



CITTÀ DI CEGLIE MESSAPICA
(Provincia di Brindisi)

COPIA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: Dichiarazione di pubblico interesse della proposta ex articolo 5 del D. Lgs. n. 38/2021 presentata dall'Associazione Sportiva Dilettantistica Circolo Tennis Ceglie Messapica per la riqualificazione e gestione del complesso sportivo "Villa Cento Pini".	Numero 256 Del 30-12-2025
---	----------------------------------

L'anno **duemilaventicinque** il giorno **trenta** del mese di **dicembre** alle ore **16:18**, convocata nelle prescritte modalità, nella sala delle proprie adunanze, si è riunita la Giunta Comunale, alla presenza del Sindaco Palmisano Angelo. Fatto l'appello nominale risultano:

COGNOME E NOME	CARICA	PRESENTE /ASSENTE
Palmisano Angelo	Sindaco	Presente
Leporale Mariangela	Assessore Comunale	Presente
Gervasi Emanuela	Assessore Comunale	Presente in videoconferenza
Scatigna Giuseppe	Assessore Comunale	Presente
Bellanova Cosimo	Assessore Comunale	Presente
Zizzi Giovanni	Assessore Comunale	Presente

Presenti n. **6** Assenti n. **0**.

Partecipa il **SEGRETARIO COMUNALE** Pasquale Maggipinto che provvede alla redazione del seguente verbale.

In qualità di Sindaco il Sig. Palmisano Angelo assume la presidenza e constatata la legalità della adunanza dichiara aperta la seduta invitando i Sig.ri Assessori a voler trattare l'oggetto sopra indicato.

PARERE: Favorevole in ordine alla **REGOLARITA' TECNICA**

Data: 30-12-2025

Il Responsabile dell'Area
F.to biondi carmela

PARERE: Favorevole in ordine alla **REGOLARITA' TECNICA**

Data: 30-12-2025

Il Responsabile dell'Area
F.to Antonacci Roberta

PARERE: Favorevole in ordine alla **Regolarità Contabile**

Data: 30-12-2025

Il Responsabile dell'Area
F.to Loparco Caterina

Il SEGRETARIO COMUNALE dott. Pasquale Maggipinto, in presenza provvede alla redazione del seguente verbale.

Sono presenti presso la sede comunale il Sindaco Palmisano e gli assessori Bellanova, Scatigna, Leporale e Zizzi. L'Assessore Gervasi è collegata da remoto.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

- che il Comune di Ceglie Messapica ha approvato con deliberazione di C. C. n. 27 del 31.08.2011, il “Regolamento comunale di concessione, uso e gestione degli impianti sportivi comunali”, poi modificato giusta deliberazione di C. C. n. 31 del 06.07.2021, disciplinando le forme di utilizzo e gestione degli impianti sportivi di proprietà comunale, nel perseguimento degli interessi generali della collettività in materia di sport e attività motoria;
- che il citato regolamento classifica tra gli impianti sportivi di rilevanza cittadina il complesso sportivo “Villa Cento Pini” e tra le attività sportive di interesse pubblico l’attività agonistica di campionati, tornei, gare e manifestazioni ufficiali, organizzati da organismi riconosciuti dal C.O.N.I. o altre federazioni sportive;
- che relativamente al complesso sportivo “Villa Cento Pini” è tutt’ora in essere una convenzione per la concessione in uso dei Campi da tennis, con annessa area adiacente agli stessi, bagni e spogliatoi sottoscritta in data 06.04.2021 con l’Associazione Sportiva Dilettantistica “Circolo Tennis Ceglie Messapica”, affiliata alla FIT con n. 16071111 Reg. Att. Sportive del Coni n. 170894 con sede in Ceglie Messapica (BR), in regime di proroga dal 01.01.2022 e sino al 31.12.2025;
- che l’Associazione Sportiva Dilettantistica “Circolo Tennis Ceglie Messapica” ha presentato una proposta ex art. 5 del D. Lgs n. 38/2021, acquisita al prot. n. 33946/2025, avente ad oggetto “Intervento di riqualificazione urbana e sportiva della Villa Cento Pini (in gestione al Circolo Tennis Ceglie) e dell'area prospiciente il Dog Park in Via Domenico Amati, ricadenti in zona omogenea VPA - Spazio Pubblico Attrezzato a Verde - mediante realizzazione di impianti sportivi (campi da padel e pickleball), aree fitness, volumi di servizio, pergola bioclimatica e piantumazioni di essenze arboree autoctone”.

RILEVATO che la proposta in questione contiene un progetto di fattibilità tecnico – economica per la rigenerazione, riqualificazione e ammodernamento del complesso sportivo “Villa Cento Pini” del valore complessivo di Euro 581.167,20, pertanto, inferiore alle soglie di cui all’art. 14, D. Lgs. n. 36/2023, e composto dai seguenti elaborati:

- D1_Documentazione_Fotografica
- E1_Computo_Metrico
- E2_Quadro_Economico
- E3_Stima_Incidenza_Manodopera
- E4_Calcolo_Compensazione_Professionale
- E5_Piano_Economico_Finanziario
- R1_Relazione_Tecnica
- R2_Valorizzazione_Sociale_e_Sportiva

- S1_PSC
- S2_Stima_costi_sicurezza
- S3_Analisi_e_valutazione_dei_rischi
- S4_Fascicolo_dell'opera
- S5_GANTT_Cronoprogramma_dei_Lavori
- S6_Piano_di_Manutenzione
- T1_Tavola_1_Inquadramento
- T2_Tavola_2_Planimetrie_Generali
- T3_Tavola_3_Area_Dog_Park
- T4_Tavola_4_Villa_Cento_Pini

VISTO il decreto legislativo 28 Febbraio 2021 n. 38 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 esistenti.

RILEVATO che il D. Lgs. n. 38/2021 dispone il riordino delle 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.

VISTO nello specifico l'art. 5 del suddetto D. Lgs n. 38/2021, il quale 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 economica finanziaria per la rigenerazione, riqualificazione e l'ammodernamento per la successiva gestione con la previsione di un 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 5 anni".

CONSIDERATO che l'attuazione di tale norma si pone come leva finanziaria per la riqualificazione degli impianti sportivi e ha come unico presupposto applicativo la verifica da parte dell'Ente della validità del progetto di fattibilità tecnico – economica e del piano di fattibilità economico finanziaria per la riqualificazione in funzione dell'aggregazione sociale e giovanile, al fine di rendere fruibili il maggior numero possibile di impianti sportivi.

RILEVATO, sotto il profilo tecnico ed economico:

- che l'intervento insiste su aree comunali identificate al Catasto Terreni al Foglio 71, particelle 47 (Villa) e 1068 (Dog Park), ricadenti in zona VPA;
- che il progetto prevede il recupero e la valorizzazione di aree urbane comunali oggi sottoutilizzate mediante la realizzazione di:
 - n. 2 campi da padel con copertura amovibile e servizi annessi (area Dog Park);
 - n. 2 campi da pickleball (di cui uno coperto) e pergola bioclimatica (area Villa Cento Pini);
 - un fabbricato servizi (spogliatoi, bagni, deposito attrezzature);
 - aree fitness, pavimentazioni sportive drenanti e arredi urbani;

- che l'intervento garantisce l'incremento della sicurezza e della fruibilità complessiva della "Villa Cento Pini";
- che il valore complessivo dell'investimento è pari a Euro 581.167,20;
- che il Piano Economico Finanziario (PEF) allegato alla proposta, al fine di garantire la sostenibilità dell'investimento, articola la realizzazione delle opere in due fasi funzionali distinte e successive:
 - Step 1: realizzazione dei campi da padel e relative coperture nell'area Dog Park;
 - Step 2: completamento dell'intervento con la costruzione del fabbricato servizi, dei campi da pickleball e delle sistemazioni esterne nell'area Villa Cento Pini
- che il Piano Economico Finanziario (PEF) asseverato individua, quale fonte di copertura dell'investimento, il ricorso al credito sportivo agevolato ("Mutuo Light ICS") e risorse proprie dell'Associazione, sollevando l'Amministrazione Comunale da oneri finanziari diretti o garanzie fideiussorie;
- che la Certificazione di Conformità redatta dai tecnici incaricati attesta che le aree oggetto di intervento ricadono in "Zona VPA - Spazio Pubblico Attrezzato a Verde" del vigente P.U.G., che le opere sono conformi all'art. 10 del D.P.R. 380/2001 e che non sussistono vincoli idrogeologici o paesaggistici ostativi

RILEVATO che l'intervento di cui all'oggetto propone in termini di impatto sociale, generazionale ed inclusivo:

- rafforzamento dell'inclusione sociale attraverso attività sportive a partecipazione gratuita, nonché coinvolgimento di minori stranieri non accompagnati e ragazzi ospitati nei centri di accoglienza;
- pratica sportiva per tutte le età, con particolare attenzione ai giovani e agli anziani e promozione dell'attività fisica come strumento di benessere a tutte le età;
- che la proposta persegue evidenti finalità di utilità sociale, non limitandosi alla mera gestione sportiva ma prevedendo l'adesione a progetti federali specifici quali "Evergreen Over 65", per la promozione dello sport gratuito nella terza età, e "Racchette di Classe", in collaborazione con gli istituti scolastici locali, nonché iniziative di inclusione per soggetti fragili e disabili e per minori stranieri non accompagnati;
- che l'intervento garantisce il recupero funzionale di aree oggi sottoutilizzate o degradate, restituendole alla piena fruibilità della cittadinanza e garantendo un presidio sociale costante

VISTO lo Statuto dell'Associazione Sportiva Dilettantistica "Circolo Tennis Ceglie Messapica", acquisito al prot. n. 33946/2025 e rilevato che la stessa ha lo scopo dell'organizzazione e gestione di attività sportive dilettantistiche, ivi comprese la gestione di impianti, la formazione, la didattica, la preparazione e l'assistenza all'attività sportiva dilettantistica.

VISTO, altresì, il certificato di iscrizione dell'Associazione Sportiva Dilettantistica "Circolo Tennis Ceglie Messapica" al Registro Nazionale delle Attività Sportive Dilettantistiche del Dipartimento per lo Sport della Presidenza del Consiglio dei Ministri, acquisito al prot. n. 33946/2025.

DATO ATTO che dall'istruttoria tecnica ed amministrativa condotta sugli atti presentati come si evince dalla relazione dei responsabili emerge la sussistenza di tutti i presupposti di legge richiesti

dall'art. 5 del D.Lgs. 38/2021 e specificati dal Parere ANAC n. 33 dell'8.10.2025 per l'attivazione della procedura di affidamento diretto (previo avviso pubblico), come di seguito dettagliato:

1. **Requisito Soggettivo:** Il proponente è l'A.S.D. Circolo Tennis Ceglie Messapica, associazione senza fini di lucro, la cui idoneità è attestata dal Certificato di Iscrizione al Registro Nazionale delle Attività Sportive Dilettantistiche (RASD) e dalla regolare affiliazione alla Federazione Italiana Tennis e Padel (FITP) con codice 16071111, nonché dallo Statuto sociale che ne conferma la natura non lucrativa e le finalità di promozione sportiva;
2. **Requisito Oggettivo:** L'intervento non si configura come mera gestione, ma come necessaria opera di rigenerazione, riqualificazione e ammodernamento di aree comunali attualmente in stato di degrado o sottoutilizzo, recuperando gli ex campi da bocce dismessi e l'area prospiciente il Dog Park caratterizzata da scarsa manutenzione, trasformandoli in nuovi spazi sportivi funzionali;
3. **Finalità Sociale:** Il progetto è espressamente teso a favorire l'aggregazione e l'inclusione sociale e giovanile attraverso l'implementazione di attività strutturate e inclusive;
4. **Sostenibilità Economica:** La proposta è supportata da un Piano Economico Finanziario (PEF) asseverato che dimostra l'equilibrio economico dell'iniziativa senza oneri per l'Ente, con un periodo di ammortamento e gestione che giustifica la durata della concessione richiesta;
5. **Valore Sotto-Soglia:** Il valore dell'investimento e della gestione, pari a Euro 581.167,20, risulta inferiore alla soglia di rilevanza europea di Euro 5.538.000,00 per gli appalti pubblici di lavori e per le concessioni prevista dall'art. 14 del D.Lgs. 36/2023.

PRESO ATTO, alla luce delle considerazioni sopra esposte, che la proposta di cui all'oggetto presentata dall'Associazione Sportiva Dilettantistica "Circolo Tennis Ceglie Messapica" risponde ai requisiti previsti dall'art. 5, D. Lgs. n. 38/2021 per l'affidamento diretto della gestione gratuita del Complesso Sportivo "Villa Cento Pini" per un periodo di 18 (diciotto) anni, in ragione del valore dell'investimento, dei costi di gestione ed in coerenza con il Piano Economico Finanziario della proposta;

CONSIDERATO:

che, perché il Complesso sportivo "Villa Cento Pini" possa continuare a svolgere la funzione fisiologica per la quale è stato realizzato, necessita di interventi di riqualificazione e ammodernamento;

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.

RITENUTO di dover conformare l'azione amministrativa ai recenti indirizzi forniti dall'Autorità Nazionale Anticorruzione con il Parere n. 33 dell'8 ottobre 2025, il quale chiarisce che l'art. 5 del D.Lgs. 38/2021 si configura come norma speciale e residuale rispetto al Codice dei Contratti Pubblici, applicabile legittimamente solo alla contestuale presenza di cinque requisiti rigorosi: soggetto senza fine di lucro, unicità della proposta, necessità di riqualificazione, finalità sociale e valore sotto soglia comunitaria.

RILEVATO che, in linea con la giurisprudenza amministrativa più recente (TAR Lombardia, Milano, sent. n. 3519 del 9.12.2024), l'istituto dell'affidamento diretto ex art. 5 non può operare in presenza di una pluralità di proposte concorrenti, fattispecie che richiederebbe l'applicazione dell'art. 6 del medesimo decreto e quindi una procedura comparativa.

RITENUTO, pertanto, indispensabile procedere alla pubblicazione della presente proposta progettuale mediante avviso pubblico ("market test"), al fine precipuo di verificare l'effettiva assenza di altri operatori sportivi interessati e confermare il requisito dell'unicità della proposta, condizione *sine qua non* per la legittimità della deroga alla concorrenza.

CONSIDERATO inoltre, sotto il profilo della sostenibilità economico-finanziaria e della responsabilità erariale, che la "gestione gratuita" prevista dalla norma va intesa – secondo l'orientamento della Corte dei Conti in materia di concessioni di servizi (cfr. Sez. Reg. Controllo Lombardia, delib. n. 251/2024/PAR) – come assenza di un canone a carico del gestore, giustificata dalla necessità di consentire il rientro dall'investimento (ammortamento lavori) tramite i proventi dell'utenza, senza che ciò generi extra-profitti non competitivi o oneri occulti per l'ente pubblico.

DATO ATTO che la durata proposta di anni 18, in ragione del valore dell'investimento e dei costi di gestione ed in coerenza con il Piano Economico Finanziario della proposta, appare, in questa fase preliminare, coerente con il principio di proporzionalità rispetto al valore dell'intervento (581.000 euro circa), come richiesto dall'art. 179 del D.Lgs. 36/2023, al fine di garantire l'equilibrio economico-finanziario della gestione senza traslare rischi operativi sull'Amministrazione, considerato sia l'ammortamento bancario decennale sia la necessità di garantire l'equilibrio economico a fronte dei costi di manutenzione straordinaria ciclica (es. sostituzione manti in erba sintetica) previsti fisiologicamente nel secondo periodo di gestione, nonché per assicurare la sostenibilità delle tariffe sociali imposte, in conformità all'art. 179 del D.Lgs 36/2023;

RITENUTO che sia conveniente per l'Amministrazione Comunale la proposta di cui innanzi, atteso che:

- tutte le nuove opere realizzate, allo scadere della convenzione, rimarranno di proprietà dell'Amministrazione Comune di Ceglie Messapica, senza che il concessionario abbia nulla a pretendere per le nuove opere realizzate e le migliorie apportate;
- le spese di manutenzione ordinaria e di gestione dell'impianto saranno a carico del concessionario;
- la proposta presentata non prevede alcun contributo pubblico all'investimento;
- l'intervento in questione consente all'Ente di garantire all'utenza l'utilizzo e la fruizione di un complesso sportivo, senza dover affrontare i costi connessi alla riqualificazione e all'ammodernamento dell'impianto medesimo, nonché alla successiva gestione, attesa la gratuità della stessa.

CONSIDERATO che la disponibilità nella struttura Sportiva in questione di nuovi campi da gioco, nonché di ulteriori spogliatoi, consente di migliorare l'offerta sportiva di impianti sportivi per i cittadini di Ceglie Messapica, incrementando, altresì, il valore dell'Impianto Sportivo Comunale in questione.

VISTO il Testo Unico sugli Enti Locali di cui al D. Lgs. n. 267/2000 e ss. mm. e ii.

VISTO il D. Lgs. n. 38/2021.

VISTO il parere ANAC n. 33 dell'8.10.2025.

LA GIUNTA COMUNALE

Acquisito il parere di regolarità tecnica espresso dal Responsabile della VI Area – Urbanistica-Pianificazione del Territorio e Patrimonio e dal Responsabile della III Area – LL.PP., ognuno per quanto di propria competenza, ai sensi dell'art. 49 del Testo Unico di cui al D. Lgs. n. 267 del 18.8.2000;

Acquisito il parere di regolarità contabile espresso dal Responsabile della Prima Area – Economico-finanziaria ai sensi dell'art. 49 del Testo Unico di cui al D. Lgs. n. 267 del 18.8.2000;

All'unanimità di voti legalmente resi e per tutto quanto in premessa indicato,

DELIBERA

Per le motivazioni addotte in narrativa e che qui si intendono integralmente richiamate:

1. **Di prendere atto** della proposta presentata dall'Associazione Sportiva Dilettantistica "Circolo Tennis Ceglie Messapica", ai sensi dell'art. 5 del D. lgs 38/2021, acquisita al prot. n. 33946/2025, avente ad oggetto "Intervento di riqualificazione urbana e sportiva della Villa Cento Pini (in gestione al Circolo Tennis Ceglie) e dell'area prospiciente il Dog Park in Via Domenico Amati, ricadenti in zona omogenea VPA - Spazio Pubblico Attrezzato a Verde - mediante realizzazione di impianti sportivi (campi da padel e pickleball), aree fitness, volumi di servizio, pergola bioclimatica e piantumazioni di essenze arboree autoctone";
2. **Di riconoscere**, ai sensi dell'art. 5 del D. lgs 38/2021, per tutte le ragioni esplicitate in premessa, l'interesse pubblico della proposta presentata dall'Associazione Sportiva Dilettantistica "Circolo Tennis Ceglie Messapica" ed avente ad oggetto "Intervento di riqualificazione urbana e sportiva della Villa Cento Pini (in gestione al Circolo Tennis Ceglie) e dell'area prospiciente il Dog Park in Via Domenico Amati, ricadenti in zona omogenea VPA - Spazio Pubblico Attrezzato a Verde - mediante realizzazione di impianti sportivi (campi da padel e pickleball), aree fitness, volumi di servizio, pergola bioclimatica e piantumazioni di essenze arboree autoctone";
3. **Di stabilire** che la presente deliberazione e la proposta di cui all'oggetto saranno sottoposte ad idonea pubblicità (c.d. "market test") per almeno 30 giorni al fine di garantire la conoscibilità delle stesse e recepire eventuali osservazioni, contributi/integrazioni e verificare la sussistenza di eventuali istanze concorrenti, in ottemperanza ai principi di trasparenza e concorrenza richiamati dal Parere ANAC n. 33/2025 e dalla giurisprudenza amministrativa;
4. **Di precisare**, altresì, che solo successivamente alla citata fase di pubblicità, e previa verifica dell'assenza di proposte concorrenti che obbligherebbero a procedura comparativa ex art. 6 D.Lgs 38/2021, sarà proposto al Consiglio Comunale il provvedimento finalizzato all'autorizzazione ad eseguire gli interventi di rigenerazione dell'impianto con approvazione del relativo progetto esecutivo, all'affidamento della gestione gratuita dell'impianto medesimo, nonché all'approvazione della convenzione regolante i rapporti giuridico-amministrativi tra codesto Ente e l'Associazione in parola, subordinatamente all'effettiva concessione del

finanziamento da parte dell'Istituto per il Credito Sportivo o alla presentazione di idonee garanzie finanziarie;

5. **Di stabilire** che la futura convenzione dovrà imporre al concessionario il rigoroso rispetto del “Piano di Manutenzione” (Elaborato S6) allegato alla proposta, al fine di garantire la perfetta conservazione del patrimonio comunale.
6. **Di stabilire** che, al fine di garantire l'assenza di scopi lucrativi e la finalità sociale della gestione, eventuali utili di gestione maturati nel periodo post-ammortamento dovranno essere obbligatoriamente reinvestiti nella manutenzione/miglioria della struttura pubblica e/o in attività sociali a favore della cittadinanza, come da Statuto dell'ASD, demandando alla futura convenzione la definizione delle modalità di rendicontazione e controllo da parte dell'Ente.
7. **Di dare atto che**, ai fini dell'applicazione del D.Lgs 81/2008 (Testo Unico Sicurezza) per la fase di realizzazione delle opere, le funzioni di Committente e di Responsabile dei Lavori sono assunte in via esclusiva dall'Associazione proponente, la quale si fa carico di tutti gli obblighi di legge (nomina coordinatori, verifica idoneità imprese, notifica preliminare, ecc.), sollevando l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità civile e penale in materia di sicurezza cantiere.
8. **Di stabilire che**, dalla data di consegna delle aree e per tutta la durata della convenzione, l'Associazione concessionaria assumerà la qualifica di Custode dell'impianto (ex art. 2051 c.c.) e di Datore di Lavoro (ex D.Lgs 81/2008), facendosi carico di tutti gli adempimenti relativi alla sicurezza dei luoghi di lavoro, alla prevenzione incendi, alla manutenzione degli impianti tecnologici e alla sicurezza degli utenti, manlevando l'Ente proprietario da qualsiasi responsabilità per danni a persone o cose derivanti dalla gestione e dall'uso della struttura.
9. **Di dare mandato** al Responsabile dell'Area VI – Patrimonio per gli adempimenti citati, compresa la predisposizione, approvazione e pubblicazione di idoneo “Avviso di ricevimento dell'istanza” ed al Responsabile della III Area, trattandosi anche di opera pubblica, degli adempimenti connessi alla verifica, validazione ed approvazione del progetto tecnico - esecutivo;

Con successiva e unanime votazione favorevole, la GIUNTA COMUNALE

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.LGS. 18 Agosto 2000, n. 267, al fine di dare prontamente seguito agli adempimenti necessari per dare attuazione a quanto approvato.

Letto, approvato e sottoscritto

Sindaco
F.to Palmisano Angelo

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Pasquale Maggipinto

Per copia conforme

Ceglie Messapica, li _____

IL RESPONSABILE INCARICATO

COPIE PER	
ALBO	
ATTI	

Documento firmato digitalmente ai sensi del TU n. 445/00, dell'art. 20 del D.lgs. 82/2005 e norme collegate. Tale documento informatico è memorizzato digitalmente sulla banca dati dell'Ente.