



COMUNE DI REVELLO
Ufficio Tecnico

**SERVIZIO DI GESTIONE ED USO DEL CENTRO SPORTIVO COMUNALE
GIOVANNI PEJRONE PER LA DURATA DI 60 MESI (DAL 01/07/2026 AL
30/06/2031)**

RELAZIONE TECNICA

IL TECNICO
(BARBERIS Geom. Sergio)

IL RESPONSABILE DEL PROGETTO
(BARBERIS Geom. Sergio)

IL COMMITTENTE
Sindaco del Comune di Revello
(MOTTA Geom. Paolo Maria Vincenzo)

Revello, maggio 2026

SERVIZIO DI GESTIONE ED USO DEL CENTRO SPORTIVO COMUNALE GIOVANNI PEJRONE PER LA DURATA DI 60 MESI (DAL 01/07/2026 AL 30/06/2031)

PREMESSE

Lo sport, le attività motorie, lo stile di vita attiva attengono sempre più alla sfera dei diritti e, di conseguenza a quella delle politiche sociali pertanto l'Amministrazione Comunale promuove la diffusione dell'educazione sportiva, ricreativa e culturale, di tutte le classi sociali e di tutte le fasce d'età, garantendone l'accessibilità e soddisfacendo gli interessi generali dei cittadini.

Questa opera d'indirizzo deve garantire anche il più ampio panorama di opportunità, attraverso anche la diffusione di pratiche ed attività non altrimenti garantite.

Compito dell'Amministrazione è quindi quello di definire gli strumenti per il controllo di qualità dei servizi al cittadino, anche se affidati in concessione o in appalto a un soggetto terzo. A tal fine il Comune di Revello, in qualità di proprietario di numerosi complessi sportivi propri, ha approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 26.10.2023 il Nuovo Regolamento per gestione ed uso degli impianti sportivi che ha per oggetto la disciplina delle forme di utilizzo e gestione degli impianti sportivi di proprietà comunale e degli impianti sportivi acquisiti in uso da altri Enti (Enti Locali, Enti Pubblici, Istituti Scolastici etc.) o da terzi, con la precisa finalità per cui gli impianti sono destinati a uso pubblico, per la pratica dell'attività sportiva, motoria e ricreativa nell'ambito di una organizzazione delle risorse esistenti volta a valorizzare la rete delle strutture destinate allo sport.

Gestire gli spazi sportivi significa, pertanto, poter garantire la manutenzione e il mantenimento di standard gestionali e funzionali di tutti gli impianti, le aree di pertinenza e gli arredi di proprietà pubblica.

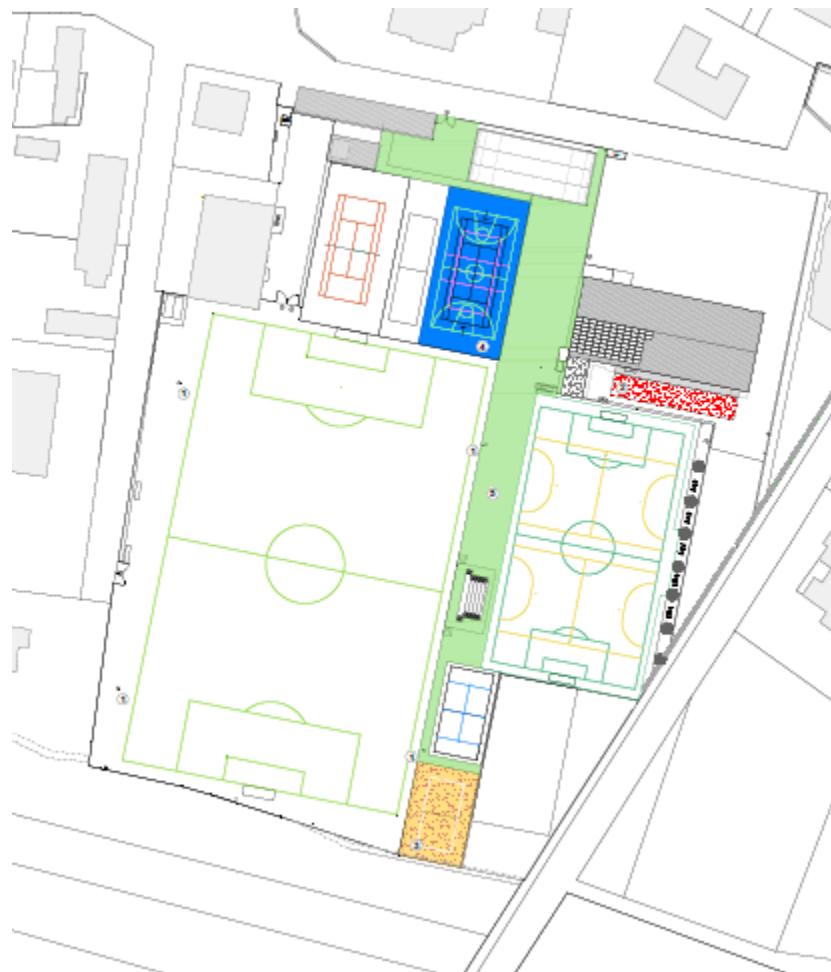
Quindi l'adeguata gestione degli spazi sportivi conduce a migliorare la qualità dell'ambiente e, conseguentemente, la qualità della vita.

CENTRO SPORTIVO COMUNALE GIOVANNI PEJRONE

Il centro sportivo è così costituito:

- campo di calcio regolamentare (omologato Eccellenza) con pavimentazione in erba naturale;
- campo per il gioco a sette, in erba sintetica (lato Viale della Rimembranza);
- n. 2 spogliatoi (dimensionati per 18 giocatori), ciascuno corredato di sei docce, 2 wc, 1 lavandino, 1 porta carta per mani, 2 asciugacapelli, urinatoio, impianto termico (ventilconvettore, termosifone e sonda rilevatrice);
- n. 2 spogliatoi (dimensionati per arbitri uomo e donna o bambini), ciascuno completo di due docce, 1 wc, 1 lavandino, 1 porta carta per mani, 1 asciugacapelli, impianto termico (ventilconvettore, termosifone e sonda rilevatrice);
- locale infermeria dotato di lavabo, impianto termico (ventilconvettore);
- spogliatoio (dimensionato per arbitri uomo, donna e bambini), dotato di sei docce, 1 wc, un lavandino, 1 porta carta per mani, 1 asciugacapelli, impianto termico (ventilconvettore, termosifone e sonda rilevatrice);
- locale tecnico con rete impianti acqua calda sanitaria e impianto solare;
- cabina fornitura energia elettrica e quadri generali;
- locale centrale termica;
- locale Ufficio dell'Associazione complete di impianto termico (ventilconvettore, sonda rilevatrice);
- box prefabbricato destinato a magazzino (a lato del magazzino comunale);

PLANIMETRIA GENERALE



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEGLI SPAZI INTERNI



IMMAGINE SATELLITARE CON VISTA DEL CENTRO SPORTIVO



GESTIONE DEL CENTRO SPORTIVO COMUNALE GIOVANNI PEJRONE

Secondo quanto statuisce il Nuovo Regolamento per gestione ed uso degli impianti sportivi richiamato in premessa che ha per oggetto la disciplina delle forme di utilizzo e gestione degli impianti sportivi di proprietà comunale e degli impianti sportivi acquisiti in uso da altri Enti (Enti Locali, Enti Pubblici, Istituti Scolastici etc.) o da terzi, gli impianti sono destinati a uso pubblico, per la pratica dell'attività sportiva, motoria e ricreativa nell'ambito di una organizzazione delle risorse esistenti volta a valorizzare la rete delle strutture destinate allo sport.

L'uso degli impianti sportivi è aperto a tutti i cittadini e viene garantito, sulla base di criteri obiettivi, a tutte le società ed associazioni sportive.

Con gli affidamenti viene perseguita la realizzazione delle seguenti finalità di rilevante interesse pubblico:

- a) sostenere il sistema sportivo locale principalmente attraverso la messa disposizione di strutture ed impianti sportivi comunali;
- b) concorrere in modo determinante alla promozione e al potenziamento della pratica delle attività sportive, sociali ed aggregate consentite dai complessi sportivi;
- c) dare attuazione dell'articolo 8 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, nel valorizzare tutte le forme associative, qui in particolare quelle sportive;
- d) ottenere un migliore rapporto costo/benefici nella gestione ed utilizzo degli impianti;

Ai sensi del predetto Regolamento – ove è prevista una classificazione degli impianti sportivi comunali per la quale il Palazzetto dello sport risulta inserito tra gli impianti privi di rilevanza economica - nei casi in cui l'ente pubblico territoriale non intenda gestire direttamente gli impianti sportivi, la gestione è affidata in via preferenziale a società sportive dilettantistiche senza scopo di lucro e associazioni sportive dilettantistiche, enti di promozione sportiva, discipline sportive associate e Federazioni sportive nazionali, sulla base di convenzioni che ne stabiliscono i criteri d'uso e previa determinazione di criteri generali e obiettivi per l'individuazione dei soggetti affidatari. Per opportuna chiarezza, si richiama quanto prevede l'art 7 del Regolamento.

Ai fini dell'affidamento in concessione, il Comune verifica che lo Statuto o l'Atto costitutivo del concessionario contengano le seguenti previsioni:

- democraticità della struttura;
- elettività e gratuità delle prestazioni fornite dagli aderenti;
- obbligo di redazione del Bilancio o Rendiconto economico – finanziario.

L'affidamento in concessione di cui al comma 1 non può essere disposto nei confronti delle Associazioni o Società Sportive che abbiano liti pendenti nei confronti del Comune di Revello, per controversie di natura civile, amministrativa o tributaria; non può essere disposto altresì nei confronti delle Associazioni o Società che abbiano, nei confronti del Comune, debiti liquidi ed esigibili. Si può in ogni caso procedere all'affidamento in concessione qualora, in presenza di debiti liquidi ed esigibili, sia stato sottoscritto tra l'Ente ed il Comune, almeno sei mesi prima della data di indizione della gara, un piano di rateizzazione approvato dal Comune, le cui scadenze siano state, fino al momento dell'assegnazione, interamente rispettate.

La convenzione per la gestione degli impianti attraverso l'istituto della concessione deve prevedere:

- durata della concessione
- obblighi a carico del concessionario derivanti dalla convenzione e costituzione di una cauzione a garanzia degli impegni assunti;
- realizzazione di interventi migliorativi dell'impianto sportivo previsti secondo le risultanze di apposita perizia tecnica ed allegata al piano economico finanziario per il periodo di durata della concessione, qualora previsti nel bando;
- stipula di polizza assicurativa per responsabilità civile per danni che possano derivare dall'espletamento dei servizi oggetto della convenzione;
- prescrizioni per il rispetto delle norme di sicurezza sugli impianti sportivi ed in particolare del disposto dell'art.19 del D.M. 18.03.1996 (così come modificato dal D.M. 06.06.2005), del D.M. 10.03.1998 (prevenzione incendi nei luoghi di lavoro) e D.Lgs 09.04.2008 n. 81 e s.m.i. con redazione obbligatoria del DUVRI (documento unico di valutazione dei rischi da interferenze), del Piano di gestione emergenze, nei casi previsti e di ogni altro adempimento relativo ai disposti di cui a Dlgs 81/2008 e s.m.i.;
- clausole di fruibilità da parte delle scuole;
- pagamento di un canone ricognitorio al Comune da parte del Concessionario, ai sensi dell'art. 3, comma 66, L. 549/95, ove non derogato, ricorrendone i presupposti, in relazione alle interpretazioni della giurisprudenza contabile;
- incasso delle tariffe da parte del Concessionario;
- obbligo per il concessionario di rispettare il calendario/modalità di utilizzazione stabilito dal Comune che comprenderà le necessità d'uso di tutte le associazioni sportive locali. Ciò al fine di garantire l'effettivo uso pubblico degli impianti e consentire un'equa, razionale e coordinata ripartizione degli spazi disponibili tra tutte le associazioni richiedenti. Il concessionario potrà autonomamente concedere l'uso degli impianti ad altre associazioni fermo restando il rispetto del programma anzidetto;
- riserva per attività sportive e sociali promosse dall'Amministrazione; criteri di scelta del concessionario correlati a esigenze di sviluppo e aggregazione locale, in particolar modo con riferimento alle fasce e tipologia di utenza a maggior rischio di inclusione, e con riferimento a una gestione la più possibile integrata degli impianti;
- manutenzione ordinaria dell'impianto a carico del concessionario;
- altri oneri gestionali a carico del concessionario in qualità di custode, nonché per vigilanza e pulizia degli impianti;
- eventuale corrispettivo economico a favore del concessionario qualora venga imposto di praticare nei confronti degli utenti prezzi inferiori al costo del servizio che non rendano perseguibile l'equilibrio economico-finanziario della gestione;
- obbligo del concessionario di presentare il rendiconto annuale delle spese e delle entrate relative alla gestione dell'impianto;
- cessazione della concessione per rinuncia, decadenza, revoca o risoluzione;
- inserimento di clausole e condizioni particolari riferite alla specificità dell'impianto oggetto della concessione;
- eventuali penalità.

Il canone di concessione annuo, ai sensi dell'art.3 comma 66 Legge 549/95, è determinato dal competente servizio comunale sulla base del valore stimato della concessione, come previsto dalla vigente normativa in materia di contratti pubblici, ed approvato dalla Giunta comunale. La stima del valore della concessione tiene conto delle componenti economiche passive ed attive della gestione, rapportate a: a) caratteristiche dell'impianto sportivo; b) tipologia di impianto sportivo; c) tipologia di attività svolta all'interno dell'impianto; o servizi complementari presenti all'interno dell'impianto; d) ubicazione e accessibilità; e) potenziale volume di affari o storico gestionale e i relativi costi di esercizio; f) stato manutentivo degli impianti; g) tariffe da applicare; h) bacino d'utenza.

Alla luce di quanto enunciato, l'appalto di gestione ed uso del centro sportivo comunale Giovanni Pejrone per mesi 60 deve prevedere l'esecuzione di tutte le azioni tecniche, gestionali ed amministrative volte a mantenere, ripristinare, garantire la funzionalità, il decoro, la qualità generale e l'efficienza dell'edificio e pertinenze di proprietà del Comune di Revello.

Al tal fine vengono definite le linee operative e gli oneri gestionali a carico del gestore che possono riassumersi in:

1) SPESE A CARICO DEL CONCESSIONARIO:

- spese relative alla corresponsione di compensi e conseguenti oneri di legge per tutto il personale destinato a svolgere il servizio di regolare e puntuale gestione del centro sportivo comunale Giovanni Pejrone di Piazza Giovanni Pejrone;
- le imposte e tasse relative alla gestione oggetto della presente convenzione;
- tutte le spese di gestione;
- spese telefoniche, di energia elettrica per l'illuminazione, di forza motrice per il funzionamento delle apparecchiature e dei macchinari dell'illuminazione dei campi da calcio in dotazione agli impianti e di quelli che in futuro verranno installati, del combustibile per il riscaldamento, dell'acqua potabile;
- tutte le spese per la manutenzione ordinaria dell'intero centro sportivo Giovanni Pejrone, compreso l'impianto di riscaldamento ed elettrico e comunque di tutti gli impianti in dotazione (art. 1621 del Codice Civile);
- spese per colmare le buche dei campi da calcio dopo ogni partita, sistemando la cotica erbosa, aggiungendo terra;
- spese per tracciare le linee di delimitazione dei campi di gioco calcio ed imbiancarle ogni qualvolta necessario;
- spese per curare che le recinzioni in rete metallica siano sempre in ordine ed intervenire per la loro sistemazione dovuta a ordinaria manutenzione;
- spese per provvedere a mantenere i tappeti erbosi dei campi di calcio con perizia e cura: esso dovrà essere opportunamente innaffiato, specialmente nel periodo estivo, in modo che risulti sempre in perfetta efficienza dovrà essere evitata la formazione del muschio dovuta ad eccesso di irrigazione, ombra, compattamento, mediante trattamenti con solfato di ferro in ragione di 3-5 gr. In soluzione liquida ogni 30-60 giorni;
- spese per provvedere alla pulizia dei locali, dei servizi, degli spogliatoi, della tribuna per il pubblico e di tutta l'area interna alla recinzione in calcestruzzo, ad aprire e chiudere gli accessi ai campi di calcio ed agli spogliatoi nelle ore di utilizzo degli stessi;
- spese per la fornitura e sostituzione delle lampade di illuminazione di campi da calcio, compreso il noleggio dell'autocestello;
- spese per provvedere all'irrigazione e rullatura dei terreni di gioco ed irrigazione delle aree verdi all'interno della recinzione;
- spese per provvedere al taglio dell'erba, ogni qualvolta si renda necessario sui campi da calcio, nonché al taglio dell'erba e pulizia di tutte le aree verdi all'interno del Centro sportivo comunale Giovanni Pejrone, nessuna esclusa;
- spese per i carburanti per le macchine tosaerba e per la manutenzione delle stesse;
- spese per concimare il terreno con fertilizzante a cessione controllata in modo da fornire nutrimento al tappeto erboso ed ottenere in questo modo quelle caratteristiche necessarie in termini di resistenza al calpestio, densità ed uniformità nell'intero periodo vegetativo in relazione al tipo di sfruttamento e alle condizioni di temperatura ed umidità ambientale;
- spese per diserbare il tappeto erboso con diserbante selettivo in modo da eliminare le piante infestanti cosiddette "a foglia larga" da distribuire a mezzo di idonea attrezzatura irroratrice;
- spese per rigenerazione del tappeto erboso a fine campionato, dopo che il campo di calcio ha subito le conseguenze di un calendario di gioco pressante; l'intervento va effettuato con attrezzature meccaniche di vaia natura, che hanno lo scopo di arieggiare il substrato, sia in superficie che in profondità di cm 30 e più, occorre l'integrazione con materiale inerte (sabbia silicea lavata da mm 0,8 a 1,2) ed un passaggio con rete metallica livellante, per generare un ricambio granulometrico; con l'arieggiatura si deve effettuare la posa di seme, mediante interrimento a file e una concimazione di tipo "starter" per migliorare il rendimento di tutta l'operazione;
- spese per lo sgombero neve;

2) ATTIVITÀ SPECIFICHE A CARICO DEL CONCESSIONARIO:

Il gestore deve provvedere:

- alla custodia diurna e notturna dell'impianto sportivo, facendo altresì rispettare le norme impartite dall'Amministrazione comunale;

- alla vigilanza nel caso di uso dei campi da parte dell'Amministrazione, delle scuole, dei gruppi e delle Associazioni Sportive, affinché l'uso degli stessi avvenga in modo regolare e comunque conforme alle norme preventivamente concordate con l'Amministrazione Comunale;
- sono inoltre a carico del Concessionario la responsabilità e le spese, nel caso di assunzione di personale in funzione delle esigenze di gestione, di garantire condizioni di sicurezza dei luoghi di lavoro previste dal D. Lgs. 81/2008. Il Concessionario è tenuto all'osservanza di tutte le norme in materia di sicurezza, protezione e riqualificazione degli impianti tecnologici esistenti;
- ad aprire e chiudere l'impianto nelle ore di occupazione da parte di gruppi sportivi e sorvegliare i medesimi durante l'occupazione dello stesso;
- all'apertura del campo che deve avvenire solo quando è presente il responsabile del gruppo che utilizza l'impianto;
- a pulire tutti i pavimenti di tutti i locali del complesso compresi spogliatoi, servizi igienici (compresi quelli per il pubblico), docce, ecc., nonché la sorveglianza dei gruppi sportivi nell'orario di occupazione;
- ad eseguire, a sua cura e spese, tutta la manutenzione ordinaria degli spogliatoi, servizi igienici (compresa la disotturazione degli scarichi e la riparazione e/o sostituzione dei rubinetti, vaschetta di cacciata dei gabinetti, dei bracci doccia di soffione, ecc.) e comunque di tutti gli ambienti, nulla escluso, riferendo ogni tre mesi, all'Amministrazione Comunale sullo stato di conservazione e manutenzione delle strutture;
- spese per la vigilanza nel caso di uso dell'impianto sportivo da parte dell'Amministrazione, delle scuole (al di fuori dell'orario scolastico), dei gruppi e delle Associazioni Sportive, affinché l'uso dello stesso avvenga in modo regolare e comunque conforme alle norme preventivamente concordate con l'Amministrazione Comunale, in conformità e secondo le modalità dell'art. 14 del Regolamento Comunale per la gestione ed uso degli impianti sportivi comunale.

Il gestore deve altresì osservare gli obblighi connessi con l'esercizio dell'attività indicati all'articolo 6 del decreto del Presidente della Repubblica 1° agosto 2011, n. 151 oltre ai generali obblighi rientranti nel campo di applicazione del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 con i conseguenti obblighi ivi previsti, in particolare il concessionario è tenuto a predisporre il D.U.V.R.I. (Documento Unico di Valutazione dei Rischi da interferenze), del Piano di Gestione delle Emergenze, nei casi previsti e di ogni altro adempimento previsto dal Dlgs 81/2008 e s.m.i.

Sono inoltre a carico del Concessionario la responsabilità e le spese nel caso di assunzione di personale in funzione delle esigenze di gestione, di garantire condizioni di sicurezza dei luoghi di lavoro previste dal D. Lgs. n. 81/2008 e s.m.i..

Rimane in carico al proprietario Comune di Revello quanto concerne:

e) Spese per la straordinaria manutenzione del complesso, art. 1621 del Codice Civile, salvo i casi di avaria provocata da accertata imperizia nella conduzione degli impianti;

f) L'assicurazione per l'incendio e responsabilità civile verso terzi in dipendenza dei fabbricati e dei relativi impianti e l'onere delle imposte erariali per gli immobili.

MODALITA' DI UTILIZZO

Le finalità del presente progetto sono principalmente quelle di soddisfare le esigenze della popolazione per l'impiego del tempo libero e la pratica sportiva.

Gli orari di utilizzo degli impianti sportivi comunali, una volta stabiliti e comunicati, devono essere tassativamente rispettati, ed è vietato svolgere diverse da quelle richieste e autorizzate. L'accesso agli impianti sportivi, fatta eccezione per gli spazi riservati al pubblico, è permesso esclusivamente agli atleti, allenatori e tecnici, oltre ai funzionari del Comune, della Provincia per i controlli che ritengano di effettuare.

E' assolutamente vietato l'uso degli impianti sportivi a coloro che siano sprovvisti della relativa autorizzazione.

Gli utenti rispondono di qualsiasi infortunio a persone e di danni a cose che dovessero verificarsi durante l'utilizzo degli impianti, sollevando l'Amministrazione Comunale da qualsiasi responsabilità.

In caso di danneggiamenti agli attrezzi in essi situati, l'utente è tenuto a rifondere tali danni all'Amministrazione Comunale.

L'Amministrazione Comunale non risponde di eventuali ammanchi lamentati dagli utenti.

Per assicurare un corretto e ordinato uso degli impianti concessi è tassativamente vietato:

- sub-concedere parzialmente o totalmente a terzi gli spazi avuti in uso, pena la revoca immediata dell'autorizzazione;
- utilizzare spazi non destinati specificatamente al pubblico da parte di genitori e accompagnatori;
- detenere le chiavi di accesso dell'impianto, senza autorizzazione dell'Amministrazione Comunale;
- depositare materiale societario o privato negli spogliatoi o in altri locali senza una specifica autorizzazione scritta;
- utilizzare l'impianto fuori dagli orari autorizzati;
- svolgere attività diverse da quelle autorizzate.

Sarà cura dell'Amministrazione Comunale determinare annualmente una riserva sugli spazi sportivi complessivamente disponibili destinata all'uso da parte di organizzazioni spontanee di cittadini, individuando altresì gli impianti, le ore e i giorni a ciò destinati.

1) USO DELL'IMPIANTO DA PARTE DEL COMUNE

L'Amministrazione comunale si riserva il diritto di disporre direttamente degli impianti sportivi per lo svolgimento di manifestazioni sportive, ricreative, formative, promozionali, usi scolastici, comprese le manifestazioni in occasione della festa patronale di San Biagio. La spesa per la successiva manutenzione delle strutture componenti il Complesso Sportivo verranno a carico del Comune di Revello, ecc... e di concederlo a terzi previo avviso alla Società concessionaria.

Il concessionario si obbliga a concordare gli orari di utilizzo dell'impianto con altre società sportive con preferenza per quelle locali, eventualmente interessate, comunicandolo al Comune.

2) RESPONSABILITÀ DEL GESTORE

Durante le gare, partite, allenamenti, ecc. l'Amministrazione Comunale è esonerata da tutte le responsabilità conseguenti all'uso dell'impianto sportivo e saranno a carico della concessionaria anche con riferimento al pubblico e, comunque, ai frequentatori dell'impianto.

Resta inteso, altresì, che l'Amministrazione Comunale è esonerata da qualsiasi responsabilità anche se fossero ammesse alle gare, o comunque nell'impianto, persone non autorizzate.

L'Associazione concessionaria è responsabile verso il Comune degli eventuali danni arrecati nell'uso dell'impianto e dei suoi accessori e pertinenze, mobili ed immobili.

Il Comune è esonerato da ogni responsabilità compresa la "culpa in vigilando" derivante dal rapporto intercorrente tra lo stesso ed i partecipanti/associati che prendono parte alle attività sportive-ludiche-motorie organizzate dall'Associazione/società ed al regolare utilizzo pubblico dell'impianto, soprattutto per quanto riguarda il rispetto del numero di persone che, ai sensi di legge, possono avere accesso ad esso, l'incolumità delle persone medesime, compresa la verifica dell'idoneità fisica-sanitaria e, per quanto di propria competenza, l'ordine pubblico e la sicurezza degli impianti anche tecnologici dati in concessione.