

ALLEGATO A

PROPOSTA DI RIQUALIFICAZIONE E GESTIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO SITO IN RUSSI IN VIA CALDERANA – RELAZIONE TECNICA

PREMESSO che il Comune di Russi è proprietario dell'impianto sportivo sito in Russi in via Calderana costituito da n. 2 campi da tennis con fondo in terra rossa, n. 1 campo da padel, n. 1 campo da tennis e calcio a 5 in erba sintetica oltre a locali di servizio quali spogliatoi e vani tecnici;

PRESO ATTO che tra gli obiettivi del Comune di Russi per il triennio 2025-2027 si evidenziano quelli di seguito indicati:

- interventi di riqualificazione degli spazi sportivi, sia con riferimento all'impiantistica sportiva di base, sia per gli spazi di attività a libera fruizione;
- la concessione della gestione di strutture sportive pubbliche con priorità a soggetti che intendono partecipare o investire nell'ammodernamento delle stesse (obiettivo operativo: *"Valorizzazione del patrimonio sportivo: efficientamento energetico, vulnerabilità sismica, abbattimento barriere architettoniche, manutenzione e migliore funzionalità"*);
- il miglioramento del coordinamento delle relazioni con gli attori associativi e istituzionali che compongono il mondo sportivo a livello locale, regionale e nazionale e la definizione di nuovi modelli gestionali per migliorare ulteriormente, nel medio periodo, l'utilizzo e la sostenibilità economica del patrimonio sportivo cittadino (obiettivo operativo: *"Sostegno all'attività e alle associazioni sportive del territorio: collaborazione e sinergia"*);

CONSIDERATO che per raggiungere l'obiettivo di riqualificazione degli impianti è necessaria una fattiva collaborazione con i soggetti del mondo dello Sport in ragione non solo della forte motivazione che li spinge ad occuparsi delle attività sportive a favore delle persone, ma altresì in ragione della loro esclusiva competenza in materia;

PREMESSO che:

- il 18 marzo 2021 è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il decreto legislativo 28 febbraio 2021 n. 38 “per il riordino e la riforma delle norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi, nonché della disciplina relativa alla costruzione di nuovi impianti sportivi, alla ristrutturazione e al ripristino di quelli già esistenti, compresi quelli scolastici”;
- tale provvedimento dispone il riordino delle norme tecniche e la semplificazione delle procedure amministrative in ordine alla realizzazione e manutenzione degli impianti sportivi, compresi quelli scolastici, con l'obiettivo di assicurare un effettivo ammodernamento delle strutture, soprattutto in termini di accessibilità, efficientamento energetico e sicurezza, in linea con la normativa internazionale e gli standard europei;
- in seguito alla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del decreto sopra riportato, è stato dapprima approvato il D.L. “Sostegni”, che ha disposto un primo rinvio dell'entrata in vigore della riforma dello sport, al 31 dicembre 2023, e in seguito il Decreto sostegni Bis (D.L. 25 maggio 2021, n. 73, convertito con L 23 luglio 2021, n. 106) che ha fissato l'entrata in vigore del sopra citato D.lgs 38/2021 al 1° gennaio 2023;
- l'art. 5 del suddetto D.Lgs. n. 38/2021 prevede che: “le associazioni e le società sportive senza fini di lucro possono presentare agli enti locali, sul cui territorio insiste l'impianto sportivo da rigenerare, riqualificare o ammodernare, un progetto preliminare accompagnato da un piano di fattibilità economico finanziaria per la rigenerazione, riqualificazione e l'ammodernamento per la successiva gestione con la previsione di un utilizzo teso a favorire l'aggregazione sociale e giovanile. Se l'ente locale riconosce l'interesse pubblico del

ALLEGATO A

progetto, può affidare la gestione gratuita dell'impianto ad una associazione o ad una società sportiva per una durata proporzionalmente corrispondente al valore dell'intervento e comunque non inferiore a cinque anni”;

- se il Comune riconosce l'interesse pubblico del progetto può affidare la gestione gratuita dell'impianto ad associazione o a società sportiva per una durata proporzionalmente corrispondente al valore dell'intervento;
- si tratta di una norma che si pone come leva finanziaria per la riqualificazione degli impianti che ha come presupposto applicativo la verifica, da parte dell'ente della validità del progetto preliminare e del piano di fattibilità economico finanziario per la riqualificazione in funzione dell'aggregazione sociale e giovanile, anche ai fini della dichiarazione di un pubblico interesse del progetto;

Considerato che:

- Russi Sporting Club associazione sportiva dilettantistica con sede a Russi in Largo Bersaglieri n. 5 C.F. 92096060394 P.IVA 02697360390 con nota prot. n. 552 del 15/01/2025, ha reso nota l'intenzione di proporre un progetto di riqualificazione e gestione dell'impianto sportivo di via Calderana, trasmettendo al Comune di Russi un "Piano di fattibilità economico-finanziario di riqualificazione e gestione dell'impianto sportivo comunale – tennis, padel e calcio a 5 – sito nel Comune di Russi;
- il Comune di Russi con nota prot. 5570 del 04 aprile 2025 ha dato riscontro a Russi Sporting Club con richiesta di chiarimenti e integrazioni, pervenuti poi in data 12 giugno 2025 nota prot. 9526;

ESAMINATA la proposta sopra citata presentata da Russi Sporting Club associazione sportiva dilettantistica, caratterizzata dai seguenti elementi principali, meglio dettagliati nella documentazione agli atti:

- intervento di riqualificazione e gestione dell'impianto esistente per un importo complessivo di € 1.227.865,00 di cui 402.110,00 per interventi obbligatori da realizzarsi nei primi quattro anni (2025-2028), e i restanti 825.755,00 per interventi facoltativi (come tali non rilevanti al fine della valutazione dell'intervento, non costituendo allo stato attuale obbligazione giuridicamente vincolante);
- numero di anni di assegnazione richiesto, sulla base del PFEF, pari ad anni 25;
- impegno da parte della società sportiva Russi Sporting Club associazione sportiva dilettantistica a consolidare e ampliare la propria attività sportiva giovanile;

Verificato in particolare:

che la proposta presentata da Russi Sporting Club associazione sportiva dilettantistica prevede i seguenti interventi, suddivisi tra obbligatori e facoltativi, come di seguito indicati:

Interventi obbligatori:

- realizzazione di n. 2 campi da Padel con copertura tenso struttura dotata di impianto di riscaldamento;
- rifacimento dell'impianto idrico-termico di servizio;
- rifacimento dell'impianto elettrico di servizio;
- opere di demolizione e ristrutturazione dei locali “ex biglietteria” e realizzazione di una sala di accoglienza (primo stato di avanzamento dei lavori);

Interventi facoltativi:

- realizzazione di n. 1 campo da tennis/calcio a 5/pickle ball in erba sintetica/resina con copertura pressostatica dotata di impianto di riscaldamento;
- realizzazione di nuovi spogliatoi per il campo da tennis/calcio a 5;

ALLEGATO A

- realizzazione e sostituzione di n. 2 nuove coperture per i campi tennis in terra rossa con strutture pressostatiche o tensostrutture;
- installazione di generatori di aria calda per i campi in terra rossa;
- realizzazione di nuovi spogliatoi per i campi da padel;
- realizzazione di un locale ad uso palestra;
- ristrutturazione e riqualificazione dell'edificio adibito ad ex biglietteria per la realizzazione di una nuova sala con punto ristoro;

che la proposta progettuale composta dalla PLANIMETRIA GENERALE presenta le seguenti caratteristiche:

- compatibilità urbanistica agli strumenti di pianificazione vigenti. L'area di progetto è, infatti, identificata come spazio destinato ad attrezzature e spazi collettivi per attività sportive. L'intervento proposto si configura quale azione di densificazione urbana, tale aspetto è in linea con le strategie del PUG adottato e con i principi generali della LR 24/2017 volti a limitare l'utilizzo del suolo esterno al territorio urbanizzato;
- lo sviluppo e composizione degli spazi integrativi e/o in modifica sostanziale rispetto all'impianto attuale è in linea con le caratteristiche dell'impianto. Tale modifica determinerà un interessamento dell'attuale impianto sportivo "B. Bucci" del settore calcio, con la riduzione dello spazio di accesso alla gradinata; a tale fine si valuta come ipotesi migliorativa, in modifica rispetto all'attuale impianto compositivo proposto, lo sviluppo di una soluzione che in relazione all'interessamento dell'attuale impianto sportivo "B. Bucci" del settore calcio, con la riduzione dello spazio di accesso alla gradinata, possa contemplare la conservazione di più alberature possibili (pini) attualmente presenti che darebbero maggiore mitigazione in termini ambientali al nuovo impianto;
- lo sviluppo degli spazi destinati ai servizi (nuovi spogliatoi, palestra e locale di servizio) è in linea con le caratteristiche dell'impianto e nel rispetto dell'area verde situata sul lato del Palazzetto;
- lo sviluppo distributivo individuato nella planimetria generale è conferma di fatto dell'attuale assetto. L'ingresso su Via Calderana ha un utilizzo esclusivo legato al carico/scarico merci, mentre l'ingresso ufficiale nell'area viene garantito da Largo Bersaglieri (dove è collocato ampio parcheggio);
- lo schema compositivo individuato nella planimetria allegata unito alla presenza di schemi di dettaglio dell'area servizio (piante e prospetti), non consentono ulteriori valutazioni in relazione all'inserimento delle nuove strutture nel contesto con riferimento alla tipologia dei nuovi campi presenti (tipologia costruttiva delle strutture, quote, esatti ed analitici sviluppi planimetrici, schemi distributivi con individuate punti di accesso e uscita campi da gioco, punti specifici per gli atleti aree per il pubblico, ecc.).

che il progetto comporta un investimento complessivo da parte del proponente pari ad euro 402.110,00 IVA inclusa per interventi obbligatori da realizzarsi nei primi quattro anni (2025-2028) a fronte di una concessione della durata di 25 anni, necessari per il recupero degli investimenti effettuati,

che i proventi della gestione, fermo restando il recupero degli investimenti effettuati, saranno interamente reinvestiti nell'ambito delle attività del centro sportivo e degli interventi necessari connessi alla sua gestione;

RILEVATO che nel progetto presentato è possibile ravvisare un interesse pubblico derivante dagli interventi complessivi di riqualificazione dell'impianto sportivo e delle ricadute aggregative sul

ALLEGATO A

territorio circostante, a condizione che venga integrato per eliminare gli elementi lacunosi in merito in particolare ai seguenti aspetti:

- 1) analisi del contesto territoriale e dei bisogni che evidenzia la necessità di potenziare le opportunità di attività sportiva e di socializzazione, soprattutto per i giovani (es. la presenza di giovani che manifestano una carenza di spazi e opportunità di socializzazione e di partecipazione attiva alla vita comunitaria, la necessità di creare ambienti sicuri e stimolanti dove i giovani possano sviluppare competenze sociali, culturali e sportive, la presenza di gruppi sociali marginalizzati o a rischio di esclusione, che necessitano di interventi mirati per favorire l'inclusione e l'integrazione), al fine di contrastare fenomeni di isolamento e promuovere uno stile di vita sano e attivo;
- 2) conseguente gestione orientata a finalità di aggregazione e inclusione sociale che evidenzino come attraverso la riqualificazione dell'impianto sportivo, si intende promuovere attività sportive, ricreative e culturali che possano coinvolgere tutti, con attenzione alle fasce vulnerabili, in particolare nell'età giovanile, con l'obiettivo di rafforzare il senso di appartenenza e di coesione sociale, contribuendo alla definizione di un ambiente inclusivo e solidale, punto di riferimento per la comunità, favorendo l'aggregazione tra cittadini di diverse età e background culturali e sociali. In questo contesto la realizzazione di una club house non è coerente con le finalità dell'art. 5 del citato d.lgs. 38/2021, in quanto non finalizzata ad assicurare la libera fruizione del pubblico e degli utenti e non solo dei soci;
- 3) durata congrua rispetto all'investimento offerto: in particolare si rileva come la durata proposta tenga conto dell'ammortamento anche di interventi facoltativi, come tali da non considerare;
- 4) piano degli investimenti maggiormente coerente con le finalità dell'art. 5 del d.lgs. 38/2021: rigenerazione, riqualificazione e l'ammodernamento degli impianti sportivi. In particolare la proposta individua alcuni interventi di cui è urgente la realizzazione che tuttavia non vengono proposti come obbligatori. La proposta dovrà pertanto indicare come obbligatori gli interventi indicati come urgenti nella proposta (individuati con evidenziazione rossa e arancione alle pag. 4 e 5 del Piano di fattibilità);
- 5) obbligo di costituzione di una garanzia fidejussoria per il completamento degli interventi di nuova realizzazione (da presentare prima della realizzazione degli stessi), allo scopo di non gravare il bilancio comunale per il completamento degli interventi proposti;

DATO ATTO altresì che, alla luce delle considerazioni suesposte, ai sensi dell'art. 5 D.Lgs. 38/2021, occorre improntare il progetto di riqualificazione dell'impianto e il suo modello gestionale facendo leva in modo particolare sulla declinazione volta all'aggregazione e all'inclusione sociale e giovanile e alla realizzazione degli interventi urgenti sopra indicati;

VALUTATO inoltre:

che si ritiene di procedere, al fine di garantire la massima trasparenza e potenziale partecipazione di eventuali controinteressati, alla predisposizione di una Manifestazione di interesse per il ricevimento di proposte di riqualificazione, ammodernamento, rigenerazione e gestione provenienti da associazioni o società sportive senza fini di lucro ai sensi dell'art. 5 del D.Lgs 38/2021 l'impianto in oggetto, fra le quali individuare la proposta maggiormente confacente alle finalità indicate nella delibera di indirizzo approvata dal Consiglio comunale;

che le Manifestazioni di interesse alla luce delle lacune in esso presenti suesposte, dovranno presentare i seguenti elementi prescrittivi ai fini dell'ammissibilità della proposta stessa, come di seguito indicati:

- analisi del contesto territoriale e dei bisogni che evidenzia la necessità di potenziare le opportunità di attività sportiva e di socializzazione, soprattutto per giovani;
- conseguente definizione di modalità gestionali orientate all'inclusione e aggregazione sociale e giovanile e descrizione dettagliata di azioni attraverso le quali verranno favorite le finalità di aggregazione giovanile e inclusione sociale (progettualità rivolte a giovani,

ALLEGATO A

categorie vulnerabili in particolare nell'età giovanile, aggregazione sociale, ecc.). In questo contesto la realizzazione di una club house non è coerente con le finalità dell'art. 5 del citato d.lgs. 38/2021;

- durata congrua rispetto all'investimento offerto: in particolare si rileva come la durata proposta tenga conto dell'ammortamento anche degli interventi facoltativi, come tali da non considerare;
- piano degli investimenti maggiormente coerente con le finalità dell'art. 5 del d.lgs. 38/2021: rigenerazione, riqualificazione e l'ammodernamento degli impianti sportivi. In particolare la proposta individua alcuni interventi di cui è urgente la realizzazione che tuttavia non vengono proposti come obbligatori. La proposta dovrà pertanto indicare come obbligatori gli interventi indicati come urgenti nella proposta (individuati con evidenziazione rossa e arancione alle pag. 4 e 5 del Piano di fattibilità);
- obbligo di costituzione di una garanzia fidejussoria per il completamento degli interventi di nuova realizzazione (da presentare prima della realizzazione degli stessi);
- obbligo di elaborazione di una proposta tecnica che presenti analiticamente l'inserimento delle nuove strutture nel contesto con riferimento alla tipologia dei nuovi campi, alla tipologia costruttiva delle strutture, alle loro quote rispetto agli attuali piani esistenti, l'esatto sviluppo planimetrico con annessi schemi distributivi (con individuate punti di accesso e uscita dei campi da gioco, punti specifici per gli atleti aree per il pubblico, ecc.);
- obbligo di inserire il progetto di dettaglio comprensivo degli elementi individuati dal Codice degli appalti D.Lgs 36/2023 per l'elaborazione di un progetto esecutivo (ovvero che contenga gli elementi tali da potere effettuare una corretta valutazione con riferimento alla correttezza dell'applicazione normativa vigente, della sua compatibilità urbanistica e della compatibilità dei nuovi impianti con i punti nei quali è prevista la loro collocazione, il tutto corredato inoltre da stima analitica redatta sulla base del Prezzario Regionale vigente;
- valutazione e analisi della necessità di implementare il numero di posti auto disponibili in relazione all'aumento del carico urbanistico generato dalla riqualificazione delle attrezzature sportive esistenti.