



Allegato 1 (versione integrata)

**PROPOSTA OPERATIVA E RELAZIONE TECNICA
PER LA GESTIONE DEL CAMPO SPORTIVO COMUNALE “GIANNI
FRAIEGARI” SITO IN COMUNE DI PIGLIO (FR), LOCALITÀ VALLE
SPREGA,
PERIODO 2026-2033**

“Lo sport unisce le persone, educa i giovani e rafforza una comunità.”



Premessa

La presente versione dell'Allegato 1 sostituisce integralmente quella trasmessa in data 17 luglio 2026 e recepisce le indicazioni fornite dall'Amministrazione Comunale di Piglio con nota di richiesta di approfondimenti relativa alla proposta presentata ai sensi dell'art. 5 del d.lgs. 28 febbraio 2021, n. 38. In particolare, la durata dell'affidamento è stata rimodulata da dieci a sette anni (periodo 2026-2033) e sono stati ulteriormente sviluppati gli aspetti relativi alle modalità di gestione e alle prospettive di valorizzazione dell'impianto.

Impianto

Il Campo Sportivo Comunale "Gianni Fraiegarì" è un impianto sportivo comunale ubicato nel Comune di Piglio (FR), in località Valle Sprega. L'impianto è costituito da un campo sportivo da calcio, da un campo da calcio a cinque, da uno spazio destinato a pattinaggio, dalle aree pertinenziali limitrofe, da locali spogliatoi e da un locale magazzino, dai servizi igienici collocati nell'area centrale della struttura, oltre che da tutta la viabilità di accesso all'impianto.

Stato attuale

L'impianto è stato nel tempo oggetto di interventi di manutenzione. In relazione alle caratteristiche della struttura e alle ordinarie esigenze di conservazione e adeguamento proprie degli impianti sportivi, si rileva la necessità di proseguire e implementare le attività di efficientamento impiantistico, di potenziamento della videosorveglianza, di miglioramento dell'illuminazione interna ed esterna, di ripristino della piena funzionalità dell'impianto di irrigazione, di riqualificazione delle aree verdi e di manutenzione periodica del verde e degli spazi pertinenziali. La scrivente, con la presente proposta, intende, durante tutto il periodo della propria gestione, farsi carico della manutenzione ordinaria della struttura e realizzare interventi mirati al completamento e al miglioramento della funzionalità dell'impianto, alla risoluzione delle criticità.

Proposta operativa del soggetto proponente

L'A.S.D. Piglio Scalambra Serrone è una società sportiva costituita nel 2023 a seguito della fusione tra l'A.S.D. Piglio Calcio e l'A.S.D. Scalambra Serrone, entrambe iscritte dagli anni 1960 alla Lega Nazionale Dilettanti - F.I.G.C. Lazio. Prima della fusione, le due società hanno gestito per diversi anni i rispettivi impianti sportivi nelle sedi di riferimento, maturando una significativa esperienza nella conduzione, custodia e manutenzione dei campi sportivi. Successivamente alla fusione, la società ha proseguito tale attività mediante la gestione del Campo Sportivo Comunale "Gianni Fraiegarì" di Piglio nella stagione 2025/2026, dimostrando adeguata capacità organizzativa e gestionale, nonché la capacità di sostenere gli oneri connessi alla gestione, alla manutenzione ordinaria e alla bollettazione dei servizi e delle utenze attive.

La società conta n. 120 tesserati. Nell'ultima stagione sportiva ha partecipato al campionato regionale di Seconda Categoria di calcio maschile, classificandosi al terzo posto, e al campionato di Serie D di calcio a cinque femminile. Per quanto riguarda il settore giovanile, la società partecipa alle attività delle categorie Primi Calci, Pulcini e Piccoli Amici, organizzate nell'ambito della Federazione Italiana Giuoco Calcio e della Lega Nazionale Dilettanti, Delegazione Provinciale di Frosinone. La società ha inoltre maturato esperienza nella partecipazione e nell'organizzazione di iniziative ed eventi in collaborazione con gli enti locali, tra i quali, da ultimo, la partecipazione e l'organizzazione dei Giochi della Gioventù nel Comune di Piglio.



Modalità di gestione

La gestione dell'impianto sarà assicurata dall'A.S.D. Piglio Scalambra Serrone attraverso una struttura organizzativa stabile, composta da volontari e collaboratori della società, affiancati, ove necessario, da personale incaricato per le attività che richiedono continuità di presenza (custodia e apertura/chiusura della struttura, pulizia, piccola manutenzione). Il Consiglio Direttivo dell'Associazione individua annualmente un referente di impianto, con il compito di coordinare le attività ordinarie, curare i rapporti con il Comune e raccogliere le eventuali segnalazioni di anomalie o necessità manutentive.

Al fine di garantire la massima trasparenza nei confronti dell'Amministrazione Comunale, l'A.S.D. Piglio Scalambra Serrone si impegna a trasmettere annualmente al Comune di Piglio una relazione sintetica sullo stato dell'impianto e sugli interventi realizzati nel corso dell'anno, nonché a rendersi disponibile per sopralluoghi congiunti, con cadenza almeno annuale, finalizzati a verificare lo stato di manutenzione della struttura e l'avanzamento del piano degli interventi di cui al capitolo successivo.

Impegni assunti dal soggetto gestore

Alla luce di quanto sopra, l'A.S.D. Piglio Scalambra Serrone manifesta il proprio interesse all'assunzione della gestione e della custodia dell'impianto sportivo, impegnandosi, dal momento dell'affidamento e per tutto il periodo della gestione (2026-2033), a:

- farsi carico di tutti i rischi operativi e gestionali;
- sostenere i costi per tutti i lavori di manutenzione ordinaria;
- garantire la perfetta efficienza, salvo il normale degrado, degli impianti e delle attrezzature;
- farsi carico della vigilanza e della custodia dell'impianto;
- farsi carico della pulizia dei locali a regola d'arte, al fine di garantire le migliori condizioni di igiene, di pulizia e di decoro, compreso l'acquisto di tutto il materiale necessario;
- farsi carico della manutenzione ordinaria delle strutture di pertinenza, ove presenti;
- farsi carico della cura e dello sfalcio periodico dell'erba, della pulizia e raccolta rifiuti;
- farsi carico della pulizia e manutenzione ordinaria degli accessi carrabili e pedonali, delle recinzioni e dei cancelli, e di tutta la viabilità di accesso all'impianto;
- farsi carico delle spese per le garanzie assicurative e fidejussorie;
- farsi carico delle spese per il personale impiegato nella gestione, compresi gli oneri previdenziali e assicurativi obbligatori (ove dovuti);
- farsi carico degli oneri derivanti dal rispetto del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. e dei conseguenti adempimenti connessi;
- farsi carico di ogni attività o onere necessario al mantenimento in perfetta efficienza delle strutture e degli impianti (ove rientranti nell'ambito della manutenzione ordinaria);
- rispettare tutto quanto previsto dai regolamenti vigenti nel Comune di Piglio in materia di impianti sportivi, anche in relazione ai periodi di fruizione dell'impianto da parte del Comune stesso per proprie attività;
- rispettare il piano degli interventi di completamento ed efficientamento della struttura di cui al capitolo successivo della presente proposta;
- mettere in atto iniziative, manifestazioni ed eventi finalizzati a favorire l'aggregazione e l'inclusione sociale e giovanile, in accordo con l'Amministrazione Comunale di Piglio;



- trasmettere annualmente al Comune di Piglio una relazione sullo stato dell'impianto e sugli interventi realizzati.

Piano degli interventi e relazione tecnica

Nel pieno rispetto degli impegni assunti di cui al punto precedente, l'A.S.D. Piglio Scalambra Serrone elenca di seguito il piano degli interventi di completamento ed efficientamento che eseguirà sulla struttura in caso di assunzione in gestione. Le tempistiche di esecuzione, nel corso di tutto il periodo di gestione (2026-2033), sono indicate per ciascun intervento, unitamente al relativo costo annuo e al costo complessivo per l'intero periodo di affidamento.

Le tipologie di intervento sono suddivise come segue: A) lavori di manutenzione ordinaria, pulizia, custodia e vigilanza; B) interventi finalizzati al completamento e al miglioramento della struttura; C) spese di gestione per utenze.

A - Lavori di manutenzione ordinaria, pulizia, custodia e vigilanza

A.1 - Manutenzione e pulizia ordinaria dell'impianto sportivo, compreso il locale caldaia

Lavori di piccola entità effettuati nel corso degli anni sulla struttura, non rientranti nei lavori di manutenzione straordinaria, che restano comunque a carico dell'Ente proprietario. Ad esempio, rientrano nei lavori di manutenzione ordinaria: pulizia di spogliatoi, locali, magazzini, servizi igienici e delle aree limitrofe al campo; piccoli lavori di riparazione e verniciatura della recinzione perimetrale esterna, dei cancelli, delle parti metalliche presenti sulle tribune e delle strutture di pertinenza del terreno di gioco (panchine, recinzione ecc.). Il tutto comprensivo dell'acquisto di ogni materiale necessario per la resa dei lavori in perfetta regola d'arte.

Tempo di realizzazione: Periodico, per tutta la durata della gestione (2026-2033).

Spesa annua prevista: € 6.000,00

Spesa totale prevista (periodo 2026-2033): € 42.000,00.

A.2 - Manutenzione ordinaria del verde

Decespugliamento della vegetazione arbustivo-erbacea di tipo infestante, eseguito a regola d'arte con idonei mezzi meccanici, con l'asportazione degli apparati radicali, compresa l'asportazione del materiale di risulta e trasporto in discarica o altro luogo indicato, per una superficie totale di circa 6.000 m² (impianto completo). Potatura periodica delle essenze arboree di alto fusto presenti. Eventuale taglio di piante (se autorizzato).

Tempo di realizzazione: Periodico, per tutta la durata della gestione.

Spesa annua prevista: € 3.000,00

Spesa totale prevista (periodo 2026-2033): € 21.000,00.

A.3 - Manutenzione ordinaria del terreno di gioco

Manutenzione ordinaria del terreno di gioco, comprensiva delle attività periodiche necessarie al mantenimento in efficienza del manto (pettinatura, piccole riparazioni e interventi di ripristino, ove necessari).

Tempo di realizzazione: Periodico, per tutta la durata della gestione.

Spesa annua prevista: € 1.500,00

Spesa totale prevista (periodo 2026-2033): € 10.500,00.



A.4 - Custodia e guardiania dell'impianto

Servizio di custodia, guardiania e vigilanza dell'impianto, svolto mediante propri volontari, collaboratori o personale incaricato dalla società, nel rispetto della normativa vigente, per tutta la durata della gestione. Compresi oneri previdenziali e assistenziali (ove dovuti).

Tempo di realizzazione: Periodico, per tutta la durata della gestione.

Spesa annua prevista: € 10.000,00

Spesa totale prevista (periodo 2026-2033): € 70.000,00.

A.5 - Manutenzione periodica dell'impianto di sollevamento

Manutenzione periodica dell'impianto di sollevamento, comprensivo delle analisi chimico-batterologiche periodicamente necessarie.

Tempo di realizzazione: Periodico, per tutta la durata della gestione.

Spesa annua prevista: € 750,00

Spesa totale prevista (periodo 2026-2033): € 5.250,00.

B - Interventi finalizzati al completamento e al miglioramento della struttura

B.1 - Dotazione di arredi e area ludico-sportiva

Fornitura e posa in opera di panchine, cestini per la raccolta differenziata, di n. 1 scivolo e di n. 1 altalena, per la realizzazione di un'area ludico-sportiva a servizio dell'impianto.

Tempo di realizzazione: Dal quarto anno di gestione.

Spesa totale prevista (periodo 2026-2033): € 5.000,00.

B.2 - Ripristino dell'impianto di irrigazione

Ripristino della piena funzionalità dell'impianto di irrigazione dell'area di gioco esistente.

Tempo di realizzazione: Dal secondo anno di gestione.

Spesa totale prevista (periodo 2026-2033): € 7.000,00.

B.3 - Realizzazione dell'impianto di videosorveglianza

Realizzazione di un impianto di videosorveglianza a servizio della struttura, al fine di prevenire atti di vandalismo e garantire più elevate condizioni di sicurezza, nel rispetto del Regolamento (UE) 2016/679, della normativa nazionale vigente in materia di protezione dei dati personali e delle prescrizioni del Garante per la protezione dei dati personali.

Tempo di realizzazione: Dal terzo anno di gestione.

Spesa totale prevista (periodo 2026-2033): € 2.500,00.

B.4 - Rifunionalizzazione della pavimentazione della pista di pattinaggio

Interventi di rifunionalizzazione della pavimentazione dello spazio destinato a pattinaggio, al fine di ripristinarne la piena fruibilità e sicurezza d'uso.

Tempo di realizzazione: Dal quinto anno di gestione.

Spesa totale prevista (periodo 2026-2033): € 17.000,00.



B.5 - Efficientamento degli impianti elettrici, dell'illuminazione esterna e diffusione sonora

Efficientamento delle torri faro, relamping dei locali spogliatoi e dell'illuminazione esterna, unitamente alla realizzazione di un impianto di diffusione sonora a servizio della struttura, destinato alle manifestazioni e agli eventi sportivi, alle comunicazioni di servizio e alle esigenze connesse alla sicurezza e alla corretta gestione dell'impianto.

Tempo di realizzazione: Dal secondo anno di gestione.

Spesa totale prevista (periodo 2026-2033): € 27.000,00.

B.6 - Realizzazione della rete parapalloni

Realizzazione della rete posta a protezione retrostante le porte da gioco del campo sportivo e del campo da calcio a cinque, al fine di evitare la fuoriuscita dei palloni.

Tempo di realizzazione: Dal primo anno di gestione.

Spesa totale prevista (periodo 2026-2033): € 5.000,00.

B.7 - Piantumazione periodica di essenze arboree

Piantumazione periodica di essenze arboree nelle aree pertinenti dell'impianto, quale iniziativa di valore ambientale, educativo e sociale a servizio della comunità, compatibilmente con gli spazi disponibili e previo accordo con l'Amministrazione Comunale.

Tempo di realizzazione: Dal primo anno, per tutta la durata della gestione.

Spesa totale prevista (periodo 2026-2033): € 5.000,00.

C - Spese di gestione per utenze

Si precisa che nel quadro economico delle spese di gestione della presente proposta rientra integralmente anche la bollettazione di tutti i servizi di energia elettrica, acqua e gas relativi all'impianto, il cui onere è interamente a carico della scrivente per tutta la durata della gestione.

C.1 - Utenze di energia elettrica, gas e acqua

Oneri relativi alle utenze di energia elettrica, gas e acqua necessarie al funzionamento dell'impianto.

Tempo di realizzazione: Dal primo anno, per tutta la durata della gestione.

Spesa annua prevista: € 9.500,00

Spesa totale prevista (periodo 2026-2033): € 66.500,00.

Riepilogo costo interventi per categorie

Categoria	Costo per il periodo di affidamento
A - Interventi di manutenzione ordinaria, pulizia, custodia e vigilanza	€ 148.750,00
B - Interventi finalizzati al completamento e al miglioramento della struttura	€ 68.500,00
C - Spese di gestione per utenze (energia elettrica, gas e acqua)	€ 66.500,00
TOTALE	€ 283.750,00

**INVESTIMENTO COMPLESSIVO DEL PROPONENTE SULLA STRUTTURA NEL PERIODO DI AFFIDAMENTO
(2026-2033): € 283.750,00 al netto dell'IVA di legge.**



L'esecuzione di tutti gli interventi di cui alla presente proposta, ad esclusione di quelli di manutenzione ordinaria, pulizia, custodia e vigilanza, è subordinata al rilascio da parte del Comune di Piglio, e di tutti gli Enti preposti, delle autorizzazioni necessarie alla loro realizzazione. A tal fine il Comune di Piglio, titolare della struttura, metterà a disposizione della scrivente tutti i documenti necessari e previsti dalla vigente normativa, attestanti la regolarità e la conformità della struttura stessa (e di tutte le sue pertinenze) a quanto previsto dalla legislazione in materia al momento dell'assegnazione della gestione. Sarà inoltre a cura e carico del Comune di Piglio la richiesta e il rilascio di tutti i documenti di sua pertinenza necessari alla realizzazione degli interventi, all'omologazione della struttura e al collaudo degli interventi stessi.

Tutte le tempistiche degli interventi finalizzati al completamento e miglioramento della struttura si intendono pertanto puramente indicative, in quanto soggette al rilascio delle necessarie autorizzazioni. Le stesse tempistiche potranno subire variazioni per imprevisti, indisponibilità dei materiali proposti e comunque per cause esterne indipendenti dalla volontà della scrivente.

Restano a carico, infine, del Comune di Piglio anche tutti gli interventi di manutenzione straordinaria e comunque tutti gli interventi non espressamente ricompresi nella presente proposta operativa, oltre alla messa a disposizione della documentazione utile alla scrivente per la richiesta delle autorizzazioni necessarie alla realizzazione degli interventi, come sopra specificato.

Prospettive di valorizzazione dell'impianto

Oltre agli interventi manutentivi e di miglioramento sopra descritti, l'A.S.D. Piglio Scalambra Serrone intende perseguire, nel corso del periodo di affidamento, i seguenti obiettivi di valorizzazione dell'impianto:

- consolidare il Campo Sportivo Comunale "Gianni Fraiegarì" quale punto di riferimento stabile per le società e le associazioni sportive del territorio, favorendone un utilizzo costante e programmato durante tutto l'anno;
- rafforzare la collaborazione con l'istituto comprensivo "Bottini" e con gli altri istituti scolastici del territorio, mettendo l'impianto a disposizione per attività didattiche e motorie, giochi sportivi studenteschi e manifestazioni scolastiche;
- ampliare le attività rivolte alle categorie giovanili (Piccoli Amici, Pulcini, Primi Calci) e promuovere iniziative dedicate all'inclusione delle fasce più fragili della popolazione, in raccordo con i Servizi Sociali del Comune;
- valorizzare lo spazio destinato al pattinaggio e le aree ludiche di pertinenza quali spazi di aggregazione aperti anche a utenza non strettamente sportiva (famiglie, minori, terza età);
- organizzare, in collaborazione con il Comune di Piglio, eventi e manifestazioni sportive di più ampio respiro, anche in occasione di ricorrenze cittadine, capaci di attrarre pubblico e visibilità per il territorio;
- garantire, attraverso la relazione annuale di cui al capitolo "Modalità di gestione", un costante allineamento con l'Amministrazione Comunale sugli esiti raggiunti e sulle eventuali criticità da affrontare nel prosieguo della gestione.

Utilizzo dell'impianto da parte del Comune di Piglio

Il Comune di Piglio manterrà la disponibilità in via esclusiva dell'impianto per n. 10 (dieci) giornate lavorative annue, da destinare a manifestazioni di proprio interesse istituzionale e dell'istituto comprensivo "Bottini", le cui date saranno concordate di volta in volta con l'A.S.D. Piglio Scalambra Serrone in relazione al calendario delle attività agonistiche della società.



Accesso di altre società sportive all'impianto

È facoltà dell'A.S.D. Piglio Scalambra Serrone consentire l'accesso e l'utilizzo dell'impianto ad altre società sportive o associazioni. In tal caso, la scrivente potrà richiedere alle società o associazioni terze esclusivamente il rimborso delle spese di gestione da essa sostenute (quota parte delle utenze e della bollettazione, utilizzo delle attrezzature della società e oneri analoghi), senza che ciò possa in alcun modo configurarsi come canone o subcanone. Resta in ogni caso esclusa qualsiasi forma di subaffitto o di subgestione, anche parziale, della struttura, restando fermo il piano di gestione previsto dalla presente proposta in capo alla scrivente.

L'A.S.D. Piglio Scalambra Serrone conferma il proprio impegno a garantire una gestione improntata ai principi di efficienza, sicurezza, sostenibilità, inclusione sociale e valorizzazione del patrimonio sportivo comunale, assumendo gli obblighi indicati nella presente proposta e perseguendo l'obiettivo di rendere il Campo Sportivo Comunale "Gianni Fraiegarì" un punto di riferimento stabile per la pratica sportiva, la crescita dei giovani e l'aggregazione della comunità locale.

La società promuove già, attraverso la collaborazione con il Comune di Piglio, gli istituti scolastici, le associazioni del territorio e grazie all'impegno dei propri volontari e collaboratori, iniziative e progetti di aggregazione, inclusione sociale e promozione dello sport quale strumento educativo e di integrazione. Tali attività costituiscono parte integrante della missione dell'Associazione e continueranno ad essere sviluppate durante tutto il periodo di gestione dell'impianto, con particolare attenzione ai giovani, alle famiglie e alle fasce più fragili della popolazione.

Il Presidente

Fianco Pio

Per il Consiglio Direttivo A.S.D. Piglio Scalambra Serrone

Piglio, 3 agosto 2026


IL PRESIDENTE