



COMUNE DI  
REGGIO NELL'EMILIA

I.D. n. **140**

in data **16/07/2026**

## Estratto del Verbale di Seduta

DELLA GIUNTA COMUNALE DI REGGIO EMILIA

L'anno **duemilaventisei** addì **16 - sedici** - del mese **luglio** alle ore **09:30** nella sede municipale, ritualmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale, per la trattazione del seguente oggetto:

**PROPOSTA DI PARTENARIATO PUBBLICO -PRIVATA AD INIZIATIVA PRIVATA AI SENSI DEL D.LEG.VO 31 MARZO 2023 N. 36 AVENTE AD OGGETTO LA RIQUALIFICAZIONE, L'AMPLIAMENTO E LA GESTIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO COMUNALE "ONDE CHIARE" SITO IN REGGIO EMILIA, VIA FENULLI N.2 – DICHIARAZIONE DI PUBBLICO INTERESSE**

Alla discussione dell'oggetto sopraindicato, sono presenti:

|                     |              |    |
|---------------------|--------------|----|
| MASSARI Marco       | Sindaco      | SI |
| DE FRANCO Lanfranco | Vice Sindaco | SI |
| BONDAVALLI Stefania | Assessore    | SI |
| BONVICINI Carlotta  | Assessore    | SI |
| MAHMOUD Marwa       | Assessore    | SI |
| MIETTO Marco        | Assessore    | NO |
| NEULICHEDL Roberto  | Assessore    | SI |
| PASINI Carlo        | Assessore    | SI |
| PRANDI Davide       | Assessore    | SI |
| RABITTI Annalisa    | Assessore    | SI |

Presiede: **MASSARI Marco**

Assiste il Vice Segretario Generale: **BENEDETTI Dr.ssa Lorenza**

**LA GIUNTA COMUNALE**

Premesso che:

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 19/01/2026 avente per oggetto “APPROVAZIONE DELLA NOTA DI AGGIORNAMENTO AL DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE 2026-2028 E RELATIVI ALLEGATI PARTE INTEGRANTE” è stata approvata la Nota di Aggiornamento al Documento Unico di Programmazione 2026-2028, che nella Sezione operativa descrive, tra le finalità del Comune di Reggio Emilia, lo sport quale leva dello sviluppo dell’attrattività e del benessere soprattutto giovanile, strumento potentissimo di aggregazione sociale e coesione;
- nel DUP il Consiglio Comunale ha espressamente previsto, tra gli obiettivi strategici, il miglioramento delle infrastrutture esistenti per garantire spazi sicuri e attrezzati, investendo in manutenzioni e rinnovamenti che migliorino l’efficienza energetica, l’attrattività e la funzionalità degli impianti sportivi e il sostegno e promozione dell’attività motoria e sportiva di base all’interno dei quartieri , da perseguire incrementando e favorendo la riqualificazione di impianti sportivi esistenti;
- è quindi interesse dell’Amministrazione promuovere e favorire la riqualificazione degli impianti sportivi esistenti finalizzata ad una maggiore accessibilità e sostenibilità promuovendo il benessere psicofisico e sociale dell’individuo attraverso anche la pratica dell’attività sportiva, garantendo la piena fruibilità degli impianti sportivi da parte dei cittadini;
- inoltre, sempre al fine di valorizzare l’impiantistica esistente sul territorio è interesse dell’Amministrazione e della Fondazione per lo sport affidare la conduzione a soggetti che siano in grado, da un lato, di effettuare investimenti che consentano di migliorare i servizi sportivi, dall’altro, di garantire la massima fruibilità degli stessi, rispondendo alle esigenze del territorio di aggregazione dei giovani

Premesso inoltre che:

- il Comune di Reggio Emilia è proprietario del centro sportivo “Canalina” sito in via Dardano Fenulli n.2 identificato al catasto fabbricati al foglio 180 particella 412 subalterno 1, destinato allo svolgimento di attività sportive, ricreative e sociali di interesse generale che comprende diverse attrezzature sportive (palestre, campi da rugby, piscina);
- Il centro sportivo è un importante punto di riferimento non solo il quartiere Fenulli e Canalina ma anche per l’intero quadrante sud della città;
- il centro sportivo è dotato di impianto natatorio, denominato “Onde Chiare” realizzato nel 2008 accessibile da via Fenulli;
- l’impianto natatorio, attivo da quasi vent’anni, rappresenta un punto di riferimento per la cittadinanza e per numerose attività sportive, educative e sociali;
- tale struttura sportiva presenta oggi la necessità di significativi interventi strutturali e impiantistici, finalizzati da un lato al miglioramento dell’efficienza energetica, dell’accessibilità

per tutte le categorie di utenti, nonché della qualità e della sicurezza dei servizi offerti, dall'altro per adeguare la struttura agli standard attuali e garantire la sua piena funzionalità e attrattività nei prossimi anni a venire;

- l'impianto natatorio è inserito nell'elenco delle strutture impiantistiche sportive assegnate in gestione alla Fondazione dello Sport.

Vista la proposta ex art. 193 D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. per l'affidamento in concessione della progettazione ed esecuzione dei lavori di riqualificazione della Piscina Comunale "Onde Chiare" di via Fenulli 2, con relativa gestione funzionale ed economica, presentata al Comune di Reggio Emilia con PG 2025/0307424 dalla società Olimpica s.r.l., attuale gestore dell'impianto, in virtù della Determinazione Dirigenziale del Comune di Reggio Emilia - Area Servizi alla Persona Sport Socialità e Tempo Libero a P.G. 23545 del 12/11/2007 con scadenza il 14 novembre 2027, con sede in Reggio Emilia (RE), via Fenulli n. 2/A, C.F. e P.IVA 01987400353, in persona del Presidente e Legale Rappresentante Alberto Costoli, e relativi allegati;

Dato atto inoltre che:

1. con lettera inviata a mezzo PEC, a firma del Dirigente del Servizio Promozione della Città, Turismo e Sport, Dott.ssa Lorena Belli, e' stato trasmesso alla Fondazione per lo Sport del Comune di Reggio Emilia la proposta ex art. 193 D.Lgs. n. 36/2023 di cui sopra, agli atti dell'Ente a Prot. n. 2026/00108/E, per l'attivazione e lo svolgimento del procedimento suindicato;
1. con Determinazione Dirigenziale del Direttore della Fondazione per lo Sport, Dott.ssa Silvia Signorelli, immediatamente esecutiva, n. 2026/007 del 23/02/2026 avente per titolo *"Nomina RUP ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 36/2023, per la proposta ex art. 193 D.Lgs 36/2023 ss.mm.ii. per l'affidamento in concessione della progettazione ed esecuzione dei lavori di riqualificazione della Piscina Comunale "Onde Chiare" sita in via Fenulli n. 2 a Reggio Emilia, con relativa gestione funzionale ed economica."* è stato nominato R.U.P. l'Arch. Fabio Mussini della procedura in oggetto, per le fasi di progettazione ed esecuzione;
2. che il suindicato RUP ha provveduto ad inviare, in data 27 Febbraio 2026, agli atti della Fondazione a Prot. n. 2026/00214/U, comunicazione di *"Indizione di Convocazione di Conferenza di Servizi decisoria interna per la verifica dell'interesse pubblico, ex art. 14, co. 2, legge n. 241/1990, per la proposta ex art. 193 D.Lgs 36/2023 ss.mm.ii. per l'affidamento in concessione della progettazione ed esecuzione dei lavori di riqualificazione della Piscina Comunale "Onde Chiare" sita in via Fenulli n. 2 a Reggio Emilia, con relativa gestione funzionale ed economica"* ai Servizi Comunali competenti, per l'assunzione delle eventuali determinazioni in merito all'oggetto della Conferenza di Servizi, con termine perentorio entro il 13/04/2026 per la produzione dei relativi atti di assenso o dissenso ovvero, in mancanza di tali atti, di assenso senza condizioni;

Vista la relazione di conclusione positiva della Conferenza di Servizi decisoria interna per la verifica dell'interesse pubblico, ex art. 14, co. 2, legge n. 241/1990, per la proposta ex art. 193 D.Lgs 36/2023 ss.mm.ii. per l'affidamento in concessione della progettazione ed esecuzione dei lavori di riqualificazione della Piscina Comunale "Onde Chiare" sita in via Fenulli n. 2 a Reggio Emilia, con relativa gestione funzionale ed economica inviata dal RUP Arch.Fabio Mussini avente PG 132093/2026 ;

Dato atto visto la proposta presentata e la relazione suindicata che

- la proposta risulta corredata dalla documentazione prevista dalla normativa vigente, in particolare dai seguenti elaborati: progetto di fattibilità, redatto in coerenza con l'articolo 6-bis dell'allegato I.7., bozza di convenzione, il piano economico-finanziario asseverato, specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione e l'indicazione dei requisiti del promotore;
- la proposta ha l'obiettivo di reinterpretare le funzioni sportive e aggregative proprie dell'impianto attraverso un insieme organico di opere finalizzate da un lato ad implementare il suo ruolo di polo attrattivo urbano e sociale e, dall'altro, a incrementarne l'efficienza e sensibilità ambientale;
- l'intervento prevede una serie di opere mirate alla riqualificazione complessiva dell'impianto natatorio comunale da attuarsi tramite: (i) interventi architettonici e strutturali; (ii) interventi di efficientamento energetico, questi ultimi attuati con il completo rinnovamento impiantistico; (iii) interventi di rinnovamento degli impianti di trattamento delle acque della piscina;
- la proposta prevede un investimento a carico del promotore privato pari a € 1.064.763,30 oltre IVA, a fronte dell'affidamento in concessione della gestione dell'impianto per 25 anni e non è prevista la corresponsione di alcun prezzo da parte dell'Amministrazione in favore del Concessionario;
- gli interventi saranno realizzati in un'unica soluzione garantendo comunque la continuità funzionale dell'impianto.

Visto l'art. 193 commi 1-3- 4 e 5 del codice dei contratti pubblici che di seguito si riporta :

*1. L'affidamento in concessione di lavori o servizi mediante finanza di progetto può avvenire su iniziativa privata, nelle ipotesi di cui al comma 3, anche per proposte non incluse nella programmazione del partenariato pubblico-privato di cui all'art.175 comma 1, ovvero su iniziativa dell'ente concedente, nelle ipotesi di cui al comma 16, per proposte incluse nella programmazione del partenariato pubblico-privato di cui all'art.175 comma 1*

*3. Gli operatori economici possono presentare agli enti concedenti, in qualità di promotore, proposte relative alla realizzazione in concessione di lavori o servizi, elaborate su iniziativa privata per la realizzazione di interventi anche non inclusi nella programmazione del partenariato pubblico-privato di cui all'art.175 comma 1. Le proposte presentate ai sensi del primo periodo non sono soggette all'obbligo di preventiva presentazione di una manifestazione di interesse ai sensi del comma 2 e alla preventiva pubblicazione di un avviso ai sensi del comma 16. Ciascuna proposta contiene un progetto di fattibilità, redatto in coerenza con l'articolo 6-bis dell'allegato I.7., una bozza di convenzione, il piano economico-finanziario asseverato, e la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione e l'indicazione dei requisiti del promotore. Il piano economico-finanziario comprende l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensivo anche dei diritti sulle opere dell'ingegno. Gli investitori istituzionali di cui all'art. 32, comma 3, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla Legge 30 /07/2010 n.122 nonché i soggetti di cui all'art.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 di cui al primo periodo salva la necessità, nella successiva gara per l'affidamento dei lavori o dei servizi, di associarsi o consorziarsi 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.*

*4. Previa verifica dell'interesse pubblico alla proposta e della relativa coerenza con la programmazione del partenariato pubblico-privato di cui all'art.175 comma 1 , l'ente concedente dà notizia nella sezione «Amministrazione trasparente» del proprio sito istituzionale della presentazione della proposta e provvede, altresì, ad indicare un termine, non inferiore a sessanta giorni, commisurato alla complessità del progetto, per la presentazione da parte di altri operatori economici, in qualità di proponenti, di proposte relative al medesimo intervento, redatte nel rispetto delle disposizioni del comma 3.*

*5. Entro quarantacinque giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 4, l'ente concedente, sulla base dei principi di cui al libro1 parte 1 titolo 1, individua in forma comparativa, sulla base di criteri che tengano conto della fattibilità delle proposte e della corrispondenza dei progetti e dei relativi piani economici e finanziari ai fabbisogni dell'ente concedente, una o più proposte, presentate ai sensi del comma 3 o del comma 4, da sottoporre alla procedura di valutazione di cui al comma 6.*

Considerato che al fine di perseguire gli obiettivi di trasparenza e concorrenza nelle procedure di concessione, si provvederà a pubblicare un avviso nella sezione «Amministrazione trasparente» del sito istituzionale del Comune, così come previsto dal comma 4 dell'art.193 suindicato, di avvenuta ricezione della suddetta proposta per assicurare agli operatori economici la possibilità di presentare istanze concorrenti nei termini ivi previsti, dando atto che le proposte presentate dagli operatori economici interessati saranno esaminate da un apposito gruppo di lavoro istituito con apposito provvedimento sulla base dei seguenti criteri:

- Qualità della proposta progettuale con attenzione all'inserimento urbanistico del progetto e all'accessibilità alle persone con disabilità, alla qualità e quantità degli interventi di miglioramento dell'impianto e di manutenzione straordinaria nel corso del periodo di concessione e al raggiungimento degli standard di prestazioni energetiche attualmente previsti per le nuove costruzioni,

- Caratteristiche del servizio e della gestione con particolare riferimento all'offerta sportiva presentata, all'attività organizzate all'interno dell'impianto, alla qualità e quantità dei corsi a favore dell'utenza, agli orari di apertura e alla massima fruibilità nei confronti della cittadinanza. Saranno oggetto di valutazione le attività sociale, ricreativo e culturale, e il coinvolgimento delle associazioni e società sportive del territorio, delle scuole e degli enti del terzo settore.

- Condizioni di equilibrio del piano economico e coerenza con i fabbisogni

Ritenuto di demandare al RUP, in sede di pubblicazione della proposta nella sezione

“Amministrazione trasparente”, la definizione dei: (i) requisiti di partecipazione; (ii) contenuti minimi delle proposte; dei criteri/elementi di valutazione delle proposte

Rilevato che il diritto di prelazione non potrà essere previsto e sarà specificato nell'avviso, secondo quanto previsto dalla sentenza del 5 febbraio 2026 (Causa C-810/24), in cui la Corte di Giustizia dell'Unione Europea ha stabilito che “l'articolo 3, paragrafo 1, della direttiva 2014/23/UE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 26 febbraio 2014, sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, in combinato disposto con l'articolo 49 TFUE, con gli articoli 30 e 41, nonché con il considerando 68 di tale direttiva, dev'essere interpretato nel senso che: esso osta a che uno Stato membro riconosca al Promotore di una procedura di finanzia di progetto un diritto di prelazione che gli consente, nell'ipotesi in cui il contratto di cui trattasi non gli sia stato inizialmente aggiudicato, di adeguare la sua offerta a quella dell'aggiudicatario inizialmente prescelto e di ottenere così l'aggiudicazione di tale contratto, a condizione di rimborsare le spese che l'aggiudicatario iniziale ha sostenuto per preparare la sua offerta, senza che tale rimborso possa superare il 2,5% del valore stimato dell'investimento atteso dall'aggiudicatario a partire dal progetto di fattibilità posto a base di gara”.

Valutato che:

- il centro sportivo necessita di urgenti interventi di riqualificazione, ammodernamento ed adeguamento normativo, oltre a interventi volti a adattare il centro sportivo a un utilizzo più ampio e inclusivo introducendo nuove discipline e funzioni, così da ampliarne l'offerta e garantirne una fruizione completa e diversificata;
- la riqualificazione sarà attuata mediante un operatore economico che attraverso l'impiego di capitale proprio, apporto di know-how del comparto privato e l'assunzione del rischio di impresa, sarà in grado di sostenere sia gli investimenti necessari per la migliore riqualificazione dell'impianto che la successiva ottimale gestione del servizio;
- non è previsto contributo a carico del Comune di Reggio Emilia;
- la proposta presenta elementi di significativo interesse pubblico in quanto consente la riqualificazione del patrimonio comunale senza il ricorso prevalente a risorse finanziarie dell'Ente e l'adeguamento dell'impianto alle normative vigenti in materia di sicurezza, accessibilità e prevenzione incendi nonché il miglioramento dell'efficienza energetica dell'intera struttura con conseguente allocazione dei rischi (domanda, offerta, disponibilità, ecc.) a carico del concessionario;
- che tale intervento persegue il fine altresì di migliorare e valorizzare il patrimonio comunale.

Considerato che la dichiarazione di pubblico interesse:

- non costituisce approvazione definitiva del progetto;
- non comporta affidamento diretto della concessione;
- non determina alcun vincolo contrattuale nei confronti del promotore;
- costituisce esclusivamente il presupposto per l'avvio della successiva procedura di evidenza pubblica prevista dal Codice dei contratti pubblici.

Ritenuto che sussistano i presupposti per dichiarare il pubblico interesse della proposta presentata dalla società Olimpica s.r.l., PG 2025/0307424, attuale gestore dell'impianto in virtù della Determinazione Dirigenziale del Comune di Reggio Emilia - Area Servizi alla Persona Sport Socialità e Tempo Libero a P.G. 23545 del 12/11/2007 con scadenza il 14 novembre 2027, con sede in Reggio Emilia (RE), via Fenulli n. 2/A, C.F. e P.IVA 01987400353, in persona del Presidente e Legale Rappresentante Alberto Costoli, e relativi allegati;

Ritenuto inoltre di inserire la proposta nella *programmazione del partenariato pubblico-privato di cui all'art.175 comma 1*

Ritenuto altresì opportuno, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267, richiedere l'immediata eseguibilità del presente provvedimento attesa l'urgenza di proseguire nell'iter progettuale con l'approvazione dell'avviso allegato al presente atto;

#### Acquisiti

i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile dei dirigenti dei servizi interessati ai sensi degli articoli 49 e 147-bis del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

#### Visti:

- gli artt. 48, 49 e 134 comma 4 del D. Lgs. 267/00;
- la Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii. "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi";
- il D. Lgs n. 36/2023 "Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici come integrato e modificato dal D. Lgs n. 209/2024";

Con voti unanimi palesemente espressi

#### **DELIBERA**

1. di richiamare integralmente le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di dichiarare, per le motivazioni esposte in premessa, il pubblico interesse della proposta di partenariato pubblico-privato presentata dalla società Olimpica s.r.l., attuale gestore dell'impianto in virtù della Determinazione Dirigenziale del Comune di Reggio Emilia - Area Servizi alla Persona Sport Socialità e Tempo Libero a P.G. 23545 del 12/11/2007 con scadenza il 14 novembre 2027, con sede in Reggio Emilia (RE), via Fenulli n. 2/A, C.F. e P.IVA 01987400353, in persona del Presidente e Legale Rappresentante Alberto Costoli, e relativi allegati avente ad oggetto la riqualificazione, l'adeguamento, la valorizzazione e la gestione dell'impianto sportivo comunale denominato "Onde Chiare " via Dardano Fenulli n. 2 a Reggio Emilia ;
3. di demandare al RUP la comunicazione della presente deliberazione al soggetto proponente;
4. di demandare al RUP, ai sensi dal comma 4 dell'art.193, la pubblicazione della suddetta proposta nella sezione "Amministrazione trasparente" per assicurare agli operatori

economici la possibilità di presentare istanze concorrenti nel rispetto delle linee guida in termini di criteri di valutazione sopra indicate;

5. di demandare al RUP tutti gli adempimenti successivi e conseguenti, compresa la richiesta degli eventuali aggiornamenti progettuali, la verifica della documentazione presentata e la predisposizione degli atti necessari all'indizione della successiva procedura di gara ad evidenza pubblica, prevista dalla normativa vigente;
6. di precisare che il presente provvedimento non costituisce approvazione del progetto, non sostituisce autorizzazioni, pareri o nulla osta comunque denominati, né comporta l'assunzione di obbligazioni giuridicamente vincolanti da parte dell'Amministrazione comunale;
7. di prendere atto che non è previsto alcun contributo a carico del Comune di Reggio Emilia;
8. di demandare ai competenti uffici l'inserimento della proposta nella *programmazione del partenariato pubblico-privato di cui all'art.175 comma 1 del D. Lgs n. 36/2023* ;

#### **LA GIUNTA COMUNALE**

ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267, delibera l'immediata eseguibilità del presente provvedimento attesa l'urgenza di proseguire nell'iter progettuale e amministrativo con l'approvazione dell'avviso allegato al presente atto ai sensi dell'art.193 comma 4 del codice dei contratti pubblici.

Letto, approvato e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE**

**MASSARI Marco**

**IL VICE SEGRETARIO GENERALE**

**BENEDETTI Dr.ssa Lorenza**