

**REGOLAMENTO PER LA RIGENERAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E
AMMODERNAMENTO DEGLI IMPIANTI SPORTIVI
ai sensi dell'art. 5. comma 1 del D.Lgs. 38/2021**

Articolo 1 – Oggetto e definizioni

1. Il presente regolamento disciplina l'applicazione dell'art. 5 del Decreto legislativo n. 38 del 28 febbraio 2021, recante misure in materia di riordino e riforma delle norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi, nella parte in cui esso prevede la possibilità per Associazioni e Società Sportive senza fini di lucro di proporre interventi di rigenerazione, riqualificazione o ammodernamento di un impianto sportivo con la previsione di un utilizzo finalizzato a favorire l'aggregazione e l'inclusione sociale e giovanile, in conformità anche alle indicazioni fornite dall'ANAC.

2. Possono presentare proposte le Associazioni o le Società sportive Dilettantistiche affiliate ad una Federazione Sportiva Nazionale, ad una Disciplina Sportiva Associata o ad un Ente di promozione sportiva (di seguito "Proponenti"), iscritte al Registro nazionale delle attività sportive dilettantistiche del Dipartimento per lo Sport della Presidenza del Consiglio dei Ministri ai sensi del d.lgs. 39/2021, che svolgono, senza scopo di lucro, attività sportiva, nonché la formazione, la didattica, la preparazione e l'assistenza all'attività sportiva dilettantistica in possesso dei seguenti requisiti di base:

- assenza di situazioni debitorie nei confronti dell'Ente;
- impegno al rispetto dei limiti tariffari definiti con l'Amministrazione;
- capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione, ai sensi degli artt. 94 e 95 del D.Lgs. 36/2025.

3. L'Amministrazione Comunale, in conformità alle indicazioni formulate dall' ANAC, può prendere in considerazione esclusivamente proposte di interventi per la rigenerazione, riqualificazione o ammodernamento di impianti sportivi di proprietà comunale presentate da parte di Associazioni o Società Sportive senza fine di lucro, di importo inferiore alla soglia comunitaria, individuata dall'art. 14 del D.Lgs. 36/2023. La procedura disciplinata dal presente Regolamento, inoltre, può essere avviata solo nell'ipotesi in cui venga presentata una sola proposta di rigenerazione, riqualificazione o ammodernamento di un impianto sportivo, essendo esclusa ogni forma di procedura comparativa.

4. Si intendono per:

- "Impianto sportivo": la struttura, all'aperto o al chiuso, preposta allo svolgimento di manifestazioni sportive, comprensiva di uno o più spazi di attività sportiva dello stesso tipo o di tipo diverso, nonché di eventuali zone spettatori, servizi accessori e di supporto;
- "Rigenerazione di un impianto sportivo": interventi che riguardano prevalentemente l'efficientamento degli impianti energetici o di servizio in grado anche di incidere sulle modalità di funzionamento gestionale delle strutture sportive;
- "Riqualificazione di un impianto sportivo": interventi di natura tecnico edilizia di rilievo, superiori alla manutenzione straordinaria, compresa la realizzazione o ampliamento di spogliatoi e di tribune per gli spettatori;
- "Ammodernamento di un impianto sportivo": un intervento che miri a rendere il bene, nel suo complesso, più idoneo, per caratteristiche costruttive o tecnologiche ad assicurare funzionalità coerenti con le esigenze di tempi meno risalenti rispetto a quello in cui fu realizzato, comportanti anche la conversione dell'impianto per ulteriori pratiche sportive.

Articolo 2 – Presentazione proposte

1. La proposte per la rigenerazione, riqualificazione o ammodernamento di impianti sportivi di proprietà comunale, elaborate tenendo conto dei criteri approvati, devono essere inoltrate alla Direzione Edilizia Pubblica corredate dei seguenti elaborati redatti da un tecnico abilitato e a firma del legale rappresentante del soggetto proponente:

- a) una “Relazione esplicante la previsione di un utilizzo” dell'impianto sportivo, teso a favorire l'aggregazione e l'inclusione sociale e giovanile a firma del rappresentate del Proponente;
- b) un “Progetto di fattibilità” dell'intervento redatto in analogia a quanto previsto dall'art. 6 bis dell'allegato I.7 del D.Lgs 36/2023, a firma di tecnico abilitato, composto almeno dai seguenti elaborati:
 - relazione generale;
 - relazione tecnica relativa al contesto territoriale nel quale l'opera è inserita;
 - elaborati grafici topologici delle opere (planimetrie, prospetti e sezioni tipo nelle scale adeguate);
 - computo estimativo preliminare coerente con gli elaborati grafici tipologici presentati;
 - quadro economico di progetto;
 - crono programma delle opere;
- c) un “Piano di fattibilità Economico Finanziaria” (di seguito “PEF”) per la realizzazione di opere e la successiva gestione dell'impianto sportivo, a firma del Proponente, contenente una relazione preliminare di sostenibilità dell'opera e della gestione;
- d) uno schema che comprenda obiettivi correlati al progetto di inclusione sociale e giovanile, con relativi indicatori numerici misurabili e obiettivi intermedi di controllo.

2. Il PEF dovrà essere predisposto secondo un orizzonte temporale proporzionato al valore della proposta di intervento e comunque non inferiore a 5 anni.

3. Il PEF dovrà essere accompagnato da apposita relazione riepilogativa di sostenibilità dell'opera e della gestione, evidenziante le specifiche analisi per:

- durata in anni del periodo di concessione;
- ricavi e costi di gestione;
- tasso di sconto applicato;
- costi per manutenzione ordinaria e straordinaria sulle opere proposte (con dettaglio delle opere);
- fonti di copertura dell'investimento;
- eventuali contributi pubblici;
- costi per utenze ed oneri di tipo tributario;
- eventuale canone di concessione;

4. In particolare, il Piano di fattibilità economico finanziario dovrà dimostrare l'equilibrio complessivo considerati gli interventi necessari e la successiva gestione, comprensiva degli oneri di utenza e di manutenzione.

5. La valutazione in merito alle finalità aggregative e di inclusione sociale e giovanile dell'impianto oggetto della proposta, indicate nella Relazione di cui al comma 1, lett. a) del presente articolo, vengono effettuate con riferimento ad uno o più dei seguenti criteri, in relazione anche alle caratteristiche, alla ubicazione e e alle dimensione dell'impianto medesimo:

- l'implementazione del servizio rispetto alle condizioni di carenza di strutture, rapportate alla densità della popolazione dell'area in cui la struttura è collocata;
- il superamento di criticità tecniche e logistiche nella struttura, per una migliore fruizione da parte dei cittadini;
- l'ampliamento della gamma di specialità sportive;
- la possibilità di concreta valorizzazione dell'impianto in relazione a potenzialità fisiche e logistiche non sufficientemente impiegate o non ancora impiegate;
- l'adeguamento normativo dell'impianto sportivo secondo le normative vigenti per gli stessi;
- l'apertura al pubblico, senza limitazioni, sulla base di orari sufficientemente protratti e durante i giorni festivi;
- l'impegno alla eliminazione di barriere tali da condizionare l'utilizzo della struttura da parte di persone con disabilità;
- l'impegno all'adozione di tecniche che massimizzino l'impiego di innovazioni ecologiche e valorizzino risorse green;
- la disponibilità ad avvalersi delle convenzioni Consip per le forniture energetiche, nei limiti previsti dalle normative di settore;
- l'impegno a favorire l'aggregazione e l'inclusione sociale giovanile, anche con specifiche iniziative rivolte alle persone con disabilità;
- il volume degli investimenti e la loro distribuzione nell'arco del tempo, con una preferenza per la realizzazione delle opere nei primi anni della concessione, fatta salva la sostenibilità economica del progetto;
- il valore dell'affidamento deve essere inferiore alla soglia comunitaria prevista per le concessioni dall'art. 14, comma 1, lett. a) del Dlgs 36/2023.

6. La proposta va presentata tramite una piattaforma di approvvigionamento digitale certificata ai sensi degli artt. 19 e 29 del D.Lgs. 36/2023.

Articolo 3 – Valutazione proposte – Conferenza di servizi

1. Per la valutazione delle proposte ricevute, la Direzione Edilizia Pubblica, previa verifica della completezza della documentazione presentata, promuove la costituzione di una Conferenza di Servizi interna composta come segue:

- il Dirigente della Direzione Edilizia Pubblica o suo delegato;
- il Dirigente della Direzione Sport e Benessere o suo delegato;
- il Dirigente della Direzione SUAP e SUEP o suo delegato ;
- il Dirigente della Direzione Affari Generali e Decentramento o suo delegato;
- il Dirigente della Direzione Contabilità o suo delegato;
- un segretario verbalizzante, senza diritto di voto.

2. Possono essere convocate anche altre Direzioni al fine di acquisire tutti i pareri o gli apporti utili per la valutazione della proposta.

3. Dalla convocazione della Conferenza di Servizi e per tutta la durata del procedimento non possono essere prese in considerazione dalla Amministrazione Comunale altre proposte ai sensi dell' art. 5 D.lgs. 38/2021 per il medesimo impianto.

4. La Conferenza dei servizi interna deve esprimersi in merito alla ammissibilità della proposta, sotto il profilo formale, tecnico, economico, sportivo e sociale, entro il termine di 40 giorni dal ricevimento della proposta medesima, salve richieste di integrazione documentale o sospensioni motivate del procedimento.

Articolo 4 – Dichiarazione di pubblico interesse

1. La proposta di intervento su un impianto sportivo, valutata ammissibile dalla Conferenza di servizi interni, di cui al precedente art. 3, viene tempestivamente trasmessa dalla Direzione Edilizia Pubblica alla Giunta Comunale, che si esprime sull'interesse pubblico preliminare della proposta medesima ed inserita nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche se ne ricorrono i presupposti.

Articolo 5 – Approvazione della proposta e stipula della concessione

1. La Direzione Sport e Benessere o Direzione Affari Generali e Decentramento, in base alla competenza, successivamente alla dichiarazione di pubblico interesse da parte della Giunta in ordine ad una proposta di intervento, procede alla definizione e sottoscrizione con il Proponente di un contratto di concessione sulla scorta degli schemi tipo che verranno elaborati dall'Ente.

2. Nel caso di impianti sportivi in gestione alla Direzione Affari Generali e Decentramento deve essere acquisito il parere preventivo del Consiglio di Circoscrizione competente sulla dichiarazione di pubblico interesse, prima della dichiarazione da parte della Giunta comunale dello stesso. Il parere del Consiglio di Circoscrizione viene reso nei termini e secondo le modalità di cui al Regolamento dei Consigli di Circoscrizione.

3. Il Proponente, con la sottoscrizione del contratto di concessione, accetta il contenuto e gli obblighi dello stesso, compreso l'obbligo di ottenimento, a proprie cura e onere, dell'adeguato titolo edilizio autorizzativo delle opere presso il SUAP.

4. Con la sottoscrizione del contratto di concessione, in particolare, il Proponente assume i seguenti obblighi e oneri per tutta la durata della concessione:

- l'obbligo di eseguire tutti gli interventi previsti dal progetto entro le tempistiche indicate nella concessione medesima (previa acquisizione da parte dello stesso dei necessari titoli autorizzativi edilizi) e di assumere a proprio carico ogni onere manutentivo, ordinario e straordinario ai sensi del successivo art. 9 "Vigilanza su manutenzioni ordinarie e straordinarie sulle opere proposte e realizzate", compresa ogni attività eventualmente necessaria a rendere il bene idoneo all'uso convenuto e pienamente conforme alla vigente normativa tecnico edilizia;
- gli oneri di utenza e ogni altro onere di tipo tributario dovuto ai sensi di legge.

5. Ai fini della stipula del contratto di concessione, il Proponente deve produrre, a propria cura e spese, le seguenti garanzie:

- una garanzia, sotto forma di cauzione o di fidejussione bancaria o assicurativa, nella misura del 10 (dieci) per cento dell'importo dell'intervento previsto a progetto, a garanzia della sua realizzazione. Alla conclusione dei lavori, dopo la acquisizione del certificato di collaudo o di regolare esecuzione dei lavori, la garanzia sarà svincolata;
- una polizza RCT a garanzia della corretta gestione dell'impianto, secondo i massimali indicati nel contratto di concessione.

Articolo 6 – Consegna dell'impianto sportivo

1. La consegna dell'impianto sportivo deve avvenire da parte della Direzione Sport e Benessere o dalla Direzione Affari Generali e Decentramento-Circoscrizione, in base alla competenza, previa verifica della consistenza e dello stato dei beni a cura della Direzione Edilizia Pubblica, mediante la sottoscrizione di un apposito verbale.

Articolo 7 – Oneri realizzativi del Concessionario

1. Il titolo edilizio autorizzativo consente l'avvio dei lavori a cura e spese del Concessionario.

2. I lavori devono essere eseguiti da ditte, individuate dal Concessionario, in possesso dei requisiti previsti dal D.Lgs 36/2023.

3. L'esecuzione delle opere deve avvenire secondo le tempistiche e le indicazioni della concessione e del progetto autorizzato dal titolo edilizio ottenuto, a piena responsabilità del Concessionario e dalle figure tecniche dallo stesso individuate, queste ultime da comunicarsi alla Direzione Edilizia Pubblica prima dell'avvio dei lavori.

4. La Direzione Edilizia Pubblica svolge la vigilanza dei lavori al fine della rispondenza con la proposta del Concessionario.

5. La Direzione Edilizia Pubblica è tenuta a segnalare alla Direzione Sport e Benessere o alla Direzione Affari Generali e Decentramento, in base alla competenza, eventuali inadempienze da parte del Concessionario relativamente alle opere da realizzare.

Articolo 8 – Oneri gestionali del Proponente

1. Il Concessionario si impegna alla corretta conduzione dell'impianto sportivo, sotto la vigilanza della Direzione Sport e Benessere o della Direzione Affari Generali e Decentramento-Circoscrizione nel caso di impianti in gestione alle Circoscrizioni, secondo le modalità previste dalla concessione.

2. Il Concessionario dell'impianto sportivo assumerà gli oneri relativi alle forniture di gas, energia elettrica ed acqua.

3. La conduzione dell'impianto sportivo può iniziare indipendentemente dall'avvio dei lavori proposti, previa autorizzazione della Direzione Sport e Benessere o della Direzione Affari Generali e Decentramento-Circoscrizione in base alla competenza nella gestione dell'impianto.

4. Entro il 28 febbraio di ogni anno il Concessionario dell'impianto deve fornire una breve relazione sulla conduzione dell'impianto sportivo riferita all'anno precedente, con espressa quantificazione degli indicatori numerici raggiunti secondo il piano di cui all'art. 2 "Presentazione proposte", comma 1, lett. d), ed evidenza del bilancio comprensivo di entrate e spese.

5. Il Concessionario dell'impianto riconosce fin dalla stipula della concessione che tutte le migliorie e le opere realizzate saranno attribuite al Comune di Verona gratuitamente al termine della concessione.

Articolo 9 - Vigilanza su manutenzioni ordinarie e straordinarie sulle opere proposte e realizzate

1. Secondo le modalità previste dalla concessione, il Concessionario si impegna alla corretta manutenzione ordinaria dell'impianto sportivo e di quella straordinaria delle opere che realizzerà, sotto la vigilanza della Direzione Edilizia Pubblica.
2. Quest'ultima è tenuta a segnalare alla Direzione Sport e Benessere o alla Direzione Affari Generali e Decentramento-Circoscrizione, in base alla competenza, eventuali inadempienze da parte del Concessionario, per quanto di competenza in merito ai provvedimenti di cui alla concessione.
3. Qualora si rendesse necessario procedere ad ulteriori interventi di manutenzione straordinaria, l'Associazione/Società sportiva può proporre un nuovo intervento, con integrazione del PEF. , secondo i termini e le modalità di cui agli artt. 2 e 3 del presente Regolamento.

Articolo 10 – Risoluzione per inadempimento del Concessionario

1. Il Comune, qualora il Concessionario sia inadempiente agli obblighi del contratto, può avvalersi, nei casi previsti dal comma 2, previa diffida ad adempiere, ai sensi dell'art. 1454 del Codice Civile, entro un termine non superiore a 60 giorni, della facoltà di risolvere il contratto stesso ai sensi dell'art. 1453 del Codice Civile.
2. La facoltà di cui al comma 1 può essere esercitata nei seguenti casi:
 - mancato conseguimento del titolo autorizzativo edilizio previsto per la realizzazione dell'intervento di rigenerazione, riqualificazione o ammodernamento dell'impianto sportivo;
 - mancato rispetto delle tempistiche previste per la esecuzione dell'intervento di rigenerazione, riqualificazione o ammodernamento dell'impianto sportivo;
 - gravi vizi o difformità nella esecuzione dei lavori di rigenerazione, riqualificazione o ammodernamento dell'impianto sportivo;
 - gravi violazioni delle norme in materia di sicurezza e tutela del lavoro, contributive e fiscali;
 - gravi carenze nella gestione dell'impianto, anche con riferimento alle finalità aggregative e di inclusione sociale e giovanile dell'impianto oggetto della proposta, indicate nella Relazione di cui all'art. 2, comma 1, lett. a) del presente Regolamento;

Articolo 11 – Scadenza della concessione e presa in consegna.

1. Alla scadenza della concessione, o alla risoluzione della concessione per inadempienze contrattuali ai sensi dell'art. 10 del presente Regolamento, l'impianto sportivo con tutte le migliorie e attrezzature deve essere riconsegnato al Comune proprietario, previa verifica dello stato dei beni, a cura della Direzione Sport e Benessere o della Direzione Affari Generali e Decentramento-Circoscrizione e della Direzione Edilizia Pubblica e sulla scorta del verbale di consegna redatto.
2. L'impianto viene concesso con tutte le sue pertinenze mobili ed immobili che lo

corredano nello stato di fatto e d'uso in cui si trova.

Art. 12 – Entrata in vigore

1. Con l'entrata in vigore del presente regolamento cessa l'efficacia delle Linee Guida approvate con deliberazione di Giunta Comunale n. 619/2026.