



Reggio Emilia, lì 06/06/2025

PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE n. 2025/019

Estensore: Dott.ssa Giovanna D'Angelo

OGGETTO: Indizione di Avviso pubblico per l'individuazione in modalità telematica di soggetti interessati a riqualificare e gestire l'impianto natatorio sportivo comunale "Sante De Sanctis" sito in Via Gattalupa n. 5 a Reggio Emilia ex art. 5 del D. Lgs. n. 38/2021 e contestuale proroga al 31/08/2025 dell'attuale gestione nelle more della conclusione della procedura di Manifestazione di Interesse.

FONDAZIONE PER LO SPORT DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA

Via F.lli Manfredi n. 12/C – 42124 Reggio nell'Emilia –

Telefono 0522 / 456.473 – Telefax 0522 / 58.53.03

Codice Fiscale e Partita I.V.A. 022 999 303 50

OGGETTO: Indizione di Avviso pubblico per l'individuazione in modalità telematica di soggetti interessati a riqualificare e gestire l'impianto natatorio sportivo comunale "Sante De Sanctis" sito in Via Gattalupa n. 5 a Reggio Emilia ex art. 5 del D. Lgs. n. 38/2021 e contestuale proroga al 31/08/2025 dell'attuale gestione nelle more della conclusione della procedura di Manifestazione di Interesse.

IL DIRETTORE

Premesso:

- che con Deliberazione di C.C. del Comune di Reggio Emilia n. 13602/181 del 13/07/2007, legalmente esecutiva, è stata approvata la Costituzione della "Fondazione per lo sport" del Comune di Reggio Emilia e la partecipazione del Comune medesimo in qualità di Fondatore originario;
- che con Deliberazione di G.C. del Comune di Reggio Emilia n. 21739/278 del 23.10.2007 è stato approvato il relativo Statuto, successivamente modificato con Deliberazione di G.C. n. 723/15 del 18/01/2012 e Deliberazione notarile del Consiglio di Gestione della Fondazione n. 109.168 del 24/02/2012 e Deliberazione notarile del Consiglio di Gestione della Fondazione n. 124.731 del 07/02/2022;
- che con Deliberazione di G.C. n. 22594/291 del 7.11.2007 è stato approvato il Protocollo d'intesa che regola i rapporti tra il Comune di Reggio Emilia e la Fondazione per lo Sport, implicante la concessione gratuita alla Fondazione di vari immobili, tra cui alcuni impianti sportivi di proprietà comunale, come modificato ed integrato con Deliberazione di G.C. n. 20862/218 del 06/11/2012 e successivamente, con Deliberazione di G.C. n. 80 I.D. del 30/04/2015 e da ultimo prorogato al 31/12/2028 con Deliberazione G. C. n. 137 I.D. dell'08/06/2023 u.s.;;
- che con provvedimento del Presidente acquisito in atti al numero 2022/01079/U di Protocollo del 07/07/2022 si procedeva, secondo quanto stabilito dall'articolo 21 dello Statuto, alla nomina della Dottoressa Signorelli quale Direttore della Fondazione per lo sport con decorrenza 01 agosto 2022 e ciò fino al 31 luglio 2025, con eventuale proroga per un ulteriore periodo massimo di anni due;

Premesso:

- che come da Protocollo d'intesa attualmente in vigore, che regola i rapporti tra il Comune di Reggio Emilia e la Fondazione per lo Sport, approvato con Deliberazione di G.C. n. 22594/291 del 7/11/2007, modificato ed integrato con deliberazione di G.C. n. 20862/218 del 06/11/2012 e successivamente, con Deliberazione di G.C. n. 80 I.D. del 30/04/2015 e con deliberazione di G.C. n. 137 I.D. del 08/06/2023, la Fondazione per lo Sport risulta affidataria sino al 31/12/2028, dell'impiantistica sportiva di proprietà comunale secondo il dettaglio di cui all'allegato n. 1 di cui al citato Protocollo d'intesa;
- che l'affidamento di impianti sportivi comunali è uno strumento attraverso cui la Fondazione per lo sport tende alla promozione e valorizzazione dello Sport come strumento di educazione e formazione personale e sociale nei diversi ambiti territoriali del Comune, in relazione al ruolo che i soggetti sportivi possono svolgere nel tessuto ove sviluppano la loro attività;
- che seppure regolarmente fruibili per gli scopi cui sono destinati, tali impianti necessitano di interventi di rigenerazione, riqualificazione o ammodernamento più o meno rilevanti affinché possano continuare a svolgere la funzione fisiologica per la quale sono stati realizzati;

Considerato:

- 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"*, all'art 5 prevede che: *"Le Associazioni e le Società Sportive senza fini di lucro possono presentare all'ente locale, 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, la riqualificazione e l'ammodernamento e per la successiva gestione con la previsione di un utilizzo teso a favorire l'aggregazione e l'inclusione 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"*;
- che 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"*;
- che si ritiene opportuno avvalersi di questa facoltà di valorizzazione dei beni attraverso una forma speciale di partenariato con i soggetti del mondo dello Sport che rappresenta peraltro una attuazione concreta del più ampio principio di sussidiarietà orizzontale di cui all'art. 118 ultimo comma della Costituzione;
- che, al fine di garantire la conservazione del patrimonio impiantistico del territorio a favore di attività a rilevanza sociale, si ritiene di dover avviare tale procedura di *"Manifestazione di interesse"* - garantendone comunque l'evidenza pubblica in modalità digitale sulla piattaforma regionale *"Sater - Intercenter"* - per riqualificare e gestire l'impianto natatorio sportivo comunale *"Sante De Sanctis"* sito in Via Gattalupa n. 5 a Reggio Emilia;

- che in virtù della citata normativa di riferimento la durata minima prevista per l'affidamento della gestione gratuita è di cinque (5) anni, che possono essere implementati in ragione dell'entità degli investimenti 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 RICHiesto LAVORI (oltre IVA)	VALORE MINIMO LAVORI PER 5 ANNI (oltre IVA)
1	Piscina "Sante De Sanctis"	Via Gattalupa n. 5	€ 7.000,00	€ 35.000,00

- che per garantire la massima trasparenza e potenziale partecipazione di eventuali controinteressati, si precisa che al fine di comprendere la redditività dell'impianto si richiama il calendario della stagione sportiva 2024/2025 pubblicato sul sito della Fondazione al seguente link <https://www.fondazionesport.it/wp-content/uploads/2024/08/Piano-vasca-definitivo-De-Sanctis-24-25.pdf>;
- che ai fini dell'assegnazione in uso dell'impianto oggetto del presente Avviso Pubblico, anche per le successive stagioni sportive, saranno applicati i criteri previsti nel "Regolamento per l'utilizzo degli impianti sportivi della Fondazione per lo sport del Comune di Reggio Emilia" (Approvato con Deliberazione n. 6 del Consiglio di Gestione del 29/06/2020). Il Concessionario dovrà consentire l'utilizzo dell'impianto alle diverse società richiedenti ed utenti, secondo il calendario definito nel limite delle compatibilità gestionali dal Concedente, che non perde comunque la titolarità finale delle assegnazioni. Conformemente a quanto disposto dall'art. 3, co. 2, lett. c) dello Statuto (ovvero la possibilità per il mondo dello sport reggiano di un utilizzo equo e diffuso dell'impiantistica, che ribadisca il diritto di ogni residente all'attività sportiva), nessun gestore di impianti potrà rifiutare che siano ammesse sull'impianto, di cui abbia l'affidamento, altre società sportive. Nella compilazione dei calendari d'uso la percentuale di utilizzo dei turni da parte del gestore potrà raggiungere in prima istanza un massimo dell'80% nella fascia oraria individuata nel calendario di utilizzo impianto sopra richiamato come "spazio gestore". Detta percentuale potrà essere superata in presenza di spazi liberi non richiesti da terzi, eccezioni motivate e da valutarsi volta per volta dal Concedente.

Gli eventuali spazi-acqua vuoti in corso d'anno saranno nella piena disponibilità del Concessionario, previa obbligatoria comunicazione al Concedente.

Richiamata la Deliberazione del Consiglio di Gestione n. 6 del 01/04/2025 immediatamente esecutiva, con la quale si provvedeva all'approvazione dei contenuti sostanziali dell'Avviso di "Manifestazione di interesse" e si autorizzava conseguentemente il Direttore alla predisposizione degli atti necessari per la sua pubblicazione precisandosi che fra i requisiti fondamentali per poter presentare offerta, gli operatori economici devono possedere:

- Requisiti generali: i partecipanti non devono trovarsi in una delle cause di esclusione di cui all'artt. 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023 né in altre cause di esclusione dalla contrattazione, dalla partecipazione a gare d'appalto o dalla stipula di contratti con la pubblica amministrazione;
- Requisiti capacità tecnico-organizzativa:
 1. aver svolto nell'ultimo triennio dalla presentazione della domanda, la gestione per un periodo minimo continuativo pari ad almeno 24 (ventiquattro) mesi di almeno un impianto sportivo analogo a quelli oggetto di gara a favore di enti pubblici o privati. La capacità in oggetto dovrà essere dimostrata mediante dichiarazione sottoscritta dal concorrente, in cui questi elenca gli impianti gestiti nell'ultimo triennio antecedente la data di pubblicazione del presente Disciplinare, con l'indicazione delle date e dei destinatari, pubblici o privati;
 2. aver svolto nell'ultimo triennio dalla presentazione della domanda, la gestione di impianti analoghi assimilabili in termini almeno del 50% del valore economico dell'affidamento in essere;

Preso atto inoltre che nella predetta Deliberazione si precisa:

- che per gli operatori economici di nuova costituzione che abbiano iniziato l'attività da meno di tre anni, le informazioni sulle capacità tecnico-organizzative devono essere rapportate e proporzionate al periodo di attività, in analogia al bando tipo Anac;
- che al fine di garantire la massima partecipazione dei soggetti potenzialmente interessati, si propone di prevedere la possibilità per le società a scopo di lucro di poter partecipare all'avviso stesso presentandosi in ATI (associazioni temporanee d'impresa) costituenti, ma solo come mandatarie, mantenendo la figura della mandante capogruppo ad una ASD o SSD senza scopo di lucro, nel rispetto del dettato e intento del legislatore;
- che è altresì previsto l'istituto dell'Avvalimento;
- che considerata la complessità dell'iter progettuale e delle eventuali offerte progettuali ricevute, si rende necessaria, una proroga tecnica dell'affidamento in essere con l'attuale gestore – ATI costituita da Equipe Sportiva s.r.l. SSD Capogruppo Mandataria e Kinema s.r.l – al massimo sino al 31/08/2025, con l'eventualità di risoluzione anticipata nel caso in cui la procedura dovesse concludersi prima;

Considerato che a seguito della suddetta Delibera del Consiglio di Gestione, il Consiglio stesso ha definito:

- che potranno quindi presentare manifestazione di interesse sia le Associazioni/Società Sportive che già gestiscono l'impianto di specifico interesse, sia le Associazioni/Società Sportive che, pur non essendo attuali gestori, siano comunque interessate alla gestione dell'impianto, considerata la scadenza della gestione stessa, se in possesso dei prescritti requisiti di capacità ed esperienza indicati dalla Lex Specialis di gara;
- che le migliori da accogliere e apprezzare nel progetto tecnico oggetto di offerta, potranno vertere a titolo esemplificativo ma non esaustivo sui seguenti ambiti:
 1. riparazioni infiltrazioni acqua piovana dal soffitto intorno a tutti i lucernari del corridoio interno e zona genitori in diversi punti;
 2. sostituzione porte spogliatoi e bagni;
 3. riparazione/sostituzione infissi lato corridoio bloccate e mal funzionanti;
 4. isolamento pareti esterne spogliatoio uomini con cappotto;
 5. riqualificazione ripostiglio sul piano vasca;
 6. sostituzione sistema di reintegro VDC comprese serrande;
 7. sostituzione pre-filtri acqua vasche media e piccola;
- che l'impianto è destinato alle seguenti discipline:
 - ginnastica anziani;
 - recupero funzionale;
 - acquagym;
 - corsi gravidanza;
 - corso nuoto ragazzi;
 - corso nuoto bambini;
 - corso nuoto adulti;
- che nelle more di stipula del contratto, la Fondazione si riserva la facoltà di chiedere, ai sensi dell'art. 8, comma 1, lett. a) della L. 120/2020, l'esecuzione del contratto in via d'urgenza, trattandosi di servizi da garantire alla collettività alla stregua di servizi pubblici essenziali.

Dato atto:

- che i progetti presentati (intesi come rispondenza del progetto stesso alle esigenze reali dell'impianto, sua concreta sfruttabilità, completezza, chiarezza e coerenza), saranno esaminati e valutati dal Responsabile Unico del Progetto quale organo monocratico, eventualmente coadiuvato da una Commissione all'uopo nominata solo successivamente alla scadenza delle offerte, prevista per l'impianto oggetto del presente atto;
- che le clausole negoziali essenziali sono contenute nei seguenti documenti:
 - a. Avviso di Manifestazione di Interesse che insieme alla relativa modulistica costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
 - b. contratto di concessione in essere;

Considerato:

- che in conformità all'art. 18, comma 1, del D. Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. il contratto manterrà le medesime condizioni economiche e contrattuali in essere a seguito di conclusione con esito positivo dei controlli nei confronti dei soggetti affidatari in merito ai requisiti ex artt. 94, 95 e 100 D. Lgs. n. 36/2023 verrà stipulato nella forma della scrittura privata in formato elettronico con firma digitale con oneri a carico del gestore e che prima della stipula del contratto l'affidatario dovrà assolvere a tutti gli adempimenti prescritti;
- che ai sensi dell'art. 60 del D. Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii, si applica dal primo anno successivo all'inizio della gestione, la revisione dei prezzi riferita alle prestazioni oggetto del contratto. La revisione dei prezzi, che comunque non va ad alterare la natura generale del contratto, è ammessa solo al verificarsi di particolari condizioni di natura oggettiva che determinano:
 - a. una variazione del costo del servizio, in aumento o in diminuzione, superiore al 3 per cento dell'importo complessivo e operano nella misura dell'80 per cento del valore eccedente la variazione del 5 per cento applicata alla prestazione da eseguire;
 - b. una variazione del costo del servizio, in aumento o in diminuzione, superiore al 5 per cento dell'importo complessivo e operano nella misura dell'80 per cento del valore eccedente la variazione del 5 per cento applicata alle prestazioni da eseguire.
- che il Responsabile del Progetto, ai sensi dell'art. 15 del D. Lgs. N. 36/2023 e s.m.i., è individuato nel Direttore della Fondazione Dott.ssa Silvia Signorelli;
- che, richiamato il parere legale acquisito in atti al protocollo dell'Ente n. 2023/01102/E, da ritenersi tutt'ora applicabile, non si rende necessaria l'acquisizione del Codice Cig, seppur garantendo al fine della corretta e trasparente gestione dell'iter di selezione, di seguire le azioni restanti in analogia al Codice dei Contratti;

Tutto ciò premesso

DETERMINA

- 1) di indire ai sensi del combinato disposto degli artt. 5 e 6 del D.Lgs. 28 febbraio 2021 n. 38 e s.m.i. – *“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”* un Avviso pubblico telematico digitale per l'individuazione di soggetti interessati a riqualificare e gestire l'impianto natatorio sportivo comunale *“Sante De Sanctis”* sito in Via Gattalupa n. 5 a Reggio Emilia;
- 2) di predisporre, considerata la complessità dell'iter progettuale e delle eventuali offerte ricevute, la proroga tecnica dell'affidamento in essere con l'attuale gestore – ATI costituita da Equipe Sportiva s.r.l. SSD Capogruppo Mandataria e Kinema s.r.l – al massimo sino al 31/08/2025, con l'eventualità di risoluzione anticipata nel caso in cui la procedura dovesse concludersi prima;

- 3) di approvare l'Avviso di Manifestazione di interesse, ed i relativi allegati sottoriportati e acclusi al presente provvedimento, di cui ne formano parte integrante e sostanziale, dando atto che gli stessi assolvono a quanto previsto dall'art. 192 del D. Lgs. n. 267/2000 "Determinazioni a contrattare e relative procedure" (qui richiamato *ob relationem*) e dall'art. 17, co. 1, del D. Lgs. 36/2023 e s.m.i.
- L'elenco degli allegati è quello di seguito riportato:
- a) modello istanza di partecipazione e dichiarazione sostitutiva in ordine ai requisiti generali e speciali ex artt. 94, 95 e 100 D. Lgs. n. 36/2023;
 - b) dichiarazione relativa all'impegno, in caso di aggiudicazione, a costituire formalmente il raggruppamento;
 - c) contratto di concessione in essere (da valersi quale schema di contratto);
 - d) Planimetria;
 - e) Elenco Personale dipendente addetto presso l'impianto, ove presente;
- 4) di pubblicare l'Avviso di Manifestazione di interesse nonchè tutta la documentazione relativa allo stesso:
- A. sulla piattaforma digitale di INTERCENT-ER. Oltre ad essere pubblicato sulla piattaforma stessa, è soggetto alle seguenti pubblicazioni:
 - B. Profilo di Committente Stazione Appaltante;
 - C. Albo pretorio telematico del Comune di Reggio Emilia ;
- 5) di stabilire che la durata minima per la concessione, alle medesime condizioni economico-contrattuali attualmente vigenti, è pari a 5 anni e che la stessa, commisuratamente al valore economico dell'impianto oggetto della procedura non può eccedere i 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 Finanziaria proposto;
- 6) di dare atto che il valore annuo di investimento previsto, deve essere pari ad almeno 7.000,00 Euro Iva esclusa per un ammontare complessivo minimo pari ad Euro 35.000,00 Iva esclusa per un periodo minimo pari a cinque anni;
- 7) di stabilire che la gestione dell'impianto oggetto di gara, verrà affidato al concorrente che presenterà la migliore offerta, in conformità ai criteri fissati dall'Avviso di Manifestazione di interesse, ai sensi dell'art. 108 del D. Lgs. N. 36/2023 e s.m.i.;
- 8) di demandare l'esame delle offerte e della documentazione di gara al Responsabile Unico del Progetto quale organo monocratico, eventualmente coadiuvato da una Commissione all'uopo nominata, nominata ai sensi dell'art. art. 93 del D. Lgs. 36/2023 s.m.i., secondo quanto descritto nell'Avviso di Manifestazione di interesse;
- 9) di riservare, alla Stazione Appaltante la facoltà di aggiudicare le singole gestioni anche in presenza di una sola offerta valida e idonea, sempre che sia ritenuta sufficiente nel punteggio, congrua e conveniente. E' facoltà della Stazione Appaltante di non procedere all'aggiudicazione della gara anche di un solo lotto, qualora nessuna offerta del lotto stesso venga ritenuta tale anche in relazione all'oggetto del contratto;

- 10) di dare atto che il Responsabile del Progetto è individuato nel Direttore della Fondazione Dott.ssa Silvia Signorelli;
- 11) di stabilire che la scadenza di presentazione delle offerte, considerata anche la complessità della documentazione da produrre, è fissata alle ore **12:00 del giorno 28/07/2025** e l'apertura della documentazione per la verifica amministrativa avrà luogo in seduta pubblica digitale telematica sul portale "Sater-Intercenter" nella medesima giornata alle ore 13:30;
- 12) di adempiere agli obblighi di pubblicità di cui agli artt. 23 e 37 di cui al D. Lgs. n. 33/2013 (Decreto trasparenza), all'art. 1, co. 32 della L. 190/2012 ed all'art. 20 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i.;
- 13) di attestare ai sensi e per gli effetti dell'art. 6/bis della L. 241/1990, degli artt. 6 e 7 del D.P.R. 62/2013 e dell'art. 4 del "Codice di Comportamento e norme atte a contrastare la corruzione ed i fenomeni di illegalità" (Approvato dal Consiglio di Gestione nella seduta del 31 Gennaio 2014, deliberazione n. 3), che non esistono conflitti di interesse, neanche potenziali, in capo al firmatario del presente provvedimento.

IL DIRETTORE
Dott.ssa Silvia Signorelli
(documento firmato digitalmente)