

ALLEGATO A)

AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE CONCERNENTE IL RICEVIMENTO, DA PARTE DI OPERATORI ECONOMICI QUALIFICATI, DI UNA PROPOSTA DI CONCESSIONE FINALIZZATA ALLA GESTIONE DELLA PALESTRA DI DI ARRAMPICATA E PARCHEGGIO DELLA SPIANA' DI VIA SOGARE A VERONA.

PREMESSO CHE

- il Comune di Verona è proprietario del Parco della Spianà sul quale viene ad insistere una palestra per arrampicata attualmente in fase di ultimazione di realizzazione;
- il Dipartimento per lo Sport della Presidenza del Consiglio dei Ministri ha pubblicato sul proprio sito istituzionale il 23 marzo 2022 l'Avviso pubblico di invito a manifestare interesse per i progetti afferenti ai "Cluster 1 e 2" finanziati dall'Unione Europea Next Generation EU nell'ambito del PNRR Missione 5 Componente 2, Misura 3, Investimento 3.1 "Sport e Inclusione Sociale";
- Il finanziamento ottenuto dall'Unione Europea Next Generation EU nell'ambito del PNRR (M.5 C.2 INV.3.1 "SPORT E INCLUSIONE SOCIALE" – Cluster 1) è vincolato a finalità di carattere sportivo e di inclusione sociale, come riportato nella modulistica agli atti, privilegiando un utilizzo del centro teso a favorire l'aggregazione e l'inclusione sociale e giovanile attraverso specifiche attività rivolte in modo particolare ai giovani e alle fasce più deboli;
- il Comune di Verona con prot. n. 148399 del 22 aprile 2022 ha presentato richiesta di ammissione alla selezione per il Cluster 1, proponendo l'intervento di realizzazione del parco polisportivo della Spianà in via Sogare;
- con decreto del Dipartimento per lo Sport della Presidenza del Consiglio dei Ministri del 12 agosto 2022, l'intervento in oggetto è stato ammesso a finanziamento e, in data 11/10/2022 prot. n. 362757/2022, è stato sottoscritto l'Accordo di concessione del finanziamento;
- con deliberazione della Giunta Comunale n.1130 del 29/11/2022 è stato approvato il progetto di fattibilità tecnica ed economica dei lavori di realizzazione del nuovo parco polisportivo della Spianà;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 833 del 27/08/2024, è stato approvato il progetto definitivo dello stesso e con successiva determina dirigenziale n. 3873 del 29/08/2024 è stato approvato il progetto esecutivo;
- con determinazione dirigenziale n. 293 del 23/01/2026 è stata approvata una perizia di variante in diminuzione consistente in uno stralcio delle attività sportive esterne previste per il Parco e una concessione di proroga dei termini;

CONSIDERATO CHE

- la struttura sportiva in oggetto consistente in una palestra per arrampicata con annesso parcheggio, sarà consegnata al soggetto concessionario incaricato della

gestione da individuare con apposita procedura;

- la predetta struttura si presenterà, all'atto della consegna, priva di tutte le attrezzature e gli arredi per svolgere l'attività di arrampicata (e di eventuali integrazioni e/o adattamenti impiantistici compresi a seguito della posa delle attrezzature/arredi) ed altre attività sportive collaterali, salvo la parete esterna a nord per l'attività di *speed*;
- è previsto che il parco possa essere arricchito nel prossimo futuro con ulteriori strutture pertinenziali al corpo principale;

VISTO CHE

- è stato stabilito di procedere, in conformità agli indirizzi dell'Amministrazione, alla pubblicazione di avviso pubblico di Manifestazione di interesse rivolto ai privati ai sensi del decreto legislativo n. 36/2023 per la presentazione di proposte progettuali e gestionali, ai sensi degli artt. 50 e segg. del decreto legislativo n. 36/2023 finalizzate alla gestione della palestra di arrampicata della Spianà di via Sogare, con l'onere per il gestore di provvedere con proprie risorse a proprio onere all'approvvigionamento dell'arredamento sportivo e non per rendere pienamente fruibile la struttura sportiva;

TUTTO CIO' PREMESSO

Con il presente Avviso, il Comune di Verona invita ogni operatore economico in possesso di idonei requisiti professionali a ciò interessato a presentare all'Amministrazione Comunale una proposta finalizzata alla gestione delle attività sportive presso la palestra di arrampicata della Spianà, facendosi carico della fornitura e dell'installazione delle attrezzature e degli arredi (e di eventuali integrazioni e/o adattamenti impiantistici compresi) e la predisposizione delle pareti di arrampicata *lead*, *boulder* e *speed* interna ed esterna.

Con il presente Avviso, il Comune di Verona intende avviare una mera indagine esplorativa, volta a verificare la sussistenza dell'interesse, da parte di operatori economici che si impegnino ad avere personale professionalmente qualificato alla gestione dell'impianto e capacità finanziaria per affrontare l'investimento.

Si precisa che il presente Avviso è esclusivamente finalizzato alla ricezione, da parte del Comune di Verona, di eventuali proposte, con la conseguenza che l'Avviso stesso non assume alcuna valenza vincolante per il Comune, il quale valuterà la preliminare compatibilità dell'iniziativa proposta rispetto alle finalità perseguite e ai *desiderata* del Comune.

1. Oggetto, valore dell'affidamento, durata, obiettivi, standard e documenti richiesti

Oggetto

L'oggetto dell'Avviso è la gestione dell'impianto sportivo della palestra di arrampicata della Spianà di via Sogare, previo il completamento dell'impianto stesso con la fornitura ed il posizionamento di tutte le attrezzature e gli arredi (e di eventuali integrazioni e/o adattamenti impiantistici compresi) per svolgere l'attività di arrampicata ed altre attività sportive collaterali.

L'aggiudicazione della gestione, ai sensi dell'art. 177 del d.lgs. 36/2023, comporta il trasferimento al concessionario dei rischi operativi legati alla gestione dei servizi connessi.

Valore dell'affidamento

Il valore presunto dell'affidamento, desunto dall'analisi del contesto e degli obiettivi

dell'intervento, tenuto conto delle varianti in corso d'opera, prevede:

- un investimento iniziale per attrezzature ed arredi e loro manutenzione stimati di euro 1.170.000,00, ammortizzabile in nove anni;
- costi di manutenzione ordinaria annua programmata euro 50.000,00;
- spese per il personale annue euro 120.000,00;
- spese utenze annue euro 60.000,00;
- spese generali di amministrazione/assicurazione annui euro 25.000,00;
- imposte e tasse annui euro 8.000,00;
- interessi sul finanziamento annui euro 15.000,00;
- a partire dal terzo anno, verificato dai bilanci il delta tra costi e ricavi se superiore a 100.000,00, la corresponsione di un canone pari a euro 70.000,00;

I ricavi sono stati stimati, quando l'impianto sarà a regime, ovvero a partire dal secondo/terzo anno:

- attività sportive annue euro 420.000,00;
- sponsor annui euro 70.000,00;
- 5 per mille annui euro 4.000,00;
- organizzazione di eventi annui euro 50.000,00.

Durata

la durata della concessione, valutati i costi, i ricavi e i rischi gestionali, è stata stimata in nove anni, con possibilità di proroga a fronte del pagamento del canone rivalutato istat.

Obiettivi, standard e documenti richiesti

Gli obiettivi, in linea con il progetto PNRR devono garantire lo svolgimento delle attività e promozione sportiva riguardanti l'arrampicata nelle sue tre declinazioni (*speed, bould, lead*) con ottica inclusiva, quindi anche per le attività paralimpiche da realizzarsi ai piani terra e seminterrato.

Gli standard sono legati agli orari e giornate di apertura il più possibile ampi nel corso della giornata e dell'anno, il numero e la tipologia di servizi resi (corsi ed eventi), gli standard di pulizia e di manutenzione.

Ai fini della valutazione delle proposte ricevute, ai criteri standard sono associati degli indicatori misurabili come il numero di utenti annui registrati ed il numero degli alunni degli istituti scolastici che hanno partecipato a specifici progetti scolastici. Si ritiene infine utile conoscere il dato dell'insieme degli ingressi singoli sul totale degli ingressi annui previsti.

Ai fini della presentazione delle proposte in risposta al presente Avviso, si precisa che, in coerenza con gli strumenti di programmazione e gli atti di indirizzo di cui in premessa, la proposta dovrà avvenire **con le caratteristiche minime e nel rispetto degli obiettivi di pubblico interesse indicati nell'avviso.**

2. Soggetti che possono presentare la proposta

Possono presentare la proposta tutti gli operatori economici in possesso dei requisiti indicati dagli artt. 65 e segg del d.lgs. 36/2023 che abbiano comprovata esperienza nella gestione di impianti sportivi per la durata di almeno tre anni precedenti dalla data di pubblicazione del bando.

La configurazione giuridica del soggetto proponente può essere modificata e integrata sino

alla data di scadenza della presentazione delle offerte in un'eventuale procedura di gara.

Gli operatori dovranno inoltre presentare idonee capacità finanziarie, desumibili dai bilanci societarie e da referenze bancarie, in grado di far fronte ad investimenti consistenti a fronte del rischio operativo della gestione.

3. Modalità e termine di presentazione della proposta

I soggetti interessati dovranno presentare la proposta, con tutti i contenuti di seguito indicati, entro le ore 23:59 del trentesimo giorno a partire dalla data di pubblicazione dell'avviso.

Le proposte devono essere recapitate esclusivamente tramite invio di pec a: sport@pec.comune.verona.it entro il termine indicato, a pena di esclusione dalla procedura.

Il presente Avviso è pubblicato - e la documentazione a esso sottesa è accessibile gratuitamente - per via elettronica, sul profilo della Stazione appaltante, 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-manifestazione-di-interesse-alla-presentazione-di-una-proposta-di-completamento-e-gestione-della-palestra-di-arrampicata-della-Spiana-sita-in-via-Sogare>

La proposta, i chiarimenti e tutte le comunicazioni e gli scambi di informazioni relativi alla presente procedura devono essere effettuati esclusivamente attraverso l'invio di pec all'indirizzo sopra indicato, mediante l'invio di documenti elettronici sottoscritti con firma digitale del legale rappresentante dell'operatore economico (o di soggetto munito di idonea procura).

La **proposta dovrà contenere** quanto segue:

a) Domanda di presentazione di una proposta di concessione finalizzata alla gestione della palestra di arrampicata della Spianà – **allegato B)**.

L'istanza dovrà contenere anche la dichiarazione di essere a conoscenza che il presente Avviso non costituisce offerta al pubblico di cui all'art. 1336 c.c. e non vincola in alcun modo l'Amministrazione Comunale, che potrà anche interrompere in qualsiasi momento il procedimento così avviato, senza che i soggetti che avranno presentato la relativa proposta possano vantare alcuna pretesa o richiesta in proposito.

All'istanza dovrà essere allegata la dichiarazione sostitutiva come da allegato al presente avviso.

b) Abstract della proposta è lo schema tipo che contiene le caratteristiche e gli elementi utili per la valutazione che va compilato utilizzando l'**allegato B) sub 1**.

c) al fine di rendere possibile la valutazione di fattibilità della proposta e di addivenire alla possibile dichiarazione di pubblico interesse della stessa, tutti gli elementi di cui all'art. 193 del d.lgs. n. 36/2023 e in particolare:

- relazione generale di presentazione della proposta,
- progetto di fattibilità tecnica economica composta da una relazione illustrativa, un capitolato tecnico e dalla stima economica dei costi di allestimento e gestione, comprensiva delle certificazioni di idoneità e corrispondenza ai Criteri Ambientali Minimi di cui all'art. 57 del d.lgs. 36/2023 relativi alle attrezzature e agli arredamenti,
- una bozza di convenzione,
- un Piano Economico e Finanziario asseverato con l'indicazione dei costi e dei ricavi annui e degli investimenti previsti, indicando le fonti di finanziamento e nel dettaglio i costi per le attrezzature e gli arredamenti (e di eventuali integrazioni e/o adattamenti impiantistici compresi) , e la previsione di un possibile canone concessorio a favore del

Comune;

- la durata prevista della concessione, corrispondente all'intero periodo necessario al rientro economico dell'investimento, valutato in anni nove;
- la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione con indicazione di:
 - giorni ed orari di apertura,
 - servizi resi ai fini sportivi e collaterali (quali ad esempio i punti ristoro, ecc.),
 - quota di ingressi singoli e liberi garantiti annualmente,
 - corsi rivolti alla popolazione (con specifica del monte ore annuo, della fascia di età cui si rivolgono e il numero di utenti atteso) con indicazione delle specifiche tipologie di disabilità,
 - eventi e iniziative che si prevede di organizzare
- indicazione dei requisiti del proponente.

Si precisa che la proposta dovrà prevedere, nell'ambito del complesso delle attività, anzitutto l'allestimento delle attrezzature sportive e non, della palestra ed eventualmente proposte per l'implementazione e gestione della struttura per attività sportive e ricreative. L'impegno a gestire l'impianto anche nelle sue implementazioni a seguito delle eventuali opere di completamento che andranno ad interessare principalmente l'area del Parco. Questo dovrà essere inoltre improntato ad una gestione che si uniformi agli obiettivi PNRR tramite l'inclusione e coesione sociale della pratica sportiva e ricreativa.

Si precisa altresì che attualmente è previsto che l'investimento sia interamente sostenuto dal concessionario, anche facendo ricorso agli istituti di credito.

4. Richieste di chiarimenti, informazioni aggiuntive e richieste sopralluogo.

È possibile ottenere chiarimenti e/o informazioni aggiuntive sul presente Avviso mediante la proposizione di quesiti da inoltrare **entro le ore 12,00 del quindicesimo giorno dalla pubblicazione del presente avviso**, da inviare tramite pec.

Le richieste di chiarimenti e/o di informazioni aggiuntive utili ai fini dell'elaborazione della proposta – così come la proposta stessa - devono essere formulate esclusivamente in lingua italiana.

Le risposte vengono pubblicate sul sito del Comune.

Entro lo stesso termine dovranno essere inoltrate eventuali richieste di sopralluogo dell'impianto, specificando da subito gli estremi di identità dei soggetti che vi intendono partecipare.

5. Informazioni di carattere generale

Il presente Avviso è unicamente finalizzato a consentire agli operatori economici interessati di presentare proposte operative finalizzate alla gestione della palestra di arrampicata e del parcheggio/area esterna della Spianà.

Con il presente Avviso non è dunque indetta alcuna procedura di gara, trattandosi di una mera sollecitazione al mercato, restando inoltre inteso che il presente Avviso non costituisce offerta al pubblico di cui all'art. 1336 c.c.

Il Comune potrà conseguentemente e in qualsiasi momento revocare il presente Avviso o interrompere la procedura con lo stesso avviata.

La presentazione della proposta non farà sorgere alcun diritto, azione, ragione o aspettativa in favore dei soggetti che abbiano sottoposto la proposta stessa.

Si informa che il RUP è il dott. Paolo Martini, dirigente della Direzione Sport e Benessere del

Comune di Verona.

6. Tutela della privacy

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.

Verona, 05/08/2026

Il Responsabile del Procedimento
dott. Paolo Matini

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

Allegati:

- **Allegato A) sub 1** Caratteristiche tecniche della palestra di arrampicata della Spianà di via Sogare a Verona
- **Allegato B)** Modulo domanda con dichiarazione sostitutiva
- **Allegato B) sub 1** Abstract della proposta