



Comune di Campi Bisenzio

Città Metropolitana di Firenze

Allegato lett. A)

Oggetto: Convenzioni del 23/12/2003 rep. 9886, del 02/04/2004 rep. 9999 e del 10/02/2021 rep. 7187/5723 per la realizzazione di un impianto natatorio nell'area per attrezzature sportive in Loc. San Lorenzo posta in fregio a Via Barberinese. Approvazione schema di atto modificativo ed integrativo. Relazione del responsabile del procedimento.

La società "H. Financial S.r.l" è proprietaria di un complesso sportivo a carattere natatorio denominato "Hidron" posto in Località San Lorenzo, ora via Gramignano. L'area sulla quale insiste il complesso ricade nel vigente RUC (Regolamento Urbanistico Comunale) in aree "Attrezzature di interesse comune", la cui disciplina è contenuta nell'art 137 delle N.T.A. del RUC. Per tali aree è ammessa la realizzazione di attrezzature di interesse comune da parte di privati, previa stipula di apposita convenzione che definisca le regole di gestione degli impianti, la durata della gestione privata e, al termine della medesima, l'eventuale cessione dell'attrezzatura e dell'area al Comune o all'Ente competente, i servizi offerti al pubblico, la qualità realizzativa dell'attrezzatura ed ogni altra condizione necessaria ad assicurare l'interesse pubblico della realizzazione.

Attualmente la realizzazione del complesso sportivo è disciplinato dalle seguenti convenzioni:

- Convenzione stipulata il 23 dicembre 2003 rep. 9886, Atto di convenzione inerente la realizzazione di un impianto natatorio nell'area per attrezzature sportive di San Lorenzo posta in fregio a via Barberinese;
- Convenzione stipulata il 2 aprile 2004 rep.9999, Firenze, 21.04.2004 n.14392, di medesimo oggetto della precedente per ripetizione della precedente, ai soli fini della trascrizione, successivamente all'acquisto delle aree dal parte del soggetto attuatore Soc. "HAPPY LAND S.r.l.";
- Convenzione stipulata in data 10/02/2021 rep. 7187/5723, registrata a Firenze il 19/02/2023 al n. 7033 sottoscritta fra il Comune e la nuova società proprietaria.

Il piano di massima presentato in data 16/05/2003 prot. 24806 dalla Società "HAPPY LAND S.r.l." ed approvato con deliberazione C.C. n. 89 del 26/06/2003 comprende:

- impianto natatorio coperto costituito da un piano vasca comprensivo di vasca regolamentare di 25 mt. a 8 corsie, oltre a vasche per bambini, acqua gym ecc.;
- area wellness costituita da zona palestre e da centro benessere;
- locali per biblioteca, videoteca ed emeroteca dello sport;
- impianti all'aperto costituiti da n. 1 vasca olimpionica di 50 mt x 16,50 mt ad 8 corsie, n. 1 vasca ludica a forma irregolare, n. 1 vasca termale di forma irregolare (metà al coperto e metà allo scoperto);
- spazi di sosta per mq. 11.857, aree verdi a corredo, spazi di ristorazione e comunque tutte le funzioni previste nel progetto.

La società "H. Financial S.r.l" ha manifestato l'esigenza di inserire in uno spazio all'interno dello stesso un ambulatorio medico dedicato alla medicina dello sport. In data 19/01/2023 con prot. 4819 la società "H. Financial S.r.l" ha presentato comunicazione di inizio lavori (CILA) per interventi di edilizia libera (art. 136 comma 4, L.R. 65/2014) per l'adeguamento igienico funzionale degli spazi all'interno della struttura Hidron, al fine di rendere gli stessi funzionali ad accogliere situazioni di assistenza sanitaria. Inoltre la società, in seguito alle interlocuzioni intercorse,



Comune di Campi Bisenzio

Città Metropolitana di Firenze

prospetta la necessità di poter implementare i servizi resi in relazione a nuove tipologie di attività sportive secondo la domanda del mercato ed ad offrire alla propria utenza servizi omnicomprensivi dedicati a poter svolgere l'attività sportiva quali servizi di medicina dello sport.

L'attività di ambulatorio medico è conforme alla destinazione urbanistica dell'area in cui ricade nell'attuale strumento urbanistico, ossia "Aree per attrezzature di interesse comune" di cui all'art. 137 delle NTA del RU. Tale norma specifica infatti che le attività individuate all'interno di dette aree sono quelle destinate a servizi di interesse collettivo, quali attrezzature religiose, culturali, sociali, sanitarie, militari per pubblici servizi, per la protezione civile, per la vigilanza e la prevenzione incendi, assistenziali, amministrative e simili.

Di fatto un poliambulatorio di medicina dello sport, per la specificità e esclusività delle prestazioni offerte con personale altamente qualificato per la valutazione dell'idoneità sportiva, per la preparazione sportiva ai fini del miglioramento della performance, per la valutazione metabolica, per la diagnosi ed il trattamento del trauma e per la riabilitazione dell'atleta, rappresenta un presidio importante sul territorio comunale. Inoltre nella zona ad ovest della via Barberinese, che ha visto negli ultimi anni un notevole sviluppo a livello residenziale, l'implementazione di servizi ambulatoriali di medicina fisica e riabilitazione riveste carattere di notevole interesse pubblico.

Inoltre si evidenzia come negli anni il comparto sportivo di via Barberinese (ora via Gramignagno), come da progetto d'insieme approvato in data 29/04/1987 con deliberazione della Giunta Comunale n. 413 e successiva modifica approvata con deliberazione C.C. n. 89 del 26/06/2003, costituito sia dall'impianto natatorio denominato "Hidron" (convenzionato ai sensi dell'art. 137 delle N.T.A del RUC) e dallo stadio comunale "Emilio Zatopek", abbia trovato favorevole riscontro sul territorio costituendo al contempo importante centro d'aggregazione per coloro che si avvicinano allo sport. L'inserimento di ulteriori discipline sportive - nuove od alternative a quelle di cui al piano di massima del comparto, con le necessarie attrezzature rivestano parimenti carattere di interesse pubblico purché sia rispettata la vocazione prevalente dei suddetti impianti.

Al fine di accogliere le proposte della proprietà in ordine alla tipologia di attività da svolgersi all'interno dell'impianto natatorio denominato "Hidron" occorre modificare le convenzioni in essere fermo restando il carattere prevalentemente natatorio del complesso, introducendo nel testo convenzionale fra le attività/funzioni altre tipologie di attrezzature/impianti sportivi rispetto al progetto prot. 24806/2003 purché non prevalenti rispetto alle discipline natatorie, ambulatori medici per attività di medicina fisica e riabilitazione e medicina dello sport, limitate attività di servizi alla persona connesse con le attività dell'area wellness e centro benessere.

Inoltre è stato ritenuto di modificare la modalità di rimborso delle utenze (gas, elettricità ed acqua), prevedendo un rimborso forfettario in luogo del criterio "direttamente proporzionale ai mq. occupati", per l'impossibilità di avere un autonomo contatore dei consumi.

Il rimborso forfettario è stimato in base ai mq in disponibilità esclusiva dell'Amministrazione Comunale mq. 278,24 oltre al 50% degli spazi a comune pari a mq. 104,16, come risulta dalla planimetria allegata, per un totale di mq 330,32. Per i consumi si è tenuto conto di analoghi consumi di strutture comunali equiparabili per l'uso a quello degli spazi in disponibilità (uso di locali con permanenza di persone senza apprezzabili apparecchiature elettriche) per un importo di euro 14.030,11 (quattordicimilatrenta virgola undici), oltre alle spese di pulizia per euro 14.480,00 (quattordicimilaquattrocentottanta virgola zero zero), già quantificate nella citata convenzione del 10/02/2021 rep. 7187/5723. L'importo complessivo di cui sopra arrotondato a € 28.510,00 (ventottomilacinquecentodieci virgola zero zero) sarà suscettibile di adeguamento in base



Comune di Campi Bisenzio

Città Metropolitana di Firenze

alle variazioni di mercato del costo dell'energia, del gas e dell'acqua adeguatamente documentate su richiesta di una delle parti ogni tre anni da approvarsi con un'intesa sottoscritta da entrambe le parti.

Inoltre la proprietà si impegna a consentire l'utilizzo due volte al mese degli impianti sportivi facenti parte del complesso Hidron per tutti i partecipanti alle attività organizzate dal Comune di Campi Bisenzio nei locali a sua esclusiva disposizione.

Si propone quindi di adottare un atto modificativo ed integrativo delle convenzioni del 23/12/2003 rep. 9886, del 02/04/2004 rep. 9999 e del 10/02/2021 rep. 7187/5723, apportando modifiche alle funzioni possibili all'interno dell'impianto natatorio e rimodulando gli oneri a carico dell'amministrazione a titolo di rimborso spese per gli spazi e servizi concessi ad essa in disponibilità esclusiva a titolo gratuito.

Campi Bisenzio, 4 settembre 2023

Il Dirigente del Settore 4
Programmazione e Gestione del Territorio
Ing. Domenico Ennio Maria Passaniti

“Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa”