



**AVVISO PUBBLICO PER L'INDIVIDUAZIONE DI SOGGETTI INTERESSATI A
RIQUALIFICARE E GESTIRE IMPIANTI SPORTIVI - ART. 5 D. LGS 38/2021**

VERBALE 1^ SEDUTA RISERVATA CAMPO DA CALCIO CAMPIOLI

APERTURA OFFERTE TECNICO-GESTIONALI

L'anno 2023 (duemilaventitre) nel giorno di lunedì 11 ottobre alle ore 09.36 si sono riuniti, in seduta riservata, presso la sede della Fondazione per lo Sport del Comune di Reggio Emilia in Via F.lli Manfredi n. 12/C - Reggio Emilia, per la valutazione delle due offerte tecnico-gestionali ricevute per l'impianto Campo calcio "Campo Campioli A-B", sito in Via Campioli 11/A a Reggio Emilia, a seguito di apposita nomina di Commissione con atto n. 2023/064 del 29/09/2023, i seguenti componenti:

- 1- Ing. Matteo Tanzi, quale Presidente esterno esperto in materia di investimenti pubblici;
- 2- Dott. Paolo Vincenti, quale Membro Esperto esterno in materia finanziaria;
- 3- Arch. Antonella Forlè, Membro Esperto esterno in materia di edilizia privata;

nonché quale segretario verbalizzante, il seguente soggetto: Dott.ssa Silvia Signorelli.

Si dà atto che, rispetto alle due offerte presentate e ammesse al prosieguo della procedura, ricevute entrambe entro la data di scadenza del 31 Luglio 2023 ore 12:00:

- 1) Costituenda Associazione Temporanea di Impresa composta da Falkgalileo A.S.D. con sede in Via Petrella n. 2 - 42123 - Reggio Emilia, C.F./P.Iva 01157570357 in qualità di Capogruppo Mandataria e Original Celtic Bhoys con sede in Via f. Ferrari n. 2 - 42124 - Reggio Emilia, C.F./P.Iva 02895350359 in qualità di Mandante;
- 2) Via Emilia 2018 A.S.D. con sede in Via S. Reggiani n. 9 - 42123 - Reggio Emilia, C.F./P.Iva 02817030352;

non sussistono nei confronti di tutti gli operatori economici offerenti, motivi di incompatibilità, né inconfiribilità a procedere da parte della Commissione stessa, che ha opportunamente compilato e firmato i relativi moduli di attestazione, agli atti dell'Ente.

Premesso:

- che con la Deliberazione n. 7 del Consiglio di Gestione del 30 marzo 2023, immediatamente esecutiva e Determinazione del Direttore N. 24 del 14/04/2023, è stato indetto, ai sensi del 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" e per le parti applicabili, in analogia e nel rispetto del D. Lgs. 50/2016, normativa in vigore alla data di avvio del procedimento e pertanto per tutta la vigenza del presente iter amministrativo, un Avviso pubblico per l'individuazione di soggetti interessati a riqualificare e gestire impianti sportivi, ai sensi dell'Art. 5 del D. Lgs. 38/2021;
- che l'Avviso di gara è stato pubblicato sul sito istituzionale della Fondazione nella sezione www.fondazioneport.it/Bandi di gara e contratti/Avvisi e bandi di gara - Profilo di Committente, nell'Albo pretorio telematico del Comune di Reggio Emilia, nel relativo sito www.comune.re.it, Sezione Bandi di gara/Avvisi – Profilo di committente/Altri bandi, con scadenza di presentazione delle offerte per l'impianto oggetto del presente verbale, fissata per il 31 Luglio 2023 ore 12:00;
- che con Determinazione del Direttore in atti al Protocollo n. 2023/044 del 31/07/2023 si stabiliva di ammettere al prosieguo della gara in esame i seguenti operatori economici:
 - Costituenda Associazione Temporanea di Impresa composta da Falkgalileo A.S.D. con sede in Via Petrella n. 2 – 42123 – Reggio Emilia, C.F./P.Iva 01157570357 in qualità di Capogruppo Mandataria e Original Celtic Bhoys con sede in Via f. Ferrari n. 2 – 42124 – Reggio Emilia, C.F./P.Iva 02895350359 in qualità di Mandante;
 - Via Emilia 2018 A.S.D. con sede in Via S. Reggiani n. 9 – 42123 – Reggio Emilia, C.F./P.Iva 02817030352;
- che la gestione dell'impianto sarà affidata con le modalità e nel rispetto dei criteri stabili dall'Avviso pubblico sopra richiamato e precisamente:

La valutazione dei progetti in analogia con quanto disposto dalla normativa pubblicistica in materia di appalti verterà sulla base dei seguenti criteri comparativi:

- *Qualità del progetto* (punteggio max 100 punti) verrà attribuito il punteggio al progetto secondo i seguenti parametri, utili a valutare la sostenibilità del progetto in termini di rigenerazione, riqualificazione e ammodernamento dell'impianto, ma al contempo anche di innovatività nelle scelte gestionali, volte a garantire massima attrattività dell'impianto: sarà aggiudicato col criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, in conformità ai criteri fissati dal Disciplinare di gara, ai sensi dell'art. 95 del D. Lgs. N. 50/2016 e s.m.i.;

CRITERIO	PUNTEGGIO
<ul style="list-style-type: none">• Pertinenza: il progetto è ben ideato e risponde ad esigenze espresse e prioritarie volte a migliorare la qualità strutturale dell'impianto. Quale Progetto preliminare rispetta quanto previsto dagli artt. 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 del D.P.R. 207/2010.	Massimo 20 punti

<ul style="list-style-type: none"> • Attività trasversali e inclusive: gli interventi proposti risultano di interesse trasversale e polivalente a più discipline sportive e/o volti a favorire l'aggregazione e l'inclusione sociale e giovanile. 	Massimo 20 punti
<ul style="list-style-type: none"> • Sostenibilità Finanziaria: sostenibilità del PEF, chiarezza, congruità, veridicità delle previsioni anche rispetto all'effettivo utilizzo dell'impianto. 	Massimo 15 punti
<ul style="list-style-type: none"> • Accessibilità: il progetto garantisce una miglior accessibilità alle disabilità e abbattimento barriere architettoniche, se presenti nell'impianto. 	Massimo 10 punti
<ul style="list-style-type: none"> • Attendibilità e congruità: il progetto proposto risulta nel suo rapporto costo/beneficio, congruo e attendibile rispetto alle attuali condizioni di mercato delle prestazioni offerte e ai vari prezzi di riferimento indicati. 	Massimo 10 Punti
<ul style="list-style-type: none"> • Entità dell'impegno economico e conseguente durata della gestione: valore dell'investimento e conseguente prolungamento della concessione 	Massimo 10 Punti
<ul style="list-style-type: none"> • Fattibilità e Sostenibilità: Il progetto porterà benefici tangibili e durevoli in termini di efficientamento energetico. Risulta inoltre interessante e sostenibile sul piano ambientale, tecnico e sociale, apportando benefici di miglior vivibilità e fruibilità. 	Massimo 5 Punti
<ul style="list-style-type: none"> • Modalità di esecuzione, tempistiche e organizzazione dei lavori anche in relazione allo svolgimento dell'attività sportiva e scolastica presso l'impianto. 	Massimo 5 Punti
<ul style="list-style-type: none"> • Informatizzazione: i lavori proposti, garantiscono una maggior informatizzazione, connettività, digitalizzazione sia per il gestore che per gli utenti e il pubblico. 	Massimo 5 Punti.

Ogni progetto presentato, per essere considerato idoneo, dovrà raggiungere almeno il punteggio minimo di 55 sui 100 punti assegnabili.

Fondazione per lo Sport del Comune di Reggio Emilia resta libera di non dar corso alla procedura di affidamento degli interventi finalizzati alla rigenerazione, riqualificazione e ammodernamento degli impianti e successiva gestione degli stessi, nel caso in cui non venga riconosciuto il pubblico interesse nei confronti delle proposte pervenute ovvero l'assenza di finalità tese all'aggregazione sociale e giovanile senza che le Associazioni o Società sportive possano avanzare pretese a qualsiasi titolo o ragione nei confronti del Comune per la partecipazione al presente Avviso. Si fa presente che, per la realizzazione di qualsiasi opera di modifica degli immobili oggetto del presente Avviso, sul progetto dovranno essere acquisite le preventive autorizzazioni e/o concessioni amministrative previste dalla normativa vigente, siano esse comunali, regionali, statali o stabilite con leggi speciali. A seguito del riconoscimento dell'interesse pubblico del progetto e dell'eventuale assegnazione Fondazione per lo Sport del Comune di Reggio Emilia provvederà a redigere la convenzione da stipulare con il soggetto che ha presentato il progetto dichiarato di pubblico interesse.

In virtù della citata normativa di riferimento la durata minima prevista per l'affidamento della gestione è di cinque (5) anni, che possono essere implementati in ragione dell'entità degli investimenti proposti sull'impianto, per un periodo in cui si può ragionevolmente prevedere che il concessionario recuperi gli investimenti effettuati per eseguire i lavori, ottenendo un ritorno sul capitale investito in condizioni operative normali, tenuto conto altresì degli specifici obiettivi contrattuali assunti dal medesimo con la prestazione del progetto di valorizzazione. La durata minima di cinque (5) anni può essere allungata in misura di un anno (o frazione di anno) per l'ammontare di spesa minimo (oltre IVA) sotto indicato, fino ad una durata massima dell'affidamento che non può comunque eccedere i quindici (15) anni, fatta salva la possibilità di prevedere una maggiore durata in particolari e documentate situazioni di complessi interventi giustificati nel **Progetto di riqualificazione** e relativo **Piano di Fattibilità Economico-Finanziario** proposto secondo i valori di seguito indicati:

	IMPIANTO	INDIRIZZO	VALORE ANNUO INVESTIMENTO MINIMO RICHIESTO LAVORI IVA ESCLUSA	VALORE MINIMO LAVORI PER 5 ANNI IVA ESCLUSA
1	Campo calcio " Campioli A e B"	Via Campioli n. 11/a a Reggio Emilia	€ 15.000,00	€ 75.000,00

Inoltre si riporta di seguito uno schema riepilogativo sintetico dei canoni e dei corrispettivi per l'impianto oggetto del presente verbale, demandando invece i restanti elementi contrattuali ai contratti pubblicati:

	IMPIANTO	CANONE ANNUO senza oneri per la sicurezza Iva esclusa	CORRISPETTIVO ANNUO senza oneri per la sicurezza Iva esclusa
1	Campo Calcio Campioli A e B"	1.835,00€	€ 19.500,00

Prima di procedere all'apertura delle buste tecniche, si specifica che la Commissione giudicatrice nel suo plenum assegnerà direttamente i punteggi per ogni voce indicata dall'Avviso pubblico, indicando un punteggio e un giudizio univoco per tutti i componenti della Commissione, ai sensi della *Lex Specialis* di gara, fino al range massimo dei punteggi assegnabili, indicando per ogni parametro anche un giudizio di valutazione.

L'aggiudicazione sarà effettuata a favore del concorrente che avrà ottenuto il punteggio più alto.

Tutto ciò premesso, la Commissione inizia quindi la valutazione delle offerte, valutazione che inizia con la lettura per ogni progetto preliminare, della relazione illustrativa e della restante documentazione, un punto alla volta, al fine di confrontare man mano i singoli punti dell'Avviso per entrambi gli offerenti.

Alle ore 12.57 l'Ing. Matteo Tanzi in qualità di Presidente della Commissione, dichiara quindi sciolta la seduta riservata, riconvocandola per il giorno 19 Ottobre alle ore 9.30 per la prosecuzione dell'analisi delle due offerte tecniche ricevute.

IL PRESIDENTE

f.to Ing. Matteo Tanzi

MEMBRO

f.to Dott. Paolo Vicentini

MEMBRO

f.to Arch. Antonella Forlè

SEGRETARIO VERBALIZZANTE

f.to Dott.ssa Silvia Signorelli

VERBALE 2^ SEDUTA RISERVATA CAMPO CALCIO CAMPIOLI

L'anno 2023 (duemilaventitre) nel giorno di Giovedì 19 Ottobre alle ore 09.37 si sono riuniti in seconda seduta riservata, presso la sede della Fondazione per lo Sport del Comune di Reggio Emilia in Via F.lli Manfredi n. 12/C - Reggio Emilia, per la prosecuzione della valutazione delle due offerte tecnico-gestionali ricevute per l'impianto Campo Calcio Campioli A e B, in Via Campioli 11/a a Reggio Emilia, seguito di apposita nomina di Commissione con atto n. 2023/064 del 29/09/2023, i seguenti componenti:

- 1- Ing. Matteo Tanzi, quale Presidente esterno esperto in materia di investimenti pubblici;
- 2- Dott. Paolo Vincenti, quale Membro Esperto esterno in materia finanziaria;
- 3- Arch. Antonella Forlè, Membro Esperto esterno in materia di edilizia privata;

nonché quale segretario verbalizzante, il seguente soggetto: Dott.ssa Silvia Signorelli.

Il Presidente prosegue, unitamente alla Commissione nel suo plenum, all'analisi dei progetti tecnici presentati dai seguenti operatori economici ammessi al prosieguo della procedura:

- Costituenda Associazione Temporanea di Impresa composta da Falkgalileo A.S.D. con sede in Via Petrella n. 2 - 42123 - Reggio Emilia, C.F./P.Iva 01157570357 in qualità di Capogruppo Mandataria e Original Celtic Bhoys con sede in Via f. Ferrari n. 2 - 42124 - Reggio Emilia, C.F./P.Iva 02895350359 in qualità di Mandante;
- Via Emilia 2018 A.S.D. con sede in Via S. Reggiani n. 9 - 42123 - Reggio Emilia, C.F./P.Iva 02817030352.

L'analisi e valutazione delle due offerte tecniche ricevute, così si concretizza, analizzata e verbalizzata punto per punto per entrambi gli operatori offerenti:

Costituenda Associazione Temporanea di Impresa composta da Falkgalileo A.S.D. con sede in Via Petrella n. 2 - 42123 - Reggio Emilia, C.F./P.Iva 01157570357 in qualità di Capogruppo Mandataria e Original Celtic Bhoys con sede in Via f. Ferrari n. 2 - 42124 - Reggio Emilia, C.F./P.Iva 02895350359 in qualità di Mandante:

Criterio 1) <i>Pertinenza: il progetto è ben ideato e risponde ad esigenze espresse e prioritarie volte a migliorare la qualità strutturale dell'impianto. Quale Progetto preliminare rispetta quanto previsto dagli artt. 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 del D.P.R. 207/2010.</i>

Il progetto presentato nel complesso risponde alle esigenze di pubblico interesse manifestate nell'Avviso pubblico indetto dalla Fondazione; è stato ideato con risposte concrete rispetto alle esigenze dell'impianto. Dal computo metrico presentato, gli elementi descrittivi, di qualità, di quantità ed economici, rispondono in modo sufficiente ai criteri minimi previsti.

Si conviene che gli interventi proposti mirano a migliorare la fruibilità delle strutture, a migliorare l'accesso ai locali da parte di tutte le tipologie di utenza e al rafforzamento della multidisciplinarietà sportiva-ricreativa dell'impianto.

Inoltre, gli interventi proposti nei Progetti Preliminari allegati all'avviso pubblico nel complesso, rispettano quanto previsto dagli artt. 17, 18, 19, 20, 21, 22 e 23 del D.P.R. 207/2010.

Viene attribuita una valutazione pari a 14. (Punteggio massimo 20).

Criterio 2) <i>Attività trasversali e inclusive: gli interventi proposti risultano di interesse trasversale e polivalente a più discipline sportive e/o volti a favorire l'aggregazione e l'inclusione sociale e giovanile.</i>
--

Dall'analisi complessiva del progetto proposto dall'A.T.I. offerente, emerge relativamente al criterio di interessi trasversali e inclusivi, un quadro di prestazioni che si intendono realizzare, anche a sostegno delle attività legate al sociale in ambito locale. Gli interventi proposti inoltre, apporterebbero all'impianto nel suo complesso, una riqualificazione anche in ambito di maggior fruizione per le persone con disabilità e un conseguente aumento di attività giovanili di inclusione sociale.

Viene attribuita una valutazione pari a 16. (Punteggio massimo 20).

Criterio 3) <i>Sostenibilità Finanziaria: sostenibilità del PEF, chiarezza, congruità, veridicità delle previsioni anche rispetto all'effettivo utilizzo dell'impianto.</i>
--

Il piano di fattibilità economico-finanziario proposto dall'A.T.I. offerente individua in modo chiaro e puntuale un buon rapporto tra costi e benefici per la collettività, in relazione alle specifiche esigenze da soddisfare e le prestazioni da fornire per l'intero arco temporale previsto. Si evidenzia la sostenibilità del Piano, cui è associabile un rischio contenuto in considerazione di un volume di investimenti relativamente modesto, nonché connessa e coerente durata gestionale, e di un impianto di costi e ricavi estremamente consolidato e conosciuto dal soggetto offerente. Anche i risparmi energetici calcolati, denotano una sostenibilità evidente e realistica. Il PEF presentato risulta dettagliato e analitico, seppur non presentando numerose voci in quanto l'investimento non determina, come accennato, il sostanziale ampliamento delle attività già svolte dal soggetto offerente. Anche l'ambito dei costi risulta congruo allo stato attuale e idoneo. La forma del Piano presentato infine, seppure sia da rilevare come non sia stata realizzata una netta distinzione tra le risorse proprie dell'ATI, e quelle derivanti esclusivamente dal progetto, garantisce la sostanziale sostenibilità del progetto e, in via prudenziale, la veridicità delle previsioni rispetto all'effettivo utilizzo dell'impianto ed agli investimenti proposti.

Viene attribuita una valutazione pari a 13. (Punteggio massimo 15).

Criterio 4) *Accessibilità: il progetto garantisce una miglior accessibilità alle disabilità e abbattimento barriere architettoniche, se presenti nell'impianto.*

La proposta progettuale presentata dall'Ati prevede alcuni interventi atti a migliorare l'accessibilità e la fruibilità dell'impianto sportivo, per i portatori di disabilità, in particolare con la riqualificazione del percorso ipovedenti con il conseguente miglioramento dell'attività di inclusione ai disabili anche nella palestra, all'interno del complesso sportivo, garantendo la piena accessibilità anche in quegli spazi, delle persone con disabilità.

Viene attribuita una valutazione pari a 8. (Punteggio massimo 10).

Criterio 5) *Attendibilità e congruità: il progetto proposto risulta nel suo rapporto costo/beneficio, congruo e attendibile rispetto alle attuali condizioni di mercato delle prestazioni offerte e ai vari prezziari di riferimento indicati.*

Il progetto presentato dall'Ati, evidenzia dei costi attendibili sia relativamente ai benefici che si andrebbero ad ottenere che per il valore aggiunto sulle entrate. I costi sono pianificati correttamente ed attendibili. Gli importi proposti per i vari interventi, appaiono congrui e in linea con le quotazioni di mercato correnti per le prestazioni indicate.

Viene attribuita una valutazione pari a 7. (Punteggio massimo 10).

Criterio 6) *Entità dell'impegno economico e conseguente durata della gestione: valore dell'investimento e conseguente prolungamento della concessione.*

Da una analisi complessiva del progetto ricevuto, per quanto concerne il criterio oggetto di analisi, emerge l'assoluta coerenza tra l'entità dell'investimento in termini economici, rispetto alla proposta di durata sia degli interventi di riqualificazione, che in termini di prolungamento della gestione, utili a garantire il sostanziale raggiungimento di equilibri economico- finanziari. Pure il cronoprogramma illustrato appare coerente e realizzabile con tempistiche realistiche. La durata della gestione proposta, supera del doppio la durata minima prevista, offrendo l'Ati una proposta di gestione di 10 anni ed un valore di investimento pari a circa € 173.000,00, quindi leggermente superiore annualmente, al minimo previsto dalla procedura.

Viene attribuita una valutazione pari a 6. (Punteggio massimo 10).

Criterio 7) *Fattibilità e Sostenibilità:* Il progetto porterà benefici tangibili e durevoli in termini di efficientamento energetico. Risulta inoltre interessante e sostenibile sul piano ambientale, tecnico e sociale, apportando benefici di miglior vivibilità e fruibilità.

Il progetto nel suo complesso, risulta realisticamente fattibile e di interesse, sia in termini di benefici logistici, estetici, ma anche funzionali, che apporterebbero miglior fruibilità e qualità delle attività. Relativamente all'efficientamento energetico, entrambe le offerte ricevute propongono una quantità di corpi illuminanti a Led uguali, ma posizionati in punti diversi dell'impianto. L'Ati propone le nuove luci a Led nei 4 pali del campo principale. Ovviamente da un lato si evidenziano quindi i benefici economici di riduzione del consumo delle utenze, ma dall'altro un maggior riverbero per l'ambito dell'inquinamento luminoso, seppur nel rispetto della normativa vigente regionale.

Viene attribuita una valutazione pari a 4. (Punteggio massimo 5).

Criterio 8) *Modalità di esecuzione, tempistiche e organizzazione dei lavori anche in relazione allo svolgimento dell'attività sportiva e scolastica presso l'impianto.*

Dall'analisi delle migliorie e degli interventi di riqualificazione proposti, se letti in combinato disposto con il dettagliato cronoprogramma proposto dall'A.T.I., emerge il fatto che garantiscono sempre il corretto svolgimento di tutte le attività, senza arrecare disservizi o problemi nella attività quotidiana dei vari utilizzatori dell'impianto, prevedendo gli interventi migliorativi in estate, senza precludere mai pertanto, le attività sportive.

Viene attribuita una valutazione pari a 5. (Punteggio massimo 5).

Criterio 9) *Informatizzazione:* i lavori proposti garantiscono una maggior informatizzazione, connettività, digitalizzazione sia per il gestore che per gli utenti e il pubblico.

Dalla lettura approfondita del progetto ricevuto, emerge in merito al criterio oggetto di analisi, la proposta di investimenti di connettività e informatizzazione attualmente non presente presso l'impianto sportivo, che, sicuramente, apporterebbe alla struttura prestazioni di connettività più efficienti.

Viene attribuita una valutazione pari a 5. (Punteggio massimo 5).

GIUDIZIO COMPLESSIVO .

La proposta progettuale presentata dall'ATI composta da Falkgalileo A.S.D. in qualità di Capogruppo Mandataria e Original Celtic Bhoys in qualità di Mandante, analizzata dalla Commissione nel suo plenum, risulta sostanzialmente chiara, approfondita e delineata nei vari

ambiti oggetto dell'analisi, indicati dalla Stazione Appaltante. Anche entrando nel dettaglio del progetto, emerge chiaramente la coerenza e la congruità degli investimenti di riqualificazione proposti. I lavori proposti risultano di interesse per la Stazione Appaltante, ma anche contenenti migliorie congrue dal punto di vista dei costi economici indicati, rispetto alle quotazioni di mercato, nonché realistiche nella parte del cronoprogramma proposto.

Viene attribuito un punteggio finale pari a 78. (Punteggio massimo 100).

Il Presidente prosegue, unitamente alla Commissione nel suo plenum, all'analisi del progetto presentato dall'altro Operatore economico: Via Emilia 2018 A.S.D. con sede in Via S. Reggiani n. 9 – 42123 – Reggio Emilia, C.F./P.Iva 02817030352.

L'analisi e valutazione dell'offerta tecnica ricevuta, così si concretizza, analizzando punto per punto:

Criterio 1) <i>Pertinenza: il progetto è ben ideato e risponde ad esigenze espresse e prioritarie volte a migliorare la qualità strutturale dell'impianto. Quale Progetto preliminare rispetta quanto previsto dagli artt. 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 del D.P.R. 207/2010.</i>

Il progetto presentato nel complesso risponde alle esigenze di pubblico interesse manifestate nell'Avviso pubblico indetto dalla Fondazione; è stato ideato con risposte concrete rispetto alle esigenze dell'impianto. Dal computo metrico presentato, gli elementi descrittivi, di qualità, di quantità ed economici, rispondono in modo sufficiente ai criteri minimi previsti. Si denota una elevata qualità strutturale e quantitativa migliorativa, dell'impianto proposto relativamente in particolare ai pali per l'illuminazione e alle tribune in aggiunta. Si conviene inoltre che gli interventi proposti mirano a migliorare la fruibilità delle strutture, a migliorare l'accesso ai locali da parte di tutte le tipologie di utenza e al rafforzamento della multidisciplinarietà sportiva-ricreativa dell'impianto.

Inoltre, gli interventi proposti nei Progetti Preliminari allegati all'avviso pubblico nel complesso, rispettano quanto previsto dagli artt. 17, 18, 19, 20, 21, 22 e 23 del D.P.R. 207/2010.

Viene attribuita una valutazione pari a 18. (Punteggio massimo 20).

Criterio 2) <i>Attività trasversali e inclusive: gli interventi proposti risultano di interesse trasversale e polivalente a più discipline sportive e/o volti a favorire l'aggregazione e l'inclusione sociale e giovanile.</i>
--

Dall'analisi complessiva del progetto proposto, emerge relativamente al criterio di interessi trasversali e inclusivi, un quadro di prestazioni che si intendono realizzare, anche a sostegno delle attività legate al sociale in ambito locale. Gli interventi proposti inoltre, apporterebbero all'impianto nel suo complesso, una riqualificazione anche in ambito di maggior fruizione per le persone con disabilità e un conseguente aumento di attività giovanili di inclusione sociale.

Viene attribuita una valutazione pari a 16. (Punteggio massimo 20).

Criterio 3) <i>Sostenibilità Finanziaria: sostenibilità del PEF, chiarezza, congruità, veridicità delle previsioni anche rispetto all'effettivo utilizzo dell'impianto.</i>
--

Il piano di fattibilità economico-finanziario proposto individua in modo chiaro e puntuale un buon rapporto tra costi e benefici per la collettività, in relazione alle specifiche esigenze da soddisfare e le prestazioni da fornire per l'intero arco temporale previsto. Si rileva peraltro che la sostenibilità del Piano è gravata da un rilevante livello di rischio, in considerazione del volume di investimenti elevato (oltre 1 milione di euro), che comporta una maggiore durata gestionale per il rientro degli investimenti, e della composizione delle voci di ricavo. In particolare una sola voce di entrata, quella relativa ai campi da padel, rappresenta a regime oltre il 40% dell'ammontare dei ricavi, e ciò costituisce un evidente elemento di incertezza, in particolare sulla tenuta della domanda e sul possibile insorgere di modifiche al regime fiscale attualmente favorevole per questo tipo di attività, in un arco temporale così lungo come quello proposto per la gestione, con possibili conseguenze negative sulla parte di investimenti che non vengono realizzate nei primi anni.

Si evidenzia come anche in questo caso non sia stata realizzata una netta distinzione tra le risorse proprie del soggetto offerente e quelle generate e assorbite dal progetto, tanto che non solo le disponibilità liquide della società vengono utilizzate per finanziare il cash flow negativo del progetto nei primi anni, ma addirittura l'offerente dichiara la disponibilità dei soci a prestare garanzie con il proprio patrimonio personale, per facilitare la concessione del mutuo previsto nel piano a finanziamento dell'investimento.

In conclusione, il PEF è stato redatto in modo chiaro, completo di voci aggregate congrue rispetto allo stato attuale dei costi e ricavi, che ne rappresentano la sostenibilità, ma in considerazione dell'orizzonte temporale elevato della gestione e della composizione dei ricavi, si evidenziano fattori di incertezza rilevanti.

Viene attribuita una valutazione pari a 10. (Punteggio massimo 15).

Criterio 4) <i>Accessibilità: il progetto garantisce una miglior accessibilità alle disabilità e abbattimento barriere architettoniche, se presenti nell'impianto.</i>

La proposta progettuale presentata prevede alcuni interventi atti a migliorare l'accessibilità e la fruibilità dell'impianto sportivo, per i portatori di disabilità, in particolare con la riqualificazione della tribuna in muratura e delle rampe disabili con il conseguente miglioramento dell'attività di inclusione ai disabili stessi, all'interno del complesso sportivo e della annessa palestra, garantendo la piena accessibilità anche in quegli spazi, delle persone con disabilità.

Viene attribuita una valutazione pari a 8. (Punteggio massimo 10).

Criterio 5) *Attendibilità e congruità: il progetto proposto risulta nel suo rapporto costo/beneficio, congruo e attendibile rispetto alle attuali condizioni di mercato delle prestazioni offerte e ai vari prezziari di riferimento indicati.*

Il progetto presentato risulta attendibile, seppur sfidante positivamente. Evidenzia dei costi realistici, sia relativamente ai benefici che si andrebbero ad ottenere, che per il valore aggiunto sulle entrate. I costi sono pianificati correttamente ed anch'essi attendibili. Gli importi proposti per i vari interventi, appaiono congrui e in linea con le quotazioni di mercato correnti per le prestazioni indicate.

Viene attribuita una valutazione pari a 8. (Punteggio massimo 10).

Criterio 6) *Entità dell'impegno economico e conseguente durata della gestione: valore dell'investimento e conseguente prolungamento della concessione.*

Da una analisi complessiva del progetto ricevuto, per quanto concerne il criterio oggetto di analisi, emerge sia un impegno economico che una durata di gestione molto elevati, con una proposta di gestione del massimo possibile previsto dalla procedura di 15 anni e un investimento proposto di circa € 70.000,00 all'anno, molto più elevati rispetto al valore minimo di investimento richiesto. Si evidenzia però che alcuni investimenti proposti, dal cronoprogramma presentato vengono realizzati molto avanti negli anni, pertanto con elementi di aleatorietà e con variabili di tenuta del Pef proposto. Si denota comunque una assoluta coerenza tra l'entità dell'investimento in termini economici, rispetto alla proposta di durata sia degli interventi di riqualificazione, che in termini di prolungamento della gestione, utili a garantire il sostanziale raggiungimento di equilibri economico- finanziari. Pure il cronoprogramma illustrato appare coerente e realizzabile con tempistiche realistiche.

Viene attribuita una valutazione pari a 8. (Punteggio massimo 10).

Criterio 7) *Fattibilità e Sostenibilità: Il progetto porterà benefici tangibili e durevoli in termini di efficientamento energetico. Risulta inoltre interessante e sostenibile sul piano ambientale, tecnico e sociale, apportando benefici di miglior vivibilità e fruibilità.*

Il progetto nel suo complesso, risulta realisticamente fattibile e di interesse, sia in termini di benefici logistici, estetici, ma anche funzionali, che apporterebbero miglior fruibilità e qualità delle attività. Relativamente all'efficientamento energetico, entrambe le offerte ricevute propongono una quantità di corpi illuminanti a Led uguali, ma posizionati in punti diversi dell'impianto. L'offerente in analisi propone le nuove luci a Led sia per illuminare il campo principale, che in parte rivolte verso il campo da padel. Ovviamente da un lato si evidenziano quindi i benefici economici di riduzione del consumo delle utenze, ma dall'altro un maggior riverbero per l'ambito dell'inquinamento luminoso, seppur nel rispetto della normativa vigente regionale. Si valuta

favorevolmente la proposta di inserimento di un percorso vita aperto alla cittadinanza, ai fini anche della socializzazione. Nel progetto analizzato tuttavia, non si ritrova l'analisi da parte dell'offerente, della problematica dei servizi di linea, attualmente organizzati con frequenze proporzionate all'afflusso odierno, che, in conseguenza all'aumento di utenti dovuto al progetto presentato, non valuta le possibili soluzioni che occorrerebbe adottare, a spese dell'amministrazione, per gestire un aumento notevole di afflusso di persone all'impianto, attraverso l'allungamento della pista ciclabile esistente ed il potenziamento dei trasporti pubblici, con ricadute anche sul traffico veicolare ed il relativo inquinamento dell'aria. Un altro aspetto che non è stato puntualizzato nel progetto, riguarda il fatto che proponendo un nuovo campo sintetico, è stato previsto solo l'investimento iniziale, ma considerando la lunghezza della gestione proposta e l'usura dei campi che dopo 10 anni vanno solitamente ripristinati in toto, sarebbe stato utile prevedere un successivo investimento di ripristino, al fine di poter riottenere la riomologa del campo stesso, mentre viene prevista solo una somma per la manutenzione straordinaria per l'usura. Infine un altro elemento apprezzabile, seppur però previsto nel cronoprogramma solo dopo 10 anni, risulta quello di una tribuna coperta con pannelli fotovoltaici, interessante ma utilizzabile dopo molti anni dall'avvio della gestione.

Viene attribuita una valutazione pari a 3. (Punteggio massimo 5).

<p> Criterio 8) <i> Modalità di esecuzione, tempistiche e organizzazione dei lavori anche in relazione allo svolgimento dell'attività sportiva e scolastica presso l'impianto.</i></p>

Dall'analisi delle migliorie e degli interventi di riqualificazione proposti, se letti in combinato disposto con il dettagliato cronoprogramma proposto, emerge il fatto che garantiscono sempre il corretto svolgimento di tutte le attività, senza arrecare disservizi o problemi nella attività quotidiana dei vari utilizzatori dell'impianto, prevedendo gli interventi migliorativi in estate, senza precludere mai pertanto, le attività sportive.

Viene attribuita una valutazione pari a 5. (Punteggio massimo 5).

<p> Criterio 9) <i> Informatizzazione: i lavori proposti garantiscono una maggior informatizzazione, connettività, digitalizzazione sia per il gestore che per gli utenti e il pubblico.</i></p>

Dalla lettura approfondita del progetto ricevuto, emerge in merito al criterio oggetto di analisi, la proposta di investimenti di connettività e informatizzazione attualmente non presente presso l'impianto sportivo, che, sicuramente, apporterebbe alla struttura prestazioni di connettività più efficienti.

Viene attribuita una valutazione pari a 5. (Punteggio massimo 5).

GIUDIZIO COMPLESSIVO .

La proposta progettuale analizzata dalla Commissione nel suo plenum, risulta sostanzialmente chiara, ben approfondita e delineata nei vari ambiti oggetto dell'analisi, indicati dalla Stazione Appaltante. Anche entrando nel dettaglio del progetto, emerge chiaramente la coerenza e la congruità tra gli investimenti di riqualificazione proposti. I lavori proposti risultano inoltre, non solo di assoluto interesse per la Stazione Appaltante, ma anche contenenti migliorie congrue dal punto di vista dei costi economici indicati rispetto alle quotazioni di mercato, nonché realistiche nella parte del cronoprogramma proposto.

Viene attribuito un punteggio finale pari a 81. (Punteggio massimo 100).

Avuto presente quanto stabilito dall'Avviso di gara, che prevede che ogni progetto presentato, per essere considerato idoneo, dovrà raggiungere almeno il punteggio di **55 punti** su 100 massimi assegnabili, si prende atto che entrambe le offerte hanno ottenuto un punteggio superiore al punteggio minimo previsto, pertanto entrambi i progetti possono essere considerati idonei e quindi ammissibili.

La Commissione nel suo plenum attesta inoltre, alla luce delle migliorie e degli investimenti proposti dai due progetti analizzati, che l'art. 10 dell'Avviso prevede quanto segue: *"...omissis...Qualora l'intervento proposto, non incida a livello strutturale sull'impianto, la Fondazione si riserva di procedere autonomamente alla valutazione del "pubblico interesse", ciò ai sensi dell'art. 1 co. 5 del Protocollo di intesa che regola i rapporti tra i due Enti il quale dispone quanto segue: "Le parti convengono che il presente Protocollo è conseguenza del trasferimento alla Fondazione da parte del Comune di una serie di funzioni di pubblico interesse, ipostatizzate negli scopi della Fondazione stessa, funzioni che essa assolve sulla base di proprie autonome determinazioni, soggette da parte del Comune al mero controllo di conformità al pubblico interesse ed agli altri controlli stabiliti dalla legge, ma comunque ascrivibili ad una sfera di discrezionalità autonoma, che può dirsi estranea ad un rapporto sinallagmatico di natura obbligatoria. Solo nell'ipotesi in cui gli interventi proposti implicino modifiche che comportino variazioni strutturali anche sostanziali migliorative degli impianti, è prevista preventiva formale autorizzazione scritta da parte del Comune di Reggio Emilia ai sensi dell'art. 6 comma 1 del Protocollo di Intesa...omissis..... L'autorizzazione del Comune non riguarderà le procedure seguite, di cui unico responsabile ad ogni effetto legale e patrimoniale sarà la Fondazione a cui compete la vigilanza sul rispetto delle normative su ogni fase della realizzazione degli interventi. E' competenza del soggetto attuatore dotarsi prima di ogni intervento di tutte le autorizzazioni previste dalla normativa vigente."*

Sulla base di quanto precede, poiché entrambi gli interventi proposti implicano modifiche che comportano variazioni strutturali sostanziali migliorative dell'impianto, anche rispetto al recente PUG approvato dal Consiglio Comunale, nel punto art. 3.1, inerente l'ambito su cui ricade la procedura del presente verbale, la Commissione, valutato l'interesse pubblico dei progetti presentati nel loro complesso (inteso come rispondenza del progetto stesso alle esigenze reali dell'impianto, sua concreta sfruttabilità, completezza, chiarezza e coerenza), ravvisa e verbalizza la

necessità di apposito parere favorevole del Comune di Reggio Emilia, Ente proprietario dell'immobile, tramite la dichiarazione di pubblico interesse da parte della Giunta Comunale, anche per la verifica che entrambi i progetti rispettino tutti i vincoli urbanistici, seppur avendo appurato che non persistono obblighi di rispetto di indici edilizi.

La Commissione quindi,

PROPONE

relativamente alla procedura inerente l'Avviso pubblico per l'individuazione di soggetti interessati a riqualificare e gestire impianti sportivi ex art. 5 D. Lgs. 38/2021- impianto Campo calcio "Campo Campioli A-B", sito in Via Campioli 11/A a Reggio Emilia:

- di approvare il presente verbale, le analisi dei vari criteri analizzati, le motivazioni condivise dai commissari per ogni criterio analizzato e i vari punteggi proposti, nonché i giudizi finali per ogni progetto e il conseguente punteggio finale per ogni proposta ricevuta: ATI composta da Falkgalileo A.S.D. in qualità di Capogruppo Mandataria e Original Celtic Bhoys, punteggio complessivo finale, 78/100; Via Emilia 2018 A.S.D., punteggio complessivo finale, 81/100;
- di demandare al RUP del Procedimento e Direttore della Fondazione per lo Sport del Comune di Reggio Emilia, Dott.ssa Silvia Signorelli la relativa redazione della Determinazione Dirigenziale di approvazione del presente verbale quale parte integrante e sostanziale della determina stessa e contestualmente della necessità di apposito parere favorevole del Comune di Reggio Emilia, Ente proprietario dell'immobile, tramite la dichiarazione di pubblico interesse da parte della Giunta Comunale, al fine di ottenere apposita Deliberazione di Giunta nel merito, circa l'accoglimento o meno degli interventi proposti, delle miglorie e relative certificazioni e documentazioni presentate da entrambi gli operatori economici in sede di offerta, anche per la verifica che entrambi i progetti rispettino tutti i vincoli urbanistici, seppur avendo appurato che non persistono obblighi di rispetto di indici edilizi;
- di subordinare pertanto il conseguente affidamento dell'impianto a seconda di quanto delibererà la Giunta Comunale.

Il Presidente pertanto, alle ore 11.42 dichiara conclusa la seconda e ultima seduta riservata e dispone di provvedere alla pubblicazione del presente provvedimento unitamente al conseguente atto dirigenziale sopra richiamato, nella Sezione "Amministrazione Trasparente" del sito della Fondazione per lo Sport ai sensi dell'art. 29, comma 1, del D. Lgs. N. 50/2016 e s.m.i., normativa in vigore alla data di indizione della procedura e pertanto normativa applicabile per tutta la gestione della procedura stessa, e di darne avviso tramite PEC ai due soggetti offerenti.

La Commissione rassegna il verbale dei lavori svolti per la valutazione delle offerte per l'affidamento di cui in oggetto, nonché tutto il materiale inerente la stessa, al Rup.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

f.to Ing. Matteo Tanzi

MEMBRO

f.to Dott. Paolo Vicentini

MEMBRO

f.to Arch. Antonella Forlè

SEGRETARIO VERBALIZZANTE

f.to Dott.ssa Silvia Signorelli