



COMUNE DI PAGANI

PROVINCIA DI SALERNO

SETTORE LAVORI PUBBLICI, PATRIMONIO E PROTEZIONE CIVILE

PIAZZA D'AREZZO, 33 - 84016 PAGANI

AFFIDAMENTO IN GESTIONE CAMPO DI CALCIO STADIO
"MARCELLOTORRE" SITO IN
VIA CESARE SPORTELLI NEL COMUNE DI PAGANI

STUDIO PRELIMINARE

Titolo:

Studio preliminare per
affidamento in
concessione stadio M.
Torre

elaborato:

000

Progettista incaricato:

Visto R.U.P.:

dott. ing. Gerardo Califano

data:

02 Settembre 2026

VISTO

revisioni:

RELAZIONE GENERALE

1. PREMESSA

Il presente documento costituisce lo Studio di Fattibilità Preliminare finalizzato alla definizione dei criteri prestazionali, tecnici, economici e di gestione per l'affidamento in concessione dello Stadio Comunale "Marcello Torre", sito in Via Cesare Sportelli nel Comune di Pagani.

La redazione del presente atto persegue una duplice finalità strategica, agendo come punto di convergenza tra la pianificazione infrastrutturale dell'Ente e gli indirizzi programmatici di tutela del pubblico interesse:

1. Recepimento del Progetto Esecutivo Comunale (2026): Il documento assume come base tecnica vincolante le risultanze della progettazione esecutiva approvata, con parere favorevole CIS-CONI prot. n. 254/2025, finalizzata alla riqualificazione, adeguamento strutturale e messa a norma dell'impianto sportivo per un quadro economico complessivo di € 1.585.000,00. Nello specifico, si integrano i requisiti prestazionali del nuovo campo di calcio in erba sintetica omologabile fino alla Serie B F.I.G.C. e il contestuale recupero funzionale della pista di atletica leggera come impianto promozionale di Classe P (FIDAL "Smart Track").
2. Attuazione degli Indirizzi Nazionali e Comunali di Pubblico Interesse: Vengono definiti i paletti gestionali ed economici per il futuro concessionario. L'obiettivo è garantire la sostenibilità finanziaria dell'operazione promuovendo al contempo la massima inclusione sociale attraverso l'uso gratuito riservato al Comune, tariffe agevolate per le associazioni dilettantistiche del territorio (ASD) e la promozione dell'eco-sostenibilità energetica.

Il presente studio funge, pertanto, da documento di indirizzo e base programmatica per la successiva presentazione del Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica (PFTE) con allegato il Piano Economico Finanziario Bozza di Convezione da parte dei soggetti concorrenti, definendo in modo chiaro i livelli qualitativi, le prestazioni minime e le modalità gestionali inderogabili per assicurare la corretta valorizzazione del patrimonio sportivo della Città di Pagani

2. CENNI STORICI

Lo Stadio Comunale "Marcello Torre" è stato costruito e inaugurato nel 1975.

Inizialmente l'impianto era dotato di due soli settori: la Tribuna principale, sul lato ovest, ed i Distinti, ovvero la tribuna sul lato est, entrambe in cemento armato. Successivamente fu costruita, sempre con una struttura in cemento armato, la Curva Sud avente una capienza di 1000 posti, ma la ridotta larghezza dello spazio disponibile, lungo e stretto, ha portato alla realizzazione di una struttura di scarsa visibilità, mai apprezzata da utenti e tifosi.

Col passare degli anni lo stadio ha subito numerose modifiche: è stato dotato di una pista di atletica

e di un impianto di illuminazione, il settore distinti è stato interamente coperto ed è stato creato un settore ospiti in struttura prefabbricata metallica di circa 500 posti. Tale settore ospiti è adiacente alla curva sud, e per la sua realizzazione fu necessario ridurre la capienza della curva sud.

Per andare incontro alle esigenze della tifoseria calcistica locale, nel 2007 è stato realizzato un nuovo settore, ovvero la Curva Nord, anch'essa in prefabbricati metallici: la realizzazione di tale tribuna ha purtroppo compromesso definitivamente l'uso dell'impianto

Lo stadio comunale di Pagani fu intitolato - in seguito al suo assassinio da parte della camorra - a Marcello Torre, avvocato e uomo politico, celebre presidente della Paganese e, a seguire, carismatico Sindaco di Pagani, fino al momento del suo omicidio per mano della Camorra, avvenuto nel 1980.

Nell'anno 2011 lo Stadio "M. Torre" è stato oggetto di consistenti opere di ristrutturazione, quali il rifacimento dell'impermeabilizzazione del corpo spogliatoio, rimozione e rifacimento delle parti di intonaco nei locali spogliatoio, tinteggiatura locali spogliatoio, rifacimento della pavimentazione del piazzale tribuna e manutenzione straordinaria manto erboso.

Una importante opera di ristrutturazione e miglioria si è svolta inoltre in occasione dei lavori svolti per le Universiadi del 2019, che hanno permesso la realizzazione di una attrezzata tribuna stampa, con 20 posti a sedere, 3 postazioni TV/radio e connessione internet WI-FI, oltre alla realizzazione del locale per la gestione G.O.S. Gruppo Operativo Sicurezza e del sistema di videosorveglianza degli spalti e del campo di gioco.

3. UBICAZIONE E CARATTERISTICHE GENERALI

Lo Stadio Comunale "Marcello Torre" è ubicato nella zona sud-ovest del centro abitato della città, in zona densamente abitata, accessibile a sud da via Carlo Tramontano, a nord da via S. Domenico, e ad est da via Ferrante, attraverso il costruendo Parco Urbano ed ad ovest dalla via Cesare Sportelli.

L'ingresso alla struttura, riservata agli atleti e agli addetti ai lavori, è ubicato nella parte nord-ovest, accessibile dal piazzale con funzione di parcheggio antistante la struttura e posto a nord. Gli ingressi per gli spettatori, sono accessibili dallo stesso piazzale, per i settori distinti e curva nord, dalla via Cesare Sportelli per i settori tribuna e curva sud.



(Foto area della zona dello Stadio)

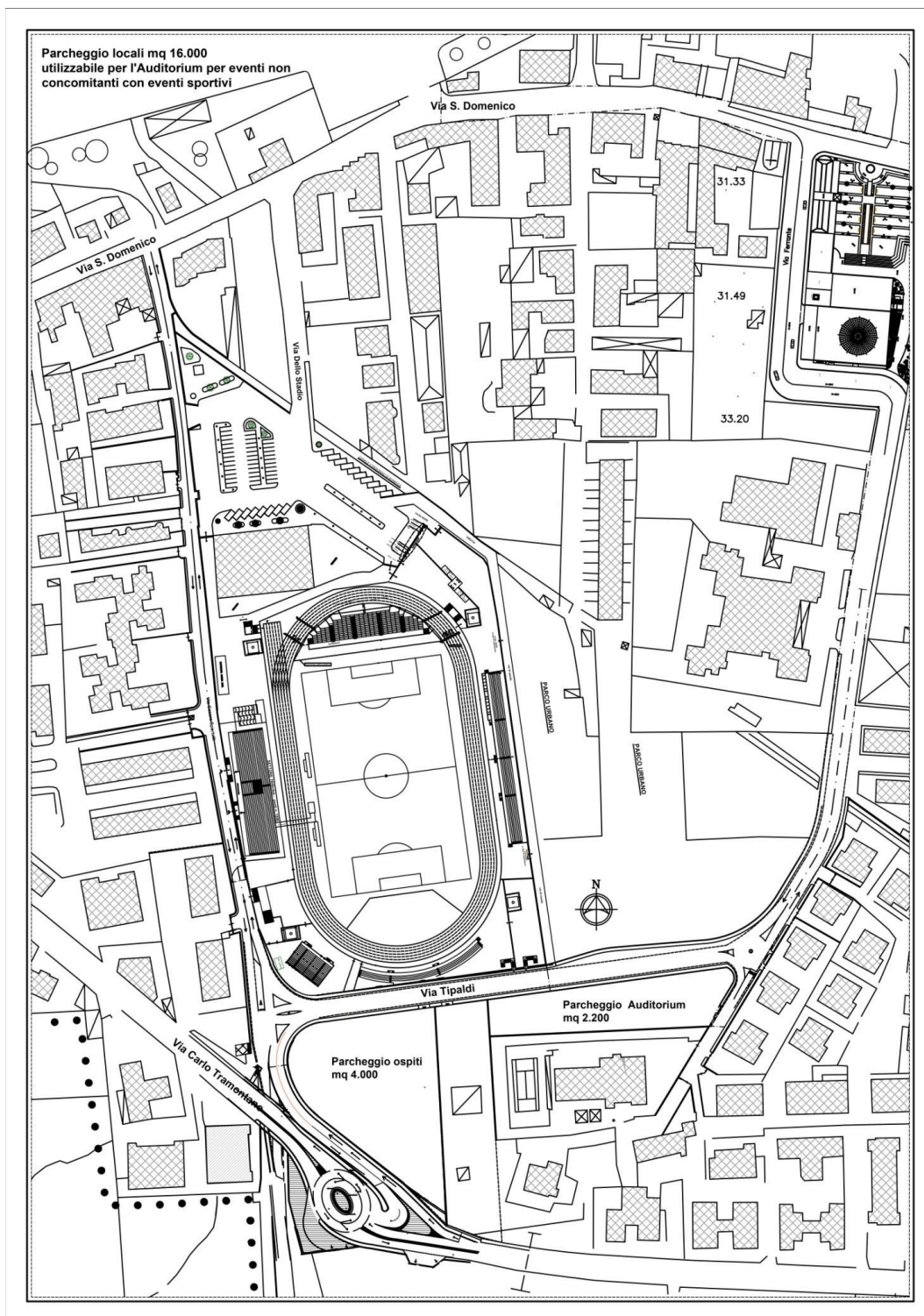
La Commissione Provinciale di Vigilanza sui Locali di pubblico Spettacolo con Verbale n. 95/2009 del 06.10.2009, ha confermato l'agibilità dello Stadio "M. Torre" a seguito dei lavori di adeguamento alla determina n.17 del 07/04/2009 dell'ONMS, (compresa l'interdizione della gradinata in calcestruzzo curva sud ospiti) per una capienza complessiva di n. 4.602 spettatori così ripartita:

SETTORE	N° SPETTATORI
Curva nord (tribuna metallica)	1.100
Tribuna	1.661
Distinti	1.450
Curva sud (tribuna metallica)	482
TOTALE	4.602

Inoltre, per quanto riguarda i servizi igienici per il pubblico, l'Amministrazione Comunale di Pagani ha provveduto nell'autunno 2025 a sostituire gli elementi prefabbricati esistenti con dei nuovi prefabbricati aventi i servizi igienici pienamente rispondenti alle normative per l'utilizzo dei locali da parte di utenti diversamente abili, per i quali si rimanda a quanto indicato sulla tavola "AG08 - Rilievo spogliatoi e servizi esistenti".

4. INQUADRAMENTO URBANISTICO, VINCOLI E PROPRIETÀ DELLE AREE

L'area dello Stadio Comunale "Marcello Torre" di Pagani risulta compresa nella Particella Catastale numero 1766, e risulta di proprietà del Comune di Pagani.



(Inquadramento e rilievo dell'area dello Stadio scala 1:2000)

Secondo quanto riportato sul P.R.G. di Pagani, così come riportato sulla tavola "AU01 - Tavola di Inquadramento Urbanistico" del presente progetto, l'intera area dell'impianto sportivo risulta compresa nelle destinazioni d'uso denominate "Campi da Gioco" ed "Attrezzature Sportive".

A seguito di verifica effettuata presso gli uffici dell'Amministrazione Comunale, ai sensi del D. L.vo num. 42/01 non risultano presenti né Vincoli ambientali e culturali, né Vincoli paesaggistici.

5. INDICAZIONI GENERALI PER GLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE

L'obiettivo principale è la trasformazione dell'esistente Campo di Calcio a 11 con un nuovo orientamento secondo l'asse Sud-Nord, da manto con fondo in naturale a manto in erba artificiale sintetica, nel pieno rispetto di quanto richiesto dai regolamenti vigenti della F.I.G.C. - L.N.D. e in particolare all'Allegato A che definisce i criteri di Licenze Nazionali 2022 – 2023 e norme programmatiche della Lega Italiana Calcio Professionistico e della Lega Nazionale Dilettanti.

Il nuovo campo di gioco dovrà essere conforme a quanto prestabilito per la Serie B dalla F.I.G.C.

Il nuovo campo avrà quindi dimensioni dell'area di gioco di m 65,00 in larghezza e di m 105,00 in lunghezza, con out laterali di m 2,50 e con out di fondo di 3,50.

La superficie complessiva dell'area di gioco, completa degli out regolamentari laterali e di fondo sarà quindi di m. 112,00 x m. 70,00.

Complessivamente con l'adeguamento del campo di gioco ai requisiti dimensionali per la Serie B della F.I.G.C. si avranno le seguenti superfici:

Campo di calcio in erba artificiale pari a complessivi mq 7.850,00 circa;

Finitura aree extra campo di gioco con erba ornamentale mq 1.850,00 circa (incluse aree circostanti impianto di atletica leggera).

Il manto in erba artificiale del tipo "FIFA Quality Pro", posto su un idoneo materassino elastico anticaduta avente spessore 20 mm, sarà così omologato sia per i campionati professionistici che per quelli indicati dal Regolamento LND del tipo "LND Standard" rispondente quindi ad entrambi i regolamenti.

Il sottofondo sarà realizzato per una profondità di 21 cm con un drenaggio del tipo verticale per raccolta ed incanalamento delle acque piovane o di irrigazione.

Altro obiettivo del progetto è la trasformazione dell'esistente pista di atletica leggera con uno sviluppo di m. 400,00 parzializzata per l'inserimento sulla curva nord della tribuna prefabbricata con l'esclusione quindi di circa 120,00 ml di pista, ad oggi totalmente inutilizzabile e non regolamentare.

L'intervento prevede il contestuale riordino delle attività per l'atletica leggera modificando gli impianti relativi al fine di garantire le attività basilari di tipo scolastico quali impianti promozionali che, ad oggi, sono tutte interdette dopo la realizzazione nel 2007 sul lato nord della Curva Nord con una tribuna metallica che ha interdetto l'utilizzo, anche parziale, della pista esistente dagli anni Ottanta.

L'intervento prevede:

- la realizzazione di un rettilineo a 6 corsie, aventi larghezza regolamentare di m, 7,32 ed una lunghezza complessiva di m. 120,00 per lo sviluppo delle gare di corsa ed a ostacoli fino ai

metri 100,00 e ai 110,00 hs.;

- la realizzazione di una pedana per il salto in alto con una profondità di rincorsa m 20,00 ed una larghezza di metri 40,00;
- la realizzazione di una pedana per il salto in lungo e triplo bidirezionale con fosse di caduta con sabbia alle estremità ed una rincorsa utile di metri 45,00;
- la realizzazione di una pedana per il getto del peso in cls con un'area di caduta del peso in sabbia, delimitata lateralmente, avente uno sviluppo di m. 20,00;
- il prolungamento di 3 corsie del rettilineo principale, che permette la realizzazione di un percorso avente sviluppo non inferiore a m. 320,00 realizzata mediante appositi collegamenti curvilinei che uniscono il rettilineo principale con gli altri tratti pavimentati.

L'impianto dovrà essere pienamente rispondente a quanto indicato nel documento "SMART TRACK" Circolare Tecnica FIDAL 2019 Classe P - Impianti promozionali.

Sono auspicabili ulteriori interventi di riqualificazione dell'impianto tali da renderlo fruibile per gli interessi pubblici nonché per aumentare la redditività al fine di trovare l'equilibrio economico finanziario per rientrare dell'investimento e permettere la gestione dell'impianto.

6. CRITERI AMBIENTALI MINIMI (CAM) E RISPETTO DEL PRINCIPIO DI NON ARRECARRE DANNI ALL'AMBIENTE (DNSH)

Le attività progettuali dovranno essere sviluppate in coerenza e nel rispetto dei Criteri Ambientali Minimi (CAM) come dal Decreto del MiTE, oggi denominato MASE – Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica, del 23 giugno 2022 sui nuovi CAM di riferimento per l'anno 2023, è entrato in vigore il 4 dicembre 2022 dopo 120 giorni dalla sua pubblicazione in G.U. della Repubblica italiana n. 183, andando a sostituire quindi il precedente Decreto dell'11 ottobre 2017.

Similmente le attività progettuali dovranno essere realizzate in coerenza con il rispetto del principio del "Do No Significant Harm - DNSH" di non arrecare danno significativo all'ambiente e, ove applicabili, ai principi del Tagging clima e digitale, della parità di genere (Gender Equality), della protezione e valorizzazione dei giovani e del superamento dei divari territoriali.

7. INTERESSI PUBBLICI DA SODDISFARE NELLA RIQUALIFICAZIONE E GESTIONE DELL'IMPIANTO

In linea con gli indirizzi programmatici fissati dall'Amministrazione Comunale di Pagani, la procedura di affidamento in concessione dello Stadio "Marcello Torre" non persegue scopi meramente commerciali, bensì mira al soddisfacimento di prioritari interessi pubblici. Il futuro piano di gestione (PFTE) dovrà configurarsi come uno strumento di utilità sociale, inclusione e sostenibilità, integrando obbligatoriamente i seguenti obiettivi programmatici:

1. Ripristino e Tutela della Pluridisciplinarietà Sportiva: L'intervento mette fine al lungo periodo di inutilizzo della pista di atletica leggera (compromessa dagli interventi strutturali del 2007). Si impone il recupero funzionale dell'anello e delle pedane per garantire la convivenza tra il calcio professionistico e le discipline dell'atletica, restituendo alla cittadinanza un polo sportivo polivalente completo.
2. Sostegno allo Sport di Base e Giovanile: Il gestore dovrà agire come motore di promozione sociale sul territorio. Attraverso la stipula di un apposito Disciplinare attuativo, è fatto obbligo di applicare tariffe agevolate di favore nei confronti delle società sportive e delle Associazioni Sportive Dilettantistiche (ASD/SSD) locali, incentivando l'avvicinamento allo sport delle fasce giovani e scolastiche.
3. Integrazione con il Tessuto Associazionistico Locale: Al fine di massimizzare la fruizione sociale dello stadio, il concessionario deve garantire l'accessibilità della struttura a favore delle associazioni attive sul territorio per una quota minima inderogabile di 10 ore settimanali, compatibilmente con i calendari agonistici delle squadre principali.
4. Presidio delle Funzioni Istituzionali e di Rappresentanza dell'Ente: Lo stadio deve rimanere a disposizione del Comune di Pagani per esigenze di carattere culturale, civile o istituzionale. Il gestore dovrà garantire la disponibilità gratuita dell'impianto per almeno 15 giornate all'anno per manifestazioni di pubblico interesse, facendosi carico dei relativi oneri di gestione e sicurezza.
5. Valorizzazione del Territorio e Animazione Estiva: L'Amministrazione Comunale si riserva il diritto di utilizzare la struttura per la realizzazione di 4 grandi eventi nel periodo extra-campionato (compreso fra la fine del torneo calcistico e i 15 giorni precedenti l'avvio della nuova stagione), trasformando lo stadio in un polo attrattivo anche durante la pausa estiva.
6. Evoluzione Green e Sostenibilità Ambientale: La gestione dovrà farsi carico della transizione ecologica del plesso sportivo. Sarà obbligatorio implementare sistemi e tecnologie di eco-sostenibilità per l'approvvigionamento energetico (es. efficientamento termico ed elettrico) e preferire l'uso di materiali ecocompatibili e drenanti, riducendo drasticamente l'impronta ambientale della struttura in conformità con i Criteri Ambientali Minimi (CAM) e il principio DNSH.
7. Equilibrio Finanziario e Redditività Sociale: L'operazione deve sollevare l'Ente dai costi di gestione e dalle spese correnti di manutenzione ordinaria e straordinaria, garantendo al se possibile anche un'entrata minima patrimoniale per le casse comunali.

8. PREVISIONE DELLA DURATA OTTIMALE DELLA CONCESSIONE

Ai sensi delle normative vigenti in materia di contratti pubblici e concessioni di servizi, la durata dell'affidamento deve essere strettamente calcolata in funzione del periodo necessario al recupero degli investimenti e alla remunerazione del capitale investito, garantendo il mantenimento

dell'equilibrio economico-finanziario (PEF).

Considerato la spesa presuntiva per gli interventi minimi previsti nel presente documento e gli indirizzi comunali, si prospetta una **Durata stimata: 15 - 20 anni** (da determinarsi puntualmente in sede di validazione del PEF allegato al PFTE).

Il flusso di cassa generato dalle tariffe e dalle attività commerciali connesse allo stadio (biglietteria, sponsor, sub-attività) deve coprire l'ammortamento dell'importo dei lavori (presuntivamente € 1.500.000+ IVA) e i costi vivi di manutenzione straordinaria sul lungo periodo, mantenendo al contempo le tariffe agevolate per le ASD locali

Pagani 02.09.2026

Ing. G. Califano