

AVVISO PUBBLICO

Articolo 193 co. 4 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. di deposito di una proposta di Partenariato Pubblico Privato avente ad oggetto la realizzazione di interventi di riqualificazione e la gestione del centro sportivo Santini.

1. PREMESSA

- Con note P.G.N. 450863-450880-474789/2025 e 84500/2026 la società Forus Italia Ssd a r.l. (di seguito anche Operatore economico - OE) ha presentato al Comune di Verona una proposta di Partenariato Pubblico Privato, nella forma della Finanza di Progetto, ai sensi dell'articolo 193 comma 3 D.Lgs. n.36/2023, avente ad oggetto la realizzazione di interventi di ristrutturazione, adeguamento e riqualificazione e la gestione del centro sportivo Santini, sito in via Villa, 15 - 37124 Verona (VR), di proprietà del Comune di Verona;
- Tale proposta prevede la realizzazione di interventi di riqualificazione, rifunzionalizzazione e ampliamento del centro sportivo e di miglioramento e adeguamento normativo dell'impianto esistente, volto a rendere il complesso maggiormente attrattivo e competitivo;
- con Delibera n. 380 del 24/04/2026, la Giunta Comunale ha dichiarato l'interesse pubblico della proposta presentata dall'operatore economico e incaricato gli uffici di dare notizia nella sezione «Amministrazione trasparente» del sito istituzionale della presentazione della proposta, assegnando il termine di sessanta giorni per la presentazione da parte di altri operatori economici, in qualità di proponenti, di eventuali altre proposte relative al medesimo intervento, anch'esse redatte nel rispetto delle disposizioni del comma 3 dell'art. 193 del D.Lgs. 36/2023;
- il Responsabile Unico del Progetto è il Dott. Paolo Martini, in qualità di Dirigente pro tempore della Direzione Sport e Benessere;

2. ELEMENTI FONDAMENTALI DELLA PROPOSTA PRESENTATA

La Proposta depositata è composta dai documenti previsti dall'articolo 193 comma 3 del D.Lgs. n.36/2023 e dagli elaborati previsti all'articolo 6-bis dell'allegato I.7.

Gli elementi fondamentali dell'operazione, così come formulata dal Promotore prevedono interventi di riqualificazione che includono:

- rifacimento di parti dell'impianto esistente e sostituzione dei serramenti;

- adeguamento normativo dell'impianto esistente;
- ristrutturazione di alcune aree del complesso sportivo;
- realizzazione di nuovi spazi legati alla pratica sportiva.

3. OGGETTO E FINALITÀ DEL PRESENTE AVVISO

Nel rispetto della normativa di settore, con il presente avviso, pubblicato nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito Istituzionale del Comune di Verona, sottosezione "Bandi di Gara e Contratti – Altri avvisi, bandi e concorsi", si provvede ad adempiere agli obblighi di cui al comma 4 dell'articolo 193 del D.Lgs. n.36/2023, dando notizia della ricezione di una proposta così come riportato in Premessa e assegnando il termine di sessanta giorni per la presentazione da parte di altri operatori economici, in qualità di proponenti, di proposte relative al medesimo intervento.

Il presente procedimento è svolto tramite la pubblicazione del presente avviso sul sito istituzionale dell'Amministrazione, al link <https://www.comune.verona.it/Amministrazione-Trasparente/Bandi-di-gara-e-contratti/Altri-avvisi-bandi-e-concorsi2/Avviso-pubblico-ex-art.-193-co.-4-del-D.Lgs.-n.-36-2023-centro-sportivo-Santini>

4. DOCUMENTAZIONE COSTITUENTE LA PROPOSTA

Le Proposte dovranno essere complete di tutti gli elementi previsti dalla sopracitata normativa ed in particolare:

- progetto di fattibilità, redatto in coerenza con l'articolo 6-bis dell'allegato I.7.;
- una bozza di convenzione, coerente con lo schema di "Contratto di concessione per la progettazione, costruzione e gestione di opere pubbliche a diretto utilizzo della Pubblica Amministrazione, da realizzare in partenariato pubblico privato" messo a disposizione da ANAC e Ministero dell'Economia e delle Finanze e disponibile sul sito istituzionale ANAC (<https://www.anticorruzione.it/>);
- il piano economico-finanziario asseverato; il piano dovrà comprendere l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensivo anche dei diritti sulle opere dell'ingegno e dovrà essere asseverato da un istituto di credito o da società di servizi costituita dall'istituto di credito stesso ed iscritta 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;
- la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione; le proposte dovranno prevedere una fase di gestione successiva alla realizzazione degli interventi, secondo il modello del PPP;

- l'indicazione dei requisiti del promotore.

Tutti i documenti costituenti la proposta, dovranno essere sottoscritti con firma digitale dal rappresentante legale del proponente oppure da un procuratore (in tal caso, l'operatore economico allegnerà copia conforme all'originale della Procura).

Le proposte che risulteranno incomplete, parziali o fuori termine, saranno rigettate e considerate come "non presentate".

La proposta dovrà prevedere la realizzazione degli interventi a carico dell'operatore economico e la corresponsione di un canone annuo al Comune di Verona. Si precisa inoltre che la proposta dovrà garantire la continuità operativa dell'impianto, assicurando l'erogazione del servizio senza alcuna interruzione per tutta la durata dei lavori. Si potranno prevedere chiusure parziali temporanee, in concomitanza con la realizzazione dei lavori, debitamente prefissate sulla base del cronoprogramma lavori e autorizzate dall'Ente.

5. SOPRALLUOGO

La presentazione della proposta è subordinata all'esecuzione di un **sopralluogo obbligatorio** con il personale del Comune di Verona. Tale attività è ritenuta necessaria per verificare lo stato di fatto — non pienamente desumibile dalla documentazione in possesso dell'Amministrazione — e per valutare la complessità dell'intervento e le potenziali migliorie, in relazione al contesto ambientale e urbano di inserimento dell'impianto.

Per procedere al sopralluogo è necessario inviare una richiesta, sottoscritta dal legale rappresentante dell'operatore economico o da un soggetto munito dei poteri di rappresentanza o soggetto da questi appositamente delegato, entro il giorno 13/05/2026 ore 13:00 al seguente indirizzo di posta elettronica: sport@pec.comune.verona.it.

Il sopralluogo potrà essere effettuato fino al giorno 22/05/2026 ore 13:00.

Il Comune di Verona declina ogni responsabilità per la parziale o incoerente visione dei luoghi e/o l'errata rilevazione dei dati necessari per la predisposizione della proposta.

Eventuali mezzi e/o attrezzature necessari per l'esecuzione del sopralluogo in sicurezza o la rilevazione delle misure sono ad esclusivo carico dell'operatore.

6. SOGGETTI AMMESSI A PRESENTARE LA PROPOSTA

Sono ammessi alla partecipazione gli operatori economici di cui all'art. 193 e 65 del D.Lgs. 36/2023, di seguito denominati "*proponenti*". Gli operatori economici possono partecipare in forma singola o associata. Ai soggetti costituiti in forma associata si applicano le disposizioni di cui agli artt. 67 e 68 del D.lgs. 36/2023.

I proponenti devono essere in possesso dei requisiti di ordine generale previsti dal Codice. Pertanto, l'operatore economico che presenta la manifestazione di interesse deve essere in possesso dei seguenti requisiti:

- insussistenza delle cause di esclusione, anche non automatiche, previste dagli artt. 94 e 95 del d.lgs. n. 36 del 2023;
- non ricorrenza del divieto di cui all'articolo 68, co. 14, del d.lgs. n. 36 del 2023;
- insussistenza delle cause di esclusione di cui all'articolo 53, comma 16-ter, del d.lgs. 30 marzo 2001, n. 165;
- idoneità professionale.

In caso di RTI/Consorzio/Rete di imprese i requisiti devono essere posseduti da tutti i componenti del RTI/consorzio/Rete di imprese.

I requisiti necessari per l'affidamento della Concessione saranno disciplinati nel dettaglio dal Disciplinare di gara, ove indetta, e la configurazione giuridica del Promotore potrà essere modificata e integrata ai sensi dell'art. 193 comma 9 del D.Lgs. 36/2023.

7. TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA

Gli Operatori Economici interessati, in qualità di Proponenti possono inviare a mezzo PEC all'indirizzo sport@pec.comune.verona.it, entro il **termine perentorio del giorno 29/06/2026**, proposte relative al medesimo intervento, redatte nel rispetto delle disposizioni del comma 3 dell'articolo 193 del D.Lgs. n.36/2023 e s.m.i.

Il presente avviso – ed i successivi atti – non costituiscono offerta commerciale, offerta al pubblico (art. 1336 c.c.) o promessa al pubblico (art. 1989 c.c.), né ha alcun valore sotto il profilo della responsabilità precontrattuale ex art. 1337 del c.c.

Parimenti, le proposte dei Proponenti non generano un'aspettativa giuridicamente tutelata.

Il presente Avviso è pubblicato - e la documentazione a esso sottesa è accessibile gratuitamente - per via elettronica, sul profilo del Comune di Verona, nella sezione "Amministrazione trasparente", al seguente link:
<https://www.comune.verona.it/Amministrazione-Trasparente/Bandi-di-gara-e-contratti/Altri-avvisi-bandi-e-concorsi2/Avviso-pubblico-ex-art.-193-co.-4-del-D.Lgs.-n.-36-2023-centro-sportivo-Santini>

8. AMMISSIONE E VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

Le fasi successive della procedura verranno attuate secondo quanto disposto dall'art. 193 D.Lgs. n.36/2023. In particolare, scaduto il termine sopra indicato, entro i 45 gg successivi, il Comune di Verona esaminerà e selezionerà le eventuali proposte ricevute da sottoporre successivamente alla procedura di valutazione di cui al comma 6 e ss. dell'art. 193 del D.Lgs. n.36/2023, che terrà conto della fattibilità delle proposte e della corrispondenza dei progetti e dei relativi piani economici e finanziari ai fabbisogni dell'Ente.

La valutazione avverrà in forma comparativa dando preferenza agli interventi che maggiormente risponderanno ai seguenti criteri:

- maggior livello di completezza ed esaustività della proposta progettuale al fine di riqualificare e rinnovare l'impianto;
- maggior livello di completezza ed esaustività della proposta progettuale in relazione ai tempi di attuazione degli interventi e alla gestione della concomitanza tra lavori ed erogazione del servizio all'utenza;
- maggior estensione dell'ambito di intervento della riqualificazione;
- maggior convenienza economica per l'ente concedente in termini di aumento del canone proposto in favore di quest'ultimo;
- maggior livello di completezza ed esaustività della proposta gestionale ai fini della piena valorizzazione del centro;
- durata della concessione in relazione agli investimenti proposti;
- maggior grado di efficienza energetica conseguita dall'intervento proposto;

Il Comune di Verona comunicherà ai soggetti partecipanti, la proposta selezionata e ne darà notizia sul proprio sito istituzionale; se necessario, inviterà il Proponente individuato ad apportare le modifiche che si rendessero necessarie per la successiva approvazione e per la successiva determina che andrà a confermare il pubblico interesse e fattibilità della proposta. Se l'operatore non apporterà le modifiche e le integrazioni richieste entro il termine indicato, la proposta verrà respinta con provvedimento motivato.

Su richiesta dell'Ente il progetto di fattibilità selezionato dovrà essere integrato, se necessario in funzione dell'oggetto dell'intervento, con gli ulteriori elaborati richiesti dall'articolo 6 dell'allegato I.7 anche ai fini della relativa sottoposizione al procedimento di approvazione ai sensi dell'art. 38 del D.Lgs. n.36/2023.

Ai sensi del comma 8 dell'art.193 del D.Lgs. n.36/2023, all'esito dell'approvazione ex art.38 del D.Lgs. n.36/2023, il progetto di fattibilità selezionato, unitamente ai relativi allegati, saranno posti a base di gara nei tempi previsti dalla programmazione e inserito/i tra gli strumenti di programmazione del Comune di Verona nel rispetto di quanto previsto dall'art. 175 del D.Lgs. n.36/2023 e s.m.i.

Il Comune di Verona si riserva la facoltà, a proprio insindacabile giudizio, di interrompere la procedura attivata in qualsiasi momento, anche qualora nessuna delle proposte risultasse idonea e rispondente alle finalità perseguite. In ogni caso, la presentazione della propo-

sta non determina alcun diritto al compenso per le prestazioni compiute (a titolo meramente esemplificativo: studi, progetti, spese per asseverazioni) e non farà sorgere alcun diritto, azione, ragione o aspettativa in favore dei proponenti.

Al Proponente individuato non sarà riconosciuto alcun diritto di prelazione, in ragione di quanto disposto dalla Sentenza della Corte di Giustizia dell'Unione europea (Sez. II, 5 febbraio 2026, causa C810/24). L'aggiudicazione sarà, pertanto, disposta esclusivamente sulla base dell'esito della procedura competitiva, secondo i criteri che saranno stabiliti dagli atti di gara, senza riconoscimento di diritti preferenziali, fatto salvo il riconoscimento dell'indennizzo nei limiti massimi del 2,5% dell'importo dell'investimento da parte dell'aggiudicatario.

Chiarimenti

È possibile ottenere chiarimenti sulla presente procedura mediante la proposizione di quesiti scritti da inoltrare entro il giorno 29/05/2026 all'indirizzo pec: sport@pec.comune.verona.it

Le risposte alle richieste di chiarimenti verranno fornite entro il giorno 12/06/2026 mediante pubblicazione in forma anonima nella sezione dedicata alla procedura in Amministrazione Trasparente del sito Istituzionale dell'Ente, sottosezione "Bandi di Gara e Contratti – Altri avvisi, bandi e concorsi" al link: <https://www.comune.verona.it/Amministrazione-Trasparente/Bandi-di-gara-e-contratti/Altri-avvisi-bandi-e-concorsi2/Avviso-pubblico-ex-art.-193-co.-4-del-D.Lgs.-n.-36-2023-centro-sportivo-Santini>

9. TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Ai sensi dell'art.13 del Regolamento UE 2016/679, i dati forniti verranno trattati esclusivamente in funzione e per i fini del presente procedimento.

Il Comune di Verona, in qualità di Titolare del trattamento dei dati personali, con sede in Piazza Bra, 1 – 37121 Verona; email: protocollo.informatico@comune.verona.it; PEC: protocollo.informatico@pec.comune.verona.it; centralino: +39 045/8077111, tratterà i dati personali raccolti, con modalità prevalentemente informatiche e telematiche, per l'esecuzione dei propri compiti di interesse pubblico, ivi incluse le finalità di archiviazione, di ricerca storica e di analisi per scopi statistici, relativi alla presente procedura.

Il conferimento dei dati è obbligatorio al fine di procedere alla presente procedura.

I dati saranno trattati per tutto il tempo del procedimento e, successivamente alla sua cessazione, i dati saranno conservati in conformità alle norme sulla conservazione della documentazione amministrativa.

I dati saranno trattati esclusivamente dal personale e dai collaboratori del Comune di Verona o dai soggetti espressamente nominati come responsabili del trattamento. Al di

fuori di queste ipotesi i dati non saranno comunicati a terzi né diffusi, se non nei casi specificamente previsti dal diritto nazionale o dell'Unione europea.

Gli interessati hanno il diritto di chiedere al Titolare del trattamento l'accesso ai dati personali e la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che li riguarda o di opporsi al trattamento ai sensi degli artt. 15 e seguenti del Regolamento (UE) 2016/679.

L'apposita istanza è presentata contattando il Responsabile della Protezione dei Dati personali – Comune di Verona – Piazza Bra, 1 – 37121 Verona, email: rpd@comune.verona.it; PEC: rpd@pec.comune.verona.it.

Gli interessati, ricorrendone i presupposti, hanno, altresì, il diritto di proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali con sede in Piazza Venezia, 11 – 00187 Roma; email: garante@gpdp.it; PEC: protocollo@pec.gpdp.it quale autorità di controllo nazionale secondo le procedure previste ai sensi dell'art. 77 del Regolamento (UE) 2016/679, o di adire le opportune sedi giudiziarie ai sensi dell'art. 79 del medesimo Regolamento.

10. DISPOSIZIONI FINALI

Il RUP della presente procedura è il dott. Paolo Martini, dirigente della Direzione Sport e Benessere del Comune di Verona.

Il presente avviso ha scopo esclusivamente esplorativo, senza l'instaurazione di posizioni giuridiche o obblighi negoziali nei confronti di questa Amministrazione, che si riserva la possibilità di sospendere, modificare o annullare, in tutto o in parte, il procedimento avviato, senza che i soggetti partecipanti possano vantare alcuna pretesa.

L'Amministrazione potrà comunque non ritenere di pubblico interesse alcuna delle Proposte pervenute, non dando corso alla successiva fase di gara per l'aggiudicazione della concessione. Anche nel caso in cui l'Amministrazione individui una Proposta di pubblico interesse, la stessa dovrà ritenersi comunque libera di non procedere all'indizione della gara per l'aggiudicazione della concessione. In entrambi i casi, gli operatori economici non potranno vantare alcun diritto, a qualsiasi titolo o ragione, nei confronti della stessa Amministrazione.

Ugualmente, le Proposte che saranno presentate non vincolano in alcun modo l'Amministrazione, che, a valle delle risultanze dell'Avviso stesso, si riserva la facoltà di seguire anche altre procedure, in funzione del soddisfacimento dell'interesse pubblico. La presente fase procedurale non ha infatti natura di proposta contrattuale per cui l'Amministrazione Comunale non assume alcun vincolo in ordine alla prosecuzione della stessa, né i soggetti che presenteranno proposte potranno vantare alcuna pretesa e ad

alcun titolo in conseguenza della presentazione di una proposta in riscontro al presente avviso.

Si specifica sin d'ora che la valutazione avrà luogo anche in presenza di una sola Proposta presentata da operatore economico in possesso dei requisiti di legge.

Per quanto non espressamente previsto dal presente Avviso, è fatto rinvio al D.Lgs. 36/2023 per quanto compatibile.

**Il Dirigente
Dott. Paolo Martini**

(Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i.)