



CITTA' DI TORINO

*Divisione Eventi e Promozione Turistica, Sport e Tempo Libero
Servizio Gestione Sport*

All. 1

INDAGINE ESPLORATIVA DI MERCATO

per l'individuazione dei soggetti da invitare alla procedura negoziata di gara n. G01122/2026 sulla Piattaforma di Approvvigionamento Digitale (PAD) in uso alla Città di Torino, gestita da Maggioli SpA, per la Concessione del servizio di gestione dell'impianto sportivo comunale denominato "Tazzoli hockey" di corso Tazzoli n. 78 a Torino.

MODALITÀ DI AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE:

Procedura negoziata di gara senza pubblicazione di bando, ai sensi dell'art. 187, comma 1, e del Libro IV, Parte II, del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., con il **criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa**, ai sensi dell'art. 185 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., con successivo invito sulla Piattaforma di Approvvigionamento Digitale (PAD) gestita da MAGGIOLI SpA, in uso alla Città di Torino, sulla scorta di apposita Lettera di Invito, contenente il Disciplinare di gara e il Capitolato di gara.

LUOGO DI ESECUZIONE (INDIRIZZO DELL'IMPIANTO):

Torino, corso Tazzoli 78.

OGGETTO DELLA CONCESSIONE:

La Concessione ha per oggetto il servizio di gestione dell'impianto sportivo comunale denominato "Tazzoli hockey", situato all'interno del complesso sportivo polivalente di corso Tazzoli n. 78 a Torino, comprensivo delle attività sportive e manutentive della struttura, **CPV 92610000-0**.

Il Comune di Torino riconosce lo sport **dell'hockey su prato** come attività prevalente dell'impianto sportivo, unico nel suo genere sul territorio comunale e per questo di interesse della Città.

DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO:

L'impianto sportivo è costituito da:

- n. 1 campo regolamentare da hockey su prato (m. 55 x m. 91,50) in sintetico e illuminato;
- n. 1 campo calcio a 5 in sintetico e illuminato;
- n. 1 campo calcio a 8 in sintetico e illuminato;
- n. 1 prefabbricato (m. 6 x m. 5) ad uso deposito attrezzi;
- n. 1 tribuna in metallo con 98 posti a sedere;
- palazzina composta da:
 - al piano terra: spogliatoi, servizi e reception (guardiola);
 - al piano rialzato: spogliatoio e servizi, ufficio, sala riunioni e magazzino;
 - al piano primo: n. 3 locali e bagno;
 - al piano interrato: locali spogliatoi con servizi e docce, magazzini e locali tecnici;
- area verde di camminamento.
- Attualmente non è presente alcuna attività di bar/ristoro.

Per una descrizione completa dei locali si vedano le n. 3 (tre) allegate planimetrie (**all. 1/a**).

In caso di invito della Città, successivo alla presentazione della candidatura, il concorrente potrà svolgere il sopralluogo presso l'impianto.

DURATA DELLA CONCESSIONE:

La Concessione avrà durata per un minimo di anni 5 (cinque) fino ad un massimo di anni 20 (venti), decorrenti dalla data di stipulazione del contratto.

VALORE DELLA CONCESSIONE:

Il valore della Concessione, ai sensi dell'art. 179 comma 1 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., risulta pari ad **euro 474.325,00**, oltre IVA 22% pari ad euro 104.351,50, per il periodo base di durata di anni 5 (cinque). Tale importo è stato calcolato tenendo conto del rendiconto di gestione del precedente Concessionario moltiplicato per il periodo minimo di durata della Concessione, pari ad anni 5 (cinque).

Il valore massimo della Concessione, in caso di durata massima della Concessione pari ad anni 20 (venti), risulta pari ad **euro 1.897.300,00**, oltre IVA 22% pari ad euro 417.406,00.

CANONE ED UTENZE:

Gli oneri relativi al canone di Concessione posto a carico del Concessionario sono:

- **100%** del canone per la parte sportiva, stimato dalla Città pari ad **euro/anno 43.300,00**, oltre a IVA a termini di legge, od eventuale percentuale inferiore proposta dal concorrente, che non potrà essere inferiore al **20%** dell'importo del canone.

Attualmente non è presente un servizio di bar/ristoro; qualora il concorrente individui un locale da adibire all'attività di somministrazione di alimenti e bevande, la Civica Amministrazione provvederà ad effettuare una valutazione patrimoniale della parte commerciale al fine di ridefinire il canone.

Il canone dovrà essere versato, con decorrenza dalla stipulazione del contratto, in n. 4 (quattro) rate trimestrali anticipate all'Ufficio Cassa della Divisione Eventi e Promozione Turistica - Sport e Tempo Libero.

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

- **100%** delle utenze per la parte sportiva o eventuale percentuale inferiore proposta dal concorrente, che non potrà essere inferiore al **35%**, in considerazione della prevalenza dell'attività sportiva dell'hockey su prato rispetto alle altre praticate nell'impianto, secondo quanto previsto dall'art. 13 comma 1 del Regolamento Comunale n. 295;
- **100%** delle utenze per l'eventuale parte commerciale e sale riunioni.
- Sono altresì interamente a carico del Concessionario le spese telefoniche e la tassa sui rifiuti.

OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO:

Il Concessionario provvederà, a sua cura e spese:

- al pagamento del canone annuo, che sarà rivalutato annualmente utilizzando gli indici ISTAT sul costo della vita;
- al pagamento delle spese relative alle utenze di acqua, luce e riscaldamento;
- al pagamento di tutte le imposte, tasse, oneri sui rifiuti, contributi, diritti di qualsiasi genere inerenti alla gestione dell'impianto;
- al pagamento delle spese relative alla pulizia dell'impianto e delle attrezzature;
- alla custodia e alla vigilanza dell'immobile, degli impianti e delle attrezzature;
- allo svolgimento del programma di attività di cui al Progetto sociale proposto in sede di gara;
- alla realizzazione di tutte le opere contenute nel Progetto tecnico proposto in sede di gara;
- alle spese e all'assunzione di responsabilità relativamente al personale addetto al servizio,

- comprese le assicurazioni e le previdenze prescritte dalla normativa vigente;
- all'applicazione al personale dipendente ed ai soci lavoratori del Concessionario della vigente normativa sul lavoro e/o sulla cooperazione e sulla previdenza sociale, oltre che l'applicazione del contratto collettivo nazionale e territoriale in vigore per il settore e per la zona nella quale si eseguono le prestazioni di lavoro, stipulato dalle associazioni dei datori e dei prestatori di lavoro comparativamente più rappresentative sul piano nazionale e il cui ambito di applicazione sia strettamente connesso con l'attività oggetto della Concessione: "*CCNL per i lavoratori dello sport, sottoscritto in data 12 gennaio 2024*" (codice **H077**), salvo diverso CCNL indicato dal Concessionario in sede di gara che garantisca le medesime tutele economiche e normative;
 - a garantire le pari opportunità generazionali, di genere e di inclusione lavorativa per le persone con disabilità o svantaggiate, la stabilità occupazionale del personale impiegato, tenuto conto della tipologia di intervento, ai sensi dell'art. 57, comma 1, del D.Lgs n. 36/2023 e s.m.i. e dell'allegato II.3, art. 1;
 - alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto e delle attrezzature, nonché dell'esecuzione delle verifiche periodiche strutturali delle torri faro e dei relativi componenti;
 - all'applicazione delle tariffe approvate dalla Città;
 - alla stipulazione di polizze assicurative "all risk" contro i rischi di incendio ed eventi accessori, anche di tipo catastrofale ("Cat. Nat") ai sensi del D.M. 30 gennaio 2025, n.18, e "responsabilità civile" per danni diretti e indiretti verso terzi e prestatori d'opera.

L'eventuale subappalto deve rispettare i limiti di cui all'art. 119, comma 1, del D.Lgs n. 36/2023 e s.m.i..

Gli investimenti proposti dovranno essere garantiti ed eseguiti dall'Operatore Economico e non potranno essere sottoposti, in nessun caso, ad alcuna condizione, riserva e/o limitazione, a pena di inammissibilità dell'offerta.

SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE:

Possono presentare la candidatura i soggetti in forma singola o associata, previa registrazione alla piattaforma telematica (PAD) gestita da Maggioli Spa, indicati all'art. 2, commi 3 e 4, del Regolamento Comunale n. 295:

- **Associazioni e Società Sportive Dilettantistiche** in possesso del riconoscimento del CONI e iscritte nel Registro nazionale delle Attività Sportive dilettantistiche gestito da Sport e Salute S.p.A. e/o iscritte nel Registro CONI ed affiliate ad una delle Federazioni sportive nazionali;

- **Enti di Promozione Sportiva, Federazioni Sportive Nazionali, Discipline Sportive Associate:** riconoscimento del CONI;

- **Enti non commerciali e Associazioni senza fini di lucro** che perseguono finalità formative, ricreative e sociali dimostrando capacità operativa adeguata alle attività da realizzare.

È fatta salva la preferenzialità stabilita dall'art. 6 comma 2 del D.Lgs n. 38/2021 a favore di Società ed Associazioni sportive dilettantistiche, Enti di promozione sportiva, Discipline sportive associate e Federazioni sportive nazionali.

I candidati dovranno essere in possesso dei seguenti requisiti previsti dalla normativa vigente:

- Requisiti di ordine generale ai sensi degli artt. 94, 95 e 98 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. e dell'art. 53, comma 16 ter, del D.Lgs. n. 165/2001;
- Requisiti di ordine speciale ai sensi dell'art. 100 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., qui di seguito specificati:

Requisiti di capacità economico-finanziaria:

- bilanci consuntivi approvati dei migliori 3 (tre) anni degli ultimi 5 (cinque) anni antecedenti la data di pubblicazione del presente documento o per periodi inferiori, in caso di minor periodo dell'attività dalla costituzione, dai quali risulta un complessivo buon andamento ed equilibrio finanziario; per i soggetti che hanno iniziato l'attività da meno di 1 (un) anno, il requisito di fatturato deve essere rapportato al periodo di attività;

Requisiti di capacità tecnico-professionale:

- curriculum della/e Società, Associazione/i, Ente/i o Federazione/i contenente il numero degli associati e l'elenco delle attività praticate negli ultimi 10 (dieci) anni antecedenti la data di pubblicazione del presente documento o per periodi inferiori, in caso di minor periodo dell'attività dalla costituzione;
- aver gestito **un impianto sportivo** negli ultimi 10 (dieci) anni antecedenti la data di pubblicazione del presente documento 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 1 (un) anno.

SITUAZIONE DEBITORIA:

Il soggetto interessato deve in ogni caso dichiarare di non avere debiti a qualsiasi titolo nei confronti del Comune di Torino, di Enti pubblici o di gestori di pubblici servizi oppure di aver concordato e sottoscritto un piano di rientro con il Comune di Torino, Enti pubblici o gestori di

pubblici servizi, per il recupero dei pagamenti e di essere in regola con i pagamenti dei ratei.

PROGETTO TECNICO DI GARA:

I candidati che saranno invitati, con apposita Lettera di Invito, alla successiva fase della procedura negoziata di gara dovranno presentare un Progetto Tecnico che **dovrà** tenere conto delle seguenti opere:

- tutte le opere preventive necessarie per consentire l'utilizzo del complesso sportivo e/o di adeguamento nel rispetto delle norme tecniche e delle leggi vigenti;
- Palazzina:
 - 1) ripassamento della copertura, della faldaleria, dei canali di gronda e dei pluviali;
 - 2) riorganizzazione degli spazi a disposizione dell'impianto sportivo;
 - 3) ristrutturazione e riqualificazione di tutti i servizi igienici e degli spogliatoi;
 - 4) ristrutturazione e riqualificazione dei locali siti al piano primo;
 - 5) sostituzione dei serramenti in ferro con serramenti a taglio termico e doppi vetri;
 - 6) riqualificazione e messa a norma dell'impianto elettrico dell'intero fabbricato e relativa certificazione di conformità;
 - 7) riqualificazione e messa a norma della centrale termica dell'intero fabbricato e relativa certificazione di conformità;
- Campi da calcio a 5 e a 8:
 - 1) revisione o sostituzione dei pali della luce e sostituzione lampade con lampade Led a risparmio energetico;
- Aree esterne:
 - 1) revisione e verniciatura della recinzione perimetrale e innalzamento della recinzione sul lato palazzine alloggi e sul perimetro del campo da hockey su prato;
 - 2) revisione/ripristino dei cancelli carrabili;
 - 3) riqualificazione dei camminamenti interni all'impianto che si presentano dissestati e precari in diversi punti;
 - 4) revisione e messa in sicurezza dell'impianto elettrico dell'area esterna e relativa certificazione di conformità;
 - 5) eliminazione delle barriere architettoniche.

Il Progetto **dovrà** contenere l'impegno da parte del concorrente di richiedere a proprie spese il certificato di conformità degli impianti elettrici.

Il Progetto **potrà** prevedere **eventuali** interventi per la riqualificazione e la messa in sicurezza dell'impianto, in conformità con le disposizioni di legge previste in materia, con le seguenti migliorie:

- 1) sostituzione lampade con lampade Led a risparmio energetico dei lampioni sui percorsi interni dell'impianto sportivo;
- 2) isolamento termico della copertura del fabbricato;
- 3) installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda;
- 4) revisione o sostituzione centrale termica con una di nuova generazione per migliorare l'efficientamento energetico e aumento della portata in proporzione all'aumentato numero di fruitori dell'impianto, previo parere vincolante e verifiche in opera di Iren;

oppure, in alternativa:

- installazione di pannelli fotovoltaici per l'impianto di riscaldamento, previo parere vincolante e verifiche in opera di Iren, con installazione delle pompe di calore elettriche in sostituzione della caldaia a gas o realizzazione di una centrale termica ibrida (pompe di calore-caldaia a gas);
- 5) l'utenza elettrica dovrà essere intestata al Concessionario per il ritiro dedicato e tutte le pratiche (GSE, agenzia dogane, ente distributore);
 - 6) ulteriori interventi per utilizzo di fonti di energia alternativa (dotazioni tecniche, tecnologiche e relativi apparecchi utilizzatori da installare nell'impianto sportivo capaci di conseguire il contenimento dei costi di impiego degli impianti attraverso la riduzione della "bolletta energetica") per efficientamento, per risparmio energetico (scelte progettuali edili con riferimento in particolare agli infissi, materiali ed elementi tecnologici impiegati per l'isolamento e/o la coibentazione dei fabbricati), per miglioramento ambientale (per esempio riutilizzo acqua piovana ad uso irriguo) e per eliminazione delle barriere architettoniche.

Il Progetto potrà prevedere l'individuazione di un locale da adibire all'attività di somministrazione di alimenti e bevande, ai sensi della Legge 25 agosto 1991 n. 287 e s.m.i..

PROGETTO SOCIALE:

I candidati che saranno invitati alla successiva fase della procedura negoziata di gara dovranno presentare un progetto sociale che dovrà illustrare, oltre alle modalità della gestione operativa dell'impianto, le attività finalizzate 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 sarà tenuto a mettere in atto e svolgere il programma di attività di cui al progetto sociale che presenterà in sede di offerta e coerente con le finalità sociali di cui all'art. 29 del Regolamento Comunale n. 295.

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

- a) Associazioni e Società Sportive Dilettantistiche affiliate a Federazioni o 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 metterà gratuitamente a disposizione della Città il complesso sportivo, le relative attrezzature e tutti i servizi, nelle mattine dei giorni feriali, a favore delle attività dei Servizi Sociali, dei Centri socio-terapeutici, delle Comunità Alloggio ed Educativa Territoriale, delle scuole o di altri soggetti indicati dal Servizio Gestione Sport, per particolari attività di educazione fisica che non possono svolgersi nelle palestre scolastiche o per impossibilità di utilizzo delle strutture scolastiche.

Il Concessionario dovrà 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 almeno n. 10 giornate annue, comprensive di servizi accessori, che constano nell'uso di spogliatoi con docce e servizi, in caso di manifestazioni promosse o patrociniate dalla Città;
- 2) realizzare almeno un corso gratuito comprensivo di attrezzatura di minimo n. 8 incontri, con istruttori qualificati, per soggetti disabili;
- 3) realizzare almeno un corso gratuito di avviamento all'hockey su prato e alle altre discipline praticate all'interno dell'impianto, della durata minima di n. 8 ore, specificatamente rivolto ai 14/19 enni fruitori del progetto civico Torino Sport Card – Let's To o analogo progetto diversamente denominato;
- 4) realizzare almeno un corso gratuito di avviamento all'hockey su prato destinato ad almeno n. 3 classi delle scuole secondarie di primo grado;
- 5) 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.

TERMINI E MODALITÀ PER LA PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE:

La candidatura redatta in lingua italiana e conforme all'allegato modello di "Candidatura" (all. 1/b), debitamente compilato e sottoscritto digitalmente dal legale rappresentante del soggetto interessato, dovrà pervenire **entro e non oltre le ore 12.00.00 del giorno 15 settembre 2026** tramite la Piattaforma di Approvvigionamento Digitale (PAD) gestita da Maggioli S.p.A. e in uso alla Città di Torino, di cui al seguente link: <https://gare.comune.torino.it> previa registrazione, qualora non ancora registrata, secondo la seguente procedura:

- accesso all'area riservata della piattaforma medesima individuando il presente Avviso di indagine esplorativa di mercato all'interno della sezione: **"Atti delle Amministrazioni aggiudicatrici e degli Enti aggiudicatori distintamente per ogni procedura – gare e procedure in corso"**;
- selezione di **"Visualizza scheda"**, seguendo le indicazioni della Piattaforma per la presentazione della candidatura.

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 PAD.

Le candidature prive dell'allegato modello di "Candidatura" (all. 1/b), con allegato errato o con il file illeggibile o corrotto non saranno prese in considerazione.

CHIARIMENTI:

È possibile formulare quesiti scritti di chiarimenti, in formato elettronico, da inoltrare almeno **5 (cinque)** giorni lavorativi prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle candidature in via telematica, solo ed esclusivamente attraverso la sezione della PAD riservata alle richieste di chiarimenti, previa registrazione alla PAD stessa, utilizzando l'apposita funzione presente nella scheda di dettaglio della procedura di affidamento.

Le risposte ai quesiti scritti pervenuti in tempo utile saranno fornite in formato elettronico fino a **3 (tre)** giorni lavorativi prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle candidature, solo ed esclusivamente mediante pubblicazione dei quesiti in forma anonima e delle relative risposte sulla piattaforma telematica di negoziazione della Città, all'indirizzo <https://gare.comune.torino.it> . Si invitano i candidati a visionare costantemente tale sezione della Piattaforma.

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

Nel rispetto dei principi di fiducia, risultato e leale collaborazione del Codice dei contratti pubblici, prima di presentare un quesito, il soggetto interessato 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, in modo tale da essere immediatamente comprensibile e applicabile senza alcuno spazio interpretativo e applicativo;
- prendere atto che l'Ente concedente non è tenuto a rispondere a quesiti ricadenti in una delle condizioni che precedono.

MODALITÀ DI INDIVIDUAZIONE DEI SOGGETTI DA INVITARE ALLA SUCCESSIVA FASE DELLA PROCEDURA NEGOZIATA DI GARA:

L'Amministrazione procederà all'invio di apposita Lettera di Invito, tramite PAD, ai soggetti che avranno presentato idonea candidatura, previa formale verifica positiva della stessa.

La richiesta di partecipazione non costituisce prova del possesso dei requisiti dichiarati; essa dovrà essere dichiarata dal soggetto interessato sotto la sua personale responsabilità ai sensi del DPR n. 445/2000 ed accertata dall'Amministrazione successivamente in sede di procedura di affidamento tramite il Fascicolo Virtuale dell'Operatore Economico (FVOE) ai sensi del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i.

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 fase della procedura negoziata di gara attraverso la PAD, senza che possa essere avanzata pretesa alcuna da parte dei soggetti 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.

TRATTAMENTO DEI DATI:

I dati raccolti saranno trattati esclusivamente nell'ambito del presente procedimento, anche con strumenti informatici, ai sensi del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e s.m.i. "Codice in materia di protezione dei dati personali", recante disposizioni per l'adeguamento dell'ordinamento nazionale al Regolamento (UE) n. 2016/679.

L'informativa sulla privacy, ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE n. 2016/679, è allegata al presente Avviso (**all. 1/c**).

PUBBLICITÀ:

L'Avviso di indagine esplorativa di mercato in forma integrale sarà pubblicato nel sito internet della Città di Torino <http://www.comune.torino.it> , sotto la voce "Link utili"- nella sezione "Appalti e Bandi" - alla categoria "Avvisi" e anche alla voce "Novità" – nella sezione "Avvisi" – tra gli Argomenti : Sport e Sport e Tempo Libero.

RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO:

Dott.ssa Angela Cantore - Dirigente del Servizio Gestione Sport.

ALLEGATI:

- Planimetria (**all. 1/a**);
- Modulo candidatura (**all. 1/b**);
- Informativa privacy (**all. 1/c**).

La Responsabile Unica del Progetto
La Dirigente
Servizio Gestione Sport
Dr.ssa Angela CANTORE
(firmato digitalmente)