

## GIUNTA COMUNALE DI AREZZO

G.C. n. 385

Riferimenti Archivistici: I 06 - 2025000009

### VERBALE DELL'ADUNANZA DEL 15/07/2025

**OGGETTO: AREA COMUNALE CROSSODROMO, POSTA IN LOC. PONTE ALLA CHIASSA. DETERMINAZIONI A SEGUITO DELL'ANALISI DELLE PROPOSTE PRESENTATE**

**Presidente:** Ing. Alessandro Ghinelli

**Segretario Generale:** Dott. Alfonso Pisacane

Prospetto delle presenze dei membri della Giunta alla trattazione dell'argomento

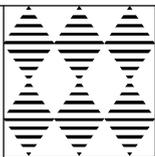
Cognome e nome	Carica	Presente
Alessandro Ghinelli	Sindaco	1
Lucia Tanti	Vicesindaco	2
Simone Chierici	Assessore	3
Alessandro Casi	Assessore	-
Monica Manneschi	Assessore	4
Giovanna Carlettini	Assessore	-
Francesca Lucherini	Assessore	5
Federico Scapecchi	Assessore	6
Marco Sacchetti	Assessore	7
Alberto Merelli	Assessore	8

### LA GIUNTA COMUNALE

**Richiamato** il D. lgs. 28 febbraio 2021 n. 38 avente ad oggetto: "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";

**Dato atto** che:

– l'art. 5 del suddetto D. Lgs n. 38/2021 prevede: "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 economico 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 cinque anni”;

– l'art. 6 comma 1 del D. Lgs. n. 38/2021 prevede inoltre che “L'uso degli impianti sportivi in esercizio da parte degli enti territoriali è aperto a tutti i cittadini e deve essere garantito sulla base di criteri obiettivi a tutte le società sportive e associazioni sportive”;

**Richiamata** la Legge Regione Toscana n. 21 del 27 febbraio 2015 recante disposizioni per la “*Promozione della cultura e della pratica delle attività sportive e ludico-motorie-ricreative e modalità di affidamento degli impianti sportivi*”, che prevede all'art. 14 che “Gli enti locali che non intendono gestire direttamente i propri impianti sportivi ne affidano, in via preferenziale, la gestione a società e associazioni sportive dilettantistiche, enti di promozione sportiva, discipline sportive associate e federazioni sportive nazionali, secondo procedure ad evidenza pubblica”;

**Visto** l'art. 16 del “*Regolamento per la gestione e l'uso degli impianti sportivi comunali*” approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 31/03/2022 con cui si individuano le procedure di affidamento della concessione in gestione degli impianti sportivi che necessitano di ammodernamento, riqualificazione e per la successiva gestione;

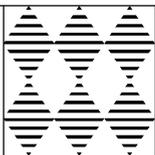
**Richiamata** la delibera di Giunta Comunale n. 95 del 13/04/2021 con la quale, all'esito della ricognizione condotta sullo stato degli impianti sportivi di proprietà del Comune di Arezzo in ordine all'uso, ai contratti esistenti ed alle necessità manutentive imposte dalla normativa in materia, sono stati individuati n. 22 impianti, oggetto di concessioni scadute o in prossimità di scadenza, per i quali si rendevano necessari urgenti interventi di rigenerazione, riqualificazione o ammodernamento;

**Considerato** che, nell'ambito di suddetto elenco, era ricompresa l'area crossodromo, situata in Loc. Ponte alla Chiassa, Arezzo;

**Ricordato** che la Giunta comunale, con delibera n. 4047 del 14/9/1992, aveva accolto l'istanza della Polisportiva Stella Azzurra del 10/9/1992, autorizzando la stessa alla realizzazione di una pista in terra battuta per cross motociclistico nell'area di proprietà comunale e richiedendo alla Polisportiva di chiudere l'area con una recinzione che potesse essere rimossa in ogni momento;

**Dato atto** che l'area, in disuso da anni, allo stato attuale consiste in terreno incolto, privo di strutture accessorie, quali servizi e parcheggio, tale terreno di proprietà comunale presenta una superficie di 27.890 mq. ed è stato trasformato da area agricola in area a destinazione sportiva con l'entrata in vigore del nuovo Piano Operativo del 15/04/2022;

**Ricordato** che, dalla cartografia del Piano Strutturale vigente, risulta che l'area sportiva ricade in una zona con pericolosità idraulica elevata e pertanto nell'area non sono realizzabili strutture o manufatti stabilmente infissi al suolo a carattere permanente e potrà essere consentita la sola installazione temporanea di locali di servizio e servizi igienici;



## GIUNTA COMUNALE DI AREZZO

**Preso atto** che, per quanto l'area risulti a destinazione sportiva, i vincoli presenti non consentono di fatto l'uso dell'area per discipline sportive che richiederebbero trasformazioni permanenti e volumi di servizio;

**Richiamata** la delibera Giunta comunale n. 110 del 18/3/2025 con la quale è stato deciso:  
- di proseguire il programma di interventi per l'ammodernamento e riqualificazione degli impianti sportivi comunali, approvato con la propria delibera n. 95/2021 con il supporto operativo e finanziario dei soggetti sportivi senza scopo di lucro operanti nel territorio;  
- di dare mandato al direttore dell'Ufficio sport, giovani e terzo settore per attivare l'avviso pubblico per raccogliere le manifestazioni di interesse, da parte dei soggetti senza scopo di lucro, in base all'art. 5 del D.Lgs. n. 38/2021 per la concessione finalizzata alla riqualificazione e successiva gestione gratuita dell'area a destinazione sportiva situata in loc. Ponte alla Chiassa snc per realizzare una pista in terra battuta per il cross motociclistico;

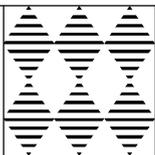
**Ricordato che:**

- con provvedimento n. 658 del 20/3/2025 è stato approvato l'Avviso pubblico per raccogliere manifestazioni di interesse per l'individuazione di associazioni e società sportive senza fini di lucro interessate a riqualificare e gestire l'impianto sportivo comunale "Crossodromo Ponte alla Chiassa", ubicato in Loc. Ponte alla Chiassa snc, ai sensi dell'art. 5 del D. Lgs. n. 38/2021;
- entro il termine per la presentazione delle offerte, fissato per le ore 13,00 del giorno 06/05/2025 tramite presentazione di plico cartaceo all'Ufficio Protocollo del Comune di Arezzo - Piazza A. Fanfani, 1 - 52100 Arezzo, risultano pervenute n. 2 offerte da parte delle seguenti società sportive:
  - 1) **MOTOCUB CHIUSDINOMXPARK ASD**, con sede in Chiusdino (SI), Loc. Frassini snc, CF e P.IVA 01446760520 pervenuta il 05/05/2025 ore 8:50 con prot. n. 2025/59255;
  - 2) **STEELS MOTOCROSS LEADER ASD**, con sede in Castiglion Fiorentino (AR), via S. Cristina n. 87, CF e P.IVA 02273670519, pervenuta il 06/05/2025 ore 9:58 con prot. n. 2025/60157;
- con provvedimento n. 1151 del 16/05/2025 è stata nominata la Commissione tecnica preposta alla valutazione tecnica dell'offerta presentata;
- con provvedimento n. 1776 del 10/7/2025 sono stati approvati i verbali del RUP e della Commissione tecnica che ha analizzato le offerte presentate dalle sopraccitate società sportive e ha attribuito il punteggio a ciascuna offerta;

**Ricordato** che la Commissione tecnica, nominata con provvedimento n. 1151/2025, verificato che l'impianto sportivo insiste su un area classificata da Piano strutturale del Comune di Arezzo a pericolosità elevata (P3), nonché pericolosità idraulica molto elevata (I4) e pericolosità per alluvioni frequenti, come evidenziato dalla scheda tecnica allegata all'Avviso, ha ritenuto necessaria l'acquisizione dei pareri del Servizio Governo del Territorio e del Servizio Ambiente Clima e Protezione Civile in ordine a eventuali motivi ostativi ai progetti presentati e/o eventuali prescrizioni da osservare per la progettazione successiva in relazione agli aspetti di competenza.

**Visti** i pareri rilasciati dagli uffici e servizi comunali:

- prot. 76902 del 5/6/2025 redatto dal direttore dell'Ufficio edilizia;
- prot. 77670 del 5/6/2025 redatto dal dirigente del Servizio Ambiente, Clima e Protezione civile agli atti dell'ufficio Sport, Giovani e Terzo Settore;



**Ricordato** che la nota prot. 76902/2025 del direttore dell'Ufficio Edilizia evidenzia che *“Si ritiene necessario un passaggio al Genio Civile – acque, in quanto la LR 41/2018 non contempla tali interventi che però di fatto possono causare ostacolo al deflusso delle acque. ... Si ritiene comunque necessaria relazione idraulica asseverata di verifica della LR n. 41/2018”*;

**Ricordato** che la nota prot. 77670/2025 del dirigente del Servizio Ambiente, Clima e Protezione civile evidenzia che *“Allo stato attuale non si dispone degli elementi necessari per esprimere una valutazione compiuta sulla fattibilità dell'opera per quanto attiene agli aspetti ambientali, ma si può prefigurare una serie di criticità connesse principalmente a rumore, polveri, rischio idraulico, di complessa o onerosa soluzione per la loro prevenzione e mitigazione... Occorre inoltre rimarcare che le eventuali soluzioni atte a mitigare e garantire il rispetto dei limiti per le proposte progettuali in esame non potranno necessariamente garantire l'assenza totale di impatti, tenendo conto che lo scopo della Valutazione di Impatto Ambientale è proprio di verificare la migliore tra tutte le opzioni disponibili tra cui, anche, l'opzione zero che prevede la non realizzazione del progetto”*;

**Richiamato** il verbale n. 2 della Commissione tecnica, approvato con provvedimento n. 1776 del 10/7/2025, che assegna i seguenti punteggi alle proposte, sulla base dei criteri definiti nell'Avviso:

- **MOTOCLUB CHIUSDINOMXPARK ASD** totalizza punti 74,5;
- **STEELS MOTOCROSS LEADER ASD** totalizza punti 60;

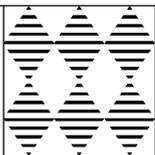
**Dato atto** che il verbale n. 2 della Commissione, evidenzia le seguenti criticità:

*“La Commissione ritiene, alla luce dell'istruttoria effettuata anche tramite gli uffici competenti coinvolti con i pareri prot. n. 76902/2025 e prot. n. 77670/2025, di evidenziare le seguenti criticità relative alla proposta selezionata (che ha ottenuto il maggior punteggio secondo i criteri definiti nel bando), fermo restando che le stesse criticità, anche se leggermente attenuate da uno sfruttamento meno intensivo, sono presenti anche nella proposta non selezionata:*

1) *la proposta che ha ottenuto il maggior punteggio è corredata da un piano economico-finanziario formalmente asseverato, ma redatto in forma semplificata, risultando pertanto carente sotto il profilo dell'approfondimento e della verifica della fattibilità economica complessiva. Resta in ogni caso da considerare l'eventuale incidenza di ulteriori oneri connessi agli interventi di mitigazione ambientale richiamati nei punti successivi.*

2) *la proposta che ha ottenuto il maggior punteggio riporta un progetto che prevede la realizzazione di pista da motocross con modifiche strutturali agli attuali tracciati mediante movimenti terra; il progetto è stato redatto in forma preliminare risultando quindi carente sotto il profilo della verifica della fattibilità tecnica tenendo altresì conto dei vincoli gravanti sull'area specificati nella scheda tecnica allegata al bando e delle verifiche conseguentemente richieste;*

3) *la proposta che ha ottenuto il maggior punteggio è destinata a generare un impatto significativo in quanto, sulla base degli elaborati preliminari e del Quadro economico presentati, prevede l'utilizzo di veicoli a motore ed entrate ordinarie annue*



*derivanti dagli ingressi in pista e dagli eventi, tali da configurare una attività costante nei giorni della settimana e intensiva nei fine settimana, per 12 mesi l'anno;*

4) *in relazione ai precedenti punti si precisa ulteriormente,*

- *in merito alle verifiche da effettuarsi, come riportato dai pareri richiamati, il progetto, corredato dei necessari elaborati, dovrà essere sottoposto al Genio Civile al fine di verificare che gli interventi da realizzare (riporti di terreno) non causino ostacoli al deflusso delle acque; dovrà altresì essere sottoposto a verifica di assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi della normativa vigente (allegato IV parte seconda del D. Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. Punto b) paragrafo 8) secondo cui sono soggette a verifica di assoggettabilità a VIA “Piste permanenti per corse e prove di automobili, motociclette ed altri veicoli a motore” ed, in caso di esito positivo della verifica, a VIA;*
- *in merito all'esito delle suddette verifiche, come riportato nei pareri sopra richiamati, viene fin d'ora rappresentato che la proposta solleva significative criticità connesse principalmente a rumore, polveri, rischio idraulico che saranno di complessa o onerosa soluzione per la loro prevenzione e mitigazione, rispetto all'opzione zero;*
- *si rimette alla Giunta Comunale, la valutazione della proposta ai fini del riconoscimento o meno dell'interesse pubblico tenendo conto di quanto sopra rappresentato in merito alle carenze della proposta stessa sotto il profilo della verifica di fattibilità e alle criticità da essa sollevate rispetto all'opzione zero.*

**Ritenuto** pertanto, in ragione delle criticità sopra riportate, che entrambe le proposte presentate in risposta all'Avviso pubblico, approvato con provvedimento n. 658 del 20/3/2025, per la riqualificazione e gestione dell'area comunale “Crossodromo Ponte alla Chiassa” risultano carenti degli elementi che consentono di riconoscerne il pubblico interesse, in relazione a:

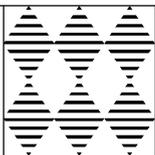
- verifica di fattibilità delle proposte medesime, che richiede la redazione di una verifica di assoggettabilità a Valutazione di impatto ambientale, ai sensi della normativa vigente, che comporta maggiori oneri per la produzione del documento e per i successivi interventi da realizzare per mitigare gli impatti;
- verifica della fattibilità economica, per la quale sono stati prodotti PEF redatti in forma semplificata e poco approfondita;
- in relazione alle criticità che entrambe le proposte presentano (in relazione a rumore, polveri, rischio idraulico) di complessa o onerosa soluzione per la loro prevenzione e mitigazione, tali per cui eventuali soluzioni atte a mitigare e garantire il rispetto dei limiti per le proposte progettuali non potranno necessariamente garantire l'assenza totale di impatti per i cittadini residenti nell'area;

**Visto** l'allegato *parere favorevole* del Dirigente ad interim del Servizio Welfare, educazione e servizi al cittadino in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del TUEL approvato con D.Lgs n. 267/2000 e s.m.i.;

### **DELIBERA**

*per le motivazioni esposte in premessa,*

di prendere atto delle risultanze della valutazione della procedura indetta con l'Avviso pubblico, approvato con provvedimento n. 658 del 20/3/2025, e della verifica di fattibilità delle proposte presentate per la riqualificazione e gestione dell'area comunale



## GIUNTA COMUNALE DI AREZZO

“Crossodromo Ponte alla Chiassa”, ubicato in Loc. Ponte alla Chiassa snc, dalle seguenti associazioni sportivo dilettantistiche:

- 1) **MOTOCROSS CHIUSDINOMXPARK ASD**, con sede in Chiusdino (SI), Loc. Frassini snc, CF e P.IVA 01446760520 pervenuta con prot. n. 2025/59255;
- 2) **STEELS MOTOCROSS LEADER ASD**, con sede in Castiglion Fiorentino (AR), via S. Cristina n. 87, CF e P.IVA 02273670519, pervenuta con prot. n. 2025/60157;

di non riconoscere, ai sensi dell'art. 5 del D.lgs. 38/2021 e dell'art. 16 del "Regolamento per la gestione e l'uso degli impianti sportivi comunali" l'interesse pubblico dei progetti presentati per la riqualificazione e gestione dell'area comunale “Crossodromo Ponte alla Chiassa”, ubicato in Loc. Ponte alla Chiassa snc, in risposta all'Avviso pubblico approvato con provvedimento n. 658 del 20/3/2025;

di pubblicare il presente atto nella pagina del sito istituzionale dedicata all'Avviso.

PB/df

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D. Lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

**Il Segretario Generale**  
Dott. Alfonso Pisacane



**Il Presidente**  
Ing. Alessandro Ghinelli