



COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

AREA EDUCATIVA SPORTIVA CULTURALE

AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO PER LA RACCOLTA DI PROPOSTE AVENTI AD OGGETTO LA GESTIONE DEL COMPLESSO SPORTIVO COMUNALE DI SALVARANO, AI SENSI DELL'ART. 5 DEL D.LGS 38/2021

IL RESPONSABILE DELL'AREA EDUCATIVA SPORTIVA CULTURALE

con il presente avviso pubblico il Comune di Quattro Castella – Area Educativa Sportiva Culturale, in adempimento della deliberazione di Giunta Comunale n. 82 del 24/06/2025 e della determinazione n. 39 del 24/07/2025, in qualità di Ente proprietario, a fronte del ricevimento di proposta dalla “Polisportiva Terre Matildiche S.C.S.D.”, con sede in via Kennedy, 27/2 in Salvarano di Quattro Castella (RE) - (C.F./P.I.: 01235820352), i cui tratti essenziali sono riportati nella delibera di giunta 82/2025, intende verificare, sollecitandone la presentazione mediante il presente avviso, ulteriori proposte per la riqualificazione e la successiva gestione in regime di concessione del complesso sportivo di Salvarano con la previsione di un utilizzo teso a favorire l'aggregazione sociale e giovanile, ai sensi dell'art. 5 del D. Lgs n.38/2021.

Informazioni:

Amministrazione procedente: Comune di Quattro Castella, con sede in piazza Dante 1 a Quattro Castella (RE)

Responsabile del Procedimento: dott.ssa Federica Cirlini

Recapiti: PEC: quattrocastella@cert.provincia.re.it EMAIL: f.cirlini@comune.quattro-castella.re.it

TEL: 0522247822

Durata minima: 5 anni dalla sottoscrizione della convenzione

Termine di presentazione proposte: 06/10/2025, ore 12.00

Tutti i documenti sono disponibili ai seguenti indirizzi web: www.comune.quattro-castella.re.it, nonché sezione “Amministrazione Trasparente” – “Bandi di gara e contratti”.

1 - OGGETTO

L'oggetto del presente procedimento si identifica nella ricezione di eventuali ulteriori proposte di riqualificazione e gestione del complesso sportivo di Salvarano, catastalmente censito al N.C.E.U. foglio 47 mapp. 369, posto in via Kennedy 27/2, estesa anche alla gestione economico-funzionale di

Comune di Quattro Castella – Casa del volontariato e dei servizi – via F.lli Cervi, 4 – 42020 Quattro Castella (RE) – Italia
– P.I. 00439250358

☎ Telefono: 0522.247823 Fax: 0522.247817 ✉ E-mail: sport@comune.quattro-castella.re.it

Posta certificata: quattrocastella@cert.provincia.re.it

🌐 www.comune.quattro-castella.re.it



COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

AREA EDUCATIVA SPORTIVA CULTURALE

tale complesso comprensiva dell'attività manutentiva eventualmente necessaria a rendere il bene idoneo all'uso.

Il riferimento normativo è dato dall'art. 5 del D. Lgs. n. 38/2021 “ *per il riordino e la riforma delle norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi, nonché della disciplina relativa alla costruzione di nuovi impianti sportivi, alla ristrutturazione e al ripristino di quelli già esistenti, compresi quelli scolastici*”, entrato in vigore il 1 gennaio 2023.

Tale norma prevede infatti che: “*le associazioni e le società sportive senza fini di lucro possono presentare agli enti locali, 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, riqualificazione e l'ammodernamento per la successiva gestione con la previsione di un utilizzo teso a favorire l'aggregazione 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*”.

Il Comune comunica sin d'ora che intende riservarsi la facoltà di operare autonomamente eventuali interventi di valorizzazione, riqualificazione ed ammodernamento dell'impianto o parti di impianto valutando, di volta in volta, se procedere a sospendere, se necessario, l'eventuale concessione in corso per la realizzazione dell'opera pubblica o darne continuità, senza che i partecipanti possano quindi accampare diritti, pretese o risarcimento di sorta.

2- SOGGETTI AMMESSI

Possono presentare proposte di rigenerazione, riqualificazione e ammodernamento per la successiva gestione con la previsione di un utilizzo teso a favorire l'aggregazione sociale e giovanile, le **Associazioni e Società Sportive senza fini di lucro**, per espressa previsione normativa.

Le Associazioni e le Società sportive precedentemente concessionarie di impianti sportivi comunali che si trovino in situazione di irregolarità nei confronti dell'Amministrazione Comunale, possono partecipare a condizione che, prima della stipula contrattuale, risultino sanate le eventuali posizioni debitorie, anche con polizza fideiussoria a copertura di tutte le somme dovute per canoni di concessione arretrati, occupazione senza titolo, utenze pregresse e tributi comunali.

3. REQUISITI

I requisiti di partecipazione, da possedere sono di seguito dettagliati.

Requisiti di ordine generale

Comune di Quattro Castella – Casa del volontariato e dei servizi – via F.lli Cervi, 4 – 42020 Quattro Castella (RE) – Italia
– P.I. 00439250358

☎ Telefono: 0522.247823 Fax: 0522.247817 ✉ E-mail: sport@comune.quattro-castella.re.it

Posta certificata: quattrocastella@cert.provincia.re.it

🌐 www.comune.quattro-castella.re.it



COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

AREA EDUCATIVA SPORTIVA CULTURALE

1- sotto il profilo soggettivo, possono presentare proposte esclusivamente le Associazioni e Società Sportive senza scopo di lucro;

2- gli interessati non devono trovarsi in alcuna delle condizioni ostative di cui all'art. 94 Codice dei Contratti vigente (D. Lgs. n.36/2023). In particolare, i componenti degli organi direttivi delle Associazioni e Società Sportive non devono trovarsi in alcuna situazione soggettiva che possa determinare l'incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione con particolare riferimento al comma 1 del citato art. 94;

Requisiti di ordine speciale

La capacità tecnica e professionale richiesta al proponente è di aver gestito almeno un impianto sportivo assimilabile per tipologia e dimensioni nell'ultimo quinquennio;

-di avere la disponibilità di personale idoneo per qualifica e professionalità, in numero sufficiente alla gestione dei servizi in concessione, con adeguato inquadramento giuridico e retributivo o anche con personale volontario.

Tutti i requisiti predetti possono essere attestati mediante Dichiarazione sostitutiva di Certificazione o Dichiarazione Sostitutiva di Atto Notorio ai sensi del DPR n. 445/2000 (modello allegato a).

Il Comune si riserva la facoltà di effettuare controlli d'ufficio su quanto dichiarato dai concorrenti.

4- DURATA E CANONE

In virtù della citata normativa di riferimento la durata minima prevista per l'affidamento della gestione gratuita è di 5 (cinque) 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 gli interventi proposti, ottenendo un ritorno sul capitale investito in condizioni operative normali, tenuto conto altresì degli specifici obblighi contrattuali assunti dal medesimo con la prestazione del progetto di valorizzazione.

Se la proposta prevede la corresponsione al Comune di un canone attivo annuale avente importo da determinarsi liberamente a cura dei partecipanti all'Avviso di che trattasi, dello stesso si terrà conto in sede valutativa, secondo quanto oltre previsto all'art. 6.



COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

AREA EDUCATIVA SPORTIVA CULTURALE

5 - MODALITÀ DI FINANZIAMENTO

La gestione dell'impianto è **gratuita e non può essere previsto nessun contributo finanziario per la gestione a carico del Comune**. Il recupero dei costi sostenuti ed il corrispettivo spettante al proponente, discendono esclusivamente dalla qualità e dal volume dei servizi effettivamente erogati, attraverso la gestione e l'ottimizzazione degli stessi, essendo esclusa qualsiasi forma di contributo finanziario a carico del Comune nel caso di mancato raggiungimento degli obiettivi quantitativi e qualitativi gestionali attesi.

Al contrario può essere proposta la dazione al Comune di un canone attivo annuale.

Coerentemente con quanto sopra esposto, il concessionario dovrà organizzare le attività proposte negli spazi di che trattasi, con il vincolo del rispetto della destinazione, della funzionalità e del decoro dell'impianto, determinando di norma liberamente tariffe o prezzi di accesso, astenendosi da qualsiasi genere di discriminazione.

Sono a carico dei proponenti l'assunzione del rischio e il costo di realizzazione e gestione delle proposte presentate, oltre all'assunzione dei rischi di disponibilità del bene richiesto e della domanda, nonché della conservazione di tutti gli elementi che contribuiscono a determinare le condizioni di equilibrio economico finanziario della gestione.

L'Amministrazione comunale si potrà riservare un monte ore annuale non superiore a 25 sul quale potrà disporre assegnazioni degli spazi sportivi alle scuole o disporre l'uso per eventuali iniziative proprie e di ciò si dovrà tenere conto nella proposta.

6 – ELEMENTI TECNICO-QUALITATIVI E VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

Verrà valutato l'interesse pubblico delle proposte sulla base dei seguenti criteri comparativi:

A) Qualità del progetto (punteggio **max 65** punti) verrà attribuito il punteggio al progetto secondo i seguenti parametri:

- 1)** Proposta di interventi di investimento per la riqualificazione dell'impianto, anche in termini di efficienza energetica, con l'obiettivo di ammodernare la struttura sportiva (**max 35 punti**)
- 2)** Realizzazione di progettualità e modalità di gestione delle attività che favoriscono l'aggregazione sociale e giovanile (**max 15 punti**);
- 3)** proposte orientate a promuovere l'attrattività dell'impianto sportivo (**max 5 punti**);
- 4)** documentata esperienza in attività sportiva nel territorio e nella gestione di impianti sportivi: un punto per ogni anno/stagione sportiva di gestione sino ad un massimo di cinque anni (**max 5 punti**);
- 5)** proposta analitica relativa allo staff che verrà impiegato nella gestione in relazione alla proposta presentata (**max 5 punti**);



COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

AREA EDUCATIVA SPORTIVA CULTURALE

B) Sostenibilità economica del progetto (punteggio max 30 punti)

C) Eventuale offerta di un canone attivo annuale (max 5 punti).

Le proposte saranno valutate da una Commissione costituita da n. 3 componenti, tra cui il Presidente nella figura del Responsabile dell'Area educativa Sportiva Culturale, ed un segretario verbalizzante, nominata dopo il termine di scadenza di presentazione delle proposte, mediante attribuzione di punteggio numerico assegnato in funzione dei predetti criteri di valutazione.

La Commissione nominata effettuerà la valutazione dell'offerta di valorizzazione attribuendo i punteggi secondo il seguente metodo.

I Commissari per ciascun criterio di valutazione, si esprimeranno con unico giudizio collegiale attribuito a ciascuna proposta a mezzo di coefficiente da 0 a 1, cui corrispondono i seguenti giudizi:

Coefficiente	Giudizio
0	Inadeguato/insufficiente
0,3	Inferiore alle attese
0,5	In linea con le attese
0,8	Superiore alle attese
1	Molto superiore alle attese

I punteggi per ogni singolo criterio di valutazione ed il punteggio finale saranno indicati in apposita tabella.

Per quanto al criterio di cui al punto C) il punteggio massimo, ossia 5 punti verrà attribuito alla proposta avente importo più elevato; alle altre proposte verrà assegnato un punteggio secondo la seguente proporzione:

$$P. conc. = 5pt \times \frac{\text{Canone offerto}}{\text{Canone massimo offerto}}$$

dove:

- **P. conc.** = punteggio da attribuire al concorrente
- **5** = punteggio massimo
- **Canone offerto** = importo canone eventualmente offerto dal concorrente in esame
- **Canone massimo offerto** = importo canone eventualmente offerto avente maggiore importo



COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

AREA EDUCATIVA SPORTIVA CULTURALE

Saranno valutate con i criteri suindicati ed in termini comparativi le proposte che perverranno entro il termine stabilito dal presente avviso e quella già approvata con deliberazione di Giunta Comunale n.82 del 24/06/2025 e nominata in premessa.

A seguito della valutazione e dell'individuazione della migliore proposta l'Amministrazione comunale procederà ad individuare in esito alla selezione effettuata la proposta a cui riserverà la dichiarato di pubblico interesse dando conseguentemente mandato al responsabile del servizio per definire i contenuti della convenzione con il proponente individuato.

L'Amministrazione comunale resta libera di non dar corso alla procedura di dichiarazione di pubblico interesse degli interventi finalizzati alla rigenerazione, riqualificazione e ammodernamento degli impianti e successiva gestione degli stessi, senza che i proponenti possano avanzare pretese a qualsiasi titolo o ragione nei confronti del Comune per la partecipazione al presente avviso.

Si fa presente che per la realizzazione di qualsiasi opera di modifica degli immobili oggetto del presente avviso, sul progetto dovranno essere acquisite, le preventive autorizzazioni e/o concessioni amministrative previste dalla legge, siano esse comunali, regionali, statali o stabilite con leggi speciali.

Le opere di riqualificazione saranno realizzate in conformità al Progetto ed al Piano di Fattibilità Economico Finanziaria di proposta oggetto di dichiarazione di pubblico interesse.

7- MODALITÀ PER LA PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

Le Associazioni e Società Sportive senza fini di lucro interessate, devono far pervenire la propria proposta a mezzo PEC al seguente indirizzo: quattrocastella@cert.provincia.re.it e per conoscenza alla seguente mail: f.cirlini@comune.quattro-castella.re.it, con indicazione della denominazione: "PROPOSTA PER RIQUALIFICARE L'IMPIANTO SPORTIVO COMUNALE DI SALVARANO"

In fase di domanda dovrà essere assolta l'imposta di bollo di 16,00€.

E' possibile prendere visione ed estrarre la documentazione per la formulazione della proposta dal sito internet del Comune di Quattro Castella nonché nella sezione "Amministrazione Trasparente" – "Bandi di gara e contratti".

Saranno valutate esclusivamente le proposte pervenute entro le ore 12:00 del: 06/10/2025.

Farà fede la data e l'orario di ricezione della PEC registrata al protocollo del Comune di Quattro Castella.



COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

AREA EDUCATIVA SPORTIVA CULTURALE

La proposta dovrà contenere:

- a) **DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA;**
- b) **PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE/RIGENERAZIONE/AMMORDENAMENTO E DI GESTIONE DELL'IMPIANTO;**
- c) **PIANO DI FATTIBILITA' ECONOMICO-FINANZIARIA;**
- d) **OFFERTA DI CANONE ATTIVO ANNUALE (eventuale)**

a) DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

- Domanda di partecipazione e dichiarazioni possesso dei requisiti oggettivi e soggettivi, redatta su Modello allegato 1), sottoscritta dal Legale Rappresentante dell'Associazione/Società Sportiva partecipante;
- Fotocopia di documento di identità del Legale Rappresentante in corso di validità;
- Atto costitutivo e Statuto dell'Associazione/Società Sportiva senza fini di lucro;

• PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE/RIGENERAZIONE/AMMORDENAMENTO E DI GESTIONE DELL'IMPIANTO

- Progetto di riqualificazione, rigenerazione o ammodernamento (relazione tecnico illustrativa comprensiva della valutazione dei vincoli urbanistici e della loro corrispondenza in relazione alla realizzazione dell'intervento proposto), nel quale, oltre agli interventi migliorativi, il progetto dovrà specificare nel dettaglio e per punti distinti, gli elementi oggetto di valutazione indicati all'art. 6, anche di rilievo economico/finanziario che evidenzino le principali voci di spesa e di ricavo della gestione proposta.

Il Progetto di Riqualificazione dovrà essere espresso sotto forma di una **Relazione tecnico illustrativa** che definisca, in modo chiaro e distinto, i seguenti parametri, richiesti per la proposta progettuale, in modo da poter attribuire i punteggi qualitativi previsti:

- modalità di utilizzo concreto di gestione delle attività nell'impianto che siano in grado di favorire l'aggregazione sociale e giovanile;
- riqualificazione/r i g e n e r a z i o n e / a m m o d e r n a m e n t o degli impianti sportivi;
- esperienza ed attività nella gestione di impianti sportivi;
- promozione della stabilità occupazionale del personale impiegato, prevedendo l'applicazione, da parte dell'aggiudicatario, dei contratti di settore.



COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

AREA EDUCATIVA SPORTIVA CULTURALE

La relazione dovrà essere sviluppata nel suo contenuto in un massimo di 10 pagine fronte/retro con carattere times new roman – dimensione 12, interlinea 1,15.

Il progetto dovrà inoltre contenere i seguenti documenti allegati:

- Elaborati grafici (stato di fatto e progetto) in scala adeguata;
- Piano delle Manutenzioni dell'intero impianto per tutta la durata prevista;
- Dichiarazione sostitutiva di certificazione, sottoscritta dal Legale Rappresentante dell'Associazione/Società Sportiva partecipante, riportante la descrizione degli impianti sportivi precedentemente gestiti e delle attività svolte all'interno degli stessi, l'anagrafica con i recapiti dei committenti/soggetti proprietari degli impianti con l'indicazione del periodo di gestione e relativo numero di anni (attestante la documentata esperienza ed attività nella gestione di impianti sportivi). L'Amministrazione si riserva di effettuare controlli sulla veridicità delle dichiarazioni e sulla corretta gestione/conduzione degli impianti sportivi.

b) PIANO DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA

comprensivo dei seguenti elementi minimi:

- quadro economico;
- schema di riepilogo per le fonti di finanziamento;
- piano di ammortamento e immobilizzazioni materiali;
- conto economico prospettico;
- stato patrimoniale prospettico;
- rendiconto finanziario e flussi di cassa;
- analisi degli indici finanziari e d'investimento (VAN, TIR, DSCR, ecc.);
- Computo metrico estimativo (sulla base dell'ultimo Prezzario della Regione Emilia-Romagna);
- Piano di Fattibilità Economico Finanziaria relativo agli investimenti/interventi proposti, comprensivo delle spese di gestione previste con la previsione della durata della concessione correlata agli interventi stessi.

Nel caso di mancanza, incompletezza e ogni altra irregolarità della proposta e delle dichiarazioni richieste, anche di soggetti terzi verrà assegnato un termine non superiore a 10 giorni per consentire di integrare/regolarizzare la proposta. Il termine è da intendersi perentorio ai fini della ammissione a valutazione della proposta.



COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

AREA EDUCATIVA SPORTIVA CULTURALE

c) **OFFERTA DI CANONE ATTIVO ANNUALE** (eventuale) redatta su Modello allegato 2), sottoscritta dal Legale Rappresentante dell'Associazione/Società Sportiva partecipante.

8.- SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO

Dovendo presentare un progetto di valorizzazione dell'impianto è obbligatorio effettuare un sopralluogo concordandolo con il Comune.

Il termine per l'inoltro della richiesta di sopralluogo è tassativo.

Ai fini dell'effettuazione del sopralluogo, i concorrenti devono inoltrare la richiesta entro le ore 12:00 del giorno 26/09/2025, all'Ufficio Sport, all'indirizzo mail: sport@comune.quattro-castella.re.it indicando i dati anagrafici delle persone fisiche incaricate di effettuarlo ed i riferimenti telefonici e anticipando detta richiesta per via telefonica al seguente recapito 0522/247823-822.

Il sopralluogo verrà esperito, nel giorno stabilito dall'Amministrazione, con la presenza del soggetto indicato/delegato dal partecipante ed un incaricato del Servizio Sport del Comune.

Data e luogo del sopralluogo saranno comunicate con almeno 2 giorni di anticipo all'indirizzo di posta elettronica indicato dal partecipante.

Il sopralluogo dovrà essere effettuato da persona munita dei poteri di rappresentanza del proponente stesso (è richiesto un documento di identità in corso di validità) e nel caso di persona incaricata dovrà essere consegnata apposita delega scritta, firmata dal Legale Rappresentante del proponente, accompagnata da fotocopia di un valido documento di identità del firmatario. All'atto del sopralluogo ciascun incaricato deve sottoscrivere il documento, predisposto dall'Amministrazione, di cui viene rilasciata copia originale a conferma dell'effettuato sopralluogo che attesta tale operazione e che funge da ricevuta degli adempimenti.

In caso di mancata effettuazione del sopralluogo non si procederà con la valutazione della proposta.

9 - CHIARIMENTI

E' possibile, da parte dei soggetti che intendono presentare la proposta, ottenere chiarimenti in ordine alla presente procedura, mediante la proposizione di quesiti scritti da inoltrare al Responsabile del procedimento, all'indirizzo mail: f.cirlini@comune.quattro-castella.re.it entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 26/09/2025.

Le risposte a tutte le richieste presentate in tempo utile verranno fornite entro i tre giorni lavorativi successivi alla ricezione delle richieste stesse. Non saranno fornite risposte ai quesiti pervenute successivamente al termine indicato.

Le risposte alle richieste di chiarimenti e/o eventuali ulteriori informazioni sostanziali in merito alla presente procedura, saranno pubblicate, in forma anonima, sul sito internet del Comune: <https://www.comune.quattro-castella.it>

Comune di Quattro Castella – Casa del volontariato e dei servizi – via F.lli Cervi, 4 – 42020 Quattro Castella (RE) – Italia
– P.I. 00439250358

☎ Telefono: 0522.247823 Fax: 0522.247817 ✉ E-mail: sport@comune.quattro-castella.re.it

Posta certificata: quattrocastella@cert.provincia.re.it

🌐 www.comune.quattro-castella.re.it



COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

AREA EDUCATIVA SPORTIVA CULTURALE

10 - VERIFICHE E CONTROLLI

Il Comune effettuerà le verifiche di cui ai requisiti di partecipazione, nei confronti del soggetto la cui proposta sarà valutata di interesse.

L'accertamento della mancanza dei requisiti o della non corrispondenza tra quanto dichiarato e/o documentato rispetto alle risultanze comporterà l'esclusione del soggetto e le sanzioni penali di cui all'art. 76 del DPR n.445/2000 e s.m.i.

11 – DISPOSIZIONI FINALI

L'esito della procedura di valutazione sarà pubblicato sul sito istituzionale del Comune e comunicato a tutti i partecipanti.

La presentazione della proposta equivale ad accettazione incondizionata delle disposizioni di questo Avviso e dei suoi allegati.

15 – TUTELA DEI DATI PERSONALI

I dati personali relativi ai proponenti saranno trattati anche con mezzi informatici da parte dell'ente, nel rispetto di quanto previsto dal regolamento U.E. 2016/679, per i soli fini inerenti la presente procedura. Il soggetto partecipante potrà esercitare i diritti di cui all'art.15 del regolamento UE 2016/679.

La Responsabile dell'Area Educativa Sportiva Culturale
dott.ssa Federica Cirlini

Documento sottoscritto con modalità digitale ai sensi dell'art. 21 del D.lgs. 82/2005