



Città di Cardano al Campo

Piazza Giuseppe Mazzini n. 19
21010 Cardano al Campo (VA)
www.comune.cardanoalcampo.va.it

Affidamento gestione impianti sportivi di calcio via Carreggia

STIMA ECONOMICA

PREMESSO che:

- il Comune di Cardano al Campo è proprietario dell'impianto sportivo per il gioco del calcio denominato "Papa Giovanni Paolo II" situato in via Carreggia, composto da un campo a 11 in erba naturale con relativi spogliatoi – edificio in muratura dotato di servizi igienici e docce – dotato di impianto di illuminazione e di impianto di irrigazione, due aree laterali per uso allenamenti, due campetti per il calcetto con manto in sintetico, di cui uno coperto, anch'essi serviti di appositi spogliatoi e servizi igienici prefabbricati, sono inoltre presenti due tribune per il pubblico in struttura metallica, alcuni locali adibiti a magazzino, lo [stato dei luoghi degli impianti è stato rilevato ad oggi](#), per quanto possibile, come da relazione allegata;
- il suddetto impianto sportivo è un bene patrimoniale indisponibile strumentale all'esercizio di un pubblico servizio, sul bene insiste quindi un vicolo funzionale coerente con la sua vocazione naturale ad essere impiegato a favore della collettività per lo svolgimento delle attività sportive relative al gioco calcio;
- le attuali concessioni di utilizzo dei campi da calcio del plesso sportivo Papa Giovanni Paolo II di via Carreggia [sono in scadenza a fine agosto](#);
- l'Amministrazione Comunale con la deliberazione G.C. n. 53 del 28/05/2025 ha stabilito, tra l'altro, [di non gestire direttamente gli impianti sportivi e di avviare l'iter di affidamento](#) della gestione del campo sportivo e dei campi di calcetto, indicando specifici indirizzi;

DATO ATTO che gli impianti sportivi di calcio per come attualmente organizzati e per lo stato manutentivo in cui si trovano nel compendio sportivo di via Carreggia [sono complessivamente configurabili come impianti con rilevanza economica](#).

DATO ATTO che la scelta gestionale dei medesimi è qualificabile come "concessione di servizi" e deve essere affidata nel rispetto delle previsioni di cui all'art 187 del D.Lgs.36 del 2023 "Codice dei contratti pubblici" e s.m..

RICHIAMATO l'art. 179 del Codice Appalti che indica che il valore della concessione è costituito dal fatturato totale del concessionario per tutta la durata del contratto, stimato dall'Ente, quale corrispettivo dei servizi oggetto della concessione (comma 1).

Il valore stimato della concessione deve essere calcolato secondo un metodo oggettivo specificato nei documenti di gara della concessione (comma 3).

Il presente documento esplicita le modalità con cui è stato stimato il valore della concessione.

Si è considerato che l'oggetto della concessione è costituito dalla gestione dell'impianto sportivo per il gioco del calcio denominato "Papa Giovanni Paolo II" situato in via Carreggia, composto da un campo a 11 in erba naturale con relativi spogliatoi – edificio in muratura dotato di servizi igienici e docce – dotato di impianto di illuminazione e di impianto di irrigazione, due aree laterali per uso allenamenti, due campetti per il calcetto con manto in sintetico, di cui uno coperto, anch'essi serviti di appositi spogliatoi e servizi igienici prefabbricati, sono inoltre presenti due tribune per il pubblico in struttura metallica, alcuni locali adibiti a magazzino.

Lo stato dei luoghi è riportato nell'apposita relazione.

Con l'atto di indirizzo fornito dall'Amministrazione Comunale con delibera di Giunta Comunale n°53 del 28/05/2025 è stata demandata al Servizio Programmazione e Sviluppo del Territorio, la definizione dell'utilizzo ottimale degli impianti sportivi Comunali di via Carreggia, secondo le seguenti disposizioni:

- la gestione dovrà essere unica per tutti i campi da calcio di via Carreggia, ossia il campo a 11, e i due campetti, inclusi tutti i manufatti e fabbricati ;
- al gestore sono attribuite le spese di manutenzione ordinaria, custodia, apertura e chiusura, taglio erba, pulizie;
- al gestore competono le spese per le forniture di acqua, elettricità e gas.

La stima dei costi è stata pertanto valutata considerando le seguenti attività di gestione:

- apertura e chiusura dell'impianto sportivo;
- custodia dell'impianto sportivo;
- gestione dell'utilizzo e dell'affitto dei campi;
- pulizia degli ambienti e dei vari locali;
- taglio delle aree a prato per mantenere funzionale il campo ;
- manutenzione ordinaria impianti (piccole manutenzioni da idraulico ed elettricista);
- manutenzione ordinaria campi da calcetto in sintetico (manto, segnaletica, arredi, etc);

Dal punto di vista delle coperture si rileva che la redditività dell'impianto è sostanzialmente derivante dalle tariffe di affitto dei campi. Il concessionario dovrà attivarsi nella gestione dell'intero impianto al fine di mantenere l'equilibrio economico garantendo all'Ente sia l'esercizio degli impianti aperti al pubblico sia l'aggregazione sociale per il tramite della pratica sportiva.

Si allega dettaglio di spese ed entrate.

COSTI DI GESTIONE

assicurazioni	1.500	
pulizia spogliatoi	13.500	5 ore al giorno per 5 giorni per 9 mesi
sanificazione mensile	1.000	
materiale igienico sanitario	1.500	
cancelleria	300	
pulizia aree esterne	850	2 ore alla settimana
spese telefoniche	240	
manutenzione delle aree a prato	1.800	6 tagli annuali
manutenzione siepi	800	2 interventi all'anno
spurghi	400	pulizia periodica scarichi
manutenzione defibrillatore	560	verifica periodica e sostituzione consumabili
rimozione neve/ghiaccio	800	4 interventi all'anno
attrezzatura sportiva	1.200	palloni, reti etc
	24.450	

**COSTI DI MANUTENZIONE -
manutenzione di base**

manutenzione periodica campo erba a 11	5.000	bonifica e mantenimento manto erboso - stima 500 euro mensili
manutenzione periodica campetti in erba sintetica per n. 2 campetti	4.000	
manutenzione impianto di irrigazione	1.200	verifica annua e relativa manutenzione
manutenzione impianto di illuminazione	700	verifica annua e relativa manutenzione
manutenzione copertura campetti	500	verifica annua e relativa manutenzione
manutenzione edile pavimentazioni e percorsi esterni	300	
manutenzione impianto idrico sanitario	500	
manutenzione impianto elettrico	600	
manutenzione tribune	770	
	13.570	

COSTI PER LE FORNITURE

fornitura metano	13.580	importo per riscaldare gli tutti gli spogliatoi
fornitura acqua potabile	3.000	importo per docce e irrigazione campo a 11 e 2 campetti
fornitura energia elettrica campo a 11	3.200	impianto di illuminazione relativo al solo campo a 11 a LED
fornitura energia elettrica campetti e spogliatoi e tutti gli altri impianti	6.000	spesa stimata per un intero anno
	25.780	

Totale dei costi 63.800

Entrate

affitto del campo scoperto stima 15 - ore / settimanali mesi estivi	19.800	tariffa stabilita dall'amministrazione
affitto campo coperto a 7 -20 ore settimanali 10 mesi all'anno	30.800	tariffa stabilita dall'amministrazione
incasso da tornei	1.200	
incasso da sponsor	500	
entrate da quote associative o altri proventi e contributi da Enti	7.500	
pagamento ingresso partite di campionato	-	
	59.800	
contributo complessivo dell'Amministrazione comunale	4.000	

Totale delle potenziali entrate 63.800

Tariffa massima oraria per l'anno 2025 euro 55/ora