



COMUNE DI LEINI
CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO
AVVISO PUBBLICO
AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO CAMPI CALCIO
INSERITO NEL COMPLESSO SPORTIVO DENOMINATO "CITTADELLA DELLO
SPORT" –

Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale n. 175 del 15.07.2026, avente ad oggetto: "Affidamento concessione in uso impianto sportivo campi calcio della Cittadella dello Sport di Via Maestro Battistino Depaoli – Indirizzi", con la quale l'Amministrazione Comunale ha previsto l'affidamento della gestione del predetto impianto di proprietà comunale, mediante concessione a terzi soggetti, previo espletamento di procedura ad evidenza pubblica;

Ritenuto di procedere alla selezione del soggetto affidatario della suddetta concessione, tra gli operatori economici preliminarmente individuati sulla base della presente indagine conoscitiva di mercato, avviata con il presente avviso pubblico esplorativo di manifestazione d'interesse, ai sensi dell'art. 187, del D. Lgs. n. 36/2023 e successive modifiche ed integrazioni;

In esecuzione della determinazione del Responsabile del Settore Cultura, Sport, Manifestazioni e Tempo Libero, n. 593 del 21.07.2026;

Premesso che:

- con il presente avviso pubblico è avviata un'indagine di mercato conoscitiva, finalizzata all'individuazione di operatori economici da consultare nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, tempestività, correttezza, libera concorrenza, non discriminazione, trasparenza, proporzionalità, parità di trattamento, rotazione e pubblicità, per il conferimento dell'affidamento di cui all'oggetto;
- la pubblicazione del presente avviso esplorativo pubblico di manifestazione d'interesse, non comporta per l'Amministrazione Comunale alcun obbligo specifico o di attribuzione di eventuali incarichi; né alcun diritto dei soggetti interessati alla formulazione di una presentazione, a qualsivoglia prestazione da parte dell'Amministrazione stessa;
- l'Amministrazione Comunale a seguito di successivo invito alla formulazione di un'offerta, da parte dei soggetti candidatisi alla presente indagine di mercato, si riserva il diritto di non procedere all'aggiudicazione, nel caso in cui nessuna delle offerte sia ritenuta idonea;
- l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di sospendere, modificare e annullare la procedura relativa alla presente indagine di mercato, in qualunque momento e qualunque sia lo stato di avanzamento della stessa, senza che gli interessati possano esercitare nei suoi confronti alcuna pretesa a titolo risarcitorio o di indennizzo;

- l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di affidare un servizio parziale rispetto a quello indicato nel presente avviso esplorativo pubblico, senza che gli interessati possano esercitare nei suoi confronti alcuna pretesa a titolo risarcitorio o di indennizzo;
- il presente avviso esplorativo pubblico di manifestazione d'interesse, è pubblicato in ottemperanza a quanto previsto dall'articolo 2, comma 2, dell'Allegato II.1 D. Lgs. 36/2023 e successive modifiche ed integrazioni;

RENDE NOTO

Tutto ciò premesso, comunica che questa Amministrazione Comunale intende effettuare un'indagine conoscitiva di mercato, al fine di individuare gli operatori economici da invitare alla procedura negoziata per l'affidamento in concessione in uso dell'impianto sportivo campi calcio della Cittadella dello Sport di Via Maestro Battistino Depaoli per la durata di anni due, che sarà gestita dal Comune di Leini.

Il presente avviso è finalizzato esclusivamente a ricevere manifestazioni d'interesse per favorire la partecipazione e la consultazione del maggior numero di soggetti qualificati in modo non vincolante per l'Ente, e pertanto ha il solo scopo di comunicare la disponibilità ad essere invitati alla gara.

Si forniscono di seguito, in sintesi, le informazioni utili per la manifestazione d'interesse e che costituiscono elementi a base della successiva documentazione di gara.

1) AMMINISTRAZIONE APPALTANTE

Comune di Leini

C.F./ P.I. 01777400017

P. V. Emanuele II, 1 – 10040 Leini (To)

Uff. Sport Tel. 011 99 86 383 / 384

E-mail: protocollo@comune.leini.to.it

Pec: comune.leini.to@cert.legalmail.it

Sito istituzionale: www.comune.leini.to.it

2) OGGETTO DELLA CONCESSIONE

L'affidamento consiste nella gestione, tramite Concessione, dell'impianto sportivo "Campi Calcio" di proprietà comunale, ubicato in via Maestro Battistino Depaoli a Leini (To), come risultante dalla planimetria allegata al presente avviso.

La gestione dell'impianto, deve avvenire secondo gli obblighi, le modalità, le indicazioni, le condizioni specificate e dettagliate nello Schema di Concessione, nonché nella relativa documentazione allegata allo stesso (documenti che saranno trasmessi nelle fasi successive della gara, in allegato alla lettera d'invito).

Le parti che costituiscono il suddetto impianto e che sono oggetto di concessione sono le seguenti (così come evidenziate nella planimetria allegata, parte integrante e sostanziale):

- n. 2 campi da calcio a 11 in erba naturale con tribune, completi di impianto idrico autoalimentato da pozzo esistente e impianto di illuminazione;
- n. 1 campo da calcio a 7/8 in manto sintetico;
- n. 10 locali spogliatoio
- Locali tecnici;
- Struttura tettoia chiusa di 46 mq circa superficie di calpestio;

- Infermeria;
- Segreteria;

3) NORMATIVA DI RIFERIMENTO

La disciplina normativa di riferimento è costituita da:

- D.Lgs. n. 36 del 31.03.2023;
- D.Lgs. n. 38 del 28.02.2021;
- Regolamento per l'uso e la gestione degli impianti sportivi comunali approvato con Deliberazione C.S. n. 98 del 20.12.2012;
- R.D. 827/24 – Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio, per quanto ancora applicabile;

4) LUOGO DI ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE

Impianto sportivo comunale “Campi Calcio” della Cittadella dello Sport, ubicato in via Maestro Battistino Depaoli a Leini (To)

5) DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione avrà decorrenza indicativamente dal 01.08.2026 e termine il 30.09.2028. L'affidatario della concessione, su richiesta del Comune, si impegna ad iniziare le prestazioni oggetto del presente avviso subito dopo l'aggiudicazione e nelle more della stipula della relativa convenzione.

6) CANONE DI CONCESSIONE A BASE D'ASTA

Il canone di concessione posto a base di gara per la gestione dell'impianto sportivo “Campi Calcio”, nello stato di fatto attuale e alle condizioni della presente manifestazione d'interesse e della successiva lettera d'invito, è fissato in **€ 2.952,50 annui**, oltre IVA di legge.

Oltre al canone, l'affidatario dovrà farsi carico di tutte le spese relative alle utenze, secondo le modalità indicate al successivo punto 14.

7) DATI RELATIVI ALLE UTENZE

A titolo meramente informativo si riportano di seguito le spese di riferimento per le utenze relative alle gestioni 2024 e 2025. Tali dati non costituiscono stima vincolante dei consumi futuri, che resteranno a carico del concessionario secondo quanto previsto dal presente avviso e dalla successiva documentazione di gara.

UTENZE	2024	2025
Gas, luce e acqua	13.946,28 €	13.946,28 €

8) TARIFFE

Tutte le entrate tariffarie riguardanti la gestione dell'impianto, proposte all'interno del piano tariffario offerto dal concessionario e approvato dal Comune, sono introitate dal medesimo concessionario, a sensi dell'art. 7 –Tariffe - del vigente Regolamento per l'Uso e la Gestione delle strutture sportive.

Sul piano tariffario dovrà essere applicata una percentuale di riduzione:

- per attività a favore di fasce deboli, (disabili, minori, anziani);
- per le associazioni sportive calcistiche aventi sede legale nel territorio comunale, per un tetto massimo di n. 15 ore settimanali;
- per le Scuole Calcio collocate nella fascia oraria 16,00 / 21,00, considerando almeno un campo per ogni associazione leinicese.

Il concessionario ha l'obbligo di concedere l'utilizzo delle strutture oggetto della concessione per allenamenti, gare ufficiali ed amichevoli, alle società ed associazioni calcistiche leinicesi, con programmazione definita ad inizio di ogni stagione;

9) SOGGETTI AMMESSI

Possono presentare domanda di partecipazione:

- le Società e/o le Associazioni sportive dilettantistiche, gli Enti di Promozione Sportiva, le Discipline sportive associate e le Federazioni Sportive Nazionali, anche in forma associata, i cui statuti o atti costitutivi siano redatti nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata o registrata che abbiano nel proprio statuto e/o atto costitutivo la previsione dello svolgimento dell'attività prevista in oggetto o analoga, soggetti che devono essere regolarmente riconosciuti dal CONI, ovvero devono produrre una dichiarazione d'impegno all'affiliazione entro i 30 (trenta) giorni successivi all'atto di concessione, in attività da almeno un triennio, alla data di presentazione del presente avviso.
- altri operatori economici iscritti alla C.C.I.A.A, nella cui iscrizione sia esplicitata l'attività relativa alla gestione di impianti sportivi;

Il soggetto deve impegnarsi, al fine dell'eventuale presentazione dell'offerta, ad effettuare un sopralluogo approfondito nell'impianto sportivo "Campi Calcio", oggetto della presente Concessione, con l'ausilio del personale comunale.

I concorrenti non dovranno trovarsi nelle cause di esclusione di cui al successivo punto 10.

10) REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Al momento della presentazione della manifestazione di interesse e per tutta la durata della successiva procedura di affidamento, gli operatori economici devono essere in possesso dei requisiti di ordine generale e di capacità tecnico-professionale di seguito indicati.

10.1 Requisiti di ordine generale

- a) insussistenza delle cause di esclusione automatiche e non automatiche previste dagli articoli 94 e 95 del D. Lgs. 36/2023, nonché delle ulteriori condizioni ostative previste dagli articoli 96, 97 e 98 del medesimo decreto, in quanto applicabili alla procedura e alla natura dell'affidamento;

- b) insussistenza del divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione, compreso quanto previsto dall'art. 53, comma 16-ter, del D. Lgs. n. 165/2001;
- c) insussistenza dei divieti di partecipazione previsti dalla normativa vigente, compreso quanto previsto dall'art. 68, comma 13, del D. Lgs. 36/2023;
- d) assenza di situazioni debitorie gravi, definitivamente accertate, o di contenziosi tali da risultare ostativi alla contrattazione con il Comune di Leini.

Ai sensi dell'articolo 100 del D. Lgs. 36/2023, gli operatori economici devono inoltre possedere i requisiti di capacità tecnico-professionale indicati al punto 10.2.

10.2 Requisiti di capacità tecnico-professionale

Gli operatori economici devono aver svolto, nel periodo 2020-2025, servizi analoghi a quelli oggetto del presente avviso, relativi alla gestione, custodia, vigilanza e manutenzione di campi da calcio o impianti sportivi analoghi, di proprietà pubblica o privata, per almeno due annualità consecutive.

10.3 Partecipazione in forma congiunta o raggruppata

I soggetti di cui al precedente punto 9) possono presentare manifestazione di interesse in forma congiunta o raggruppata.

- a. la manifestazione di interesse deve essere sottoscritta dai legali rappresentanti di tutti i soggetti partecipanti;
- b. ciascun componente deve possedere i requisiti di ordine generale di cui al punto 10.1;
- c. il requisito di capacità tecnico-professionale di cui al punto 10.2 può essere posseduto dal raggruppamento nel suo complesso, anche tramite uno solo dei componenti;
- d. il requisito soggettivo di cui al punto 9), ove riferito alla natura sportiva del soggetto partecipante, deve essere posseduto almeno dal soggetto capogruppo/mandatario;
- e. ciascun componente deve dichiarare l'impegno a conformarsi, in caso di successivo invito e partecipazione alla procedura, alla disciplina prevista per i raggruppamenti temporanei;
- f. possono far parte del raggruppamento anche soggetti che svolgano attività complementari o di supporto alla gestione sportiva degli impianti, purché coerenti con l'oggetto della concessione e in possesso dei requisiti applicabili.

11) PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE.

L'eventuale successiva procedura di affidamento sarà avviata nel rispetto del D. Lgs. n. 36/2023 e, in particolare, delle disposizioni applicabili alle concessioni e alle procedure sotto soglia, mediante invito agli operatori economici che avranno validamente manifestato interesse e che risulteranno in possesso dei requisiti richiesti. La presente fase ha natura esclusivamente esplorativa e non costituisce procedura di gara né proposta contrattuale.

12) CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

Il criterio di aggiudicazione della successiva procedura sarà definito nella lettera d'invito e nella relativa documentazione di gara, nel rispetto del D. Lgs. n. 36/2023. Tenuto conto della natura della concessione e dell'interesse pubblico perseguito, l'Amministrazione potrà prevedere la valutazione della qualità della proposta gestionale, dell'organizzazione del servizio, degli interventi migliorativi e dell'offerta economica, secondo criteri e punteggi che saranno puntualmente indicati nella documentazione di gara.

Resta ferma la facoltà dell'Amministrazione di non procedere all'affidamento qualora nessuna proposta risulti idonea, conveniente o coerente con l'interesse pubblico perseguito, nonché di procedere anche in presenza di una sola offerta valida, ove ritenuta congrua e idonea.

13) TERMINI DELLA GESTIONE

I termini e le condizioni della gestione sono contenuti, oltre che nel presente avviso e nello schema di concessione che sarà allegato alla lettera d'invito per farne parte integrante e sostanziale e nel regolamento per l'uso e la gestione degli impianti sportivi comunali approvato con deliberazione della C.S. n. 98 del 20.12.2012, cui si rinvia.

Il complesso sportivo verrà affidato in concessione nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni di manutenzione/conservazione in cui si trova al momento della pubblicazione del presente avviso di gara. Tutte le entrate tariffarie riguardanti la gestione dell'impianto, proposte all'interno del piano tariffario offerto dal concessionario e approvato dal Comune, sono introitate dal medesimo concessionario. Lo stesso s'impegna a trasmettere con cadenza trimestrale appositi report dimostrativi delle attività calcistiche - sportive avviate, con specifica suddivisione del rispettivo numero di utenti e dei proventi derivanti dall'applicazione delle relative tariffe.

14) ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il canone dovrà essere corrisposto mensilmente entro il giorno 5 di ogni mese, con bonifico bancario utilizzando il codice IBAN che sarà comunicato all'atto della firma della concessione.

Il concessionario a garanzia degli oneri a suo carico relativi alle utenze, dovrà stipulare, all'atto dell'affidamento, una polizza fideiussoria per un importo di € 5.000,00 oltre al 10% dell'importo del canone per l'intero periodo.

In caso di ritardo nei pagamenti delle utenze, compresi gli acconti mensili, superiore a gg. 60 il Comune potrà escutere, man mano, l'importo dovuto dalla polizza fideiussoria, senza preavviso al gestore. Tale possibilità dovrà essere contenuta all'interno della polizza.

Al raggiungimento dell'importo assicurato dalla polizza, il contratto sarà rescisso.

Le spese relative alle utenze e alla manutenzione ordinaria dell'impianto sono tutte a carico del concessionario.

Il Concessionario dovrà firmare per accettazione i report trimestrali di lettura dei contabilizzatori che verranno effettuati da personale comunale e utilizzati per il rimborso a saldo dei consumi relativi a ciascuna utenza.

Rimangono a carico del Comune le spese di ristrutturazione, definibili come rilevanti interventi sulla parte strutturale dell'impianto, purché non derivanti da una mancata o inadeguata attuazione dei suddetti interventi manutentivi da parte del concessionario.

Il concessionario dovrà concordare annualmente con gli Uffici Tecnici Comunali le opere di manutenzione da effettuare e produrre successiva relazione scritta sugli interventi effettuati.

Relativamente alle utenze (acqua - gas - energia elettrica - riscaldamento) totalmente a carico del concessionario, dovrà essere corrisposto unitamente al canone, un importo mensile a titolo di acconto pari a €. 1.000,00. La spesa sarà conguagliata al termine di ogni semestre contrattuale sulla base degli effettivi consumi e costi sostenuti, debitamente documentati.

Per quanto riguarda le transazioni relative ai pagamenti dovranno essere rispettate le disposizioni previste dall'art. 3 della legge 136/2010 e s.m.i. in materia di tracciabilità dei flussi monetari. In caso di inadempimento degli obblighi di cui al succitato art. 3 si applicherà alla concessione la clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

Il concessionario dovrà trasmettere semestralmente e comunque entro 15 giorni dalla scadenza della concessione, il rendiconto della gestione complessiva, accompagnato da un report sull'andamento della gestione in cui siano obbligatoriamente rendicontati:

- a) la quantità dei servizi / corsi erogati;
- b) la numerosità dell'utenza suddivisa per fasce d'età;
- d) ogni altra informazione utile alla valutazione economica della gestione.

Sono altresì a carico del concessionario:

- 1) lo sgombero neve e la pulizia degli eventuali marciapiedi perimetrali e dell'area esterna dell'impianto, nonché la manutenzione dell'aiuola e manto erboso di pertinenza dell'impianto.
- 2) dotazione e attuazione di un protocollo per la prevenzione ed il controllo della legionellosi in conformità alle linee guida 2015 emanate dal Ministero della Salute e pubblicate in data 13 Maggio 2015.
- 3) la dotazione di un defibrillatore e formazione al personale all'utilizzo.
- 4) l'attuazione dei protocolli sanitari e di sicurezza eventualmente vigenti e applicabili alla gestione dell'impianto.

Gli obblighi di cui al presente punto potrebbero essere oggetto di verifica da parte del Comune.

Il concessionario dovrà garantire al Comune di Leini l'utilizzo dell'impianto per n. 10 giorni l'anno, fornendo apertura, sorveglianza, custodia, pulizia, a seguito richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale con un anticipo di almeno gg.15.

Compatibilmente con le esigenze del concessionario, questi ha l'obbligo di concedere l'utilizzo delle strutture oggetto della concessione per allenamenti, gare ufficiali, alle società sportive leinicesi aventi finalità ed attività attinenti all'impianto sportivo "Campi Calcio".

Il concessionario dovrà impegnarsi ad effettuare a proprio onere, carico e spese la realizzazione di corsi gratuiti di Calcio per gli alunni delle Scuole leinicesi di ogni ordine e grado;

Il concessionario è tenuto a predisporre il D.V.R. (Documentazione Valutazione dei Rischi) così come ogni altra documentazione necessaria e richiesta dalla normativa vigente.

Gli investimenti proposti dal concessionario con l'offerta tecnica dovranno essere preventivamente assentiti dal Comune prima di potere essere portati a realizzazione, nel rispetto dell'art. 5 del Regolamento per l'Uso e la Gestione delle strutture sportive e dovranno essere portati a termine entro il termine di validità della concessione.

Oltre alle utenze relative alla struttura in concessione il Concessionario, a sensi dell'art. 6 del Regolamento Comunale per l'Uso e la Gestione degli Impianti Sportivi, sarà tenuto al rimborso della quota parte forfetariamente calcolata in € 250,00 annui per l'illuminazione delle parti comuni.

La pubblicità cartellonistica, fonica o di qualunque altro tipo, sia all'interno dell'impianto che nelle aree esterne ad esso pertinenti, deve essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione ed è consentita previo pagamento degli oneri fiscali previsti dalla normativa vigente.

E' altresì a carico del concessionario il versamento della TARI, nella misura dovuta.

15) TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Le istanze di partecipazione devono pervenire esclusivamente tramite P.E.C. (posta elettronica certificata) al seguente indirizzo: comune.leini.to@cert.legalmail.it.

Nell'oggetto della P.E.C. dovrà essere riportato il mittente e la seguente dicitura: **“Manifestazione d'interesse per l'Affidamento in Concessione della Gestione dell'Impianto sportivo “Campi Calcio” della Cittadella dello Sport di Leini per anni due”**.

L'invio dovrà avvenire da un indirizzo di posta elettronica certificata e farà fede l'orario di ricevimento attribuito elettronicamente dal gestore al momento della ricezione della PEC.

L'istanza, da redigersi secondo il modello allegato sub “A”, debitamente compilato e sottoscritto dal Legale Rappresentante, a cui deve essere allegata fotocopia di un documento di identità valido del sottoscrittore, dovrà **pervenire entro e non oltre il termine perentorio delle ore 12:00 del giorno 27.07.2026**.

La documentazione prescritta è scaricabile dal sito del Comune di Leini(www.comune.leini.to.it).

Il recapito tempestivo dell'istanza rimane ad esclusivo rischio dei mittenti.

Il Comune non terrà conto delle manifestazioni d'interesse che dovessero essere recapitate oltre il termine perentorio sopra indicato o con modalità diverse da quanto sopra descritto e declina ogni responsabilità relativa a qualunque natura che dovesse impedire il recapito entro il termine stabilito.

16) SELEZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Le manifestazioni di interesse pervenute entro il termine saranno esaminate dal Comune, anche tramite il Responsabile unico del progetto o altro personale incaricato, ai fini della verifica della completezza della documentazione e del possesso dei requisiti dichiarati. La presentazione della manifestazione di interesse non costituisce prova definitiva del possesso dei requisiti, che saranno verificati nelle

successive fasi della procedura, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Il Comune, ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i., si riserva la possibilità di verificare la veridicità dei dati indicati nella domanda e di richiedere in qualsiasi momento i documenti di prova.

Il Comune non è in alcun modo vincolato a procedere all'affidamento, fermo restando che, qualora decida di avviare la successiva procedura, prenderà in considerazione le manifestazioni di interesse validamente presentate a seguito della pubblicazione del presente avviso esplorativo.

Qualora il numero delle manifestazioni di interesse ammissibili sia superiore al numero di operatori previsti dalla legge, la selezione avverrà mediante criteri oggettivi, coerenti con l'oggetto della concessione e previamente individuati, nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza, proporzionalità, rotazione e parità di trattamento. Il sorteggio potrà essere utilizzato solo in presenza di particolari e motivate esigenze, come previsto dalla disciplina vigente.

Il Comune si riserva la facoltà di invitare tutti gli operatori economici in possesso dei requisiti richiesti, ovvero di limitare il numero degli invitati sulla base dei criteri indicati nell'atto di avvio della procedura e nella documentazione di gara. Resta salva la facoltà di sospendere, modificare, revocare o annullare la presente indagine, senza che ciò determini diritti o pretese in capo agli operatori interessati.

17) PUBBLICITÀ.

Il presente avviso è pubblicato all'Albo Pretorio on-line del Comune di Leini, sul sito istituzionale nella sezione "Amministrazione Trasparente – Bandi di gara e contratti", per il periodo previsto dalla normativa vigente e comunque per un periodo di 7 (sette) giorni naturali e consecutivi.

18) ACCESSO ALLE INFORMAZIONI E RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO.

I dati raccolti saranno trattati nel rispetto del Regolamento UE 679/2016 ("*Regolamento generale sulla protezione dei dati*" – GDPR) nell'ambito della presente procedura.

Per prendere visione degli atti e documenti inerenti il presente avviso di indagine di mercato è possibile consultare la sezione Amministrazione Trasparente "Bandi di gara e contratti" del sito istituzionale del Comune, ove saranno pubblicati l'avviso, gli allegati e le eventuali comunicazioni relative alla procedura.

Responsabile unico del progetto: Signora Giulia Patti (Responsabile del Settore Cultura, Sport, Manifestazioni e Tempo Libero)

Per informazioni e chiarimenti è possibile contattare il Responsabile Unico del progetto ai recapiti indicati nel precedente punto 1) del presente avviso.

Il Responsabile del Settore
Firmato digitalmente