



## CITTA' DI TORINO

### DIPARTIMENTO DECENTRAMENTO E SERVIZI CIVICI DIVISIONE DECENTRAMENTO E COORDINAMENTO CIRCOSCRIZIONI

ATTO N. DD 5582

Torino, 26/09/2024

#### DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

**OGGETTO:** PROCEDURA NEGOZIATA SENZA BANDO EX ART. 187 D. LGS. 36/2023 PER LA CONCESSIONE DELLA GESTIONE SOCIALE IN REGIME DI CONVENZIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO COMUNALE SITO IN STRADA DELLE GHIACCIAIE 58/A. APPROVAZIONE AVVISO INDAGINE ESPLORATIVA DI MERCATO.

La Circoscrizione 5 intende affidare, tramite procedura negoziata senza pubblicazione di bando, ai sensi dell'art. 187 del D. Lgs. 36/2023, la concessione in gestione sociale dell'impianto sportivo sito in Strada delle Ghiacciaie 58/A, ai sensi del Regolamento Comunale n. 295 e delle Linee Guida approvate con Deliberazione della Giunta Comunale n. 1212 del 21/12/2021.

La gestione è finalizzata alla promozione ed al potenziamento della pratica delle attività sportive, sociali ed aggregative consentite nell'impianto sportivo, garantendo la finalità sociale di utilizzo rivolto ai cittadini, istituti scolastici e servizi sociali della Città.

L'impianto occupa una superficie di mq. 4.463,00 interamente recintata e comprende:

- una struttura prefabbricata che ospita una reception e una sala bar, una cucina, servizi igienici, una seconda sala comune per somministrazione, una dispensa, un locale deposito, spogliatoi femminili, maschili e per dipendenti;
  - una tettoia, un gazebo, due casette in legno da giardino uso deposito;
  - due campi da tennis in terra rossa con un'unica copertura pressostatica.
- sul lato opposto della via, insiste un altro campo da tennis in terra rossa con struttura geodetica, due bassi fabbricati in muratura adibiti a magazzino e locale caldaia, parcheggio riservato in terra battuta per circa 30 posti auto; area parcheggio lato strada.

L'affidamento avverrà tramite procedura negoziata ai sensi del del Libro IV Parte II del D. Lgs. 36/2023, con il criterio dell'offerta economicamente vantaggiosa, trattandosi di concessione, sulla scorta di apposita lettera di invito, disciplinare di gara e capitolato speciale che specificherà nel dettaglio le modalità di gara e di affidamento.

Pertanto, con il presente provvedimento, si approva l'allegato avviso di indagine esplorativa di mercato (**All. 1**), volta agli operatori interessati a presentare la propria candidatura sulla piattaforma telematica MAGGIOLI SPA, in uso alla Città di Torino.

Possono presentare la candidatura i soggetti, previa registrazione alla piattaforma telematica,

indicati nell'art. 2 commi 3 e 4 del Regolamento 295 per la gestione sociale in regime di convenzione degli impianti sportivi comunali.

E' in ogni caso fatta salva la preferenzialità stabilita dall'articolo 6 comma 2 del D. Lgs. 38/2021, a favore di società ed 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 dei criteri generali ed obiettivi per l'individuazione dei soggetti affidatari.

I candidati, inoltre, dovranno essere in possesso dei requisiti di ordine generale ai sensi dell'art. 94 e 95 e seguenti D.Lgs. n. 36/2023 e dei requisiti di ordine speciale ai sensi dell'art. 100 D.Lgs. n. 36/2023, specificati nell'allegata indagine esplorativa di mercato.

La candidatura redatta in lingua italiana e conforme al "Modello A" debitamente compilato e sottoscritto digitalmente dal legale rappresentante dell'impresa dovrà pervenire entro i termini previsti dall'avviso, tramite la piattaforma telematica di negoziazione della Città di Torino.

La richiesta di partecipazione non costituisce prova del possesso dei requisiti; essa dovrà essere dichiarata dall'operatore economico sotto sua personale responsabilità ed accertata dall'Amministrazione successivamente in sede di procedura di affidamento.

L'avviso non vincola in alcun modo l'Amministrazione che si riserva in ogni caso la facoltà di non procedere all'espletamento della successiva procedura negoziata attraverso la piattaforma telematica, senza che possa essere avanzata pretesa alcuna da parte degli operatori economici che hanno manifestato il proprio interesse.

L'avviso di indagine esplorativa di mercato in forma integrale sarà pubblicato sul sito internet della Città di Torino nella sezione Notiziario Appalti. e sul sito della Circoscrizione 5.

Il Responsabile Unico di Progetto è il Dott. Roberto Vito Grieco, Dirigente della Circoscrizione 5.

Tutto ciò premesso,

#### **IL DIRIGENTE**

- Visto l'art. 107 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267
- Visto l'art. 74 dello Statuto della Città;

#### **DETERMINA**

di approvare l'allegato avviso di indagine esplorativa di mercato (**Ail. 1**) per l'individuazione degli operatori economici da invitare alla procedura negoziata sulla piattaforma telematica Maggioli, in uso alla Città di Torino, per l'aggiudicazione della concessione della gestione sociale dell'impianto sportivo, sito nella Circoscrizione 5, Strada delle Ghiacciaie 58/A;

di dichiarare ai sensi dell'art. 6 bis della Legge n. 241/1990 e delle disposizioni del Codice di Comportamento della Città ed ai sensi dell'art. 16 del D. Lgs. 36/2023, l'insussistenza di cause di conflitto di interesse, anche potenziale in capo al sottoscritto;

di dare atto che il presente provvedimento non rientra nei presupposti per la valutazione dell'impatto economico, come da dichiarazione allegata che è parte integrante e sostanziale del presente atto (**Ail. 2**)

di dare atto che la presente determinazione è stata sottoposta al controllo di regolarità amministrativa ai sensi dell'art. 147 bis TUEL e che con la sottoscrizione si rilascia parere di

regolarità tecnica favorevole;  
di dare atto che il presente provvedimento è rilevante ai fini della pubblicazione nella sezione internet "Amministrazione Aperta"

IL DIRIGENTE  
Firmato digitalmente  
Umberto Magnoni



**CITTA' DI TORINO**

**DIVISIONE DECENTRAMENTO E COORDINAMENTO CIRCOSCRIZIONI**

PROCEDURA NEGOZIATA SENZA BANDO EX ART. 187 D. LGS. 36/2023 PER LA CONCESSIONE DELLA GESTIONE SOCIALE IN REGIME DI CONVENZIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO COMUNALE SITO IN STRADA DELLE GHIACCIAIE 58/A. APPROVAZIONE AVVISO INDAGINE ESPLORATIVA DI MERCATO

Dichiarazione di non ricorrenza dei presupposti per la valutazione di impatto economico.

Vista la deliberazione della Giunta Comunale del 18 ottobre 2012 n. mecc. 05288/128.

Vista la circolare dell'Assessorato al Bilancio, Tributi, Personale e Patrimonio del 30 ottobre 2012 prot. 13884.

Vista la circolare dell'Assessorato al Bilancio, Tributi, Personale e Patrimonio del 19 dicembre 2012 prot. 16298.

Effettuate le valutazioni ritenute necessarie,

si dichiara che il provvedimento richiamato all'oggetto non rientra tra quelli indicati all'art. 2 delle disposizioni approvate con determinazione n. 59 (mecc. 2012 45155/066) datata 17 dicembre 2012 del Direttore Generale in materia di preventiva valutazione dell'impatto economico delle nuove realizzazioni che comportano futuri oneri, diretti o indiretti, a carico della Città.

Il Dirigente Divisione Decentrato  
e Coordinamento Circoscrizioni  
Umberto MAGNONI



CITTA' DI TORINO

## DIVISIONE DECENTRAMENTO E COORDINAMENTO CIRCOSCRIZIONI

### INDAGINE ESPLORATIVA DI MERCATO

**per l'individuazione degli operatori economici da invitare alla procedura negoziata n. G00xxx/2024 sulla piattaforma telematica in uso alla Città di Torino**, per l'aggiudicazione della "CONCESSIONE DELLA GESTIONE SOCIALE IN REGIME DI CONVENZIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO COMUNALE SITO IN STRADA DELLE GHIACCIAIE 57 E 58/A"

**MODALITA' DI AFFIDAMENTO:** Procedura negoziata ai sensi dell'art. 187 e del Libro IV Parte II del D. Lgs. 36/2023 che avverrà mediante invito sulla piattaforma telematica MAGGIOLI SPA, in uso alla Città di Torino, con il **critério dell'offerta economicamente vantaggiosa**, trattandosi di **concessione**, sulla scorta di apposita **lettera di invito, disciplinare di gara e capitolato speciale** che specificherà nel dettaglio le modalità di gara e di affidamento.

**LUOGO D'ESECUZIONE:** Torino, strada delle Ghiacciaie 57 e 58/A

### **DESCRIZIONE SINTETICA DELLA CONCESSIONE:**

La concessione ha per oggetto la gestione dell'impianto sportivo comunale situato in strada delle Ghiacciaie 57 e 58/A, comprensivo di tutte le aree verdi e pertinenze, delle attività sportive, tecnico-operative e manutentive della struttura.

L'impianto sportivo oggetto di stima è costituito come da planimetrie allegate (**Allegato "C"**):

La porzione principale dell'impianto è accessibile dal civico 58/A ed è composta da:

- n. 1 (una) struttura prefabbricata in muratura di circa 276 mq che ospita:
  - n. 1 (uno) locale reception di circa 7 mq
  - n. 1 (uno) locale bar con sala avventori di circa 80 mq
  - n. 1 (uno) locale dispensa di circa 10 mq
  - n.1 (una) cucina di circa 16 mq
  - n. 2 (due) servizi igienici con antibagno di circa 6 mq
  - n. 1 (una) sala grande di circa 105
  - n. 1 (uno) servizio igienico disabili con antibagno di circa 5 mq
  - n. 1 (uno) locale spogliatoio maschile con docce e servizi igienici di circa 20 mq
  - n. 1 (uno) locale spogliatoio femminile con docce e servizi igienici di circa 36 mq
- n. 2 (due) depositi in legno ad uso magazzino di circa 7 mq complessivi
- n. 1 (uno) gazebo in struttura metallica con copertura in tela cerata di circa 22 mq
- n. 2 (due) tettoie in acciaio e copertura con lastre ondulate trasparenti di circa 84 mq complessivi
- n. 2 (due) container in struttura metallica con copertura in lamiera grecata di circa 13 mq complessivi



## CITTA' DI TORINO

- n.1 (una) struttura in muratura a protezione di un generatore elettrico di circa 26 mq
- n. 2 (due) campi da tennis in terra rossa con copertura invernale pressostatica di circa 1175 mq
- un'area di camminamento, connettivo ed area verde di 641 mq circa

La porzione principale dell'impianto è accessibile dal civico 57 ed è composta da:

- n. 1 (uno) locale deposito in blocchi di calcestruzzo di circa 14 mq
- n. 1 (uno) locale caldaia in blocchi di calcestruzzo di circa 10 mq
- n. 1 (una) ampia area recintata adibita a parcheggio sterrato di circa 1157 mq
- n. 1 (uno) campo da tennis in terra rossa con copertura pressostatica invernale di circa 662 mq
- n. 9 (nove) posti auto riservati su lato strada
- un'area di camminamento, connettivo ed area verde di 213 mq circa

I candidati che saranno invitati alla successiva procedura negoziata dovranno presentare:

- un progetto tecnico che dovrà indicare eventuali interventi per la riqualificazione, miglioramento e messa in sicurezza dell'impianto sportivo, in conformità con le disposizioni di legge previste in materia come:
  - utilizzo di fonti di energia alternativa,
  - interventi finalizzati all'efficientamento ed al risparmio energetico,
  - interventi rivolti all'eliminazione delle barriere architettoniche.
- un progetto sociale che dovrà illustrare, oltre che le modalità della gestione operativa dell'impianto, anche le attività culturali, aggregative e ricreative, che saranno messi a disposizione della Circoscrizione.

**FINALITA' DELLA GESTIONE:** la gestione è finalizzata alla promozione ed al potenziamento della pratica delle attività sportive, sociali ed aggregative consentite nell'impianto sportivo, garantendo la finalità sociale di utilizzo rivolto ai cittadini, istituti scolastici e servizi sociali della Città.

Il concessionario è tenuto a mettere in atto e svolgere il programma di attività di cui al progetto sociale che presenterà in sede di offerta e coerenti con le finalità sociali di cui all'art. 29 del Regolamento Comunale n. 295.

Il concessionario ha l'obbligo di ammettere alla fruizione degli impianti, con applicazione delle tariffe comunali in vigore:

- a) società sportive dilettantistiche affiliate a Federazioni od a Enti di Promozione sportiva riconosciuti dal CONI;
- b) altre associazioni sportive che praticano attività motorie e sportive, con priorità allo sport per minori, disabili ed anziani;
- c) cittadinanza in generale.

Il concessionario dovrà mettere gratuitamente a disposizione della Città il complesso sportivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 8.30 alle ore 12.30, a favore delle scuole, dei Servizi Sociali, dei Centri socio-terapeutici, delle Comunità Alloggio ed Educativa Territoriale, o di altri soggetti indicati dalla Circoscrizione, che potranno usufruire gratuitamente dell'impianto, delle attrezzature e servizi, che saranno a loro completa disposizione.



## CITTA' DI TORINO

Il concessionario deve inoltre garantire i seguenti servizi e attività, con risorse umane e materiali proprie, fatte salve le eventuali implementazioni offerte in sede di gara:

- 1) mettere l'impianto sportivo a disposizione gratuitamente della Città per n. 15 (quindici) giornate annue, comprensive di servizi accessori e nell'impiego di risorse umane del concessionario, in caso di manifestazioni promosse o patrocinate dalla Città;
- 2) attività culturali, aggregative ed educative rivolte al territorio, compatibili con l'impianto stesso e la sua destinazione, incluse modalità di accesso libero da parte di singoli cittadini e dell'associazionismo.

Il concessionario dovrà attivare costantemente programmi di campagna promozionale cittadina e di comunicazione per una valorizzazione ottimale dell'impianto e delle discipline sportive praticate.

Inoltre la concessione potrà essere sospesa per un periodo non superiore a tre mesi nel caso di eventi sportivi di carattere sovracomunale organizzati dalla Città che necessitino dell'utilizzo dell'impianto sportivo. In tal caso l'Amministrazione, dopo avere con congruo anticipo informato il concessionario, si assumerà l'obbligo del pagamento delle utenze dell'impianto durante il periodo della sospensione. Per detto periodo di sospensione il concessionario non avrà l'obbligo del versamento del canone.

**VALORE E DURATA DELLA CONCESSIONE:** Il valore stimato della concessione risulta pari a **€ 1.810.000,00 (arrotondato)** al netto di IVA. Tale importo, ai sensi dell'art. 179 del Codice, è stato individuato in analogia ad un impianto simile, valutando il fatturato totale generato per tutta la durata del contratto, al netto dell'IVA quale corrispettivo dei servizi oggetto della concessione.

**CANONE ED UTENZE:** Gli oneri relativi ai canoni di concessione posti a carico del concessionario sono:

- **100%** del canone per la parte sportiva individuato in € **16.204,33** anno oltre a I.V.A. o eventuale percentuale inferiore proposta dal concorrente, che non potrà essere inferiore al **20%** dell'importo del canone ;
- **100%** del canone per la parte commerciale individuato in euro **9.615,67** anno oltre a I.V.A. o eventuale percentuale inferiore proposta dal concorrente, che non potrà essere inferiore al **30%** del canone commerciale, nel caso il servizio sia riservato ai soci. In presenza di attività commerciale aperta al pubblico con autorizzazione per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, l'onere posto a carico del concessionario dovrà essere pari al **100%**
- per complessivi **euro 25.820,00**

Gli oneri relativi alle utenze posti a carico del concessionario sono:

- **100%** delle utenze per la parte sportiva
- **100%** delle utenze per la parte commerciale

L'eventuale subappalto deve rispettare i limiti di cui all'art. 119, co. 1 del D.Lgs. 36/2023.

**RESPONSABILE UNICO DI PROGETTO:** Dott. Roberto Vito Grieco, Dirigente Circoscrizione 5

**SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI DI QUALIFICAZIONE:** Possono presentare la



## CITTA' DI TORINO

candidatura i soggetti, previa registrazione alla piattaforma telematica, indicati nell'art. 2 commi 3 e 4 del Regolamento 295 per la gestione sociale in regime di convenzione degli impianti sportivi comunali. È in ogni caso fatta salva la preferenzialità stabilita dall'articolo 6 comma 2 del D. Lgs. 38/2021, a favore di società ed 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 dei criteri generali ed obiettivi per l'individuazione dei soggetti affidatari.

I candidati, inoltre, dovranno essere in possesso dei seguenti requisiti:

- Requisiti di ordine generale ai sensi dell'art. 94 e 95 D.Lgs. n. 36/2023;
- Requisiti di ordine speciale ai sensi dell'art. 100 D.Lgs. n. 36/2023, qui di seguito specificati:

### Requisiti di capacità economica e finanziaria

- bilanci preventivi e consuntivi approvati negli ultimi 3 anni antecedenti la data di invio della lettera di invito o per periodi inferiori, in caso di minor periodo dell'attività dalla costituzione, dai quali risulti un complessivo buon andamento ed equilibrio finanziario.

Ove le informazioni sui bilanci non siano disponibili, per le imprese che abbiano iniziato l'attività da meno di un anno, il requisito di fatturato deve essere rapportato al periodo di attività.

### Requisiti di capacità tecnica e professionale

- il curriculum della/e Società, Associazione/i, Società, Ente/i o Federazione/i contenente il numero degli associati e l'elenco delle attività praticate negli ultimi 3 anni antecedenti la data di pubblicazione del presente documento;
- di aver gestito negli ultimi 3 anni antecedenti la data di invio della lettera di invito un impianto sportivo, o per periodi inferiori, in caso di minor periodo dell'attività dalla costituzione. Tale gestione deve essere stata effettuata per un periodo continuativo di almeno un anno.

## **TERMINI E MODALITA' PER LA PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE**

**D'INTERESSE**: la candidatura redatta in lingua italiana e conforme al "Modello A" debitamente compilato e sottoscritto digitalmente dal legale rappresentante dell'impresa dovrà pervenire **entro e non oltre le ore 15:30:00 del giorno xxx 2024, tramite la piattaforma telematica di negoziazione della Città di Torino di cui al seguente link: <https://gare.comune.torino.it>** previa registrazione, qualora non ancora registrate, e successivo accesso all'area riservata della piattaforma medesima individuando il presente avviso di indagine di mercato all'interno della sezione "Atti delle amministrazioni aggiudicatrici e degli enti aggiudicatori distintamente per ogni procedura – gare e procedure in corso", selezionando "Visualizza scheda" e seguendo le indicazioni della Piattaforma per la presentazione della candidatura.

**Le candidature duplici (es. una candidatura quale singola impresa e una quale impresa in costituenda A.T.I. come mandataria o mandante) non verranno prese in considerazione.**

Si rinvia alla consultazione del manuale "[Modalità tecniche per l'utilizzo della piattaforma telematica e accesso all'Area Riservata del Portale Appalti](#)" reperibile nella sezione "Informazioni/accesso area riservata" della piattaforma telematica.

**Si informano gli operatori economici che la procedura di gara verrà gestita sulla piattaforma telematica in uso alla Città di Torino.**

**Le candidature prive dell'allegato "A", con allegato errato o con il file illeggibile o corrotto non saranno prese in considerazione.**





CITTA' DI TORINO

**CHIARIMENTI:** è possibile ottenere chiarimenti sulla presente procedura mediante la proposizione di quesiti scritti da inoltrare almeno **5** giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte in via telematica attraverso la sezione della Piattaforma riservata alle richieste di chiarimenti, previa registrazione alla Piattaforma stessa utilizzando l'apposita funzione presente nella scheda di dettaglio della procedura di affidamento.

Le richieste di chiarimenti e le relative risposte sono formulate esclusivamente in lingua italiana. Le risposte alle richieste di chiarimenti presentate in tempo utile sono fornite in formato elettronico almeno **3** giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione delle richieste in forma anonima e delle relative risposte sulla Piattaforma raggiungibile all'indirizzo <https://gare.comune.torino.it>. Si invitano i concorrenti a visionare costantemente tale sezione della Piattaforma.

Non viene fornita risposta alle richieste presentate con modalità diverse da quelle sopra indicate.

Nel rispetto dei principi di fiducia, risultato e leale collaborazione del codice, prima di presentare un quesito l'operatore economico deve:

- consultare i quesiti già pubblicati e accertarsi che la soluzione non sia già disponibile;
- accertarsi che la soluzione non sia reperibile direttamente e inequivocabilmente nelle disposizioni di legge, nel bando o nel Disciplinare di gara in modo tale da essere immediatamente comprensibile e applicabile senza alcuno spazio interpretativo o applicativo;
- prendere atto che la Stazione appaltante non è tenuta a rispondere a quesiti ricadenti in una delle condizioni che precedono.

Non sono ammessi chiarimenti telefonici.

**MODALITA' DI INDIVIDUAZIONE DEGLI OPERATORI DA INVITARE ALLA PROCEDURA NEGOZIATA:** l'Amministrazione procederà all'avvio della procedura negoziata ai sensi dell'art. 187 del D. Lgs. 36/2023 invitando tramite la medesima piattaforma di negoziazione della Città, tutti gli operatori che avranno presentato idonea candidatura, previa formale verifica della stessa.

La richiesta di partecipazione non costituisce prova del possesso dei requisiti; essa dovrà essere dichiarata dall'operatore economico sotto sua personale responsabilità ed accertata dall'Amministrazione successivamente in sede di procedura di affidamento.

**ALTRE INFORMAZIONI:** il presente avviso non vincola in alcun modo l'Amministrazione che si riserva in ogni caso la facoltà di non procedere all'espletamento della successiva Procedura Negoziata attraverso la piattaforma telematica, senza che possa essere avanzata pretesa alcuna da parte degli operatori economici che hanno manifestato il proprio interesse. L'accesso agli atti di cui al presente invito è regolato dalle norme in materia di accesso agli atti.

La richiesta di partecipazione non costituisce prova del possesso dei requisiti; essa dovrà essere dichiarata dall'operatore economico sotto sua personale responsabilità ed accertata dall'Amministrazione successivamente in sede di procedura di affidamento.

**TRATTAMENTO DEI DATI:** i dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi del Regolamento UE/2016/679 e del D.lgs 30 giugno 2003 n.196, esclusivamente nell'ambito del presente



CITTA' DI TORINO

procedimento. L'informativa completa ai sensi dell'art 13 del Regolamento U.E. 2016/679 è allegata al presente avviso (**Allegato "B"**).

**PUBBLICITA'**: il presente avviso in forma integrale sarà pubblicato sul sito internet della Città di Torino <http://www.comune.torino.it> nella sezione Notiziario Appalti .

Il Responsabile del progetto è il Dott. Dott. Roberto Vito Grieco.

IL DIRIGENTE DIVISIONE DECENTRAMENTO  
E COORDINAMENTO CIRCOSCRIZIONI  
Dott. Umberto Magnoni