

Prot. *cfr. segnature.xml*
Class. 06-02
Fasc. 2026/02

Spett.le
Area Territorio e Ambiente
Servizio Urbanistica e Ufficio di Piano

OGGETTO: COMUNE DI FAENZA. PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA PER LA REALIZZAZIONE DI UNA PALESTRA E RELATIVE OPERE DI URBANIZZAZIONE SU AREA DI PROPRIETÀ DEL SEMINARIO VESCOVILE PIO XII SITA IN VIA DINO CAMPANA: DETERMINAZIONI DEL SERVIZIO CULTURA E SPORT – UFFICIO SPORT.

Con riferimento all'avviso d'indizione della Conferenza dei servizi decisoria in oggetto, Prot. URF n. 34124 del 30/03/2026 e alla successiva prot. n. 67826 del 22/06/2026, il Servizio Cultura e Sport invia di seguito la propria relazione tecnica sul possibile utilizzo a fini scolastici della palestra di prossima realizzazione in via Dino Campana e una comparazione con altri impianti per costi di gestione e tariffe d'uso. Si precisa che alla richiesta non era allegato il piano economico-finanziario, documento invece richiesto in sede di istruttoria.

L'Ufficio Sport, sulla base dell'ultima relazione redatta per l'aggiornamento delle tariffe comunali delle palestre - nella quale è stato delineato un quadro dei costi di gestione effettivamente sostenuti dall'Ente - ha svolto, in riferimento all'istanza in oggetto, la propria valutazione utilizzando gli elementi attualmente disponibili riguardanti il fabbisogno orario delle associazioni sportive e degli istituti scolastici, che allo stato attuale non trova adeguata risposta negli impianti sportivi esistenti.

I. PREMESSA

Il rapporto "*Lo stato di salute della pratica sportiva in Emilia-Romagna*", commissionato dalla Regione Emilia-Romagna nel 2021 ed elaborato dall'Agenzia SG Plus, ha offerto un quadro dettagliato sulla situazione della pratica sportiva nella Regione, evidenziando anche le tendenze future. Sebbene si registri un aumento degli abitanti attivi e il numero dei sedentari è in calo, con una riduzione del 4,2% in cinque anni, anche durante il periodo pandemico, tuttavia, il numero di persone inattive rimane superiore al milione (pari al 26,8%), il che suggerisce che è necessario intensificare le iniziative per promuovere l'attività fisica, puntando sul suo valore come strumento di salute e benessere, in linea con il Piano di Prevenzione della Regione Emilia-Romagna.

L'analisi non si è limitata solo all'attività sportiva organizzata, ma ha anche esaminato il rapporto tra sport e diverse fasce d'età. In particolare, per gli studenti delle Scuole Secondarie di Secondo Grado, è stato rilevato un forte calo nella pratica sportiva rispetto alle fasce d'età più giovani. Le principali ragioni di questo declino sono la mancanza di tempo, il troppo impegno richiesto dallo sport, il carico scolastico e la difficoltà di accesso agli spazi per la pratica sportiva.

Restringendo l'analisi al solo territorio posto nell'isocrona 20 minuti di auto da Faenza, se si rapportano i dati aggiornati al 2023 della Regione Emilia-Romagna su base territoriale, i praticanti sportivi residenti nell'area risulterebbero essere pari a 36.989 residenti.

Popolazione totale	Praticanti sportivi		Praticano solo qualche attività fisica	Sedentari
	In modo continuativo	saltuario		
94.358	28.119	8.870	30.477	26.892
	29,8%	9,4%	32,3%	28,5%

Chiaramente solo una parte di essi risulta essere tesserato a qualche FSN e DSA e solo una parte utilizza per le proprie attività impianti sportivi strutturati.

In ogni caso appare evidente l'esistenza di una domanda inesausta di spazi sportivi.

2. *FABBISOGNO ATTUALE*

In riferimento all'anno sportivo 2025/2026, a seguito delle richieste presentate al Comune da associazioni e società sportive del territorio per l'utilizzo delle palestre e degli impianti sportivi comunali in orario extrascolastico, l'Ufficio Cultura e sport ha rilevato che il fabbisogno complessivo ammonta a 709 ore settimanali, a testimonianza della vivacità del tessuto sportivo locale e della crescente domanda di spazi adeguati allo svolgimento delle diverse discipline.

Infatti, malgrado l'impegno profuso nell'organizzazione e nella razionalizzazione degli spazi disponibili, non è stato possibile soddisfare integralmente tutte le richieste pervenute.

In particolare, risultano non assegnate 175,5 ore settimanali, principalmente a causa della carenza di impianti adeguati, con specifico riferimento alle palestre di grandi dimensioni necessarie per lo svolgimento di discipline sportive di squadra quali pallavolo, pallacanestro, pallamano e calcio a cinque.

A tali esigenze si aggiungono inoltre le richieste avanzate dai Rioni faentini per le loro attività sportive, che ad oggi non trovano adeguata copertura. Le attività legate all'uso delle bandiere, pur non rientrando formalmente tra quelle riconosciute come sportive secondo i regolamenti delle Federazioni sportive nazionali e del CONI, rappresentano comunque un'esigenza concreta e significativa per le associazioni coinvolte ed in generale per le esigenze di socializzazione tramite la pratica sportiva della cittadinanza, esigenze che richiedono attenzione e considerazione nell'ambito della programmazione degli spazi.

Si evidenzia dunque una criticità strutturale legata alla carenza di spazi adeguati rispetto alla domanda espressa, rilevando, in prospettiva, la necessità di interventi di ampliamento e/o riqualificazione degli impianti esistenti, al fine di garantire una più ampia risposta alle esigenze delle realtà sportive del territorio.

Per quanto concerne la disponibilità di palestre in orario scolastico a supporto delle attività di scienze motorie degli istituti superiori, si evidenzia che, per l'anno scolastico 2025/2026, tali istituti hanno usufruito di impianti comunali in aggiunta a quelli già in dotazione ai rispettivi istituti, per un totale di 56 ore settimanali, così articolate:

- palestra "I. Badiali – ex Cavallerizza": Liceo "Torricelli-Ballardini" per n. 30 ore/settimana e ITIP "L. Bucci" per n. 4 ore/settimana;
- palestra del centro sportivo Graziola: "IP Persolino-Strocchi" per n. 22 ore/settimana.

Il monte ore complessivo sopra indicato risulta insufficiente a coprire il fabbisogno degli istituti scolastici, i quali si trovano frequentemente a svolgere le attività con la presenza contemporanea di due classi nella medesima palestra.

In particolare, come da comunicazione trasmessa dal Liceo "Torricelli-Ballardini" in data 23/05/2025 prot. URF n. 53584, emerge che, nell'anno scolastico 2025/2026, sono state attivate 80 classi, per un totale di n. 168 ore settimanali di scienze motorie. Di queste, 78 classi svolgono due ore settimanali ciascuna, mentre le due classi (primo e secondo anno) dell'indirizzo sportivo, attivato nell'a.s. 2024/2025, prevedono sei ore settimanali ciascuna, per un totale complessivo di n. 168 ore. In prospettiva, il numero totale di ore è destinato ad aumentare con l'attivazione delle future prime classi dell'indirizzo sportivo.

In merito al monte ore complessivo, si specifica che:

- n. 96 ore/settimana vengono svolte all'interno delle palestre del Liceo e in particolare n. 60 ore/settimana

nella palestra della sede centrale del Liceo Scientifico “Severi” e n. 36 ore/settimana nella palestra della sede “Ballardini” prevedendo la presenza contemporanea di due classi per ciascun impianto;

- n. 30 ore/settimana vengono svolte all’interno della palestra comunale “Ivo Badiali – ex Cavallerizza”;
- le restanti n. 42 ore/settimana vengono svolte in altri spazi come la piscina, attraverso un progetto a pagamento a carico della scuola, e in parchi pubblici cittadini.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, si rilevano in sostanza le seguenti ulteriori necessità complessive di utilizzo di impianti sportivi rispetto all’offerta oggi esistente:

- n. 42 ore/settimana pari a 1.428 ore/anno per l’attività degli istituti scolastici superiori;
- n. 175,50 ore/settimana pari a 5.967 ore/anno per l’attività sportiva delle associazioni.

3. CONTESTO DI UTILIZZO DEL NUOVO IMPIANTO DI VIA DINO CAMPANA

La futura disponibilità del nuovo impianto di via Campana consente di ipotizzare nell’arco dell’anno quanto di seguito riportato.

In disponibilità dell’Ente:

- un utilizzo in orario mattutino per finalità scolastiche, pari a n. 35 ore settimanali (6 ore x 5 gg + 5 ore x 1 g) per n. 35 settimane, in conformità al calendario scolastico regionale, per un monte ore annuo presunto di 1.225 ore;
- n. 35 giornate riservate all’Ente durante l’anno solare per lo svolgimento di attività di pubblico interesse, corrispondenti a n. 560 ore, fatte salve le ore da garantire per lo svolgimento delle attività scolastiche mattutine¹;

per un totale di n. 1.785 ore annue.

Dall’analisi svolta, rimangono in disponibilità al gestore:

- attività di promozione dello sport svolte in orario pomeridiano dalle associazioni e società sportive del territorio, pari a n. 35 ore settimanali per n. 35 settimane, in conformità al calendario sportivo, per un monte ore annuo presunto di n. 1.225 ore²;
- n. 210 ore riferibili alla giornata del sabato pomeriggio (35 gg per n. 6 ore/gg), a disposizione per attività e per lo svolgimento di partite di campionato;
- n. 312 ore riferibili alla giornata di domenica (52 gg per n. 6 ore/gg) a disposizione per attività e per lo svolgimento di partite di campionato;
- n. 756 ore riferibili alle giornate del periodo estivo, al di fuori del calendario scolastico (14 settimane x 6 gg lunedì-sabato x 9 ore);

pari a n. 2.503 ore annue. Il suddetto monte ore deve essere tuttavia decurtato per effetto della fruizione di n.

1 Si è proceduto alla determinazione delle ore di utilizzo dell’impianto sportivo sulla base dei seguenti criteri:

- Le giornate riservate alla disponibilità dell’Ente sono quantificate in n. 16 ore ciascuna, al fine di consentire lo svolgimento di eventi e manifestazioni, nonché le operazioni di allestimento e disallestimento.

2 Le giornate in disponibilità del proponente sono quantificate come segue:

- dal lunedì al sabato, nel periodo estivo: n. 9 ore giornaliere;
- dal lunedì al venerdì, nel periodo invernale: n. 7 ore giornaliere;
- il sabato e la domenica: n. 6 ore giornaliere, in considerazione del fatto che, di norma, vengono disputate una partita di campionato nella fascia antimeridiana e una nella fascia pomeridiana.

35 gg in disponibilità all'Ente. Per calcolare l'incidenza oraria delle 35 giornate, che potrebbero essere richieste in qualsiasi periodo dell'anno, fatta salva l'attività sportiva, si è proceduto al calcolo del valore medio ponderato della giornata di utilizzo, in funzione dei vari periodi ³: la decurtazione è pari a 259 ore.

Le ore in disponibilità del gestore sono pari a n. 2.244.

Richiamato anche il prospetto di dettaglio All. 1, le ore annue di utilizzo della palestra sono ripartite per il 44,30% in disponibilità dell'Amministrazione comunale e per il 55,70% in disponibilità del proponente.

4. ANALISI DEI COSTI E RICAVI

Analizzando il «Piano economico-finanziario e cronoprogramma» riportato nella documentazione allegata alla comunicazione di riattivazione della Conferenza dei Servizi (Prot. URF n. 67826 del 22/06/2026), presentata dal proponente, l'Amministrazione comunale ha proceduto ad una verifica dei dati e dei valori esposti, in particolare, nella previsione dei costi di gestione annua.

In esito a tale attività istruttoria, alcuni valori ritenuti incongrui sono stati rivisti, apportando le modifiche ritenute necessarie ai fini di una rappresentazione dei costi ritenuta congrua.

Le revisioni effettuate sono riportate e motivate di seguito:

- Assicurazioni (RCT e fabbricati) € 9.650,00: valore ritenuto congruo;
- Servizio di pulizia € 18.600,00: il valore indicato è stato ritenuto congruo con riferimento all'esecuzione di un solo intervento di pulizia giornaliero. Considerato che l'organizzazione delle attività dell'impianto richiede l'effettuazione di due interventi quotidiani di pulizia, il primo prima dell'ingresso delle scuole e il secondo prima dell'ingresso delle società sportive, si è provveduto a incrementare la previsione di spesa del 50%, al fine di tenere conto dei maggiori oneri derivanti dall'erogazione del servizio, per un costo di € 27.900,00. L'importo non è stato duplicato in quanto alcune attività previste dal servizio non vengono svolte giornalmente ma ogni due o tre giorni;
- Utenze acqua € 4.300,00: valore ritenuto congruo – arrotondato;
- Utenze per energia elettrica e gas € 33.930,95: l'importo preventivato dal proponente è stato oggetto di variazione in diminuzione, in quanto ritenuto non pienamente coerente con le caratteristiche tecnologiche previste dal progetto. In particolare, trattandosi di un impianto sportivo di nuova realizzazione, progettato con soluzioni impiantistiche di ultima generazione e dotato di sistemi ad elevata efficienza energetica, si ritiene ragionevole attendersi consumi e conseguenti costi di gestione inferiori rispetto a quelli stimati nel PEF. L'importo è stato pertanto rideterminato in € 20.000,00.
- Videosorveglianza/allarme € 2.500,00: valore ritenuto congruo;
- Manutenzione ordinaria (fabbricato, area esterna, impianti termoidraulici e impianto elettrico): € 14.500,00: si ritiene di rideterminare la previsione in € 12.000,00, in particolare con riferimento alla manutenzione dell'impianto elettrico;
- Spese gestione amministrativa € 12.400,00: valore ritenuto esageratamente dispendioso per la tenuta contabile di un impianto sportivo mono. Si è preso per riferimento arrotondandolo, l'importo valorizzato

3 Per il calcolo del valore medio ponderato della giornata di utilizzo, in funzione dei vari periodi, si sono considerati:

- domenica: 6 ore, 52 ricorrenze;
- sabato, durante il calendario scolastico: 6 ore, 35 ricorrenze;
- giorni feriali estivi: 14 settimane x 6 gg x 9 ore ;

con il seguente esito:

- tot ore => 1278;
- tot giorni => 171;

per un valore medio ponderato di 7,4 ore, che moltiplicato per 35 giorni corrisponde a n. 259 ore.

nel progetto di gestione del palazzetto comunale "V. Cattani" per un importo pari a € 5.000,00;

Il totale dei costi ritenuti congrui ammonta ad € 81.350,00

5. CONCLUSIONI

La messa a disposizione di una palestra completamente nuova, da inserire nel sistema delle concessioni in uso delle palestre comunali per le richieste delle scuole negli orari mattutini e con presa in carico negli orari pomeridiani di parte delle eccedenze orarie, che l'Amministrazione non riesce a soddisfare, a favore delle associazioni sportive, è sicuramente un'opportunità per una migliore gestione degli spazi sportivi al fine di promuovere la diffusione delle discipline sportive.

A seguito della ripartizione delle ore annue di utilizzo dell'impianto sportivo in oggetto, dalla quale risulta che il 44,30% è riservato all'Amministrazione comunale, i costi annuali di gestione imputabili all'utilizzo dell'impianto da parte della stessa risultano ammontare ad un importo complessivo annuo determinato in via preventiva pari a € 36.038,05, stima a fronte della quale si ritiene congruo, trattandosi d'importo stimato a preventivo e nell'interesse dell'Amministrazione, prevedere la corresponsione della somma forfettaria annua omnicomprensiva di €35.000,00.

Detti costi annuali non comprendono ovviamente alcuna quota a titolo di ammortamento dell'investimento iniziale.

Il suddetto importo annuale è ritenuto congruo fronte della totalità delle ore previste a disposizione dell'Amministrazione comunale, e corrisponde ad un costo orario pari a € 20,00 (arrotondata per difetto).

Fermo restando che gli impegni reciproci nonché tempi e modalità operative per la messa a disposizione dell'impianto saranno oggetto di accordi operativi da definire prima dell'avvio dell'esercizio del medesimo, si riepilogano nella tabella che segue gli usi riservati all'Amministrazione comunale sulla base dei quali è stata realizzata la presente relazione e che dovranno prevedersi nella convenzione con il soggetto attuatore.

	Settimane	Giorni	Ore	tot
Utilizzo in orario mattutino per finalità scolastiche secondo il calendario scolastico regionale	35	Lunedì - Venerdì per 6 ore Sabato per 5 ore	35	1.225
Giornate riservate all'Ente durante l'anno per attività di pubblico interesse	-	35	16	560
Totale complessivo a disposizione dell'Amministrazione comunale				1785

IL DIRIGENTE DELL'AREA
Dott.sa Benedetta Diamanti

*(sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)*

Allegati:

Allegato 1) Tabella proiezioni.

Metodo di riparto spese in base a slot di utilizzo con riferimento ad impianti comunali analoghi prevalentemente destinati all'attività scolastica al mattino e alle associazioni sportive nel pomeriggio

	giorni	ore	
Calendendario scolastico regionale (n. 35 settimane x 35 ore)	205	1225	
n. 35 giorni riservati all'Ente (16 ore/giorno)	35	560	
			1785
ore extra scolastiche in disponibilità al gestore (lunedì-venerdì n. 35 settimane x 7 ore/giorno)	175	1225	
ore sabato periodo scolastico (6 ore/giorno)	35	210	
ore domeniche (6 ore/giorno)	52	312	
ore periodo estivo (lunedì-sabato n. 14 sett. x 6 giorni. x 9 ore)	84	756	
n. 35 giorni riservati all'Ente (media ponderale: n. 52 giorni x 6 ore; n. 35 giorni x 6 ore - domeniche-; n. 14 giorni x 9 ore = 7,4 ore)	35	-259	
			2244
totale ore annue utilizzo impianto sportivo			4029

	ore	
44,30%	1785	riparto ore Comune
55,70%	2244	riparto ore Gestore
Totale	4029	

Annalisi dei costi di gestione

Costi di gestione annuale	Importi
Assicurazioni (RCT e fabbricati)	9.650,00 €
Spese gestione amministrativa	5.000,00 €
Videosorveglianza/allarme	2.500,00 €
Manutenzione ordinaria (fabbricato, area esterna e impianti)	12.000,00 €
Servizio di pulizia	27.900,00 €
Utenze acqua	4.300,00 €
Utenze per energia elettrica e gas	20.000,00 €
totale	81.350,00 €

	%	riprto spese	costo orario
riparto costi Comune	44,30%	36.038,05 €	20,19 €
riparto costi Gestore	55,70%	45.311,95 €	20,19 €