



COMUNE DI TIVOLI

(Città Metropolitana di Roma Capitale)

COPIA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 264 del 28/10/2025

OGGETTO:	CONCESSIONE FINALIZZATA ALLA RIQUALIFICAZIONE E SUCCESSIVA GESTIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO STADIO COMUNALE OLINDO GALLI SITO IN LOCALITA' ARCI IN CONFORMITA' AL DISPOSTO DELL'ART.5 DEL D.LGS. 28/02/2021 n.38. INDIRIZZI.
-----------------	---

L'anno 2025 il giorno 28 del mese di OTTOBRE alle ore 12:00, in Tivoli, si è riunita la Giunta Comunale, nelle seguenti persone:

INNOCENZI MARCO	Sindaco	Presente
STRAFONDA GIORGIO	Vice - Sindaco	Presente
CECCHETTI DOMENICO	Assessori	Presente
D'IGNAZI SIMONETTA	Assessori	Presente
LAURI CLIZIA	Assessori	Presente
OSIMANI ERIKA	Assessori	Presente
OSIMANI GIANFRANCO	Assessori	Presente
TROPIANO VINCENZO	Assessori	Presente

Partecipa, Il Segretario Generale: dott. Francesco Rossi

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che

- il 18 marzo 2021 è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il decreto legislativo 28 febbraio 2021 n.38 recante misure *di riordino e la riforma delle norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi*;
- tale provvedimento dispone il riordino di norme tecniche e la semplificazione delle procedure amministrative in ordine alla realizzazione e manutenzione degli impianti sportivi, con l'obiettivo di assicurare un effettivo ammodernamento delle strutture, soprattutto in termini di accessibilità, efficientamento energetico e sicurezza, in linea con la normativa internazionale e gli standard europei;
- in seguito alla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del decreto sopra riportato, è stato dapprima approvato il D.L. "Sostegni", che ha disposto un primo rinvio dell'entrata in vigore della riforma dello sport, al 31 dicembre 2023 e in seguito il Decreto Sostegni Bis (D.L. 25 maggio 2021, n.73, convertito con L. 23 luglio 2021, n.106) che ha fissato l'entrata in vigore del sopra citato D.Lgs. 38/2021 al 1° gennaio 2023;
- l'art.5 del suddetto D.lgs. n.38/2021 prevede che: *le associazioni e le società sportive senza fini di lucro possono presentare agli enti locali, sul cui territorio insiste l'impianto sportivo da rigenerare, riqualificare o ammodernare, un progetto preliminare accompagnato da un piano di fattibilità economico finanziaria per la rigenerazione, riqualificazione e l'ammodernamento per la successiva gestione con la previsione di utilizzo teso a favorire l'aggregazione sociale e giovanile. Se l'ente locale riconosce l'interesse pubblico del progetto, affida direttamente la gestione gratuita dell'impianto all'associazione o alla società sportiva per una durata proporzionalmente corrispondente al valore dell'intervento e comunque non inferiore a cinque anni*;

Premesso inoltre che

- tale norma si pone come leva finanziaria per la riqualificazione degli

impianti e ha come unico presupposto applicativo la verifica da parte dell'ente della validità del progetto preliminare e del piano di fattibilità economico finanziaria per la riqualificazione in funzione dell'aggregazione sociale e giovanile;

- è interesse dell'Amministrazione Comunale rendere fruibili il maggior numero possibile di impianti sportivi mediante interventi da effettuare in proprio o da far effettuare a soggetti terzi ai quali concedere la gestione degli stessi;

- il progetto deve essere sottoposto alla valutazione di idoneità a perseguire l'interesse pubblico costituzionalmente tutelato, a cui vi si provvede ai sensi dell'art.4, comma 5 del testo di legge in commento;

Considerato che per raggiungere l'obiettivo di riqualificazione degli impianti sia necessaria una fattiva collaborazione con i soggetti del mondo dello Sport in ragione non solo della forte motivazione che li spinge ad occuparsi delle attività sportive a favore delle persone, ma altresì in ragione della loro particolare competenza in materia;

Dato atto che

- con deliberazione di Consiglio Comunale n.55 del 31/12/2024 è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2024/2029 - Sezione Strategica e Sezione Operativa;

- all'interno degli obiettivi strategici per il mandato viene sottolineata la funzione dello sport, come fenomeno che non riguarda solo la sfera del tempo libero e dell'intrattenimento, ma come importante fattore di inclusione sociale e territoriale e di promozione della città, nonché la centralità del ruolo delle realtà associative in ambito sportivo per il territorio e per la cittadinanza tutta;

- tra gli obiettivi previsti per il triennio sono in particolare individuati interventi di riqualificazione degli spazi sportivi, sia con riferimento all'impiantistica sportiva di base, sia per gli spazi di attività a libera fruizione, il miglioramento del coordinamento delle relazioni con gli attori associativi e istituzionali che compongono il mondo sportivo a livello locale, regionale e nazionale e la definizione di nuovi modelli gestionali per migliorare ulteriormente, nel medio periodo, l'utilizzo e la sostenibilità economica del patrimonio sportivo cittadino;

Considerato che

- il Comune di Tivoli è proprietario di diversi impianti sportivi, affidati in gestione a terzi con contratti di appalto e concessione scaduti o in scadenza, che forniscono servizi di primaria importanza per la collettività;
- tale impianto necessita di interventi di riqualificazione più o meno rilevanti, affinché possa continuare a svolgere la funzione fisiologica per il quale è stato realizzato;

Rilevato che

- con deliberazione n.44 in data 27/07/2004, il Consiglio Comunale ha approvato il Regolamento per la gestione e l'uso degli impianti sportivi del Comune di Tivoli;
- l'articolo 3 del Regolamento stabilisce che:
 - 1) Gli impianti sportivi comunali si distinguono in impianti primari e impianti secondari;
 - 2) Sono classificati come impianti primari quelli compatibili con le disposizioni regolamentari

Considerato che il Comune di Tivoli nell'esercizio delle funzioni cui è istituzionalmente preposto, supporta, promuove e facilita lo svolgimento dell'attività sportiva, ritenendolo uno dei compiti fondamentali dell'azione amministrativa;

Dato atto che tra gli impianti di potenziale interesse per investimenti da parte di terzi coerentemente con le finalità di cui al citato D.Lgs. n.38/2021 rientra lo stadio comunale Olindo Galli comprensivo della pista di atletica e relative pertinenze, impianto sportivo di rilevanza economica e di proprietà comunale appartenente al patrimonio indisponibile dell'Ente, ai sensi dell'art.828 del codice civile, essendo destinato al soddisfacimento dell'interesse della collettività e allo svolgimento delle attività sportive del calcio e dell'atletica leggera;

Ravvisata dunque l'opportunità di avviare una procedura di manifestazione di interesse volta a raccogliere le eventuali iniziative di rigenerazione, riqualificazione o ammodernamento da parte di associazioni o società sportive senza fine di lucro, coerenti con quanto stabilito dal sopra richiamato art. 5 del D.Lgs 38/2021, con riferimento all'impianto sportivo Stadio comunale Olindo Galli comprensivo della pista di atletica e relative pertinenze come riportato nella planimetria allegata;

Ricordato che, secondo l'art.4, comma 1, del D.Lgs. 165/2001 e ss.mm.ii., "gli organi di governo esercitano le funzioni di indirizzo politico-amministrativo, definendo gli obiettivi ed i programmi da attuare ed adottano gli altri atti rientranti nello svolgimento di tali funzioni, e verificano la rispondenza dei risultati dell'attività amministrativa e della gestione agli indirizzi impartiti;

Ravvisata l'esigenza di fornire al Dirigente del Settore VII, servizio Patrimonio i seguenti indirizzi:

- riservare, nell'ambito della procedura di selezione avviata a valle della presente deliberazione, la possibilità di partecipare alla procedura di selezione, ai sensi dell'art.5 del D.lgs. n.38/2021, alle sole Associazioni e Società Sportive senza fini di lucro;
- prevedere una durata della concessione in gestione non superiore a 9 anni in funzione dell'ammortamento preposto nel piano degli investimenti;
- valorizzare il possesso di una congrua esperienza, con particolare riferimento alla gestione di impianti sportivi analoghi a quello per il quale si procede, nonché la capacità di esprimere le potenzialità dell'impianto sportivo a favore della collettività e del territorio;
- valorizzare le proposte tecniche di gestione volte a determinare una sostanziale e radicale riqualificazione e/o rifunzionalizzazione e/o ammodernamento strutturale, anche parziale, dell'impianto concesso in gestione; nonchè, si apprezzeranno proposte finalizzate alla riqualificazione energetica dell'impianto sportivo;
- le proposte di fattibilità tecnica ed economico-finanziaria devono essere coerenti con lo stato di consistenza iniziale e funzionali all'aggregazione sociale e giovanile, con particolare attenzione alle fasce di utenza deboli e scolastica;

- Gestione da parte del Concessionario, diretta del bar all'interno del complesso sportivo;
- Gestione da parte del concessionario, diretta o tramite terzi, dei distributori automatici di alimenti e bevande all'interno del complesso sportivo;
- non prevedere un corrispettivo per la gestione da parte del concessionario;
- riservare minimo n.15 giornate gratuite di uso dell'impianto sportivo da parte dell'Amministrazione comunale per eventi a titolo esemplificativo e non esaustivo sportivi, ricreativi, culturali;
- prevedere, per il concessionario i seguenti vincoli:
 - garantire la fruibilità contemporanea dell'impianto sportivo alle attività sportive del gioco calcio e dell'atletica leggera e similari alle condizioni di seguito riportate:

a) Atletica: utilizzo annuale della pista di atletica con annessi spogliatoi Locali V9/V8/V4 e V5 a-b-c-d, palestra uffici per n.6 giornate settimanali dal lunedì al sabato.

Per quanto attiene ai soli costi di illuminazione dell'impianto che conseguentemente risultano per i due terzi a carico della atletica (sei giorni settimanali di utilizzo) e per un terzo a carico di altro soggetto sportivo che svolge attività calcistica (tre giorni settimana di utilizzo).

Per quanto riguarda il canone d'uso dell'impianto dovuto al concessionario è pari a euro 5.391,00 oltre IVA 22% 1.186,02 = euro 6.577,02 dovuto al concessionario.

b) Calcio: utilizzo annuale del campo di calcio e Spogliatoi, locali annessi e tribune

V6 – V7 - V10 oltre Locali Spogliatoi V8 - V9 in occasione e delle partite e locale V4 Palestra in occasione degli allenamenti per n.3 giornate settimanali. Per quanto attiene ai soli costi di illuminazione dell'impianto che conseguentemente risultano per i due terzi a carico della atletica (sei giorni settimanali di utilizzo) e per un terzo a carico del soggetto che svolge attività calcistica (tre giorni settimana di utilizzo).

Per quanto riguarda il canone d'uso stagionale dell'impianto dovuto al concessionario è pari a euro 20.175,00 oltre IVA 22% 4.438,50 = euro 24.613,50.

Ulteriori elementi di dettaglio saranno regolati liberamente tra le parti.

- la funzionalità e il decoro dell'impianto, determinando di norma

liberamente tariffe o prezzi di accesso; in particolare per quel che riguarda le tariffe applicabili all'attività sportiva non risultante aggiudicataria dell'avviso pubblico, le stesse dovranno essere calibrate al tipo di realtà sportiva in modo da rendere accessibile l'impianto e il servizio offerto;

- non trasformare il campo di gioco in erba in sintetico al fine di non perdere l'attuale omologazione della pista di atletica;
 - provvedere allaccio e/o alla voltura delle utenze quali ad es. energia elettrica, idrico a proprio carico;
- investimento minimo in interventi di riqualificazione e/o rifunzionalizzazione e/o ammodernamento strutturale pari ad € 500.000,00 sull'impianto concesso in gestione, con approvazione preventiva degli interventi da effettuare da parte della Giunta comunale e della congruità da parte del Dirigente del Settore VIII Lavori pubblici;

Dato atto che si dà mandato al Dirigente del Settore VII, servizio Patrimonio di procedere all'adozione degli atti conseguenti, anche di natura contabile, necessari a dare esecuzione alla presente deliberazione;

Di revocare la precedente delibera di Giunta Comunale n.138 del 01/08/2024 avente ad oggetto "*Gestione dell'impianto sportivo Stadio comunale Olindo Galli ad esclusione della pista di atletica e relative pertinenze sito in località Arci. provvedimenti*", in quanto non conforme ai nuovi indirizzi forniti dalla nuova Amministrazione;

Visti:

- il D.Lgs. n. 267/2000 - Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli EE.LL.;
- il D.Lgs. n. 118/2011 e ss.mm.ii.;
- il D.Lgs. n. 36/2023 e il D.Lgs. n. 38/2021
- il Regolamento per la gestione e l'uso degli impianti sportivi del Comune di Tivoli;
- lo Statuto Comunale ed il Regolamento di Contabilità;

Acquisiti, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, così come modificato dal D.L. 174/2012, i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile;

Con voti unanimi legalmente espressi anche ai fini dell'immediata esecutività

D E L I B E R A

1) Di dichiarare le premesse parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

2) Di revocare la precedente delibera di Giunta Comunale n.138 del 01/08/2024 avente ad oggetto "*Gestione dell'impianto sportivo Stadio comunale Olindo Galli ad esclusione della pista di atletica e relative pertinenze sito in località Arci. provvedimenti*", in quanto non conforme ai nuovi indirizzi forniti dalla nuova Amministrazione;

3) Di dare mandato al Dirigente del Settore VII, servizio Patrimonio di dare attuazione a quanto stabilito dall'art.5, del D.lgs. n.38/2021, provvedendo quindi, con procedura ad evidenza pubblica, all'individuazione di un'associazione sportiva o società sportiva senza fine di lucro cui sia demandata la riqualificazione e la gestione dell'impianto sportivo stadio comunale Olindo Galli comprensivo della pista di atletica e relative pertinenze come riportato nella planimetria allegata;

4) Di formulare nell'ambito della procedura di selezione, ai sensi dell'art.5 del D.lgs. n.38/2021, i seguenti indirizzi:

- riservare, nell'ambito della procedura di selezione avviata a valle della presente deliberazione, la possibilità di partecipare alla procedura di selezione, ai sensi dell'art.5 del D.lgs. n.38/2021, alle sole Associazioni e Società Sportive senza fini di lucro;
- prevedere una durata della concessione in gestione minima di 5 anni e non superiore a 9 anni in funzione dell'ammortamento preposto nel piano degli investimenti;
- valorizzare il possesso di una congrua esperienza, con particolare riferimento alla gestione di impianti sportivi analoghi a quello per il quale si procede, nonché la capacità di esprimere le potenzialità dell'impianto sportivo a favore della collettività e del territorio;
- valorizzare le proposte tecniche di gestione volte a determinare una sostanziale e radicale riqualificazione e/o rifunionalizzazione e/o ammodernamento strutturale, anche parziale, dell'impianto concesso in gestione; in particolare, si apprezzeranno proposte

finalizzate alla riqualificazione energetica dell'impianto sportivo;

- le proposte di fattibilità tecnica ed economico-finanziaria devono essere coerenti con lo stato di consistenza iniziale e funzionali all'aggregazione sociale e giovanile, con particolare attenzione alle fasce di utenza deboli e scolastica;
- Gestione da parte del Concessionario, diretta del bar all'interno del complesso sportivo;
- Gestione da parte del concessionario, diretta o tramite terzi, dei distributori automatici di alimenti e bevande;
- non prevedere un corrispettivo per la gestione da parte del concessionario;
- riservare minimo n.15 giornate gratuite di uso dell'impianto sportivo da parte dell'Amministrazione comunale per eventi a titolo esemplificativo e non esaustivo sportivi, ricreativi, culturali;
- prevedere, per il concessionario i seguenti vincoli:
 - garantire la fruibilità contemporanea dell'impianto sportivo alle attività sportive del gioco calcio e dell'atletica leggera e similari alle condizioni di seguito riportate:

a) Atletica: utilizzo annuale della pista di atletica con annessi spogliatoi Locali V9/V8/V4 e V5 a-b-c-d, palestra uffici per n.6 giornate settimanali dal lunedì al sabato.

Per quanto attiene ai soli costi di illuminazione dell'impianto che conseguentemente risultano per i due terzi a carico della atletica (sei giorni settimanali di utilizzo) e per un terzo a carico di altro soggetto sportivo che svolge attività calcistica (tre giorni settimana di utilizzo).

Per quanto riguarda il canone d'uso dell'impianto dovuto al concessionario è pari a euro 5.391,00 oltre IVA 22% 1.186,02 = euro 6.577,02 dovuto al concessionario.

b) Calcio: utilizzo annuale del campo di calcio e Spogliatoi, locali annessi e tribune

V6 – V7 - V10 oltre Locali Spogliatoi V8 - V9 in occasione e delle partite e locale V4 Palestra in occasione degli allenamenti per n.3 giornate settimanali.

Per quanto attiene ai soli costi di illuminazione dell'impianto che conseguentemente risultano per i due terzi a carico della atletica (sei giorni settimanali di utilizzo) e per un terzo a carico del soggetto che svolge attività calcistica (tre giorni settimana di utilizzo).

Per quanto riguarda il canone d'uso stagionale dovuto al concessionario è pari a euro 20.175,00 oltre IVA 22% 4.438,50 = euro 24.613,50.

Ulteriori elementi di dettaglio saranno regolati liberamente tra le parti.

- la funzionalità e il decoro dell'impianto, determinando di norma liberamente tariffe o prezzi di accesso; in particolare per quel che riguarda le tariffe applicabili all'attività sportiva non risultante aggiudicataria dell'avviso pubblico, le stesse dovranno essere calibrate al tipo di realtà sportiva in modo da rendere accessibile l'impianto e il servizio offerto;

- non trasformare il campo di gioco in erba in sintetico al fine di non perdere l'attuale omologazione della pista di atletica;
- provvedere allaccio e/o alla voltura delle utenze quali ad es. energia elettrica, idrico a proprio carico;

- investimento minimo in interventi di riqualificazione e/o rifunionalizzazione e/o ammodernamento strutturale pari ad € 700.000,00 sull'impianto concesso in gestione, con approvazione preventiva degli interventi da effettuare da parte della Giunta comunale e della congruità da parte del Dirigente del Settore VIII Lavori pubblici;

5) Di demandare al Dirigente del Settore VII di procedere all'adozione degli atti conseguenti, anche di natura contabile, necessari a dare esecuzione alla presente deliberazione.

Con voti unanimi legalmente espressi anche agli effetti della immediata eseguibilità

D E L I B E R A

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267

IL SINDACO
F.TO MARCO INNOCENZI

IL SEGRETARIO GENERALE
F.TO FRANCESCO ROSSI

PUBBLICAZIONE

R.P. n. 4312

Della su estesa deliberazione N° **264**, ai sensi dell'art. 124, comma 1°, del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con Decreto Legislativo 18/08/2000, n° 267, viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi e contestualmente, ai sensi dell'art.125 del citato Decreto Legislativo, la stessa è stata trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari.

Tivoli, lì 28/10/2025

L'ADDETTO ALLA PUBBLICAZIONE

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

La su estesa deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal 28/10/2025 al 12/11/2025

[] E' divenuta esecutiva decorsi giorni dalla data di inizio della pubblicazione ai sensi dell'art. 134, comma 3° del Testo Unico sull'ordinamento degli enti locali, approvato con Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267.

[X] E' stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del Testo Unico sull'ordinamento degli enti locali, approvato con Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267.

Tivoli, lì 28/10/2025

IL SEGRETARIO GENERALE
F.TO FRANCESCO ROSSI

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n. 82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico e' memorizzato digitalmente ed e' rintracciabile sul sito del Comune di Tivoli.
