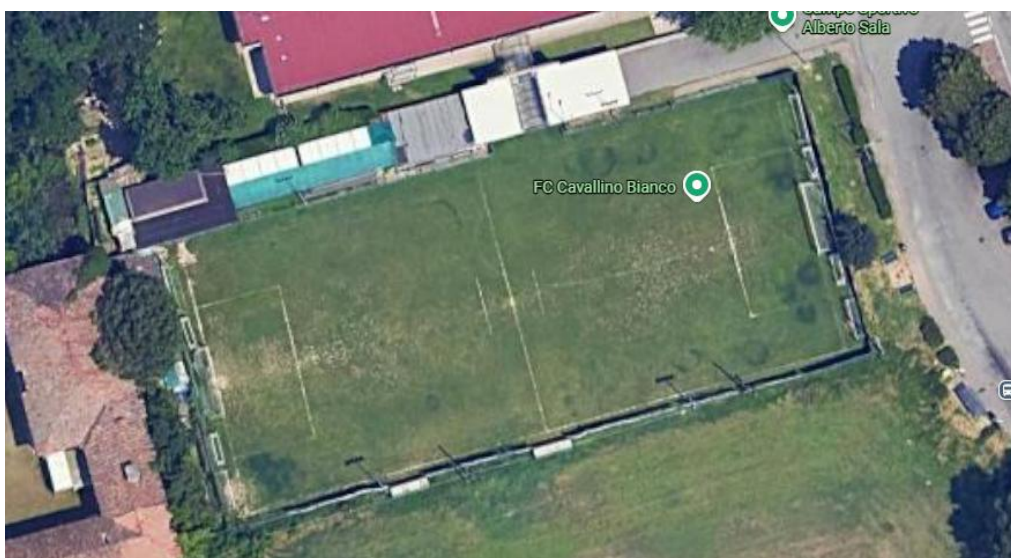




Area Servizi alla Collettività – Ufficio Sport

**CAMPO SPORTIVO A.SALA, VAI UNICO POASCO
RELAZIONE ISTRUTTORIA I FINI DELL’AFFIDAMENTO DELL’IMMOBILE A F.C.
CAVALLINO BIANCO A.S.D.**

1. INQUADRAMENTO URBANISTICO/TERRITORIALE



L’impianto sportivo è ubicato presso il quartiere di Poasco, in via Unica e confina a Nord con gli edifici che ospitano la scuola primaria I. Calvino e l’asilo nido comunale “I Pulcini”.

Sul fronte ovest confina con “Cascina Ronco” edificio rurale realizzato nella sua conformazione odierna a metà del 1800, che in tempi recenti è stata soggetta a crolli e abbattimenti per messa in sicurezza.

La cascina e anche l’area su cui insiste il campo sportivo, sono ricomprese nel comparto di trasformazione del Piano di Recupero di iniziativa privata approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 92/2018, di cui alla convenzione urbanistica rep. n.5852 raccolta n.4670 del 29/03/2022. Il progetto edilizio prevede una dismissione del suddetto campo, tuttavia il suddetto Piano di Recupero non risulta ancora avviato.

2. CARATTERISTICHE DELL’IMPIANTO SPORTIVO

L’impianto è costituito da un campo da calcio a 7 in erba naturale (scoperto) e un piccolo edificio prefabbricato che ospita i locali di servizio: bagni, spogliatoi, magazzini e segreteria. Si segnala la presenza di barriere architettoniche. Il campo da calcio è dotato di illuminazione.

3. INQUADRAMENTO NORMATIVO ED ATTI DI PROGRAMMAZIONE E INDIRIZZO APPLICABILI

Si richiamano di seguito atti assunti dall’Amministrazione Comunale e disposizioni normative vigenti relative al procedimento tecnico-amministrativo attinente all’affidamento del campo sportivo in oggetto:

- **art 118 della Costituzione** che recita: “ i comuni favoriscono l’autonoma iniziativa dei cittadini, singoli e associati, per lo svolgimento di attività di interesse generale, sulla base del principio di sussidiarietà”;



- la **D.C.C. n. 62 del 15/12/2025** di approvazione del DUP 2026-2028 - Missione 06 - Programma 1 che, tra le altre, attribuisce allo sport una funzione di integrazione e di apprendimento di alcuni dei valori che concorrono allo sviluppo della comunità;

- Il **Regolamento per l'uso di impianti sportivi di proprietà comunale ai sensi della Legge Regionale nr. "27/2006"**, approvato con D.C.C. nr. 67/2008, che definisce il Campo sportivo "A. Sala" quale impianto sportivo senza rilevanza economica (definito pertanto come improduttivo di utili o produttivo di introiti esigui insufficienti a coprire i costi di gestione), e contestualmente definisce la modalità e principi per l'affidamento degli impianti sportivi senza rilevanza economica, i cui elementi principali vengono di seguito evidenziati:

- Concessione d'uso dell'immobile, definito come il provvedimento con il quale l'Amministrazione autorizza l'uso e la conduzione di un impianto sportivo senza rilevanza imprenditoriale per lo svolgimento delle attività previste nello stesso;
- Durata della concessione di norma triennale;
- Concessionario: Associazioni Sportive Dilettantistiche costituite ai sensi della Legge n. 289/2002 art. 90 e iscritte all'Albo comunale delle associazioni, ad enti di promozione sportiva, a federazioni sportive nazionali;
- Le procedure di selezione devono rispettare principi di trasparenza, correttezza ed imparzialità nonché adeguata pubblicizzazione
- Obblighi del concessionario:
 - assenza di scopo di lucro;
 - obbligo di redazione del bilancio o rendiconto economico finanziario.

Si evidenzia che la norma citata nel regolamento è stata abrogata dall'articolo 17, comma 1 della Legge Regionale 6 dicembre 2024, n. 20 per adeguare l'ordinamento regionale alla riforma nazionale dello sport (in particolare al D.Lgs. 38/2021 che regola a livello statale l'affidamento degli impianti pubblici) e al nuovo Codice dei Contratti Pubblici;

- il **D.Lgs. n.38/2021** *"Attuazione dell'articolo 7 della legge 8 agosto 2019, n. 86, recante misure in materia di riordino e riforma delle norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi e della normativa in materia di ammodernamento o costruzione di impianti sportivi"*, in particolare a quanto definito dall'Art. 6. Uso degli impianti sportivi:

c1. *"L'uso degli impianti sportivi in esercizio da parte degli enti locali territoriali è aperto a tutti i cittadini e deve essere garantito, sulla base di criteri obiettivi, a tutte le società e associazioni sportive"*.

c 2. *"Nei casi in cui l'ente pubblico territoriale non intenda gestire direttamente gli impianti sportivi, la gestione è affidata in via preferenziale a società e 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 di criteri generali e obiettivi per l'individuazione dei soggetti affidatari"*.

- **D.lg. 36/2023**, in particolare nelle seguenti parti:

- Libro IV - del partenariato pubblico-privato e delle concessioni, Parte II - dei contratti di concessione Titolo I - L'ambito di applicazione e i principi generali, Art. 181. (Contratti esclusi)
 - c.1. *I servizi non economici d'interesse generale non rientrano nell'ambito di applicazione della presente Parte.*
 - c. 3. *All'affidamento dei contratti di concessione esclusi dall'ambito di applicazione della presente Parte si applicano i principi dettati dal Titolo I della Parte I del Libro I.*
- Principi Generali, Libro I, Parte I, Titolo I, in particolare art. 1 Principio del risultato, art.2 Principio della fiducia, art 3: *Principio dell'accesso al mercato* e art. 6. Principi di solidarietà e di sussidiarietà orizzontale. Rapporti con gli enti del Terzo settore.

- **D.P.R. 917/1986 (TUIR: testo unico sulle imposte e sui redditi), art. 148** che dà una definizione delle attività commerciali da quelle non commerciali, al fine dell'applicazione di agevolazioni fiscali, in particolare al comma 3, prevede agevolazioni fiscali destinate agli enti non commerciali di natura associativa, specificando e attività istituzionali svolte da tali enti, nei confronti dei propri associati, e non aperti a un pubblico indifferenziato, non si considerano commerciali:



c.3. Per le associazioni politiche, sindacali e di categoria, religiose, assistenziali, culturali, sportive dilettantistiche, di promozione sociale e di formazione extra-scolastica della persona, nonché per le strutture periferiche di natura privatistica necessarie agli enti pubblici non economici per attuare la funzione di preposto a servizi di pubblico interesse, non si considerano commerciali le attività svolte in diretta attuazione degli scopi istituzionali, effettuate verso pagamento di corrispettivi specifici nei confronti degli iscritti, associati o partecipanti, di altre associazioni che svolgono la medesima attività e che per legge, regolamento, atto costitutivo o statuto fanno parte di un'unica organizzazione locale o nazionale, dei rispettivi associati o partecipanti e dei tesserati dalle rispettive organizzazioni nazionali, nonché le cessioni anche a terzi di proprie pubblicazioni cedute prevalentemente agli associati

La differenza principale tra un servizio reso al pubblico e un servizio reso ad associati in ambito associativo/terzo settore riguarda la natura giuridica, fiscale e lo scopo dell'attività svolta dall'ente, ed è distinta dal concetto di attività di pubblico interesse.

- **Determinazione ANAC n.4 del 7 luglio 2011** – avente ad oggetto tracciabilità flussi finanziari ove si specifica che:

Le concessioni di beni sono escluse dalla normativa sulla tracciabilità, non afferendo alla realizzazione di un lavoro, di un servizio o di una fornitura. Esse hanno infatti ad oggetto il godimento di un bene pubblico *dietro corrispettivo*. *Tuttavia, nel caso in cui l'oggetto della concessione sia rappresentato non dal bene in sé considerato, bensì dal bene in quanto idoneo ad apprestare un servizio reso al pubblico, si configura una concessione di servizi assoggettata al codice, alla quale si applica anche la disciplina sulla tracciabilità.*

- **Legge n. 724/1994, art. 32, comma 8**, che stabilisce che i canoni annui per i beni del patrimonio indisponibile dei comuni sono determinati dai comuni stessi in rapporto alle caratteristiche dei beni, permettendo anche di applicare tariffe inferiori a quelle di mercato in caso di assegnazione per scopi sociali o di interesse pubblico (come la gestione di impianti sportivi o servizi alla comunità).

4. PREMESSE

In merito alle modalità di affidamento dell'impianto sportivo, le norme e la giurisprudenza chiariscono che non esiste un unico principio applicabile, ma che lo stesso dev'essere valutato di caso in caso, elemento, quello relativo alla suddetta valutazione, riconducibile al Art. 4. (Criterio interpretativo e applicativo).

In merito all'impianto sportivo in oggetto, si rileva che è caratterizzato dai seguenti elementi:

- ridotte dimensioni, per i quali non è ipotizzabile l'uso diffuso di una tariffa;
- impianto nel suo complesso non remunerativo;
- impianto da destinarsi ad un uso associativo;

Si ritiene pertanto che l'affidamento debba rientrare nella fattispecie di concessione strumentale di bene pubblico, e pertanto, ai sensi dell'art. 181 del D.gs 36/2023 e compresa nella fattispecie dei contratti esclusi dall'applicazione del Codice in relazione alle norme sulla concessione di servizi.

Ne discende, che la concessione amministrativa di un bene indisponibile, funzionale a offrire un servizio sportivo rivolto solo ai propri associati e non a un pubblico indistinto, è escluso dalla normativa sulla tracciabilità.

In merito al calcolo del canone annuo da porre alla base dell'affidamento, si rimanda integralmente alla perizia di stima allegata alla presente, che valuta congruo un canone di Euro 706,81.

5. MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

Con Determinazione. n. 90 del 27/05/2026 è stata avviata una indagine esplorativa di mercato, con pubblicazione all'albo pretorio e alla sezione amministrazione trasparente del Comune.

Di seguito gli elementi salienti dell'avviso:

- **FINALITA'**: indagine esplorativa pubblica finalizzata ad accogliere la manifestazione di interesse da parte dei soggetti che intendano gestire l'impianto sportivo in oggetto secondo un modello gestionale teso a realizzare le seguenti finalità di interesse pubblico:
 - promuovere la pratica sportiva con finalità prevalentemente ludico-motorie-ricreative-educative;
 - valorizzare l'associazionismo sportivo espressione del territorio e che da anni opera nel settore sportivo, senza finalità di lucro;



-
- realizzare, in applicazione del principio di sussidiarietà delineato dall'art. 118 della Costituzione, una gestione dei servizi a valenza sociale, con la collaborazione di soggetti utilizzatori;
 - ottenere una conduzione efficace ed efficiente dell'impianto, senza oneri ordinari a carico del Comune;
 - salvaguardare il patrimonio dell'impianto sportivo e contestualmente contribuire con riconoscimento al Comune di un canone concessorio sostenibile rispetto alle attività ivi svolte;
 - concorrere alla realizzazione sul territorio di attività di coordinamento e connessione fra i progetti del Comune e le attività di altre associazioni;
 - **SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE:** Ai sensi del "Regolamento per l'uso di impianti sportivi di proprietà comunale" approvato con D.C.C. nr. 67/2008, sono ammessi a partecipare alla procedura associazioni o società sportive senza scopo di lucro iscritte all'albo delle associazioni del Comune di San Donato Milanese; Il soggetto partecipante dovrà essere in possesso, pena l'esclusione, dei seguenti requisiti:
Requisiti generali:
 - non trovarsi in alcuna delle situazioni che precludono la partecipazione alle gare ex art. 94 e successivi del D. Lgs.36/2023;
 - assenza di situazioni debitorie nei confronti del Comune di San Donato Milanese;Requisiti di idoneità professionale:
 - requisito di idoneità professionale previsto dall'art. 100 del D. Lgs.n. 36/2023: Iscrizione al Registro Nazionale delle Associazioni Sportive Dilettantistiche;Requisiti di capacità tecnico-professionale:
 - avere maturato esperienza nella organizzazione e gestione di attività sportive nei tre anni precedenti;
 - avere maturato esperienza nella gestione di un impianto sportivo nei tre anni precedenti;
 - **PROCEDURA PER L'AFFIDAMENTO:** Nel caso pervenga una sola manifestazione d'interesse, il Comune procederà con la proposta di affidamento diretto al soggetto interessato alle condizioni economiche individuate e previa verifica dei requisiti. Qualora pervenissero più manifestazioni di interesse qualificate, verrà avviata procedura selettiva informale mediante lettera di invito via PEC a tutti i soggetti che hanno presentato validamente manifestazione di interesse entro i termini, con aggiudicazione con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ove gli elementi costituenti il punteggio verranno definiti sulla base dei principi qualificanti così come definiti con 90 del 27/05/2026 e riportati al p.to 3.;
 - **DURATA DELLA CONCESSIONE E CONDIZIONI:** La concessione in gestione dell'impianto dell'impianto sportivo "A. Salla" e relative pertinenze, così come individuato nell'allegata planimetria si prevede essere di durata di nr. tre anni, con possibilità di prolungare la gestione per ulteriori due anni. La concessione sarà regolata da apposita convenzione, secondo lo schema allegato al presente avviso. Si dà evidenza che l'area su cui insiste il campo sportivo rientra nel piano di recupero relativo agli immobili e alle aree site nel Comune Di San Donato Milanese denominate "Cascina Ronco". Pertanto il Comune si riserva di recedere anticipatamente il contratto qualora le suddette opere si avviassero nel periodo di vigenza dello stesso.
 - **RAPPORTI ECONOMICI:** Il Concessionario dovrà corrispondere al Comune un canone concessorio annuo congruo a mantenere l'equilibrio economico della gestione, in considerazione delle caratteristiche dell'impianto e del servizio sportivo quale servizio pubblico che dovrà essere reso nel corso della durata del contratto. Si prevede che Il canone concessorio per la gestione dell'impianti non debba essere inferiore al canone precedentemente definito nell'ultima assegnazione degli stessi oltre all'applicazione di un aggiornamento ISTAT a maggio 2024, stimato in Euro 580,00 oltre IVA di legge, pari a Euro 707,60.

Come si evince dallo schema di contratto allegato alla manifestazione d'interesse, restano in capo al concessionario le manutenzioni ordinarie, mentre le manutenzioni straordinarie rimangono in capo al Comune.



5. ESITO MANIFESTAZIONE D'INTERESSE – DISANIMA ISTANZA PRESENTATA DA ASD F.C. CAVALLINO BIANCO

In esito alla suddetta indagine di mercato, è pervenuta un'unica manifestazione d'interesse da parte di ASD F.C. Cavallino Bianco avente sede legale in San Donato Milanese, via Unica Poasco n. 13 - Codice Fiscale:97360460154, agli atti prot. n. 25448 del 29/06/2026.

Trassasi di ASD senza scopo di lucro, iscritta all'albo comunali delle associazioni sportive, Numero Iscrizione: 62.

Si rielva che l'associazione soddisfa a tutti requisiti rihiesti:

Requisiti generali:

- non trovarsi in alcuna delle situazioni che precludono la partecipazione alle gare ex art. 94 e successivi del D. Lgs.36/2023;
- assenza di situazioni debitorie nei confronti del Comune di San Donato Milanese;

Requisiti di idoneità professionale:

- requisito di idoneità professionale previsto dall'art. 100 del D. Lgs.n. 36/2023: Iscrizione al Registro Nazionale delle Associazioni Sportive Dilettantistiche con nr. 18182, affiliata anche alla F.I.G.C. mart. 675869

Requisiti di capacità tecnico-professionale:

- avere maturato esperienza nella organizzazione e gestione di attività sportive nei tre anni precedenti, svolti presso il medesimo campo A. Sala;
- avere maturato esperienza nella gestione di un impianto sportivo nei tre anni precedenti, il medesimo impianto sportivo A. Sala.

L'associazione inoltre intende svolgere presso l'impianto sportivo le medesime attività che già svolge, rivolta a propri associati:

- corsi per bambini dai 5 agli 8 anni;
- organizza attività e tornei anche in ollaborazione con la squadra oratoriana di Poasco.
- 1 squadra iscritta all FiGC di terza categoria, formata da ragazzi di 25-30 anni.

Si rileva che l'associazione è particolarmente radicata nel territorio, in particolare nel quartiere di Poasco, zona periferica di San Donato Milanese.

Dall'ultimo rendiconto economico, al 30 giugno 2025, agli atti prot.nr. 25669 del 30/06/2026, riporta:

Entrate: Euro 19.850,00;

Uscite: Euro 19.276,00

Rendiconto previsionale per la stagione sportiva 2025/2026

Entrate: Euro 21.574;

Uscite: Euro 21.086,00

Si ritiene pertanto essere presenti i presupposti per l'affidamento diretto dela concessione dell'immobile di cui al'oggetto ASD F.C. Cavallino Bianco.

Il RUP

dott. ing. Rossella Enrica Tolomei

(Sottoscritta digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n.82/2005 e s.m.i.)



Comune di San Donato Milanese

CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

Area Servizi alla Collettività – Ufficio Sport

Rossella Enrica Tolomei

tel. 0252772605

e-mail r.tolomei@comune.sandonatomilanese.mi.it

Tolomei
Rossella
Enrica
14.09.2026
17:55:05
GMT+02:00

