

**AVVISO PUBBLICO PER L'INDIVIDUAZIONE DI SOGGETTI INTERESSATI A
RIQUALIFICARE E GESTIRE IMPIANTI SPORTIVI VARI ADIBITI A "CAMPO
CALCIO" A REGGIO EMILIA EX ART. 5 DEL D. LGS. N. 38/2021, A SINGOLI
LOTTE DISGIUNTI**

**APERTURA OFFERTE TECNICO-GESTIONALI
LOTTO 4 – CAMPO CALCIO "RONCOCESI"**

Nel giorno di giovedì 18 giugno 2026 dalle ore 15:03 alle ore 17:54, si sono riuniti, in seduta telematica riservata, per la valutazione delle offerte tecnico-gestionali ricevute per l'impianto sportivo comunale campo calcio "Roncovesi", sito in Via Marx a Reggio Emilia, a seguito di apposita nomina di Commissione con Determinazione del Direttore n. 2026/035 del 09/06/2026, i seguenti componenti:

- 1- Dott.ssa Silvia Signorelli, Direttore della Fondazione, con funzioni di Presidente;
- 2 -Arch. Fabio Mussini, funzionario tecnico della Fondazione quale membro esperto e segretario verbalizzante;
- 3 - Dott. Gianluca Argiolas, Membro Esperto esterno in materia finanziaria;

Si dà atto che, rispetto alle offerte presentate e ammesse al prosieguo della procedura, ricevute entro la data di scadenza del 8/06/2026 (entro le ore 12:00) da parte dei seguenti operatori economici:

OPERATORE ECONOMICO	Lotto	IMPIANTO
Via Emilia 2018 ASD, Via Settembrini n. 31 – RE – CF 02817030352	4	Campo calcio "Roncovesi"
Virtus Libertas SSD RL, Via F.lli Cervi n. 80 – RE – CF 02667560359	4	Campo calcio "Roncovesi"
AC Tricolore Reggiana ASD, Via Mutilati del Lavoro n. 7/A – RE – CF 02040490357	4	Campo calcio "Roncovesi"

non sussistono motivi di incompatibilità, né di 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 Determinazione di indizione n. 2026/021 del 29/04/2026 è stata avviata la procedura 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"* per un Avviso pubblico per l'individuazione di soggetti interessati a riqualificare e gestire impianti sportivi vari adibiti a "campo calcio" a Reggio Emilia, a singoli lotti disgiunti;
- che fra gli impianti individuati nel suddetto Avviso, per i quali era possibile presentare offerta

progettuale per riqualificare e ottenere di conseguenza l'affidamento in concessione del servizio di gestione ed eventuale uso, figura anche il Campo calcio "Roncocesi" sito in Via Marx a Reggio Emilia;

- che l'Avviso di Manifestazione di Interesse è stato pubblicato sulla piattaforma digitale di INTERCENT-ER e oltre ad essere pubblicato sulla piattaforma stessa, è stato soggetto alle seguenti pubblicazioni:

Profilo di Committente Stazione Appaltante;

Albo pretorio telematico del Comune di Reggio Emilia;

- che con Determinazione del Direttore in atti al Protocollo n. 2026/034 del 09/06/2026 si stabiliva di ammettere al prosieguo per l'individuazione di soggetti interessati a riqualificare e gestire l'impianto sportivo comunale Campo calcio "Roncocesi" sito in via Marx – loc Roncocesi - " ex art. 5 del D. Lgs. n. 38/2021, i seguenti operatori economici:

1. **Via Emilia 2018 ASD** con sede in Via Settembrini n. 3 – Reggio Emilia, C.F. e P. IVA 02817030352;
2. **Virtus Libertas SSD RL** con sede in Via F.lli Cervi n. 80 – Reggio Emilia, C.F. e P. IVA 02667560359.
3. **AC Tricolore Reggiana ASD** con sede in Via Mutilati del Lavoro n. 7/A – Reggio Emilia, C.F. e P. IVA 02040490357.

- 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 del singolo impianto:

CRITERIO	PUNTEGGIO
<i>Pertinenza:</i> 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>Massimo 20 punti</i>
<i>Attività trasversali e inclusive:</i> 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>Massimo 20 punti</i>
<i>Sostenibilità Finanziaria:</i> sostenibilità del PEF, chiarezza, congruità, veridicità delle previsioni anche rispetto all'effettivo utilizzo dell'impianto.	<i>Massimo 15 punti</i>
<i>Accessibilità:</i> il progetto garantisce una miglior accessibilità alle disabilità e abbattimento barriere architettoniche, se presenti nell'impianto.	<i>Massimo 10 punti</i>
<i>Attendibilità e congruità:</i> 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.	<i>Massimo 10 Punti</i>

Entità dell'impegno economico e conseguente durata della gestione: <i>valore dell'investimento e conseguente prolungamento della concessione</i>	Massimo 10 Punti
Fattibilità e Sostenibilità: <i>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.</i>	Massimo 5 Punti
Modalità di esecuzione, tempistiche e organizzazione dei lavori <i>anche in relazione allo svolgimento dell'attività sportiva e scolastica presso l'impianto.</i>	Massimo 5 Punti
Informatizzazione: <i>i lavori proposti, garantiscono una maggior informatizzazione, connettività, digitalizzazione sia per il gestore che per gli utenti e il pubblico.</i>	Massimo 5 Punti.

TOT. 100 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 impianti 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.

Viene ribadito inoltre che in virtù della normativa di riferimento dell'Avviso di gara, qui integralmente richiamato, 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, secondo i valori di seguito indicati parimenti definiti dal Consiglio di Gestione con la medesima Deliberazione n. 3 del 16 Aprile 2026:

	IMPIANTO	INDIRIZZO	VALORE ANNUO INVESTIMENTO RICHIESTO LAVORI (oltre IVA)	VALORE MINIMO LAVORI PER 5 ANNI (oltre IVA) aumentabile in proporzione fino a un massimo di 15 anni
4	Campo calcio "Roncocesi"	Via Marx - Reggio Emilia	€ 7.000,00	€ 35.000,00

Prima di procedere all'apertura della busta, si specifica che la Commissione giudicatrice nel suo plenum assegnerà direttamente i punteggi per ogni voce indicata dall'Avviso pubblico, 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.

Si passa quindi all'analisi e valutazione dell'offerta tecnica ricevuta da parte dell'operatore economico denominato **Via Emilia 2018 A.S.D.**, così si concretizza, da parte della Commissione di gara che nel suo plenum assegna i seguenti giudizi e relativi punteggi:

Criterio 1) ***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.*

Il progetto e le varie proposte di intervento presentate nel complesso rispondono alle esigenze di pubblico interesse manifestate nell'Avviso pubblico indetto dalla Fondazione; è correttamente ideato con puntuali interventi volti a migliorare la qualità strutturale e funzionale dell'impianto, denotando una buona attenzione in fase di analisi.

Si conviene che gli interventi proposti mirano a migliorare la fruibilità delle strutture e a migliorare la percezione, la fruibilità e l'accesso all'impianto sportivo da parte degli utenti, comprensivo del miglioramento da parte di persone con disabilità.

Il progetto presentato risulta chiaro, ordinato, di facile lettura e dettagliato nelle descrizioni degli interventi proposti pur mancando di tavole progettuali ai sensi dell'Art. 21 del DPR 207/2010, ma completo però di elaborati grafici di analisi urbanistiche e indicazioni tecniche.

Inoltre rimandandosi in sede di progetto esecutivo lo sviluppo di alcuni interventi progettuali proposti, il progetto risulta poco approfondito su alcuni ambiti della proposta progettuale relativamente alla accessibilità.

Gli interventi proposti nel Progetto Preliminare in analisi, nel complesso rispettano quanto previsto dagli art. 17, 18, 19, 20, 22, 23 ma non completamente per gli elementi dell'art. 21 del D.P.R. 207/2010.

Viene attribuita una valutazione pari a 17. (Punteggio massimo 20).

Criterio 2) ***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..*

Il progetto e le varie proposte di intervento, risultano di particolare interesse per il punto in esame, sotto il profilo sociale; gli interventi proposti, si impegnano a garantire al territorio ove insiste l'impianto, nuovi spazi più sicuri, maggiormente inclusivi e rigenerati, idonei pertanto a sviluppare sinergie con il tessuto locale, le associazioni di promozione sociale e i plessi scolastici limitrofi.

Viene attribuita una valutazione pari a 15. (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 PEF presentato da Via Emilia 2018 A.S.D. si sviluppa su un orizzonte temporale di 15 anni e considera, per il solo impianto di Roncovesi, un investimento complessivo pari a euro 131.314,70 IVA, oneri e spese di progettazione inclusi. Il piano espone le principali voci di entrata e di uscita, considera correttamente l'IVA come costo in ragione del regime applicabile all'Associazione e prevede ricavi da corrispettivo della Fondazione e da affitti campi, stimati in modo prudentiale.

La sostenibilità finanziaria risulta nel complesso dimostrata, pur con alcune puntuali cautele. Il piano evidenzia infatti alcuni esercizi con disavanzo annuale, collegati alla realizzazione degli interventi, e una tensione di cassa nell'anno 2031, che il proponente dichiara di coprire mediante disponibilità liquide, avanzo di gestione della Società e autofinanziamento dei soci. Tale copertura, pur dichiarata, non è supportata da specifica evidenza patrimoniale o finanziaria allegata al PEF, ma solo autodichiarata nel corpo del Progetto presentato, in analogia alle auto-dichiarazioni ai sensi del DPR 445/2000.

Nel complesso, il PEF appare comunque sostenibile e sufficientemente chiaro, con ricavi da affitto campi mantenuti costanti anche successivamente agli interventi e quindi non fondati su incrementi automatici di utilizzo. Permane tuttavia un minore approfondimento sotto il profilo degli indicatori finanziari evoluti, non essendo esposti VAN, TIR, payback period o analisi di sensitività.

Viene attribuita una valutazione pari a 11. (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 prevede la ristrutturazione e il potenziamento del servizio igienico situato sul lato esterno del fabbricato degli spogliatoi, dedicato all'eventuale pubblico del campo calcio "Roncovesi", con la rimodulazione degli spazi interni per una migliore ottimizzazione distributiva e la posa di nuovi sanitari a filo parete, garantendo la piena inclusione, sicurezza e comfort per tutti gli utenti.

Il progetto, rimandando in sede di approfondimento esecutivo lo sviluppo di tale proposta, risulta pertanto allo stato di progetto in analisi, non completamente delineato nelle modalità e caratteristiche dell'intervento, seppur rilevabili in linea generale per gli investimenti proposti.

Viene attribuita una valutazione pari a 5. (Punteggio massimo 10).

Criterio 5) <i>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.</i>
--

Il progetto nel suo complesso, appare realisticamente realizzabile con le tempistiche e le quotazioni proposte, che si ritengono congrue rispetto alle varie quotazioni in essere nei vari prezziari di riferimento per lavorazioni, forniture con posa e prestazioni analoghe, rispetto ai vari mercati di riferimento.

Gli interventi previsti dal progetto presentato, di assoluto interesse per la Stazione Appaltante, riguardano il rifacimento, completo di rimozione e smaltimento a norma di formulari, del manto sintetico attuale, l'efficientamento idrico e la rigenerazione agronomica del Campo "B", l'ammodernamento delle pertinenze del Centro Sportivo, il risanamento spogliatoi e accessibilità servizi pubblico, per un importo complessivo totale di investimenti e riqualificazione di intervento, pari a netti € 115.900,00, oltre IVA.

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

Criterio 6) <i>Entità dell'impegno economico e conseguente durata della gestione: valore dell'investimento e conseguente prolungamento della concessione.</i>
--

L'impegno economico dichiarato risulta significativo rispetto alla soglia minima prevista dall'Avviso, con investimenti programmati per complessivi euro netti 115.900,00, oltre IVA, pari ad € 131.314,70 IVA, oneri e spese di progettazione inclusi, riferiti principalmente al completo rifacimento del campo sintetico da calcio a 5, all'impianto di irrigazione del campo in erba naturale, agli interventi su panchine, recinzioni e spogliatoi, nonché alla realizzazione del bagno per disabili.

La durata richiesta di 15 anni appare in linea generale, coerente con l'entità dell'investimento proposto e con la distribuzione temporale delle lavorazioni.

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

Criterio 7) <i>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.</i>
--

Il progetto analizzato risulta di interesse su vari ambiti oggetto di valutazione. In particolare alcune migliorie garantiranno un parziale efficientamento energetico, mentre altre apporteranno immediati benefici di fruibilità e comfort all'utenza, nonché benefici tangibili di qualità nello svolgimento delle discipline sportive.

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

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>
--

Tutte le migliorie e gli interventi proposti, analizzando anche il cronoprogramma presentato, garantiscono sempre il corretto svolgimento di tutte le attività sportive, senza arrecare disservizi o problemi nella attività quotidiana dei vari utilizzatori dell'impianto e senza interrompere alcuna attività sportiva durante ogni stagione sportiva.

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

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>

Gli interventi proposti in fase di gara non garantiscono una maggior informatizzazione, connettività, digitalizzazione dell'impianto, in quanto non sono state effettuate proposte in tal senso.

Viene attribuita una valutazione pari a 0. (Punteggio massimo 5).

GIUDIZIO COMPLESSIVO.

Nel suo complesso, il progetto risulta esposto in modo chiaro, dettagliato, di facile lettura ed esaustivo. Appare inoltre ben articolato e di pubblico interesse, per le riqualificazioni proposte, sia relativamente alle tipologie di investimenti offerti, che ai risultati che si vedrebbero ottenere, con evidenti e tangibili risultati di ampliamento della inclusione sociale e giovanile del territorio di riferimento. Inoltre si evince che la importante somma che verrebbe investita, congrua con le quotazioni di mercato in essere, garantirebbe all'impianto una maggior fruibilità in termini numerici e qualitativi di utilizzo, sia per la parte di manto in sintetico da utilizzarsi anche negli orari serali, che per le riqualificazioni in ambito di accessibilità ed efficientamento.

Viene attribuito un punteggio finale pari a 72. (Punteggio massimo 100).

Si procede con l'analisi e valutazione dell'offerta tecnica ricevuta da parte dell'operatore economico denominato **Virtus Libertas SSDRL**, così si concretizza, da parte della Commissione di gara che nel suo plenum assegna i seguenti giudizi e relativi punteggi:

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 e le varie proposte di intervento presentate, nel complesso rispondono alle esigenze di pubblico interesse manifestate nell'Avviso pubblico indetto dalla Fondazione; è correttamente ideato con puntuali interventi volti a migliorare la qualità strutturale e funzionale dell'impianto, denotando attenzione in fase di analisi.

Si conviene che gli interventi proposti mirano a migliorare la fruibilità delle strutture e a migliorare la percezione, la fruibilità e l'accesso all'impianto sportivo da parte degli utenti, comprensivo del miglioramento da parte di persone con disabilità.

Il progetto presentato risulta chiaro, ordinato, ma risulta poco approfondito e scarso a livello tecnico, mancando completamente di tavole progettuali ai sensi dell'Art. 21 del DPR 207/2010 e senza alcun elaborato grafico di analisi urbanistiche e tecniche.

Inoltre rimandandosi in sede di progetto esecutivo lo sviluppo di alcuni interventi progettuali proposti, il progetto risulta poco approfondito a livello descrittivo tecnico, sulla quasi totalità degli interventi di riqualificazione proposti.

Gli interventi proposti nel Progetto Preliminare presentato pertanto, nel complesso rispettano quanto previsto dagli art. 17, 18,19, 20, 22, 23 ma denotano scarso approfondimento in merito alle indicazioni previste dall'art. 21 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>
--------------------	--

Il progetto e le varie proposte di intervento, risultano di particolare interesse per il punto in esame, sia per quanto riguarda gli aspetti di inclusione sociale giovanile, in aggiunta a quella specifica femminile, amatoriale adulta, nonché relativamente a eventi di aggregazione. Gli interventi proposti, si impegnano a garantire al territorio ove insiste l'impianto, adeguamenti degli spazi, maggiormente inclusivi e rigenerati, idonei pertanto a sviluppare sinergie con il tessuto locale, le associazioni di promozione sociale e i plessi scolastici limitrofi.

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 PEF presentato da Virtus Libertas SSDRL è stato redatto in modo strutturato sotto il profilo formale, esponendo in maniera chiara gli ambiti inerenti durata, ricavi, costi, investimenti, WACC, VAN, TIR, payback period e analisi di scenario. Ai fini della presente valutazione, eventuali debiti tributari pregressi dichiarati dal proponente, correttamente non vengono considerati nella sostenibilità economico-finanziaria della specifica operazione, in quanto non afferenti alla concessione oggetto di valutazione.

La valutazione deve tuttavia considerare alcune criticità sostanziali. In particolare, risulta presentato un progetto di riqualificazione del campo sintetico, da svolgersi, realizzarsi e concludersi in 3 anni, ma il PEF considera invece erroneamente, ricavi pieni derivanti dalla cessione a terzi degli spazi sportivi, fin da subito dalle prime annualità, quindi anche per annualità in cui il campo sintetico risulta interessato da lavori o comunque non pienamente disponibile secondo il cronoprogramma presentato in gara. Per tali anni, la piena valorizzazione dei ricavi riferibili al campo sintetico, non può quindi ritenersi attendibile, in quanto non coerente con la temporanea indisponibilità dell'area oggetto di intervento.

Si rileva inoltre che, pur essendo il solo PEF a esporre indicatori di redditività e sostenibilità, non viene chiarita la metodologia di determinazione del WACC assunto. Ne consegue una difficoltà di verifica dell'attendibilità del tasso utilizzato e, conseguentemente, degli indicatori che da esso derivano, quali VAN e confronto tra TIR e WACC. L'elaborato presenta inoltre una struttura redazionale fortemente standardizzata e generica, probabilmente derivante da strumenti di intelligenza artificiale. Tale elemento non è valutato in quanto tale, ma rafforza l'esigenza di verificare puntualmente la coerenza sostanziale dei dati economici sottostanti.

Non emerge inoltre con sufficiente chiarezza, nel prospetto di cash flow, la modalità con cui il proponente intenda coprire gli sbilanciamenti di cassa eventualmente generati dalla realizzazione degli investimenti, nonostante nella relazione sia richiamata la possibilità di ricorrere ad autofinanziamento. Alla luce di tali rilievi, il PEF risulta formalmente completo e tecnicamente articolato, ma presenta elevate criticità in termini di chiarezza, congruità e veridicità delle previsioni rispetto all'effettivo utilizzo dell'impianto.

Viene attribuita una valutazione pari a 8. (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 prevede la realizzazione di rampe di accesso ai fabbricati spogliatoi e il potenziamento di un servizio igienico per persone con disabilità motoria, con dimensioni interne, dotazioni e maniglioni in conformità alle norme tecniche vigenti e altri interventi minori.

Il progetto, sufficiente, rimandando però in sede di approfondimento esecutivo lo sviluppo di tale proposta, non risulta completamente delineato, nella descrizione puntuale delle modalità e caratteristiche dell'intervento proposto.

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

Criterio 5) <i>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.</i>

Il progetto nel suo complesso non appare realisticamente realizzabile con le tempistiche proposte, soprattutto per quanto riguarda l'intervento di rifacimento del campo in erba sintetica, che viene dilatato in 3 anni, impedendo per la durata dell'intervento il pieno utilizzo da parte dell'utenza e i relativi ricavi di cessione a terzi del campo, seppur previsti erroneamente nel PEF. Anche il costo relativo all'intervento di sistemazione del campo in erba sintetica (manto, porte, reti, panchine), appare inferiore rispetto ai valori di mercato attuale dei relativi prezzi di riferimento. Mancando inoltre la descrizione degli interventi in dettaglio proposti per la riqualificazione suddetta, non si desumono le voci e i relativi costi per la rimozione e il corretto smaltimento del manto in sintetico ormai esausto, comprensivo di formulari obbligatori.

Oltre all'intervento suddetto, gli altri interventi previsti dal progetto presentato, pur mancando di dettaglio descrittivo sulle modalità tecniche rispetto ai minimi previsti dal DPR 207/2010 indicato dal bando di gara, riguardano il rifacimento del campo principale (manto e drenaggio), l'installazione di un sistema di illuminazione LED a basso consumo, l'installazione di un impianto fotovoltaico da 6,5 kW con accumulo, la sistemazione recinzione perimetrale dei campi A e B, l'installazione delle reti parapalloni dove mancanti, il ripristino spogliatoi (infiltrazioni, mufte, docce, bagni), il ripristino panchine Campi A e B, adeguamento accessibilità disabili, la digitalizzazione dell'impianto e Wi-Fi per un importo dei lavori pari a € 144.000,00, oltre IVA, comprensivo di spese tecniche, di progettazione e direzione lavori. Anche per questi lavori di riqualificazione proposti, dagli elementi presentati, risulta di difficile verifica la rispondenza e la congruità delle somme proposte rispetto alle quotazioni di mercato in essere.

Viene attribuita una valutazione pari a 5. (Punteggio massimo 10).

Criterio 6) <i>Entità dell'impegno economico e conseguente durata della gestione: valore dell'investimento e conseguente prolungamento della concessione.</i>
--

L'impegno economico proposto è il più elevato tra le offerte esaminate, pari a euro 144.000,00 oltre IVA, per complessivi euro 175.680,00 IVA inclusa. Tale investimento risulta superiore alla soglia minima richiesta e comprende interventi su campo sintetico, campo principale, illuminazione LED, fotovoltaico, recinzioni, parapalloni, spogliatoi, accessibilità e digitalizzazione.

La durata richiesta di gestione è pari a 15 anni, coincidente con la durata massima prevista dall'Avviso. Pur essendo l'investimento rilevante, la mancata piena verificabilità del WACC e degli indici finanziari derivati, unitamente al tema della decorrenza dei ricavi rispetto al cronoprogramma degli investimenti, non consente di considerare pienamente dimostrata la proporzionalità tra investimento, durata richiesta e remunerazione attesa dell'operazione.

In tale prospettiva, la proposta, pur fondata sull'impegno economico più elevato, appare comunque caratterizzata da un livello di remuneratività dell'operazione significativo, come emerge dagli stessi indicatori di redditività esposti dal proponente e dal recupero dell'investimento entro l'orizzonte concessorio. Tale elemento, unitamente alle criticità sopra evidenziate, induce a ritenere non pienamente comprovata la necessità della durata massima richiesta, ai fini del riequilibrio economico-finanziario dell'intervento.

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

Criterio 7) <i>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.</i>
--

Il progetto analizzato risulta di interesse su vari ambiti oggetto di valutazione. In particolare alcune migliorie potrebbero garantire un interessante efficientamento energetico, mentre altre potrebbero apportare immediati benefici di fruibilità e comfort all'utenza.

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

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>
--

Le migliorie e gli interventi proposti, analizzando il cronoprogramma, come già enunciato anche nei precedenti punti in esame, non garantiscono sempre il corretto svolgimento di tutte le attività sportive, interrompendo la continuità delle attività quotidiane dei vari utilizzatori dell'impianto. In particolare risulta illogico sia come modalità di esecuzione, che come tempistiche e organizzazione dei lavori, l'intervento di rifacimento del manto in sintetico dilatato in 3 anni, con grave disservizio e sospensione delle attività sportive per tutto il lasso di tempo della realizzazione e conclusione del nuovo manto.

Viene attribuita una valutazione pari a 2. (Punteggio massimo 5).

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>

In merito al criterio oggetto di analisi, la proposta di predisposizione della rete WI-FI attualmente non presente presso l'impianto sportivo, a copertura globale dell'intero impianto sportivo stesso, sicuramente apporterebbe alla struttura prestazioni di connettività più efficienti, garantendo una maggior informatizzazione, connettività, digitalizzazione dell'impianto.

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

GIUDIZIO COMPLESSIVO.

Nel suo complesso, il progetto risulta esposto in modo chiaro, dettagliato, di facile lettura ed esaustivo a livello testuale, ma molto carente nelle descrizioni tecniche, rispetto ai criteri previsti dal bando di gara ex Dpr 207/2010. Appare di pubblico interesse, per le riqualificazioni proposte, seppur con le manifestate criticità emerse nell'analisi del PEF e dei costi, ricavi e tempistiche per il rifacimento del campo in sintetico.

Viene attribuito un punteggio finale pari a 68. (Punteggio massimo 100).

L'analisi e valutazione dell'offerta tecnica ricevuta da parte dell'operatore economico denominato **AC Tricolore Reggiana ASD**, così si concretizza da parte della Commissione di gara che nel suo plenum assegna i seguenti giudizi e relativi punteggi:

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 e le varie proposte di intervento presentate, nel complesso rispondono in modo abbastanza soddisfacentemente alle esigenze di pubblico interesse manifestate nell'Avviso pubblico indetto dalla Fondazione. E' correttamente ideato con puntuali interventi volti a migliorare la qualità strutturale e funzionale dell'impianto, denotando una buona attenzione in fase di analisi.

Si conviene che gli interventi proposti mirano a migliorare la fruibilità delle strutture e a migliorare la percezione, la fruibilità e l'accesso all'impianto sportivo da parte degli utenti, comprensivo del miglioramento da parte di persone con disabilità.

Il progetto presentato risulta chiaro, ordinato, di facile lettura, dettagliato e abbastanza approfondito su alcune proposte progettuali, ma rimandandosi in sede di progetto esecutivo lo sviluppo tecnico delle proposte di riqualificazione, il progetto risulta però poco approfondito sugli interventi progettuali proposti, senza elaborati grafici tecnici ma con una singola tavola progettuale, seppur rispettando formalmente anche se in maniera molto basica, quanto previsto dagli art. 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 del D.P.R. 207/2010.

Viene attribuita una valutazione pari a 15. (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>
--------------------	--

Il progetto presentato, analizzando le varie proposte di riqualificazione offerte, risulta di interesse per il punto in esame, sia per quanto riguarda le azioni che si verrebbero a creare, inerenti il miglioramento della fruizione degli impianti non solo per gli atleti, ma in un'ottica più ampia di visione inclusiva territoriale, nelle sue varie forme di aggregazione, seppur non esplicitate in dettaglio né in concreto.

Viene attribuita una valutazione pari a 14. (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 PEF presentato da AC Tricolore Reggiana ASD e' impostato su un arco temporale di 10 anni e riporta le principali entrate, i costi di gestione, il canone, le manutenzioni e la programmazione degli investimenti. Il piano risulta di lettura relativamente semplice, ma carente non prevedendo un incremento dei costi e dei ricavi lungo l'arco temporale considerato, né sviluppando ipotesi di inflazione o aggiornamento delle principali grandezze economiche.

La sostenibilità finanziaria appare inoltre fortemente limitata dalla marginalità estremamente ridotta. A fronte di entrate annue pari a euro 66.120,00, i flussi netti annui risultano molto contenuti e, in alcuni esercizi, prossimi al pareggio. L'assenza di incremento dei costi, a fronte della naturale possibilità di aumento di utenze, manutenzioni, personale e altre spese operative, rende il piano economico-finanziario non veritiero e poco prudentiale.

Il PEF non espone indicatori finanziari evoluti, analisi di sensitività o verifiche di attualizzazione dei flussi. Considerati i margini ridotti, anche un ordinario incremento dei costi o un modesto scostamento negativo dei ricavi, rischierebbe di rendere il PEF non più in equilibrio. Le previsioni risultano pertanto comprensibili, ma non "robuste" sotto il profilo della sostenibilità economico-finanziaria.

Viene attribuita una valutazione pari a 6. (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 prevede la realizzazione di interventi che consentano una maggiore inclusività dell'impianto sportivo, favorendo la partecipazione anche di utenti con ridotte capacità motorie e migliorando l'accessibilità delle aree destinate al pubblico e prevedendo interventi sui servizi igienici e sugli spogliatoi.

Il progetto, rimandando in sede di approfondimento esecutivo lo sviluppo di tale proposta, non risulta però ben delineato nelle modalità e caratteristiche dell'intervento, né nelle descrizioni tecniche inerenti.

Viene attribuita una valutazione pari a 5. (Punteggio massimo 10).

Criterio 5) <i>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.</i>

Il progetto nel suo complesso appare realisticamente realizzabile con le tempistiche e le quotazioni proposte, che si ritengono congrue rispetto alle varie quotazioni in essere nei vari prezzi di riferimento per lavorazioni, forniture con posa e prestazioni analoghe.

Gli interventi previsti dal progetto riguardano il miglioramento drenaggio campo di gioco, il ripristino panchine e aree tecniche, la sistemazione recinzione perimetrale, l'installazione reti parapalloni e la riqualificazione degli spogliatoi per un importo dei lavori pari a € 72.591,36, oltre IVA e spese tecniche di progettazione e DL quantificabili in circa € 7.000,00.

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

Criterio 6) <i>Entità dell'impegno economico e conseguente durata della gestione: valore dell'investimento e conseguente prolungamento della concessione.</i>
--

L'impegno economico previsto da AC Tricolore Reggiana ASD è superiore alla soglia minima dell'Avviso ed è programmato su base biennale lungo l'arco decennale della gestione. Gli interventi riguardano, tra gli altri, riqualificazione degli spogliatoi, miglioramento del drenaggio, sostituzione delle panchine, creazione di accesso per disabili, opere impiantistiche, recinzioni e parapalloni.

La durata richiesta di 10 anni appare in linea generale coerente con il livello dell'investimento e risulta inferiore alla durata massima richiesta dagli altri concorrenti. Tuttavia, la scansione temporale distribuisce alcune opere anche negli anni finali della gestione e il PEF presenta margini economici molto ridotti; ciò rende il rapporto tra investimento, durata e recupero economico, seppur accettabile, non particolarmente premiante. La durata proposta appare quindi proporzionata, ma la ridotta capacità di generare margini limita la valutazione positiva del parametro.

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

Criterio 7) <i>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.</i>
--

Il progetto analizzato risulta di notevole interesse su vari ambiti oggetto di valutazione. In particolare alcune migliorie potrebbero garantire un necessario efficientamento energetico, mentre altre apporterebbero immediati benefici di fruibilità e comfort all'utenza.

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

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>
--

Tutte le migliorie e gli interventi proposti, analizzando anche il cronoprogramma, garantiscono sempre il corretto svolgimento di tutte le attività sportive, senza arrecare disservizi o problemi nella attività quotidiana dei vari utilizzatori dell'impianto.

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

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>

In merito al criterio oggetto di analisi, le proposte progettuali apportano alla struttura prestazioni di connettività più efficienti rispetto alla attuale situazione, garantendo una maggior informatizzazione, connettività, digitalizzazione dell'impianto, ma la subordinazione della realizzazione di parte degli interventi alla presenza di reti tecnologiche esterne non imputabili né all'offerente né al committente, non garantisce la sicurezza dell'intervento.

Viene attribuita una valutazione pari a 2. (Punteggio massimo 5).

GIUDIZIO COMPLESSIVO.

Nel suo complesso, il progetto presentato e analizzato risulta esposto in modo chiaro, a livello di lettura e testuale, ma carente nelle descrizioni tecniche, rispetto ai criteri previsti dal bando di gara ex Dpr 207/2010, soprattutto per i dettagli delle modalità di lavorazioni, nonché per la mancanza di elaborati grafici. Appare di pubblico interesse, per le riqualificazioni proposte, seppur con le manifestate evidenti criticità emerse nell'analisi del PEF e dei costi, ricavi e comunque di importo ben inferiore alle offerte economiche e di conseguente durata gestionale, degli altri offerenti.

Viene attribuito un punteggio finale pari a 66. (Punteggio massimo 100).

La Commissione, visto il criterio di aggiudicazione previsto a favore del concorrente che avrà ottenuto il maggior punteggio, esaminate le offerte pervenute,

PROPONE

1) relativamente alla procedura inerente l'Avviso pubblico per l'individuazione in modalità telematica di soggetti interessati a riqualificare e gestire impianti sportivi vari adibiti a "Campo Calcio" a Reggio Emilia ex art. 5 del D. Lgs. n. 38/2021, a singoli lotti disgiunti – LOTTO 4 Campo calcio "Roncocesi":

- di procedere con l'affidamento del servizio di gestione ed eventuale uso dell'impianto sportivo comunale campo calcio "Roncocesi" sito in Via Marx a Reggio Emilia per il periodo 01/07/2026 – 30/06/2041 (periodo ricalcolato dalla Commissione in rapporto all'investimento

proposto pari ad Euro 115.900,00 oltre Iva, pari ad € 131.314,70 IVA, oneri e spese di progettazione inclusi, come stabilito all'art. 4 dell'Avviso) a favore di Viaemilia 2018 A.S.D.- Codice Fiscale e P. IVA 02817030352, con sede in Via Settembrini n. 31, per aver presentato l'offerta più vantaggiosa e ottenuto, un totale di **72/100 punti**, stabilendosi sin d'ora che prima o all'atto della sottoscrizione del contratto, salvo revoca dell'aggiudicazione, andrà prodotta ogni documentazione, comprovante il rispetto degli obblighi stabiliti dalla legge riguardo la disciplina delle prestazioni di natura amministrativo-gestionale, rese all'interno dell'impianto dalle associazioni sportive dilettantistiche;

Il Presidente dispone di provvedere alla pubblicazione del presente provvedimento unitamente al conseguente atto di aggiudicazione sulla Piattaforma SATER – Intercenter e nella Sezione "Amministrazione Trasparente" del sito della Fondazione per lo sport ai sensi dell'art. 28 del D. Lgs. N. 36/2023 e s.m.i. e di darne avviso tramite PEC all'aggiudicatario e ai soggetti controinteressati.

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

Dott.ssa Silvia Signorelli

MEMBRO

Dott. Gianluca Argiolas

MEMBRO E SEGRETARIO VERBALIZZANTE

Arch. Fabio Mussini