CITTA' DI TORINO

DIVISIONE DECENTRAMENTO E COORDINAMENTO

CIRCOSCRIZIONI

INDAGINE ESPLORATIVA DI MERCATO

per l'individuazione degli operatori economici da invitare alla procedura negoziata n. G01129/2026 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 viale Parco Michelotti 21/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 **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.

LUOGO DI ESECUZIONE: Torino, viale Parco Michelotti 21/a

DESCRIZIONE SINTETICA DELLA CONCESSIONE:

La concessione ha per oggetto la gestione dell'impianto sportivo comunale denominato situato in viale Parco Michelotti 21/a, comprensivo di tutte le aree delle attività sportive, tecnico-operative e manutentive della struttura.

L'impianto sportivo è costituito da:

L'impianto sportivo di circa 1.740 mq complessivi è strutturato come segue:

- n. 1 fabbricato a due piani fuori terra;
- n. 1 terrazzo coperto;
- n. 1 terrazzo scoperto;
- n. 2 passerelle sovrastanti i campi da bocce;
- n. 9 campi da bocce illuminati;
- n. 2 tribune in cemento
- area verde connettiva;

(**Allegato "C"**):

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 messe 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.

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 **406.263 euro** al netto di IVA. Tale importo, ai sensi dell'art. 179 del Codice, è stimato dall'ente concedente parametrando, con un impianto che presenta analogie, la stima del flusso dei

corrispettivi annuali pagati dai fornitori dei servizi in concessione moltiplicati per la durata utile (10 anni) al recupero degli investimenti iniziali ipotizzati dall'amministrazione, quale corrispettivo dei lavori e dei servizi oggetto della concessione.

CANONE ED UTENZE:

Sulla base della relazione di perizia tecnica estimativa n. 215/2025 di agosto 2025 elaborata dall'Unità Operativa Patrimonio Immobiliare, Servizi Interni e Supporto Amministrativo della Divisione Amministrativa Patrimonio, Dipartimento Servizi Interni, il canone annuo per la gestione dell'impianto, rivalutato su base Istat allo stesso periodo dell'anno in corso, è stimato in:

- **euro € 23.724,90** annuo oltre a I.V.A. o eventuale percentuale inferiore proposta dal concorrente, **che non potrà essere inferiore al 20% dell'importo del canone** per la parte sportiva,
- **euro € 18.866,80** annuo oltre a I.V.A. o eventuale percentuale inferiore proposta dal concorrente, **che non potrà essere inferiore al 30% dell'importo del canone** per la parte commerciale.

L'offerta economica (per la parte commerciale) dovrà essere così composta:

A. **100%** del canone per la parte commerciale individuato in **euro 18.866,80** annuo oltre a I.V.A in presenza di attività commerciale aperta al pubblico con autorizzazione per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, o di attività commerciale gestita da terzi;
B. **100%** del canone per la parte commerciale individuato in **euro 18.866,80** annuo oltre a I.V.A, che **non potrà essere inferiore al 30% del canone commerciale** in presenza di attività commerciale gestita dai soci e nel caso il servizio sia riservato ai soli soci dell'impianto sportivo;

Se durante la durata della concessione, a seguito di verifiche espletate, si riscontrino difformità o variazioni alla situazione sopra indicata, gli uffici comunali provvederanno a comunicare alla concessionaria il rilievo e la sussistenza di difformità o elementi ostativi alla concessione a canone zero del punto ristoro. In caso di mancanza dei criteri di sorvegliabilità previsti dall'art.4 del Decreto n.564 del 17 dicembre 1992, e/o dei Requisiti soggettivi previsti dal Reg. Comunale n.230 il concessionario avrà trenta (30) giorni di tempo per adeguarsi. In caso di mancato adeguamento nei termini concessi il canone verrà definito secondo i parametri determinati dalla valutazione patrimoniale relativa alla superficie utile di somministrazione.

Il canone annuo determinato, da corrispondere dalla data di stipulazione del contratto, sarà versato in n. 4 (quattro) rate trimestrali anticipate; la prima rata deve essere versata entro 30 (trenta) giorni dalla stipulazione del contratto.

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

- **100%** dei costi relativi alle forniture riferite delle forniture delle utenze riferite a spazi commerciali e sale riunioni.
- **100%** delle utenze per la parte sportiva o eventuale percentuale inferiore proposta dal concorrente, che non potrà essere inferiore al **20%**.

L'eventuale subappalto deve rispettare i limiti di cui all'art. 119, comma 1 del D.Lgs. 36/2023.
Il concessionario è tenuto a gestire direttamente l'impianto sportivo. È vietata la cessione della concessione e qualsiasi forma di subconcessione totale o parziale della gestione dell'impianto. Resta consentito l'affidamento a terzi di attività accessorie e strumentali nei limiti e secondo le modalità previste dalla normativa vigente, purché ciò non comporti il trasferimento della gestione di tutto o parte dell'impianto.

SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI DI QUALIFICAZIONE: 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. 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 12:00 del giorno 11/12/2026, 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.

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 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

RESPONSABILE UNICO DI PROGETTO: Dott. Umberto Magnoni, Dirigente Divisione Decentramento e Coordinamento Circoscrizioni.

IL DIRIGENTE DELLA DIVISIONE
DECENTRAMENTO E COORDINAMENTO CIRCOSCRIZIONI
Dott. Umberto Magnoni



CITTA' DI TORINO