



CITTÀ DI VENARIA REALE
PROVINCIA DI TORINO

**SETTORE LAVORI PUBBLICI E FONDI EUROPEI
SERVIZIO PATRIMONIO**

**CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DELL'IMPIANTO SPORTIVO EX
BOCCIODROMO "UMBERTO GRANAGLIA" E AREA LIMITROFA.**

FAQ – Risposte alle domande più frequenti del 18 marzo 2026

1) E' possibile demolire e ricostruire parte della struttura esistente?

Risposta: Nella documentazione di gara non viene espressamente vietato l'intervento di demolizione e ricostruzione di parte della struttura esistente, pertanto tale intervento è ammissibile fermi restando i vincoli previsti nella documentazione di gara stessa.

Si precisa che dovranno essere **obbligatoriamente** ricostituite attraverso strutture permanenti le volumetrie e superfici attualmente esistenti.

2) È possibile ampliare la superficie coperta dell'impianto?

Risposta: Come previsto dal punto 3.4 del Capitolato Speciale: *“Non è consentito alcun aumento di SLP rispetto all'esistente attraverso la realizzazione di nuovi manufatti permanenti. È invece consentito il posizionamento di strutture amovibili quali gazebo, dehor e container, comunque nel limite massimo del 10% della superficie coperta dell'edificio già ivi realizzato, ferma restando la necessità di richiesta e ottenimento dei prescritti titoli abilitativi edilizi necessari, previsti dalle norme vigenti in materia.*

Il montaggio di una o più tensostrutture e/o strutture amovibili destinate a spogliatoi è consentito, purché sia strettamente funzionale all'impianto sportivo al fine dello svolgimento dell'attività sportiva e non verrà considerato ai fini del conteggio dei limiti di aumento di SLP di cui al precedente capoverso”.

Si specifica che per superficie coperta si intende l'area, misurata in metri quadrati [m2], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno.

Per SLP si intende la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano, misurata in metri quadrati [m²].

3) L'area aggiuntiva di circa 5.500 mq può essere utilizzata per nuove strutture sportive o coperture?

Risposta: Si rimanda al riscontro fornito alla domanda numero 2.

4) È possibile installare strutture leggere come tensostrutture, coperture sportive o spazi coperti temporanei?

Risposta: Si rimanda al riscontro fornito alla domanda n. 2 e si rinvia contestualmente al D.P.R. 380/2001 e ss. mm. ii. per la parte strettamente inerente al tema delle strutture temporanee.

Si precisa che l'aumento di SLP è consentito solamente con tensostrutture amovibili non fisse e chiudibili.

5) È possibile realizzare soppalchi o ampliamenti interni all'edificio?

Risposta: E' ammessa la possibilità di realizzare soppalchi o ampliamenti interni all'edificio realizzati mediante il posizionamento di strutture amovibili, purché strettamente funzionali all'impianto sportivo al fine dello svolgimento dell'attività sportiva ed espressamente individuati nella proposta progettuale presentata in sede di gara, nel rispetto della normativa igienico-sanitaria, edilizia e sportiva vigente.

6) I campi sportivi coperti con strutture permanenti (travi in lamellare e/o americane e teloni) è possibile?

Risposta: Si rimanda al riscontro fornito alla domanda n. 2.

7) I campi sportivi coperti in ampliamento di cui al punto precedente fanno SLP? Sono esonerati da oneri di urbanizzazione e costo di costruzione?

Risposta: Si rimanda al riscontro fornito alla domanda n. 2 per il quesito inerente i campi sportivi coperti in ampliamento.

Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione, a titolo esemplificativo e non esaustivo: qualora il richiedente sia una Onlus/Società senza fini di lucro ai sensi delle normative vigenti non sono richiesti oneri di urbanizzazione/costo di costruzione; qualora il richiedente abbia scopo di lucro dovrà essere corrisposto il contributo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR 380/2001. Nella fattispecie qualora la struttura sia aperta sarà corrisposta la sola quota del costo di costruzione, qualora invece la struttura sia un volume stabilmente chiuso (che costituisce pertanto superficie utile lorda) occorrerà corrispondere la quota del costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione.

Per quanto riguarda i costi quali i contributi di costruzione e gli oneri di urbanizzazione si rimanda a quanto previsto dal Regolamento in materia di oneri di urbanizzazione, monetizzazione e standard pubblici consultabile al seguente *link*: <https://sit.comune.venariareale.to.it/regolamenti-comunali-edilizia> e alle tabelle per oneri di urbanizzazione, costo di costruzione, monetizzazione aree a servizi pubblici, opere di urbanizzazione a scomputo oneri: <https://sit.comune.venariareale.to.it/oneri-urbanizzazione>.

8) Vi sono vincoli particolari per la possibile realizzazione futura di una piscina, chiudibile di inverno con una tensostruttura?

Risposta: La documentazione di gara non vieta espressamente la possibile realizzazione di una piscina, chiudibile di inverno con una tensostruttura, pertanto la stessa è consentita purché sia strettamente funzionale all'impianto sportivo al fine dello svolgimento dell'attività sportiva (No Solarium).

Per il montaggio della tensostruttura di copertura si rimanda a quanto previsto al riscontro fornito alla domanda numero 2.

9) Qual è la percentuale minima di attività sportiva richiesta dal vincolo di destinazione?

Risposta: Il vincolo di destinazione previsto nella documentazione di gara non prevede una percentuale minima di attività sportiva, in quanto ai sensi del punto 2.1 del Capitolato Speciale l'attività prevalente dovrà essere quella sportiva. Detta destinazione, ai sensi del punto 4.3 del Capitolato Speciale non pregiudica l'ammissibilità delle attività accessorie strettamente pertinenti allo svolgimento dell'attività principale (utilizzo sportivo), quali ad esempio l'attività di pubblico esercizio (es. bar a servizio dei fruitori dell'impianto sportivo) con i vincoli e le modalità indicate al punto 2.3 del Capitolato Speciale medesimo. Le attività accessorie devono configurarsi come attività **residuali**, da intendersi pertanto svolte nello stretto limite necessario a garantire il servizio

ai fruitori dell'impianto sportivo. Per il significato del termine fruitori si rimanda al Parere della Regione Piemonte protocollo 00001205/2025 del 21.03.2025.

La superficie destinata alla somministrazione non potrà essere maggiore di quella attualmente esistente come prevista dagli elaborati progettuali approvati dall'Ente.

A tal proposito si ricorda che nella proposta progettuale presentata occorrerà individuare su un apposito *Layout* le diverse attività, sportive e non, che si prevede di svolgere presso la struttura con l'indicazione delle rispettive superfici.

10) Sono consentite attività complementari come *coworking*, sale riunioni, formazione o seminari?

Risposta: Le attività complementari sono consentite solo se strettamente connesse allo svolgimento di attività sportive.

11) Il bar o punto ristoro può essere aperto anche al pubblico esterno?

Risposta: NO. Come previsto nel punto 2.1 del Capitolato Speciale il concessionario potrà allestire, mettere in funzione e gestire un servizio di bar e ristoro all'interno dell'impianto sportivo, **riservato esclusivamente ai fruitori dell'impianto medesimo**, secondo la vigente normativa regionale ed in conformità a quanto previsto nella relativa scheda normativa del P.R.G.C. per l'immobile in oggetto.

Relativamente all'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, per il significato del termine fruitori si rimanda al Parere della Regione Piemonte protocollo 00001205/2025 del 21.03.2025 avente ad oggetto: "Quesiti Prot. n. 1717/A2009B del 19/02/2025 e Prot. n. 80/A2009C del 03/03/2025 in merito all'art. 8, comma 6, lett. i) della L.R. n. 38/2006 in caso di somministrazione di alimenti e bevande nei complessi sportivi".

12) È possibile affittare spazi a professionisti come fisioterapisti, psicologi dello sport o nutrizionisti?

Risposta: Come previsto nel punto 4.4 del Capitolato Speciale è fatta salva la possibilità per il Superficiario di affidare a terzi aspetti parziali e specialistici della gestione degli impianti sportivi, nei limiti e con le modalità previste dalle norme vigenti in materia ed in relazione a quanto specificato nella Proposta Progettuale presentata in sede di gara, ma sempre e comunque con risorse e responsabilità, giuridica ed economica, direttamente e interamente a carico del Superficiario.

Tali eventuali attività dovranno essere esercitate esclusivamente a servizio dei fruitori dell'impianto e non potranno essere svolte come pubblico esercizio.

Per il significato del termine fruitori si rimanda al Parere della Regione Piemonte protocollo 00001205/2025 del 21.03.2025 sopra indicato.

13) È possibile affittare spazi a terzi (professionisti, società sportive, scuole)?

Risposta: Sì. Secondo quanto previsto al punto 2.1 del Capitolato Speciale il superficiario deve attivare collaborazioni e convenzioni con le istituzioni scolastiche cittadine pubbliche e private per l'utilizzo delle strutture. Il medesimo punto 2.1 del Capitolato Speciale prevede altresì che gli spazi, compatibilmente con le attività programmate dal concessionario, possono essere affittati o affidati in uso dal medesimo ad associazioni sportive, associazioni di promozione sociale, organizzazioni di volontariato, enti vari, privati, per lo svolgimento di attività e iniziative senza scopo di lucro.

Per quanto riguarda la possibilità di affittare spazi a professionisti si rimanda al riscontro fornito alla domanda immediatamente precedente.

14) È possibile concedere aree a società sportive esterne (es. scherma, atletica, preparazione atletica)?

Risposta: Sì. Si rimanda al riscontro della domanda precedente.

15) È possibile organizzare eventi sportivi o eventi aperti al pubblico all'interno della struttura?

Risposta: Sì. Come previsto dal punto 2.1 del Capitolato Speciale, il superficiario avrà la facoltà di realizzare manifestazioni legate in generale alla promozione del benessere psicofisico dell'individuo o culturali legate alla conoscenza e valorizzazione della qualità della vita in linea con i *Goals* dell'Agenda 2030.

Gli oneri connessi all'organizzazione di eventuali eventi organizzati nell'impianto sportivo sono a totale carico del soggetto organizzatore (concessionario, soggetto terzo, Comune oppure Enti ed associazioni da esso patrocinati). Il soggetto organizzatore dovrà pertanto provvedere a proprie spese a regolarizzare tutti i permessi (es. SIAE, ENPALS ed eventuali agibilità richieste dalla competente Commissione di Vigilanza per i locali di pubblico spettacolo), nonché alla regolarizzazione dei permessi ai sensi dell'art. 68 e 69 TULPS. Nel caso in cui siano previsti spazi

e/o attrezzature per lo stazionamento del pubblico che assiste agli incontri delle discipline sportive praticate nel complesso (es: tribune), lo stesso dovrà essere autorizzato ai sensi degli artt. 68, 69 e 80 del TULPS.

16) Esiste una perizia tecnica recente dell'edificio?

Risposta: No, non è disponibile alcuna perizia tecnica recente dell'edificio.

17) Gli impianti elettrici e idraulici sono funzionanti o devono essere completamente rifatti?

Risposta: L'Ente non è a conoscenza del funzionamento o meno degli impianti elettrici e idraulici presso la struttura inoltre, come indicato al punto 3.4 del Capitolato Speciale, allo stato attuale non è disponibile documentazione circa la conformità edile ed impiantistica del fabbricato, che necessita comunque di un intervento di manutenzione straordinaria per poter essere reso agibile allo svolgimento delle attività.

18) La copertura della struttura è sicura o necessita interventi strutturali?

Risposta: L'Ente non è a conoscenza delle condizioni statiche della copertura. Secondo quanto previsto dal punto 3.1 del Capitolato Speciale il Superficiario nella fase di progettazione dovrà necessariamente partire da un puntuale rilievo in grado di evidenziare lo stato di fatto del complesso, lo stato di degrado generale e degli elementi strutturali, valutando altresì le più opportune modalità di intervento.

19) È presente amianto o altri materiali pericolosi ?

Risposta: Si rimanda in toto al punto 3.3 del Capitolato Speciale.

20) Domanda: Esistono certificazioni di agibilità, sicurezza strutturale o prevenzione incendi?

Risposta: Come previsto dal punto 3.2 del Capitolato Speciale l'edificio, che attualmente versa in stato di degrado avanzato a seguito del disuso, dispone del certificato di collaudo tecnico amministrativo rilasciato al momento della realizzazione dell'impianto sportivo approvato con Determinazione Dirigenziale n. 348 del 17.06.2002, nonché del certificato di collaudo delle

strutture in conglomerato cementizio semplice ed armato del 05.09.1997 depositato presso il Genio Civile.

Si segnala che al termine dei lavori, il superficiario dovrà consegnare al Comune tutta la documentazione attestante la fine dei lavori, l'eventuale collaudo degli impianti e i certificati di agibilità.

21) Il Comune ha già effettuato verifiche ambientali o analisi su possibili contaminazioni?

Risposta: No. A tal proposito si rimanda in toto al punto 3.3 del Capitolato Speciale.

22) Sono stati rilevati materiali pericolosi o costi di bonifica stimati?

Risposta: L'Ente non ha effettuato indagini circa la presenza di materiali pericolosi, di conseguenza non sono stati stimati costi di bonifica. A riguardo si rimanda in toto al punto 3.3 del Capitolato Speciale.

23) Chi è responsabile e a carico di chi sono eventuali interventi di bonifica ambientale?

Risposta: Il superficiario è responsabile di tutte le eventuali opere di bonifica o messa in sicurezza che si rendessero necessarie, così come di ogni ulteriore attività anche di carattere amministrativo e afferente alla rimozione e lo smaltimento dei materiali, che rimarranno in ogni caso a esclusivo carico del superficiario medesimo.

24) I 24 mesi indicati per la realizzazione degli interventi partono dalla firma del contratto o dal rilascio dei permessi edilizi?

Risposta: Come previsto dal punto 3.1 del Capitolato Speciale: “... *omissis*... tutti i relativi interventi di riqualificazione dovranno essere completati secondo il cronoprogramma presentato in sede di offerta e comunque entro e non oltre 24 mesi dal rilascio/accoglimento delle autorizzazioni urbanistico – edilizie necessarie”.

25) È possibile ottenere proroghe motivate in caso di ritardi nei lavori o nei permessi?

Risposta: La richiesta inerente il rilascio dei prescritti titoli edilizi abilitativi dovrà essere presentata necessariamente al competente ufficio entro 6 (sei) mesi dalla stipula del contratto, come stabilito dal punto 3.1 del Capitolato Speciale.

Come stabilito al punto 6.2 lettera b) dello Schema di contratto di concessione del diritto di superficie (Allegato B al Disciplinare di Asta), qualora gli interventi proposti in sede di gara non vengano realizzati nei termini stabiliti, è ammissibile una specifica proroga per motivi non imputabili al Superficiario e comunque autorizzata dal Concedente.

26) La concessione di 20 anni è eventualmente rinnovabile?

Risposta: Nella documentazione di gara non è previsto il rinnovo della concessione.

27) È possibile prevedere un'estensione della concessione in caso di investimenti elevati?

Risposta: Nella documentazione di gara non è prevista un'estensione della concessione.

28) Esiste un diritto di prelazione o rinnovo per il gestore attuale alla scadenza della concessione?

Risposta: Nella documentazione di gara non è previsto un diritto di prelazione o rinnovo per il gestore alla scadenza della concessione.

29) Sono previste ore gratuite per scuole o associazioni?

Risposta: No, ma come previsto dal punto 2.1 del Capitolato Speciale, il Superficiario dovrà operare coinvolgendo le diverse realtà sportive e sociali presenti sul territorio garantendone un equo utilizzo ed attivare collaborazioni e convenzioni con le istituzioni scolastiche cittadine pubbliche e private per l'utilizzo delle strutture.

30) Sono previste tariffe calmierate per alcune categorie di utenti?

Risposta: Sì, come indicato nel punto 2.1 del Capitolato Speciale il superficiario dovrà incentivare l'utilizzo degli impianti sportivi da parte dei cittadini di Venaria Reale, praticando riduzioni sulle tariffe.

31) Il Comune può utilizzare la struttura per eventi pubblici o attività istituzionali?

Risposta: Sì, il punto 3.5 del Capitolato Speciale prevede espressamente che per tutta la durata del diritto di superficie il complesso sportivo o porzioni di esso, sulla base delle richieste dell'Amministrazione, dovrà essere messo necessariamente a disposizione del Comune per 10 giornate annue gratuite non necessariamente consecutive, per lo svolgimento di manifestazioni o eventi direttamente organizzati dalla medesima o dalla stessa patrocinata e dichiarate di particolare interesse cittadino con atto della Giunta Comunale; la messa a disposizione dovrà comprendere i servizi necessari al funzionamento senza oneri per l'Amministrazione. Le giornate saranno indicate dall'Amministrazione con un preavviso di almeno 15 giorni dalla prima manifestazione che dovrà essere ospitata.

32) Il Comune può contribuire economicamente al progetto tramite fondi o contributi?

Risposta: No, nella documentazione di gara non è previsto un contributo economico da parte del Comune.

33) La struttura può accedere a bandi regionali, nazionali o europei per lo sport?

Risposta: A tal proposito occorrerà verificare le specifiche condizioni prescritte dal bando regionale, nazionale o europeo per lo sport a cui si intende partecipare.

34) Sono previste agevolazioni fiscali o riduzioni per impianti sportivi?

Risposta: No, nella documentazione di gara non sono previste agevolazioni fiscali o riduzioni per impianti sportivi.

35) Il parcheggio attuale da circa 30 posti è ampliabile?

Risposta: Sì, trattandosi di un'area servizi pubblici nulla osta all'ampliamento dei parcheggi.

36) È possibile realizzare nuovi parcheggi nell'area limitrofa?

Risposta: Sì, ma sarebbe auspicabile che gli stessi venissero realizzati all'interno dell'area oggetto di concessione che si attesta su via Giolitti.

37) Ci sono vincoli sulla viabilità o sugli accessi all'impianto?

Risposta: Sì, dovuti alla presenza di interferenze (scuola) e dalla carenza di parcheggi nella zona, pertanto la viabilità e le modalità di accesso all'impianto andranno definite di concerto con gli uffici comunali competenti in fase di sviluppo progettuale.

38) È possibile organizzare competizioni sportive nazionali o internazionali?

Risposta: Sì, si rimanda a tal proposito al riscontro fornito alla domanda n. 15.

39) È possibile installare tribune temporanee o strutture per il pubblico durante eventi?

Risposta: Sì, per le modalità di installazione si rimanda al riscontro fornito alla domanda n. 4.

40) È possibile realizzare una pista di atletica (circa 200 metri) nell'area esterna?

Risposta: Sì, sarà in ogni caso onere e cura del superficiario ottenere tutte le autorizzazioni richieste dai diversi Enti per la realizzazione, l'esecuzione e/o la messa in servizio dell'intervento.

41) Esistono vincoli urbanistici che potrebbero impedire la realizzazione di una pista?

Risposta: No, trattandosi di un'area servizi pubblici destinata alla realizzazione di impianti sportivi non si rilevano vincoli urbanistici a riguardo.

Il Dirigente Settore LL.PP.
E Fondi Europei
Arch. Roberta CARDACI
documento sottoscritto con firma digitale
ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. 82/2005