



COMUNE DI LIVORNO

Dipartimento Risorse, Economia e Sviluppo
Settore Società Partecipate, Sport e Impianti Sportivi
Ufficio Sport e Impianti Sportivi



Oggetto: Avviso pubblico per la manifestazione d'interesse per l'affidamento in gestione della palestra comunale "Fermi" – via Lamarmora 57–59.

Riscontro alla richiesta di chiarimenti prot. n. [REDAZIONE].

Facendo seguito alla Vostra nota indicata in oggetto, relativa all'“Avviso pubblico per la manifestazione d'interesse a partecipare alla selezione per l'affidamento della concessione in gestione della palestra Fermi”, si forniscono, ai sensi dell'art. 9 dell'Avviso, i seguenti chiarimenti, fermo restando che disciplina vincolante della procedura resta quella contenuta nel testo dell'Avviso e nei relativi allegati.

1. Inquadramento della procedura e stima del bene

L'Avviso precisa che l'affidamento ha natura di concessione strumentale di bene pubblico privo di rilevanza economica (servizio non economico di interesse generale) ed è, pertanto, escluso dall'ambito di applicazione della Parte IV del D.Lgs. 36/2023, ai sensi dell'art. 181, comma 1, restando fermi i principi del Titolo I, Parte I, Libro I del medesimo Codice (principio del risultato, della fiducia, dell'accesso al mercato e altri principi generali).

Il canone annuo di concessione è determinato sulla base della Relazione tecnica dell'UTP del Comune di Livorno, prot. n. 136538 del 9 ottobre 2025, espressamente richiamata al paragrafo 3.3 dell'Avviso.

Si evidenzia che la procedura non ha ad oggetto l'affidamento di lavori, bensì la gestione in concessione dell'impianto. Le disposizioni del Codice dei contratti sui livelli di progettazione e sugli allegati tecnici per interventi su opere esistenti (art. 41 e allegato 1.7 D.Lgs. 36/2023) richiamate nella Vostra nota si riferiscono alle gare di lavori pubblici e non trovano applicazione diretta nel caso di specie, fermo il rispetto dei principi generali sopra menzionati.

La descrizione dell'impianto contenuta al paragrafo 3.1 dell'Avviso (caratteristiche generali, spogliatoi distinti uomo/donna, presenza di bagno per disabili e servizio per addetti di gara) ha natura meramente ricognitiva dello stato dei luoghi ed è integrata:

- dall'obbligo di sopralluogo, disciplinato all'art. 8 dell'Avviso;

- dalla successiva redazione del verbale di consegna con indicazione dello stato di conservazione degli immobili e inventario dei beni mobili, ai sensi dell'art. 5.

Tale descrizione non ha carattere valutativo in ordine alla titolarità o al riconoscimento di specifiche opere eseguite nel corso delle precedenti gestioni.

2. Fornitura dell'acqua calda sanitaria e criteri di addebito

Con riferimento al quesito espresso in merito ai “prezzi” applicabili alla fornitura di acqua calda sanitaria, si richiamano le previsioni di cui al paragrafo 3.5 dell'Avviso, ove è previsto, tra gli oneri a carico dell'affidatario:

“il rimborso all'Amministrazione Comunale dei costi derivanti dalla fornitura di acqua calda sanitaria, regolarmente fatturati secondo i calcoli dei prezzi medi del gas metano ricavati dall'Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente (ARERA)”.

Ne consegue che:

- il bando non predetermina un “prezzo fisso” della fornitura, ma rinvia a un criterio oggettivo di calcolo fondato sui prezzi medi del gas metano pubblicati da ARERA;
- i rimborsi a carico del futuro affidatario saranno calcolati applicando tale criterio ai consumi attribuibili all'impianto, secondo le modalità che saranno dettagliate in sede contrattuale, in coerenza con l'Avviso.

Non è configurato, in capo al Comune, un ruolo di gestore commerciale del servizio gas; il Comune provvede unicamente alla fornitura centralizzata dell'acqua calda sanitaria all'impianto e ribalta al concessionario i relativi costi, secondo il meccanismo sopra richiamato.

3. Oneri di manutenzione ordinaria, spurghi, pulizie e gestione del resede

L'art. 3.5 dell'Avviso pone espressamente a carico della società affidataria:

- la manutenzione ordinaria dell'impianto;
- la conservazione dell'impianto in perfetto stato di efficienza (salvo normale degrado), con particolare riferimento alle manutenzioni degli impianti elettrici e termoidraulici;
- la vigilanza e custodia;
- la pulizia dei locali;
- le spese per il personale;
- l'intestazione e il pagamento integrale delle utenze e tributi connessi (acqua, luce, gas, TARI, ecc.).

Il medesimo paragrafo precisa che la manutenzione ordinaria è definita con riferimento agli artt. 1576 e 1609 c.c., al D.M. 2 marzo 2018 e al D.P.R. 380/2001 e, “a titolo esemplificativo e non esaustivo”, comprende, tra l'altro:

- pulizia di locali e dei resede;
- spurgo delle condutture delle acque piovane, dei servizi igienici e dei locali spogliatoi, nonché spurgo di chiusini e pozzetti;
- pulizia delle fosse biologiche e pozzetti degrassatori;
- riparazione di guasti e rotture causati da qualunque motivo;

- tinteggiature, sostituzione di porzioni di pavimenti e rivestimenti, interventi su serramenti, apparecchi idro-sanitari, componenti elettrici e meccanici, ecc.

Tali oneri, specificamente indicati nel bando, costituiscono parte integrante della gestione ordinaria dell'impianto e dovranno essere valutati dai concorrenti nella predisposizione dell'offerta gestionale.

Con specifico riferimento al punto “**pulizia di locali e dei resede**”, si precisa che l'obbligo di pulizia riguarda esclusivamente i locali compresi nell'unità immobiliare oggetto di concessione e **non** si estende agli spazi esterni antistanti l'ingresso della palestra. Ciò in quanto l'art. 1, lett. a), dell'Avviso, nell'identificare i luoghi oggetto di affidamento, fa espresso riferimento ai soli locali interni della palestra, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 18, particella 671, subalterno 606, come meglio individuati nella relazione tecnica prot. n. 136538/2025.

4. Condizioni dell'impianto, sopralluogo obbligatorio e accettazione dello stato di fatto

L'art. 8 dell'Avviso prevede il sopralluogo obbligatorio, da richiedere nei termini indicati, precisando che:

- l'effettuazione del sopralluogo e la presa visione della documentazione resa disponibile comportano piena conoscenza delle condizioni dell'impianto;
- dopo il sopralluogo “l'operatore non potrà formulare riserve né sollevare eccezioni riguardo a condizioni, carenze o vizi dell'impianto, anche se non espressamente evidenziati, restando preclusa ogni futura pretesa di adeguamenti/ripristini a carico del Comune”.

L'art. 3.6 (“Accettazione, rischi e rinunce”) stabilisce che l'Affidatario:

- accetta l'impianto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova alla data della consegna, senza riserve;
- rinuncia espressamente a pretese, eccezioni o azioni verso il Comune per vizi, difformità, carenze e/o oneri di qualsivoglia natura, anche occulti, non rilevabili con l'ordinaria diligenza, e per pregresse situazioni edilizie, impiantistiche, urbanistiche o patrimoniali;
- assume integralmente a proprio carico ogni conseguente onere tecnico-economico di adeguamento/miglioramento, incluse le eventuali necessità di messa a norma ai sensi della normativa sportiva, antincendio, igienico-sanitaria, in materia di sicurezza sul lavoro e barriere architettoniche;
- rinuncia sin d'ora a far valere nei confronti del Comune azioni restitutorie, risarcitorie o di arricchimento senza causa in relazione agli investimenti e alle spese sostenute, che resteranno di proprietà comunale alla scadenza della concessione, senza indennizzo.

L'Amministrazione evidenzia che, in ogni caso e indipendentemente dalle risultanze del sopralluogo, gli interventi di **manutenzione straordinaria** sull'impianto restano di competenza e a carico del Comune di Livorno, in qualità di proprietario dell'immobile.

Tale riparto di competenze è stato da ultimo confermato anche in occasione del sopralluogo effettuato in data 5 dicembre 2025 presso la palestra oggetto del presente Avviso, all'esito del quale i Settori Tecnici competenti stanno predisponendo apposita relazione tecnica volta a individuare le soluzioni e gli interventi più idonei per garantire la piena fruibilità dei locali per il periodo della concessione.

5. Manutenzioni straordinarie e interventi di competenza del proprietario

L'Avviso disciplina in modo puntuale gli obblighi di **manutenzione ordinaria** e di adeguamento/miglioramento posti a carico dell'affidatario, come sopra riepilogato.

Eventuali interventi di diversa natura, riconducibili alla **manutenzione straordinaria** sono di competenza del proprietario.

6. Durata dell'affidamento, revoca per motivi di interesse pubblico e indennizzo

Il paragrafo 3.2 dell'Avviso prevede:

- una **durata biennale**, rinnovabile dall'Amministrazione per un ulteriore anno;
- una specifica disciplina per il caso di avvio dei lavori di ristrutturazione nell'ambito del progetto PINQUA – Ambito Dogana d'Acqua, con preavviso non inferiore a sei mesi e rinuncia dell'affidatario a pretese risarcitorie, salvo quanto previsto in tema di revoca;
- la facoltà per l'Amministrazione di disporre, in ogni momento, la **revoca della concessione per motivi di interesse pubblico**, con preavviso di almeno 60 giorni.

In tale ultima ipotesi, il bando precisa che il concessionario non potrà pretendere compensi o risarcimenti, “salvo il diritto [...] alla corresponsione di un indennizzo pari all'importo totale dei canoni non indicizzati che il concessionario avrebbe dovuto corrispondere dal giorno di efficacia della revoca fino al termine della concessione, con il limite massimo di diciotto mensilità non indicizzate”.

L'indennizzo così determinato costituisce la misura di ristoro espressamente prevista dall'Amministrazione in caso di revoca anticipata per motivi di interesse pubblico e si coordina con la regola generale secondo cui gli investimenti effettuati restano acquisiti al patrimonio comunale senza ulteriori indennizzi, ai sensi dell'art. 3.6.

7. Pubblicità dei chiarimenti

Come previsto dall'art. 9 dell'Avviso, il presente riscontro sarà pubblicato, in forma anonima, tra le FAQ relative alla procedura, sul sito istituzionale del Comune di Livorno, affinché le informazioni fornite siano rese conoscibili a tutti i soggetti interessati.

Resta in ogni caso ferma l'integrale efficacia delle clausole contenute nell'“Avviso pubblico per la manifestazione d'interesse a partecipare alla selezione per l'affidamento della concessione in gestione della palestra Fermi” e nel relativo schema di convenzione, che costituiscono disciplina vincolante della procedura e del futuro rapporto concessorio.

Distinti saluti

***Il Dirigente del Settore
Società Partecipate, Sport e Impianti
Sportivi
Dott. Enrico Montagnani***

ENRICO
MONTAGNANI
COMUNE DI
LIVORNO
17.12.2025
14:02:32
GMT+01:00

