento della gestione.

6. CONSEGNA DELL'IMPIANTO

La consegna dell'impianto avverrà in contraddittorio tra le parti mediante redazione di apposito verbale dal quale risulterà lo stato dell'impianto medesimo e di quanto ivi presente, compresi gli impianti tecnologici, nonché la consistenza e lo stato d'uso di eventuali arredi e attrezzature già presenti. Con la sottoscrizione del predetto verbale, il concessionario accetta l'impianto nello stato di fatto in cui si trova.

Alla scadenza della concessione si procederà ad una ricognizione dello stato di consistenza e di conservazione degli impianti rispetto ad una situazione esistente al momento della consegna. Non è considerato danno la normale usura secondo il corretto utilizzo. Alla scadenza della concessione dovrà essere restituita tutta la documentazione tecnica e legale fino a quel momento detenuta dal concessionario. Di tutte le operazioni verrà dato atto in un verbale di riconsegna dei locali redatto in contraddittorio fra le parti. Qualora alla riconsegna degli impianti si ravvisassero danni arrecati a strutture, impianti, attrezzature di proprietà del Comune dovuti a imperizia, incuria o mancanza di manutenzione ordinaria e straordinaria, nei casi in cui è a carico del concessionario, essi verranno stimati e imputati al concessionario che dovrà, quindi, provvedere alla loro riparazione nei termini e con le modalità indicate dagli uffici comunali. In caso di inottemperanza all'obbligo di riparazione, il comune richiederà il rimborso integrale dei danni.

E' del concessionario l'obbligo di adottare pronte misure di presidio in eventuali situazioni di pericolo per la pubblica incolumità.



COMUNE DI MONTECATINI VAL DI CECINA
Provincia di Pisa

Il concessionario dovrà, altresì, comunicare al Comune qualsiasi inconveniente tecnico che possa pregiudicare la funzionalità della struttura, degli impianti e/o la pubblica incolumità in relazione alle strutture affidate.

Il concessionario assume la funzione e gli obblighi del “datore di lavoro” previsti dalla normativa vigente in materia di sicurezza e salute sui luoghi di lavoro.

Per tutta la durata della concessione il concessionario dovrà condurre l’impianto nel rispetto della normativa vigente circa le condizioni igienico-sanitarie, la sicurezza delle strutture e degli impianti tecnologici.

E’ obbligo del concessionario adottare tutte le cautele necessarie per garantire l’incolumità degli addetti ai lavori, degli utenti e di chiunque altro fruisca della struttura.

7. OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Al concessionario è fatto obbligo di:

- assicurare un utilizzo dell’impianto in linea con l’obiettivo dell’Amministrazione di promuovere la pratica sportiva e favorire forme di socialità ed aggregazione;
- farsi carico della manutenzione ordinaria dell’impianto, dove per manutenzione ordinaria si intendono tutti quegli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione inerenti alle strutture e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici presenti. In particolare, a titolo non esaustivo, comprende:
 - Riparazione degli impianti elettrici, idrici, termici e igienico-sanitari con rinnovi e sostituzione dei componenti deteriorati, comprese tutte le opere necessarie ad integrarli e mantenerli in piena efficienza nel rispetto delle normative vigenti durante il periodo contrattuale;
 - Riparazioni e sostituzioni di sanitari e relative rubinetterie;
 - Riparazione degli arredi e delle attrezzature in dotazione al gestore;
 - Riparazione ed eventuali rinnovi e sostituzioni dei componenti, trattamenti protettivi e verniciature dei serramenti, delle opere in ferro e in legno esistenti;
 - Riparazioni con eventuali demolizioni e riprese additivante per gli intonaci e rivestimenti;
 - Riparazione e mantenimento delle stuccature con eventuali sostituzioni parziali dei pavimenti e dei rivestimenti in materiale ceramico;
 - Riparazione e sostituzione di vetri ed altre parti accessorie (congegni di chiusura, cerniere, guarnizioni, congegni di scorrimento, ecc) di infissi e serramenti interni ed esterni;



COMUNE DI MONTECATINI VAL DI CECINA
Provincia di Pisa

- Cambio di lampade, interruttori, punti presa, valvole, apparecchi di illuminazione;
 - Pulitura, controllo e riparazioni delle canalizzazioni e manufatti di scolo delle acque piovane e condotte fognarie;
 - Riparazioni con eventuali rinnovi di cancelli, recinzioni, ringhiere, corrimani ed opere in ferro, previa verifica dello stato di fatto di quelli esistenti;
 - Ritinteggiatura delle pareti interne;
 - Controllo periodico di tutti gli automatismi e dei collegamenti elettrici da terra;
 - Controllo periodico dell'efficienza degli scarichi dei servizi, dei rubinetti e degli scarichi di pavimento.
-
- farsi carico della puntuale esecuzione del programma di gestione proposto in sede di gara;
 - provvedere a proprie spese alla dotazione delle attrezzature e degli arredi, oltre a quelli già installati e in dotazione che sono indicati nell'inventario allegato alla determina n. 265 del 30.07.2026, necessari al corretto svolgimento del servizio;
 - garantire il decoro e la costante pulizia dell'impianto;
 - mantenere in perfetta efficienza tutti gli impianti (elettrico, idraulico ecc...) ed i servizi (docce, servizi igienici, spogliatoi ecc...);
 - provvedere alle eventuali spese necessarie per il personale addetto alla struttura, garantendo al contempo il rispetto di tutti gli eventuali obblighi contrattuali, previdenziali ed assicurativi;
 - provvedere in proprio alle dotazioni ritenute necessarie in relazione alle attività da espletare;
 - assicurare la vigilanza e la custodia della struttura, con assunzione delle relative responsabilità e manleva dell'Ente da ogni responsabilità per danni cagionati a persone, cose e/o animali, per tutta la durata della concessione ed a prescindere dalle fasce orarie di apertura e chiusura;
 - garantire la presenza di defibrillatore e materiale di primo soccorso;
 - garantire la rigorosa osservanza di tutte le norme vigenti (specialmente in materia di salute e sicurezza) in relazione alle attività svolte;
 - munirsi di ogni licenza, autorizzazione, nulla osta o atto di assenso comunque denominato eventualmente richiesti dalla normativa vigente per la conduzione degli impianti tecnologici;
 - assicurare il rispetto delle vigenti norme in materia di sicurezza, antincendio e sanitarie;
 - provvedere allo smaltimento dei rifiuti;



COMUNE DI MONTECATINI VAL DI CECINA
Provincia di Pisa

- segnalare immediatamente all'Ente ogni anomalia o malfunzionamento grave che riguardi l'impianto, compresi eventuali atti vandalici;
- riconsegnare a fine contratto l'impianto funzionante ed in buono stato di manutenzione (fatto salvo il deperimento d'uso);
- prevedere forme di agevolazione per l'utilizzo della struttura da parte dei residenti nel Comune di Montecatini Val di Cecina;
- garantire la disponibilità dell'impianto gratuitamente al Comune ed alle Istituzioni Scolastiche ogni volta ne facciano esplicita richiesta per lo svolgimento di attività ed iniziative, compatibilmente con le attività programmate dall'affidatario e previo preavviso.

8. RESPONSABILITÀ E ASSICURAZIONI

Il concessionario esercita in proprio l'attività di gestione dell'impianto e ad esso competono, integralmente, le responsabilità ed i rischi connessi con la gestione, in particolare, quelle di tipo civilistico, contabile, fiscale ed assicurativo e previdenziale, per eventuale personale utilizzato durante la gestione.

Il Comune concedente è esonerato da ogni e qualsiasi responsabilità per danni alle persone e alle cose o infortuni o furti che dovessero derivare a terzi in relazione alle attività praticate all'interno dell'impianto. Il Concessionario risponde direttamente dei danni alle persone e cose comunque verificatisi nel corso della gestione derivanti da cause ad esso imputabili di qualunque natura o che risultino arrecati dal proprio personale restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento senza diritto di rivalsa o compensi nei confronti dell'A.C.

All'atto della sottoscrizione del contratto di concessione, quale civilmente responsabile ai sensi del Codice Civile e della normativa vigente, il concessionario assumerà l'obbligo di rimborsare eventuali danni cagionati a terzi, ivi compreso il Comune, ed al proprio personale dipendente e/o preposto, in conseguenza di fatti imputabili al concessionario stesso e/o al proprio personale dipendente e/o preposto derivanti dall'utilizzo/conduzione dei beni concessi, nonché dall'espletamento delle attività/servizi svolti e dagli obblighi tutti previsti dal presente avviso e dal contratto.

Al fine di garantire una maggiore tutela del Comune e dei terzi/utenti, il concessionario dovrà stipulare – o dimostrare di possedere - le seguenti coperture assicurative:

- A. polizza assicurativa di Responsabilità Civile per danni a persone e/o cose (**RCTO**) che preveda esplicitamente nella descrizione del rischio (anche tramite apposita appendice) l'efficacia delle garanzie prestate per i rischi derivanti dall'espletamento delle attività e/o servizi svolti presso i beni concessi, nonché derivanti dall'utilizzo/conduzione dei beni stessi.



COMUNE DI MONTECATINI VAL DI CECINA
Provincia di Pisa

Si precisa in proposito che:

- I. la polizza dovrà prevedere i seguenti massimali minimi:
 - ✓ Responsabilità Civile verso Terzi (**RCT**): **€ 5.000.000,00 per sinistro**
 - ✓ Resp. Civile verso i Prestatori d'Opera (**RCO**): **€ 2.500.000,00 per sinistro**
- II. la polizza dovrà prevedere esplicitamente l'efficacia delle garanzie per i seguenti rischi:
 - ✓ danni a cose altrui derivanti da incendio, esplosione o scoppio di cose dall'Assicurato o da lui detenute;
 - ✓ danni ai locali e alle cose trovantesi nell'ambito di esecuzione dei servizi e/o lavori;
 - ✓ danni arrecati alle cose in consegna e custodia, esclusi i danni da furto;
 - ✓ danni da organizzazione di manifestazioni, eventi ed attività sportive e ludico/ricreative.

B. **polizza assicurativa Incendio – Rischio Locativo** che assicuri i locali concessi per le seguenti garanzie:

- Rischio Locativo con valore assicurato pari al valore di ricostruzione a nuovo dei locali stimato in **€ 595.309,52**.

Si precisa inoltre che l'eventuale inoperatività totale o parziale delle coperture prestate dalle predette polizze non esonererà in alcun modo il concessionario dalle responsabilità di qualsiasi genere eventualmente ad esso imputabili ai sensi di legge, lasciando in capo allo stesso la piena soddisfazione delle pretese dei danneggiati, e pertanto:

- ✓ il Comune sarà sempre tenuto indenne per eventuali danni non coperti – o coperti parzialmente - dalle polizze assicurative (garanzie escluse / limiti di indennizzo etc);
- ✓ le eventuali franchigie e/o scoperti presenti nel contratto per specifiche garanzie non potranno in nessun caso essere opposti ai danneggiati od al Comune.

Le polizze assicurative dovranno avere efficacia per l'intero periodo di durata del contratto ed una fotocopia integrale dei documenti contrattuali di compagnia (condizioni generali complete corredate da eventuali condizioni integrative od aggiuntive) dovrà essere presentata agli uffici competenti prima dell'inizio del servizio, al fine di raccogliere il preventivo benestare. Al termine di ciascuna annualità assicurativa il concessionario dovrà presentare al Comune una copia degli atti attestanti l'avvenuto rinnovo e relativo pagamento del premio (quietanze/appendici).

Tutte le spese di concessione e di contratto, nessuna esclusa ed eccettuata, nonché di ogni altra agli stessi accessoria e conseguente, sono a totale carico del Concessionario.



COMUNE DI MONTECATINI VAL DI CECINA
Provincia di Pisa

9. RELAZIONE SULLE ATTIVITÀ

Entro il 28 febbraio di ogni anno, il concessionario dovrà presentare una relazione sulla gestione dell'impianto relativa all'anno precedente, evidenziando in particolare i seguenti aspetti: attività svolte, i principali interventi di manutenzione posti in essere, gli orari ed i giorni di apertura, le fasce di utenza coinvolte, il numero degli utenti iscritti, le fasce orarie di frequenza, le convenzioni e sponsorizzazioni attivate e qualsiasi altra informazione ritenuta utile ai fini della valutazione del servizio.

Il comune potrà richiedere qualunque altra informazione o documento per una migliore valutazione del servizio svolto.

10. PAGAMENTO DELLE FORNITURE

Il concessionario dovrà provvedere al pagamento delle utenze (energia elettrica, acqua, gas, ecc.). A tal fine, considerato che le utenze della palestra comunale e del campo sportivo sono attualmente riunite in un'unica fornitura, il Comune provvederà alla loro separazione. Il concessionario dovrà quindi provvedere alla voltura delle utenze di propria competenza entro il termine massimo di 30 giorni dalla comunicazione, da parte del Comune, dell'avvenuta separazione delle utenze, pena la risoluzione del contratto.

11. CONTROLLI

Il comune, allo scopo di accertare il diligente e puntuale svolgimento del servizio, ha diritto di compiere ogni ispezione e controllo che ritenga, a suo insindacabile giudizio, opportuno per il monitoraggio complessivo del livello qualitativo e quantitativo delle attività e del rispetto di quanto analiticamente stabilito nel presente avviso. Il concessionario dovrà favorire l'attività di verifica e accertamento, consentendo il libero accesso e fornendo informazioni e documentazioni laddove richieste.

Nel caso di mancato o non conforme utilizzo degli impianti alle disposizioni derivanti dal presente atto o da norme di legge o regolamentari, l'Amministrazione intimerà per iscritto alla Associazione Sportiva di adempiere entro un congruo termine. Qualora la Associazione Sportiva non adempia nel termine indicato l'Amministrazione procede alla risoluzione della convenzione, salvo l'ulteriore risarcimento del danno.

Il comune si riserva il diritto di eseguire o far eseguire indagini e verifiche sulla soddisfazione degli utenti della gestione.



COMUNE DI MONTECATINI VAL DI CECINA
Provincia di Pisa

12. SUB-CONCESSIONE

Non è consentita la sub-concessione della gestione ed è vietata la cessione anche parziale del contratto. L'inosservanza di tale obbligo determina l'immediata revoca della concessione ed il diritto del Comune al risarcimento dei conseguenti danni.

E' consentito invece attivare rapporti contrattuali con terzi per lo svolgimento di attività accessorie e complementari quali, a titolo esemplificativo:

- servizi di pulizia;
- custodia e sorveglianza degli impianti;
- servizio di sicurezza.

Resta fermo che il concessionario rimane solo ed unico responsabile della concessione, nonché unico referente nei confronti del comune risponderà in proprio di eventuali adempimenti da parte delle imprese esecutrici delle attività complementari.

13. RECESSO E RISOLUZIONE

Ad ambo le parti è riconosciuta la facoltà di recedere dal contratto con un preavviso di almeno due mesi. L'Ente, inoltre, potrà azionare la risoluzione del contratto laddove ravvisi inadempienze da parte del concessionario o comunque per motivate ragioni.

14. CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA

L'Ente potrà, per motivate ragioni, sospendere, prorogare o riaprire i termini di presentazione delle domande. Inoltre, per motivate ragioni, potrà decidere di non dare seguito alla procedura, senza che i soggetti che avranno eventualmente già presentato la domanda abbiano alcunché a pretendere.

Per ogni aspetto non disciplinato dal presente avviso, si fa rinvio alle norme vigenti in materia.

15. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E INFORMAZIONI

Il Responsabile del procedimento è il sottoscritto Responsabile di Area Tecnica, Francesco Auriemma. Per informazioni sulla procedura è possibile rivolgersi al n. 0558/31611.

Montecatini Val di Cecina, 30.07.2026

Il Responsabile di Area Tecnica

Francesco Auriemma