



Città di Castel Maggiore

Bologna

3° Settore Gestione del Territorio

Pec: comune.castelmaggiore@pec.renogalliera.it

AVVISO PUBBLICO

AI SENSI DELL'ART. 193 co.16 DEL D.Lgs 36/2023

PER LA SOLLECITAZIONE ALLA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE DI FINANZA DI PROGETTO, AI SENSI DELL'ART. 193, D.LGS. N. 36/2023 E S.M.I., AI FINI DELL'ATTIVAZIONE DI UN PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO AVENTE AD OGGETTO L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEGLI INTERVENTI DI PROGETTAZIONE, RIQUALIFICAZIONE, MANUTENZIONE E GESTIONE DELLO STADIO COMUNALE "CLARA WEISZ" DI CASTEL MAGGIORE E DELLO STADIO COMUNALE SITO NELLA FRAZIONE DI TREBBO DI RENO

Approvato con Determinazione Dirigenziale N. 149 del 19/06/2026

Sommario

ARTICOLO 1 - FINALITÀ E OBIETTIVI DELL'AVVISO PUBBLICO.....	4
ARTICOLO 2 - OGGETTO DELLA PROPOSTA.....	4
ARTICOLO 3 - RISCHIO OPERATIVO E DURATA DELLA CONCESSIONE.....	5
ARTICOLO 4 - SOGGETTI AMMESSI.....	6
ARTICOLO 5 - TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE.....	6
ARTICOLO 6 - CONTENUTO MINIMO DELLE PROPOSTE.....	7
ARTICOLO 7 - RESPONSABILITÀ PRECONTRATTUALE.....	10
ARTICOLO 8 - SOPRALLUOGO FACOLTATIVO.....	10
ARTICOLO 9 - RICHIESTE DI CHIARIMENTI E/O INTEGRAZIONI DOCUMENTALI.....	10
ARTICOLO 10 - PROCEDURA DI INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE DI FINANZA DI PROGETTO.....	11
ARTICOLO 11 - INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI RESA AI SENSI DEGLI ARTICOLI 13 E 14 DEL REGOLAMENTO UE n. 2016/679 - GDPR.....	13
ARTICOLO 12 - DISPOSIZIONI FINALI.....	14

Con la pubblicazione del presente Avviso, il Comune di Castel Maggiore intende sollecitare la presentazione di proposte di finanza di progetto, ai sensi dell'art. 193, d.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. (in seguito, per brevità, anche "Codice dei Contratti Pubblici" o più semplicemente "Codice"), ai fini dell'attivazione di un partenariato pubblico-privato avente ad oggetto l'affidamento in concessione degli interventi di progettazione, riqualificazione, manutenzione e gestione dello Stadio Comunale "Clara Weisz" di Castel Maggiore e dello Stadio Comunale sito nella frazione di Trebbo di Reno.

PREMESSO CHE:

- Il Comune di Castel Maggiore è proprietario delle seguenti strutture sportive:
 - a) stadio comunale "Clara Weisz" di Castel Maggiore sito in via Lirone n. 44;
 - a) stadio comunale sito nella frazione di Trebbo di Reno in via Corticella n. 18;
- All'Unione Reno Galliera è stata conferita la gestione degli impianti sportivi comunali come da Convenzione rep. n. 9 del 21.03.2014, prot. n. 7282/2014, il cui testo è stato preventivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale di Castel Maggiore n. 68 del 18.12.2013;
- Il Comune di Castel Maggiore e l'Unione Reno Galliera perseguono gli interessi generali della collettività in materia di sport ed attività motoria, mettendo gli impianti sportivi comunali a disposizione dei cittadini e dei soggetti che svolgono attività sportive di pubblico interesse;
- Gli impianti sportivi dati in concessione sono destinati a favorire l'attività sportiva a favore di tutta la cittadinanza con particolare attenzione a disabili e anziani, l'attività formativa rivolta a preadolescenti e adolescenti, l'attività motoria rivolta agli studenti delle scuole, l'attività ricreativa, sportiva e sociale per tutti i cittadini;
- La gestione degli impianti sportivi comunali deve essere improntata a criteri di efficacia ed efficienza, trasparenza, correttezza amministrativa e rispetto delle leggi e delle regole e deve tendere all'integrazione di tutti i cittadini, alla coesione sociale ed a ottenere una conduzione economica che miri ad una gestione che riduca gli oneri a carico del Comune proprietario degli impianti;
- Il Comune di Castel Maggiore intende pertanto favorire la pratica sportiva a ogni livello, attraverso la valorizzazione dell'impiantistica sportiva esistente di proprietà comunale e la creazione di collaborazioni con soggetti privati per attrarre risorse per la riqualificazione delle strutture dedicate allo svolgimento delle attività sportive anche attraverso operazioni di partenariato pubblico-privato;

CONSIDERATO CHE:

- È intenzione dell'Amministrazione comunale di Castel Maggiore garantire una gestione tecnico-amministrativa complessiva unitaria, integrata e sinergica di entrambi gli stadi comunali di Castel Maggiore, al fine di perseguire il miglior interesse pubblico ed assicurare l'erogazione alla collettività di servizi che necessitano dell'attività di operatori esperti con competenze specifiche nel settore sportivo;
- È inoltre intenzione dell'Amministrazione comunale di Castel Maggiore attuare strategie finalizzate al rilancio della gestione degli stadi comunali di Castel Maggiore e, al contempo, alla relativa riqualificazione, specie sotto il profilo dell'efficientamento energetico e della manutenzione straordinaria;

- La medesima Amministrazione comunale ha riscontrato come gli strumenti più idonei per dare seguito alle finalità di cui sopra siano rinvenibili nell'ambito del Partenariato Pubblico Privato di cui agli artt. 174 e seguenti del Codice dei Contratti Pubblici, con particolare riguardo al contratto di Concessione come definito all'art. 2, c. 1, lett. c), dell'Allegato I.1 al medesimo Codice e come disciplinato dai suoi artt. 176 e seguenti;
- La ridetta Amministrazione, per l'assegnazione del suddetto contratto di concessione, intende ricorrere alla procedura di affidamento di cui all'art. 193 del Codice in modo da consentire, agli operatori economici interessati, di avanzare specifiche proposte che siano idonee a dare concreta attuazione alla finalità della medesima Amministrazione sulla base della iniziativa privata e, quindi, sulla base dello sviluppo di idee progettuali rimesse agli stessi operatori economici, comunque nel rispetto delle previsioni del presente Avviso ed essendo fatta salva l'ampia discrezionalità dell'Ente concedente nella fase di valutazione delle proposte;
- Gli interventi di progettazione, riqualificazione, manutenzione e gestione dello Stadio Comunale "Clara Weisz" di Castel Maggiore e dello Stadio Comunale sito nella frazione di Trebbo di Reno, pertanto, sono stati inclusi negli strumenti di programmazione del partenariato pubblico-privato, di cui all'articolo 175, comma 1, approvati con Deliberazione del Consiglio Comunale di Castel Maggiore n. 17, assunta in data 27 maggio 2026;

DATO ATTO CHE:

- le proposte dovranno essere strutturate in modo tale da determinare correttamente la traslazione del rischio operativo secondo quanto stabilito dall'art. 177 del Codice, dovendosi anticipare che non potranno essere valutate positivamente proposte che non consentano la contabilizzazione dell'operazione fuori bilancio;
- le proposte, inoltre, dovranno prevedere un assetto di interessi funzionale a garantire la conservazione dell'equilibrio economico-finanziario, intendendosi per tale la contemporanea presenza delle condizioni di convenienza economica e sostenibilità finanziaria, come previsto al quinto comma del citato art. 177;
- la durata della Concessione dovrà essere conforme alle previsioni di cui all'art. 178 del Codice, tenuto conto anche di quanto specificato al suo secondo comma ("2. Per le concessioni ultra quinquennali, la durata massima della concessione non supera il periodo di tempo in cui si può ragionevolmente prevedere che il concessionario recuperi gli investimenti effettuati nell'esecuzione dei lavori o dei servizi, insieme con un ritorno sul capitale investito, tenuto conto degli investimenti necessari per conseguire gli obiettivi contrattuali specifici assunti dal concessionario per rispondere alle esigenze riguardanti, ad esempio, la qualità o il prezzo per gli utenti ovvero il perseguimento di elevati standard di sostenibilità ambientale");
- ogni intervento strutturale, infrastrutturale e impiantistico realizzato nel corso della concessione a beneficio degli stadi comunali di Castel Maggiore sarà acquisito al patrimonio dell'Amministrazione comunale, conformemente alla normativa vigente in materia;

PREMESSO, CONSIDERATO E DATO ATTO DI QUANTO SOPRA IL COMUNE DI CASTEL MAGGIORE

AVVISA CHE

prenderà in esame proposte di finanza di progetto ai sensi dell'art. 193 del Codice per l'affidamento di una concessione avente ad oggetto la gestione dello Stadio Comunale "Clara Weisz" di Castel Maggiore e dello Stadio Comunale sito nella frazione di Trebbo di Reno, con interventi di riqualificazione e manutenzione, previa progettazione, come meglio descritto nel

seguito del presente Avviso, con l'avvertenza che saranno prese in considerazione esclusivamente le proposte di finanza di progetto presentate entro le ore **23:59 del 16 novembre 2026**.

ARTICOLO 1 - FINALITÀ E OBIETTIVI DELL'AVVISO PUBBLICO

Il presente Avviso pubblico ha lo scopo di sollecitare, ai sensi dell'articolo 193, comma 16, del Codice, gli operatori economici a presentare proposte redatte nel rispetto dell'articolo 193, commi 3 e successivi, del Codice medesimo e che, a pena di irricevibilità, devono contenere la documentazione prevista dal medesimo art. 193 nonché essere dotate delle caratteristiche e dei contenuti minimi indicati nei successivi punti del presente Avviso.

Tra le proposte pervenute entro i termini (vedi articolo 5), potrà essere selezionata quella maggiormente rispondente all'interesse pubblico del Comune di Castel Maggiore. L'analisi delle proposte pervenute avrà luogo anche in presenza di un solo operatore economico partecipante, purché la relativa proposta sia ritenuta di interesse pubblico.

Il Comune di Castel Maggiore, in funzione del soddisfacimento dell'interesse pubblico:

- si riserva la facoltà di invitare i proponenti, se necessario, ad apportare modifiche ed integrazioni alla proposta di progetto presentata, ritenute necessarie per il migliore soddisfacimento dell'interesse pubblico e per l'approvazione della medesima proposta;
- può non ritenere di pubblico interesse le proposte pervenute, senza che gli operatori economici manifestanti interesse possano vantare alcun diritto, a qualsiasi titolo o ragione;
- si riserva la facoltà di sospendere, modificare o annullare, in tutto o in parte il presente procedimento, per sopravvenute esigenze di interesse pubblico.

ARTICOLO 2 - OGGETTO DELLA PROPOSTA

Le proposte di Partenariato Pubblico - Privato avranno ad oggetto la progettazione e l'esecuzione di lavori, l'erogazione di servizi di gestione nonché di ulteriori attività connesse in relazione agli stadi comunali di proprietà del Comune di Castel Maggiore, ovvero:

- Il complesso Sportivo come da limiti evidenziati nella Tavola 1 Planimetria generale - limiti Calcio allegata ,è individuato catastalmente al Catasto terreni:

→ al Foglio 20 Mappali 271 parte, 465 parte e 561 parte,

e al catasto fabbricati:

→ al Foglio 20 Mappali 128, 129, 130, 131 particella n. 639 del foglio 869 del Catasto.

- lo stadio di Trebbo di Reno (frazione di Castel Maggiore) sito in via Corticella n. 18, identificato al Catasto del Comune di Castel Maggiore al Foglio 37, Mappale 44 sub 2.

Per quanto riguarda la progettazione e l'esecuzione di lavori, gli interventi dovranno essere finalizzati a garantire la massima fruibilità degli stadi comunali in termini di uso pubblico sociale da parte dei cittadini residenti o afferenti all'area territoriale. In relazione a quanto sopra il Comune di Castel Maggiore è interessato a prendere in considerazione proposte di realizzazione in concessione di lavori consistenti almeno in:

- LAVORI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO
- INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO FACENTE PARTE DEGLI STADI COMUNALI
- RIFACIMENTO/MANUTENZIONE MANTI ERBOSI

Potranno essere previsti ulteriori investimenti a cura del concessionario che comportino una valorizzazione del bene e un arricchimento patrimoniale pubblico purché gli interventi siano finalizzati a conferire una maggiore funzionalità, utilizzabilità, efficienza agli impianti sportivi.

Sarà, quindi, facoltà degli operatori economici proponenti includere nelle proposte eventuali ulteriori interventi finalizzati alla riqualificazione, alla manutenzione, all'ammodernamento o, comunque, al miglioramento delle strutture degli stadi comunali il tutto, in ogni caso, in ottemperanza ai vincoli gravanti sulle aree d'intervento. I contenuti progettuali, infatti, dovranno risultare conformi alle previsioni normative vigenti, sotto il profilo delle funzioni insediabili, dei parametri urbanistici e edilizi e degli obblighi che devono essere adempiuti da parte degli operatori interessati.

Per quanto concerne l'erogazione dei servizi di gestione di entrambi gli stadi comunali, il progetto gestionale dovrà almeno contenere: modello di gestione, finalità, criteri di assegnazioni spazi, giorni e orari di apertura e chiusura degli impianti, modalità di custodia e vigilanza, tariffe applicate, modalità di controllo/esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, modalità di svolgimento delle pulizie, sicurezza degli impianti (rispetto normativa antincendio e di primo soccorso, eventuale ottenimento CPI, ecc.) attività sportive proposte e gestione dei corsi/attività.

Trattandosi di concessione, il concessionario dovrà garantire a sua totale cura e spese tutto quanto previsto nel presente Avviso e nei suoi allegati e il rischio operativo connesso alla realizzazione dei lavori e alla gestione dei servizi è allocato in capo al medesimo concessionario.

Fermo restando quanto sopra esposto, allo scopo di assicurare il livello minimo di omogeneità delle proposte necessario a consentire una valutazione comparativa delle stesse, si riportano di seguito gli elementi essenziali dell'intervento che può costituire oggetto di proposta:

- sono ammessi lavori che interessino la riqualificazione e la manutenzione degli stadi comunali, nei termini sopra indicati;
- si precisa sin da ora che non sono ammessi lavori attinenti all'area esterna dello stadio comunale;
- è ammesso unicamente il ricorso al modello giuridico/economico del partenariato pubblico privato riconducibile alla concessione di cui agli artt. 176 e seguenti del Codice.

ARTICOLO 3 - RISCHIO OPERATIVO E DURATA DELLA CONCESSIONE

In relazione alla presentazione della documentazione richiesta dalla presente procedura (vedi articolo 6), ai fini della valutazione di tutti gli aspetti che possono influire sull'equilibrio economico-finanziario dell'operazione di Partenariato Pubblico - Privato, gli operatori economici devono tenere in considerazione il contesto di riferimento e le disposizioni contenute negli articoli 177 e 178 del Codice, con particolare riferimento alla allocazione del rischio operativo e alla durata della concessione.

In particolare, nell'ambito dell'operazione di Partenariato Pubblico – Privato, deve essere garantito un effettivo trasferimento del rischio operativo in capo all'operatore economico, come specificato

dall'articolo 177 del Codice.

La durata della concessione non è definita a priori. Essa verrà determinata in proporzione all'equilibrio economico finanziario e in misura tale da consentire il recupero degli investimenti effettuati e dei costi sostenuti ai fini della realizzazione dell'operazione di Partenariato Pubblico – Privato, ferme restando le disposizioni di cui all'art. 178, c. 2, del Codice, sopra riportato.

ARTICOLO 4 - SOGGETTI AMMESSI

Sono ammessi a presentare proposte nell'ambito della presente procedura tutti gli operatori economici, in forma singola o associata, di cui all'articolo 65 Codice dei Contratti Pubblici, che siano in possesso dei seguenti **requisiti di ordine generale**, consistenti:

- Ⓟ nel non versare nelle cause di esclusione automatica previste dall'articolo 94 del Codice né nelle cause di esclusione non automatica stabilite dall'articolo 95 del Codice;
- Ⓟ nell'assenza della condizione di cui all'art. 53, comma 16-ter, del D.Lgs. n. 165/2001 o di altre situazioni che, ai sensi della normativa vigente, determinino ulteriori divieti a contrarre e a partecipare a gare con la pubblica amministrazione.

È ammessa la partecipazione in forma di costituendi raggruppamenti (RTI), con la precisazione che è fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla procedura di PPP in più di un raggruppamento temporaneo di concorrenti, ovvero di partecipare anche in forma individuale, qualora vi si partecipi già in raggruppamento.

In caso di raggruppamento di concorrenti, i requisiti di ordine generale dovranno essere posseduti da ciascuno dei concorrenti raggruppati.

Resta inteso che, vista la disposizione di cui all'art. 193, c. 3, del Codice, gli investitori istituzionali di cui all'articolo 32, comma 3, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, nonché i soggetti di cui all'articolo 2, numero 3), del regolamento (UE) 2015/1017 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 25 giugno 2015 e gli altri operatori economici interessati, possono formulare le proposte salva la necessità, nella successiva gara per l'affidamento dei lavori o dei servizi, di associarsi o consorzarsi con altri operatori economici in possesso dei requisiti richiesti dal bando, qualora gli stessi ne siano privi. Gli investitori istituzionali e gli altri operatori economici interessati, in sede di gara, possono soddisfare la richiesta dei requisiti di carattere economico, finanziario, tecnico e professionale avvalendosi, anche integralmente, delle capacità di altri soggetti. Gli investitori istituzionali e gli altri operatori economici interessati possono altresì impegnarsi a subappaltare, anche integralmente, le prestazioni oggetto del contratto di concessione a imprese in possesso dei requisiti richiesti dal bando, a condizione che il nominativo del subappaltatore sia comunicato, con il suo consenso, all'ente concedente entro la scadenza del termine per la presentazione dell'offerta.

ARTICOLO 5 - TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

Gli operatori economici interessati, che siano in possesso dei requisiti di cui al precedente art. 4, dovranno presentare esclusivamente mediante PEC all'indirizzo:

comune.castelmaggiore@pec.renogalliera.it, una proposta avente i contenuti di cui all'articolo 193, comma 3, del Codice e all'articolo 6 del presente avviso, entro e non oltre il termine di **150 (centocinquanta) giorni** decorrenti dalla data di pubblicazione del presente Avviso sul sito istituzionale del Comune di Castel Maggiore, cioè entro le **ore 23.59 del giorno 16 novembre 2026**.

La documentazione di cui si compone la proposta dovrà essere compilata in formato PDF e sottoscritta con firma digitale dal rappresentante legale oppure da un procuratore abilitato a sottoscrivere la proposta, fermo restando quanto di seguito stabilito.

ARTICOLO 6 - CONTENUTO MINIMO DELLE PROPOSTE

Le proposte devono contenere, a pena di irricevibilità, la documentazione prevista dall'art. 193, comma 3, del Codice, secondo quanto puntualmente specificato nel presente Avviso. La mancanza anche di uno solo degli elementi della proposta, come prescritti dal citato art. 193, comma 3, e dal presente Avviso non consentirà al Comune di Castel Maggiore di istruirla nel merito o, comunque, di esprimersi positivamente su di essa, per impossibilità di apprezzarne la fattibilità tecnica, giuridica ed economico-finanziaria.

Pertanto, ai fini della relativa valutazione, le proposte dovranno contenere i seguenti documenti e/o elaborati:

1) domanda di partecipazione, redatta in conformità al modello allegato al presente avviso, nella quale dovrà darsi atto dei dati identificativi dell'operatore economico, della forma giuridica di partecipazione e del domicilio eletto, presso il quale l'operatore economico medesimo richiede di essere contattato per ogni comunicazione rilevante ai fini della presente procedura. In caso di partecipazione in forma associata, dovranno essere forniti i dati identificativi, con particolare riguardo alla ragione sociale, al codice fiscale e alla sede, di tutti gli operatori aggregati. La domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta da ciascuna impresa partecipante alla forma associativa;

2) documento di gara unico europeo in formato elettronico («DGUE»), recante la dichiarazione in merito al possesso dei requisiti di ordine generale di cui all'articolo 4 del presente avviso;

In caso di partecipazione in forma associata, il DGUE dovrà essere sottoscritto da ciascuna delle imprese partecipanti alla forma associativa.

Oltre alla documentazione sopra elencata, la proposta dovrà contenere:

1) progetto di fattibilità

Il Progetto di Fattibilità dovrà essere redatto e sottoscritto da soggetti abilitati in conformità alla vigente normativa di settore e in coerenza con l'articolo 6-bis dell'Allegato I.7 del Codice;

2) bozza di convenzione

La convenzione corrisponde al documento destinato a disciplinare il rapporto contrattuale tra il concedente ed il concessionario, in linea con le previsioni del Libro IV, Parte II, del Codice, e deve contenere le clausole atte a garantire, tra le altre cose, la corretta allocazione dei rischi tra le parti cosicché la bozza di convenzione deve consentire di riscontrare la traslazione del rischio operativo in capo al concessionario nonché le modalità del monitoraggio che permetta di verificare la permanenza del rischio operativo trasferito, come previsto dall'art. 175, comma 6, del Codice.

La bozza di convenzione dovrà disciplinare i seguenti aspetti conformemente alle previsioni di cui all'art. 4.4 delle Linee Guida n. 9, approvate dal Consiglio dell'ANAC con Delibera n. 318 del 28 marzo 2018, ritenute quale utile riferimento di prassi anche nella vigenza del Codice dei Contratti Pubblici di cui al d.Lgs. n. 36/2023:

“a) le condizioni relative all'elaborazione da parte dell'operatore economico del progetto dei lavori da realizzare e le modalità di approvazione da parte dell'amministrazione aggiudicatrice;

b) l'indicazione delle caratteristiche funzionali, impiantistiche, tecniche e architettoniche dell'opera e lo standard dei servizi richiesto;

c) l'obbligo per l'operatore economico di compiere tutte le attività previste per l'acquisizione delle approvazioni necessarie oltre quelle già ottenute in sede di approvazione del progetto;

d) i poteri riservati all'amministrazione aggiudicatrice, ivi compresi i criteri per la vigilanza sui lavori e sui servizi da parte dei soggetti competenti (responsabile del procedimento, direttore dei lavori e direttore dell'esecuzione);

e) il flusso informativo relativo all'andamento della gestione dei lavori e dei servizi e dei dati utilizzati per la definizione dell'equilibrio economico-finanziario che l'operatore economico deve garantire all'amministrazione per l'esercizio del monitoraggio sui rischi, le relative modalità di trasmissione, nonché le penali da applicare in caso di inadempimento di tale obbligo;

f) il rispetto delle regole previste per il subappalto;

g) le procedure di collaudo e di verifica di conformità;

h) le modalità e i termini per la manutenzione e per la gestione dell'opera realizzata, nonché i poteri di controllo dell'amministrazione su tali attività;

i) le penali per le inadempienze dell'operatore economico, le ipotesi di risoluzione contrattuale, nonché le relative procedure, con indicazione delle voci da computare ai fini della quantificazione delle somme dovute all'una o all'altra parte, laddove non espressamente già previste dal codice dei contratti pubblici;

j) le modalità di corresponsione dell'eventuale prezzo;

k) i criteri per la determinazione e l'adeguamento della tariffa che l'operatore economico potrà riscuotere dall'utenza per i servizi prestati;

l) le modalità e i termini di adempimento da parte dell'operatore economico di eventuali oneri;

m) le garanzie assicurative richieste per le attività di progettazione, costruzione e gestione;

n) le modalità, i termini e gli eventuali oneri relativi alla consegna dell'opera all'amministrazione aggiudicatrice al termine del contratto;

o) nel caso di cui all'articolo 191, comma 3, del codice dei contratti pubblici, le modalità per il trasferimento e l'eventuale immissione in possesso dell'immobile anteriormente all'ultimazione dei lavori;

p) il piano economico – finanziario di copertura degli investimenti nonché le cause e le modalità per la sua revisione;

q) il corrispettivo per l'eventuale valore residuo dell'investimento non ammortizzato al termine del rapporto contrattuale, nonché le modalità e le tempistiche di pagamento di tale valore da parte del subentrante.

Si precisa che i contenuti della convenzione elencati all'art. 4.4 delle citate Linee Guida n. 9, come sopra testualmente riportati, sono indicativi e che, quindi, la bozza di convenzione da includere nella proposta dovrà essere adeguata allo specifico contesto, tenendo conto delle previsioni di cui al presente Avviso.

Si precisa, inoltre, che nella predisposizione della bozza di convenzione e dei relativi contenuti, si dovrà tenere conto anche di quanto previsto dall'art. 24 del d.Lgs. n. 201/2022 recante "Riordino della disciplina dei servizi pubblici locali di rilevanza economica".

3) piano economico-finanziario asseverato

il Piano Economico Finanziario dovrà evidenziare con il massimo dettaglio possibile, attraverso appositi indicatori, l'economicità e la redditività dell'operazione di PPP, nonché le modalità e tempi di recupero dell'investimento. Il PEF asseverato dovrà comprendere l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della Proposta, comprensivo anche dei diritti sulle opere dell'ingegno.

Pertanto, il PEF dovrà individuare puntualmente i presupposti e le condizioni di base che determinano l'Equilibrio Economico-Finanziario degli investimenti e della gestione per l'arco temporale di durata della concessione e dovrà essere accompagnato da una relazione illustrativa ove dovranno essere riassunte le principali assunzioni di natura economica, finanziaria, patrimoniale e fiscale e che dovrà inquadrare l'operazione sotto i seguenti aspetti:

- ⌚ descrizione del progetto e della proposta gestionale ed esplicitazione delle tempistiche previste per l'esecuzione dei lavori e per l'espletamento dei servizi affidati in concessione;
- ⌚ indicazione di tutte le ipotesi di base utilizzate per l'elaborazione del PEF;
- ⌚ esplicitazione degli indicatori di equilibrio economico e finanziario, vale a dire gli indicatori funzionali alla valutazione della convenienza economica riferita al progetto (TIR e VAN) nonché gli indicatori funzionali alla valutazione della sostenibilità finanziaria riferita al progetto (DSCR e LLCR), con esplicitazione del payback period;
- ⌚ esplicitazione dell'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensivo anche dei diritti sulle opere dell'ingegno, rimborsabili nei limiti di cui all'art. 193, comma 12, del Codice.

Il PEF dovrà essere asseverato da un istituto di credito o da società di servizi costituite dall'istituto di credito stesso ed iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, o da una società di revisione ai sensi dell'articolo 1 della legge 23 novembre 1939, n. 1966.

4) schema della matrice dei rischi

La matrice dei rischi deve contenere la descrizione dei rischi derivanti dall'operazione di PPP e la relativa allocazione in capo al Concessionario ovvero in capo all'Ente concedente ovvero in capo ad entrambi, comunque nel rispetto di quanto previsto nel presente Avviso in merito alla traslazione del rischio operativo in capo all'operatore economico privato, come stabilito dall'articolo 177 del Codice; dovrà, quindi, evincersi il rispetto del principio di effettiva allocazione del rischio operativo in capo al Concessionario nell'ambito della complessiva operazione di PPP.

Lo schema di matrice dei rischi dovrà essere redatto secondo le seguenti specifiche, tenuto comunque conto delle indicazioni e del modello forniti dall'ANAC con le Linee Guida n 9 sopra richiamate (art. 5):

- a) esposizione analitica di tutti i rischi specifici individuati nell'ambito di ciascuna delle macrocategorie definite dalla decisione Eurostat dell'11 febbraio 2004 ovvero il RISCHIO DI COSTRUZIONE, il RISCHIO DI DOMANDA e il RISCHIO DI DISPONIBILITÀ:
- a) descrizione del singolo rischio individuato, indicando gli effetti, le modalità di mitigazione e il soggetto su cui deve considerarsi allocato;
- a) indicazione per ogni singolo rischio individuato, dell'articolo, comma e eventualmente lettera, della Bozza di Convenzione che confermi in maniera inequivocabile l'allocazione dello stesso in capo al concedente oppure al concessionario o in capo a entrambi.

5) specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione

Si tratta del progetto di gestione, redatto in lingua italiana, contenente la descrizione delle attività che il proponente intende svolgere, delle modalità di gestione e delle garanzie circa la loro qualità, con rappresentazione degli indicatori di performance.

La proposta potrà inoltre contenere, a discrezione del proponente, anche ulteriore documentazione che il proponente stesso ritenesse utile produrre al fine di rappresentare le proprie referenze, le proprie capacità economiche e/o tecniche e quant'altro ritenesse utile per rappresentare l'affidabilità e la sostenibilità della medesima proposta, fermo restando che l'Ente concedente potrà valutare liberamente tale eventuale ulteriore documentazione.

Tutti i documenti che costituiscono la Proposta dovranno essere sottoscritti, con firma digitale, dal legale rappresentante o dal procuratore speciale munito dei necessari poteri di rappresentanza, prima di essere inviati via PEC (in caso di partecipazione in forma associata, i documenti dovranno essere sottoscritti da ciascuna delle imprese partecipanti alla forma associativa).

Il Progetto di Fattibilità di cui al punto 1), inoltre, dovrà essere sottoscritto da soggetti abilitati in conformità alla vigente normativa di settore, come previsto al richiamato punto 1).

ARTICOLO 7 - RESPONSABILITÀ PRECONTRATTUALE

Il presente procedimento non costituisce procedura di affidamento e/o offerta contrattuale, non vincolando il Comune di Castel Maggiore ad esperire la successiva procedura di gara, e non ha alcun valore sotto il profilo della responsabilità precontrattuale ex art. 1337 c.c. Inoltre, nulla è dovuto dall'Amministrazione, nemmeno a titolo di rimborso delle spese sostenute, ai soggetti proponenti la cui proposta non dovesse risultare di interesse pubblico, o nel caso in cui l'Amministrazione dovesse, a suo insindacabile giudizio, decidere di non dar corso alla procedura di selezione della proposta di interesse pubblico, né nel caso in cui la stessa procedura di approvazione non si concluda con l'identificazione di una proposta di interesse pubblico.

L'Amministrazione si riserva, pertanto, di:

- sospendere, modificare o annullare la procedura relativa al presente Avviso;
- non procedere all'indizione della successiva gara di cui all'art. 193 del Codice.

In ogni caso, è escluso qualsivoglia diritto di compenso per le prestazioni compiute da parte degli operatori economici proponenti (quali, a titolo meramente esemplificativo, gli studi e i progetti presentati).

ARTICOLO 8 - SOPRALLUOGO FACOLTATIVO

Gli operatori economici interessati, previa richiesta scritta da presentare al Comune di Castel Maggiore secondo le modalità di cui al presente articolo, potranno svolgere uno o più sopralluoghi presso gli stadi comunali oggetto della presente procedura.

La richiesta di sopralluogo dovrà essere presentata, tramite PEC all'indirizzo: **comune.castelmaggiore@pec.renogalliera.it**, entro il termine di **90 (novanta) giorni** dalla data di pubblicazione del presente Avviso Pubblico.

In seguito alla presentazione della richiesta di sopralluogo, il Comune di Castel Maggiore comunicherà all'operatore economico richiedente la data e l'ora in cui si svolgerà il sopralluogo con almeno 2 (due) giorni di anticipo.

Il sopralluogo potrà essere effettuato dal rappresentante legale, dal procuratore ovvero dal direttore tecnico dell'operatore economico, in possesso del documento di identità. Il sopralluogo potrà, altresì, essere effettuato da un diverso rappresentante dell'operatore economico, purché quest'ultimo sia in possesso di apposita delega, del proprio documento di identità e di copia di quello del delegante.

Il soggetto delegato a effettuare il sopralluogo non potrà ricevere l'incarico da più concorrenti.

ARTICOLO 9 - RICHIESTE DI CHIARIMENTI E/O INTEGRAZIONI DOCUMENTALI

Nel caso in cui siano necessari chiarimenti e/o approfondimenti in merito al contenuto del presente Avviso Pubblico ovvero integrazioni documentali ai fini di una migliore formulazione della proposta, gli operatori economici potranno richiederli tramite PEC all'indirizzo: **comune.castelmaggiore@pec.renogalliera.it**.

Le richieste di chiarimenti e/o integrazioni potranno essere inviate entro **60 (sessanta) giorni** dalla data di pubblicazione dell'Avviso Pubblico. Ogni richiesta pervenuta oltre questo termine ultimo potrà non essere presa in considerazione da parte del Comune di Castel Maggiore.

Le risposte ai chiarimenti verranno date entro 30 (trenta) giorni dal termine ultimo per l'invio delle proposte.

Resta fermo quanto previsto all'art. 193, c. 16, del Codice, secondo il quale, comunque nel rispetto del termine suindicato: "Gli operatori economici interessati a rispondere all'avviso possono richiedere all'ente concedente di fornire integrazioni documentali per una migliore formulazione delle proposte". Resta fermo, altresì, che "Le eventuali integrazioni documentali predisposte dall'ente concedente sono trasmesse all'operatore economico e sono rese disponibili a tutti gli interessati tramite pubblicazione nella sezione «Amministrazione trasparente» del proprio sito istituzionale".

Gli operatori economici sono tenuti ad indicare, in sede di presentazione della proposta, l'indirizzo PEC o, solo per i concorrenti aventi sede in altri Stati membri, l'indirizzo di posta elettronica, da utilizzare ai fini delle comunicazioni.

Tutte le comunicazioni tra codesta Amministrazione e gli operatori economici si intendono validamente ed efficacemente effettuate qualora rese a all'indirizzo PEC/ indirizzo di posta elettronica indicato. Eventuali modifiche dell'indirizzo PEC/posta elettronica o problemi temporanei nell'utilizzo di tali forme di comunicazione, dovranno essere tempestivamente segnalati all'Amministrazione; diversamente la medesima declina ogni responsabilità per il tardivo o mancato recapito delle comunicazioni.

Il responsabile della procedura («**Responsabile Unico del Progetto**») è individuato nella persona dell' **Ing. Gianluca Malagò** - Responsabile Settore 3° - Gestione del Territorio Città di Castel Maggiore (BO).

ARTICOLO 10 - PROCEDURA DI INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE DI FINANZA DI PROGETTO

Il presente Avviso non indice alcuna procedura di affidamento.

L'Avviso è finalizzato all'individuazione di proposte ritenute idonee ad essere sottoposte alla successiva fase di valutazione comparativa ai sensi dell'art. 193, commi 5 e 6 del Codice, sulla base di criteri che tengano conto della fattibilità e della corrispondenza dei progetti e dei relativi P.E.F. ai fabbisogni dell'Ente concedente (vedi articolo 2).

La procedura potrà avere luogo anche in presenza di una sola proposta.

Ogni proposta pervenuta sarà oggetto di esame, essendo soggetta a valutazione conformemente alle previsioni di cui all'art. 193 del Codice, più volte citato, fermo restando il consolidato orientamento giurisprudenziale richiamato anche con la sentenza del Consiglio di Stato, Sez. V, n. 1065 del 31.1.2023, secondo il quale "... la fase preliminare di individuazione del promotore, ancorché procedimentalizzata, è connotata da amplissima discrezionalità amministrativa, tale da non potere essere resa coercibile nel giudizio amministrativo di legittimità (Cons. Stato, III, 20 marzo 2014, n. 1365; III, 30 luglio 2013, n. 4026; 24 maggio 2013, n. 2838; V, 6 maggio 2013, n. 2418), essendo intesa non già alla scelta della migliore fra una pluralità di offerte sulla base di criteri tecnici ed economici preordinati, ma alla valutazione di un interesse pubblico che giustifichi, alla stregua della programmazione delle opere pubbliche, l'accoglimento della proposta formulata dall'aspirante promotore (Cons. Stato, V, 31 agosto 2015, n. 4035)...".

Le proposte pervenute entro il termine indicato nel presente avviso (vedi articolo 5), ove risultino essere più di una, saranno comparate ai fini dell'individuazione di uno o più progetti da sottoporre a successiva procedura di valutazione, tramite istruttoria svolta dal R.U.P., entro i 45 (quarantacinque) giorni successivi. Trascorso tale periodo, l'Ente comunicherà ai soggetti interessati e renderà pubbliche le proposte che ritiene di sottoporre a valutazione.

Per la selezione e anche ai fini di una eventuale valutazione comparativa, l'esame delle proposte avverrà sulla base dei seguenti criteri, ritenuti imprescindibili per la riqualificazione, valorizzazione e gestione degli stadi comunali:

1) qualità e fattibilità della proposta progettuale relativa agli interventi di riqualificazione proposti, con particolare attenzione a:

interventi di efficientamento energetico, interventi di riqualificazione dei locali interni alle tribune e rifacimenti/manutenzioni manti erbosi;

2) qualità e fattibilità del progetto gestionale-sportivo presentato, con particolare attenzione a:

- anni di esperienza del soggetto proponente nella promozione sportiva della disciplina del calcio;
- proposta di attività sportive inclusive a favore di soggetti con disabilità e/o a rischio di esclusione sociale e proposta di tariffe che, nel perseguimento delle finalità proprie della pratica sportiva, favoriscano la più ampia accessibilità e fruibilità delle attività sportive da parte di tutti i cittadini, con particolare attenzione alle persone in condizioni di fragilità;
- proposte di attività specifiche finalizzate alla promozione dell'etica sportiva rivolte ad atleti, allenatori, collaboratori e famiglie;
- organizzazione di attività di alfabetizzazione motoria nelle scuole del Comune di Castel Maggiore;
- organizzazione di manifestazioni ed eventi sportivi rivolti e aperti a tutta la cittadinanza

3) sostenibilità economico-finanziaria dell'intera proposta presentata.

Prima dell'avvio della fase di valutazione delle proposte individuate, il RUP potrà invitare i proponenti ad apportare eventuali modifiche ritenute necessarie. Se il proponente non apporterà le modifiche richieste, la proposta non potrà essere valutata positivamente.

Entro i successivi sessanta giorni, differibili fino a novanta giorni per comprovate esigenze istruttorie, l'Ente concedente conclude, con provvedimento motivato, la procedura di valutazione, eventualmente svolta in forma comparativa, in caso di pluralità di proposte ammesse.

Il progetto di fattibilità selezionato verrà eventualmente integrato, se necessario in funzione dell'oggetto dell'intervento, con gli ulteriori elaborati richiesti dall'articolo 6 dell'allegato I.7 al Codice, anche ai fini della relativa sottoposizione al procedimento di approvazione.

Il progetto di fattibilità sarà posto in approvazione ai sensi dell'art. 38 del Codice, conformemente a quanto previsto dall'art. 193, comma 7, del medesimo Codice.

Il progetto approvato unitamente agli altri elaborati della proposta, inclusa una sintesi del piano economico finanziario, sarà quindi posto a base di gara pubblica, alla quale potranno partecipare tutti i soggetti in possesso dei requisiti che saranno previsti dal bando di gara.

Si richiamano, in ogni caso, le previsioni di cui all'art. 193 del Codice, avuto riguardo ai commi 5, 6 e 7, per la fase di valutazione delle proposte e di selezione della proposta da porre a base di gara, nonché i commi 8 e seguenti per la fase di gara.

Si precisa, tuttavia, che sarà disapplicato l'art. 193, c. 12, del Codice per quanto attiene al riconoscimento del diritto di prelazione a favore dell'operatore economico che avrà presentato la proposta selezionata per essere posta a base di gara.

Infatti, la procedura di cui al presente Avviso prende atto della Sentenza della Corte di Giustizia della U.E. del 5 febbraio 2026 Causa 810/24 che ha reso inefficace il riconoscimento del diritto di prelazione oggi previsto all'art. 193, c. 12, sopra citato.

Si rileva, inoltre, che la Corte dei conti, sez. controllo Emilia-Romagna, si è espressa con le Delibere del 26 febbraio 2026, n. 14 e n. 15, confermando la necessità di disapplicare l'art. 193, c. 12, del Codice più volte richiamato, nella parte in cui prevede il riconoscimento del diritto di prelazione, posto che, in particolare, con la Delibera n. 14 citata, si chiarisce:

«Il valore normativo delle sentenze della Corte di giustizia emerge con nitidezza ove si consideri il ruolo storico da essa svolto nell'armonizzare ordinamenti nazionali profondamente differenti, attraverso l'interpretazione del diritto europeo, l'affermazione dei principi generali dell'Unione e l'esercizio delle funzioni previste dai Trattati, in piena coerenza con l'art. 19 TUE, che le affida il compito di assicurare «il rispetto del diritto nell'interpretazione e nell'applicazione dei Trattati»

Le pronunce rese in sede pregiudiziale ex art. 267 TFUE hanno carattere tendenzialmente «astratto»: pur originate da controversie concrete, esse chiariscono la portata della norma europea non soltanto ai fini della causa principale, ma con valenza generale, a garanzia dell'uniforme applicazione del diritto dell'Unione in tutti gli Stati membri. La Corte costituzionale ha da tempo riconosciuto tale valore erga omnes: con la sentenza n. 113 del 1985 ha affermato che la normativa comunitaria «entra e permane in vigore nel nostro territorio senza che i suoi effetti siano intaccati dalla Legge ordinaria dello Stato» e che tale principio si estende «alle statuizioni risultanti dalle sentenze interpretative della Corte di giustizia», quando la norma dell'Unione sia immediatamente applicabile. La successiva sentenza n. 389 del 1989 ha precisato che «qualsiasi sentenza che applica e/o interpreta una norma comunitaria ha carattere di sentenza dichiarativa del diritto comunitario» e che, per le disposizioni dotate di effetto diretto, «la precisazione o l'integrazione del significato normativo compiute attraverso una sentenza hanno la stessa immediata efficacia delle disposizioni interpretate»: ne consegue che giudici e amministrazioni sono «giuridicamente tenuti a disapplicare le norme interne incompatibili nell'interpretazione datane dalla Corte di giustizia»...».

Si precisa ulteriormente che, salvi diversi autorevoli orientamenti al momento non rinvenibili, saranno invece applicabili le disposizioni di cui all'art. 193, c. 12, del Codice che prevedono il riconoscimento del rimborso delle spese per la predisposizione della proposta, comprensive anche dei diritti sulle opere dell'ingegno, a favore dell'operatore economico che ha presentato la proposta selezionata per essere posta a base di gara.

ARTICOLO 11 - INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI RESA AI SENSI DEGLI ARTICOLI 13 E 14 DEL REGOLAMENTO UE n. 2016/679 - GDPR

Il Comune di Castel Maggiore in qualità di Titolare del trattamento desidera, con la presente informativa, fornire le informazioni circa il trattamento dei dati personali che La riguardano.

Titolare del Trattamento

Il Titolare del trattamento è il Comune di Castel Maggiore con sede in via Matteotti 10, PEC: comune.castelmaggiore@pec.renogalliera.it

Responsabile della Protezione dei Dati (DPO)

Il Responsabile della Protezione dei Dati (DPO) è la società Slalom Consulting srl con sede in via Frosinone n. 27 Telese Terme BN, e-mail: dpo@slalomsrl.it, PEC: slalom@pec.net

Finalità e modalità del Trattamento

I dati personali forniti saranno trattati, su supporto cartaceo o informatico, esclusivamente per finalità istituzionali connesse al procedimento avviato.

Natura del Conferimento e Obbligatorietà

Il conferimento dei dati è necessario ed obbligatorio, in quanto in mancanza di esso non sarà possibile dare inizio al procedimento avviato e provvedere all'emanazione del provvedimento conclusivo dello stesso.

Categorie di Destinatari dei Dati

I dati potranno essere comunicati a dipendenti, collaboratori del Comune autorizzati al trattamento, o a soggetti esterni che forniscono servizi informatici o gestionali. Tali soggetti agiranno in qualità di Responsabili o Incaricati del Trattamento.

I dati personali potranno, inoltre, essere comunicati ad altri soggetti pubblici e/o privati unicamente in forza di una disposizione di legge o di regolamento che lo preveda.

Periodo di Conservazione dei Dati

I dati saranno conservati per un periodo di tempo non superiore a quello necessario per gli scopi per cui sono stati raccolti e, successivamente, per il periodo previsto dalle norme di legge in materia di conservazione degli atti amministrativi.

Diritti dell'Interessato

Lei ha il diritto, in qualsiasi momento, di chiedere l'accesso ai dati personali, la rettifica, la cancellazione, la trasformazione in forma anonima, la limitazione del trattamento, l'opposizione al trattamento o la revoca al consenso, ove previsto. La revoca del consenso non pregiudica la liceità del trattamento basato sul consenso conferito prima della revoca.

Per l'esercizio di tali diritti potrà rivolgersi Titolare del Trattamento dei Dati.

Si precisa, inoltre, che l'informativa completa è consultabile presso gli uffici comunali e sul sito www.comune.castel-maggiore.bo.it

ARTICOLO 12 - DISPOSIZIONI FINALI

La presentazione della Proposta non determina alcun diritto al compenso per le prestazioni compiute, quali, a titolo meramente esemplificativo non esaustivo, gli studi effettuati e i progetti presentati. Il contributo è prestato gratuitamente da parte degli Operatori Economici interessati, i quali non hanno diritto ad alcun indennizzo o rimborso per le spese sostenute per la presentazione delle Proposte.

Il Comune di Castel Maggiore si riserva inoltre di non procedere con l'individuazione del Promotore qualora nessuna delle Proposte risultasse rispondente alle finalità descritte all'interno del presente Avviso Pubblico.

Il presente Avviso Pubblico sarà pubblicato in "Amministrazione Trasparente" del sito istituzionale del Comune di Castel Maggiore e all'Albo Pretorio On-line del sito del Comune di Castel Maggiore.

Il medesimo Avviso Pubblico sarà valido a partire dalla data di pubblicazione. Eventuali modifiche o integrazioni saranno tempestivamente comunicate con le stesse modalità utilizzate per la relativa pubblicazione.

RESPONSABILE 3° SETTORE
Gestione del Territorio della Città di Castel
Maggiore
(Ing. Gianluca Malagò)

ALLEGATI:

- Domanda di partecipazione
- Documentazione tecnica