



# COMUNE DI PIANIGA

CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA

C.a.p. 30030 Pianiga (VE) - Piazza San Martino, 1

SETTORE LAVORI PUBBLICI MANUTENZIONE PATRIMONIO E PROTEZIONE CIVILE

Tel. 041 5196285 - Fax 041 469460  
PEC: [segreteria@comune.pianiga.ve.legalmail.it](mailto:segreteria@comune.pianiga.ve.legalmail.it)  
E-mail ufficio: [lpp@comune.pianiga.ve.it](mailto:lpp@comune.pianiga.ve.it)  
E-mail protocollo: [info@comune.pianiga.ve.it](mailto:info@comune.pianiga.ve.it)  
[www.comune.pianiga.ve.it](http://www.comune.pianiga.ve.it)

P.IVA 01654230273  
C.F.90000660275

Prot. n. 12214 DEL 22/06/2026

Pianiga li 22/06/2026

## AVVISO PUBBLICO

*di sollecitazione ai privati, ai sensi dell'art. 193 comma 16 del d.lgs. 36/2023 e s.m.i., per la presentazione di proposte progettuali mediante finanza di progetto, ai sensi dell'art. 193, comma 1 del d.lgs. n. 36/2023, finalizzate alla manutenzione straordinaria, riqualificazione funzionale e gestione dell'impianto sportivo di via Onesti, con relativa progettazione, esecuzione dei lavori e gestione dell'impianto.*

Premesso che:

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 70 del 09/06/2026 è stato dichiarato di interesse pubblico la proposta di project financing per un intervento di manutenzione straordinaria, riqualificazione funzionale e gestione dell'impianto sportivo di via Onesti, ai sensi dell'art. 193, comma 1, del D.Lgs. 36/2023;
- la succitata proposta di manutenzione/riqualificazione dell'impianto sportivo, progetto di fattibilità tecnica economica proposto dalla Padel Sport Space S.S.D.A.R.L., prevede la conversione dei campi da calcetto in campi da padel e la relativa gestione dell'impianto sportivo per la durata di 15 anni con la corresponsione di un canone d'affitto di €/anno 6.000,00;
- ai sensi dell'art. 193, commi 5-7, del D.Lgs. 36/2023, l'approvazione del PFTE comporta l'obbligo di pubblicare un avviso per consentire la presentazione di proposte alternative da parte di altri operatori economici, e di procedere all'aggiudicazione mediante procedura competitiva;
- la succitata delibera GC n 70/2026 disponeva la pubblicazione del PFTE approvato, con contestuale avviso per la presentazione di proposte alternative ex art. 193, c. 5, D.Lgs. 36/2023;

Visto che con Determinazione Reg. Gen. 244 del 18/06/2026 è stato indetto una procedura finalizzata all'acquisizione di proposte progettuali volte alla manutenzione straordinaria, riqualificazione funzionale e gestione dell'impianto sportivo di via Onesti ai sensi dell'art. 193, comma 1, del D.Lgs. 36/2023, favorendo la partecipazione e consultazione del maggior numero di operatori economici potenzialmente interessati ed in possesso di adeguata qualificazione;

Con la pubblicazione del presente Avviso il Comune di Pianiga intende espletare un'indagine finalizzata ad attrarre proposte da soggetti, in possesso di adeguata qualificazione, al fine di individuare la figura del Promotore di cui all'art. 193 del D.Lgs. 36/2023 e porre a base di gara il progetto individuato tra le proposte pervenute che maggiormente rispecchi l'interesse pubblico alla base del partenariato pubblico-privato.

### OGGETTO DELLA PROPOSTA

L'impianto sportivo, sulla quale dovrà essere realizzato l'intervento di interesse per l'Amministrazione Comunale, risulta di proprietà del Comune di Pianiga. Trattasi di un impianto sportivo inutilizzato avente due campi da calcetto in erba sintetica, compreso un immobile adibito a spogliatoi e locali accessori.

L'intervento da proporre dovrà comprendere:

- *riqualificazione dell'impianto sportivo con realizzazione di nuovi campi da padel;*

## **SOGGETTI AMMESSI ALLA PARTECIPAZIONE**

Potranno presentare la proposta gli operatori economici in possesso oltre che dei requisiti ex art. 193 del CCP propri del soggetto promotore, dei seguenti requisiti generali e speciali:

1. l'insussistenza delle cause di esclusione di cui agli articoli da 94 a 98 del Codice dei Contratti Pubblici;
2. di non incorrere nella condizione prevista dall'articolo 53, comma 16-ter del D.Lgs. n. 165/2001;
3. possesso dei requisiti di idoneità professionale di cui all'articolo 100 comma 1 lett. a) del Codice dei Contratti Pubblici e, segnatamente:
4. iscrizione alla camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura (C.C.I.A.A.) o altro registro ufficiale per i concorrenti stabiliti in altri paesi della U.E. per attività pertinenti a quelle oggetto della presente procedura o nei rispettivi ordini e/o albi professionali. Il concorrente non stabilito in Italia ma in altro Stato Membro o in uno dei Paesi, presenta dichiarazione giurata o secondo le modalità vigenti nello Stato nel quale è stabilito.

Fermo restando quanto precede, nel caso di operatore economico non tenuto all'obbligo di iscrizione in C.C.I.A.A., questi dovrà presentare una dichiarazione del legale rappresentante resa in forma di autocertificazione ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, con la quale si dichiara l'insussistenza del suddetto obbligo di iscrizione alla C.C.I.A.A., e copia del proprio atto costitutivo e statuto vigenti.

Al fine di ottenere l'affidamento della concessione, il proponente deve possedere, anche associando o consorziando altri soggetti, i requisiti previsti dall'art.95 del D.P.R. n. 207/2010 nonché i requisiti di carattere generale di cui agli artt. 94-98 del Codice dei Contratti Pubblici.

## **CONTENUTI DELLA PROPOSTA**

La proposta dovrà contenere i “*documenti amministrativi*”, il “*progetto di fattibilità tecnica economica*”, gli “*elementi tecnici*” e gli “*elementi economico - gestionali*”.

Il proponente deve pertanto produrre i seguenti documenti:

- istanza volta a farsi promotore di iniziativa ex art. 193, comma 16, del D. Lgs. 36/2023 e s.m.i. con la quale viene altresì attestato il possesso dei requisiti richiesti come sopra dettagliati nelle forme di cui al D.P.R. 445/00;
- Progetto di fattibilità tecnica economica predisposto ai sensi dell'art. 6bis dell'All. I.7 al CCP, come modificato e integrato dal D.Lgs. n. 209/2024, corredato dei dovuti elaborati;
- Piano economico finanziario asseverato (contenente l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensivo anche dei diritti sulle opere e sull'ingegno) in formato excel editabile con visibilità delle formule;
- Bozza di Convenzione;
- Specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione.

## **SOPRALLUOGO E DOCUMENTAZIONE**

Al fine di permettere una corretta formulazione della proposta, i partecipanti dovranno attestare di aver preso visione dei luoghi ivi compresa la viabilità esistente ove dovranno essere effettuati i lavori e quindi la gestione dei relativi servizi.

L'Amministrazione declina ogni responsabilità per la mancata, parziale o incoerente visione dei luoghi e/o l'errata rilevazione dei dati necessari per la predisposizione della proposta.

## **MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE PROPOSTE**

I partecipanti dovranno far pervenire la proposta, contenente tutti i documenti sopra menzionati, **entro e non oltre il giorno 27/08/2026 alle ore 12.00** al seguente indirizzo pec [segreteria@comune.pianiga.ve.legalmail.it](mailto:segreteria@comune.pianiga.ve.legalmail.it)

La pec dovrà avere ad oggetto “**Avviso di sollecitazione ex art. 193 comma 16 D.Lgs. 36/2023 – impianto sportivo via Onesti – campi da calcetto**”.

La documentazione di cui si compone la proposta dovrà essere compilata in formato PDF e sottoscritta con firma digitale del rappresentante legale o procuratore (in tal caso andrà allegata copia della procura oppure nel solo caso in cui dalla visura camerale del concorrente risulti l'indicazione espressa dei poteri rappresentativi conferiti con la procura, la dichiarazione sostitutiva resa dal procuratore attestante la sussistenza dei poteri rappresentativi risultanti dalla visura.).

Il piano economico finanziario asseverato dovrà essere trasmesso in formato excel editabile con visibilità delle formule.

Le proposte dovranno contenere quanto riportato nel paragrafo "*Contenuti della proposta*".

## **TERMINI PROCEDURA**

Decorso il termine di 60 giorni dalla pubblicazione del presente avviso nella sezione "Amministrazione Trasparente", l'Ente proseguirà l'iter amministrativo previsto dall'articolo 193 D.lgs.36/2023 e ss.mm.ii.

Entro 60 giorni (differibili a 90 giorni per motivate esigenze istruttorie) si concluderà la procedura di valutazione di fattibilità con adozione di un provvedimento motivato che espliciti anche all'eventuale comparazione tra più proposte.

Il Promotore selezionato provvederà entro il termine di 60 giorni, differibile a 90 giorni per comprovate esigenze tecniche, ad integrare il PFTE con tutti gli ulteriori elementi previsti ex ALL. I.7 del D. Lgs. 36/2023.

## **VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE PRESENTATE**

Una volta ricevute le singole proposte a seguito della pubblicazione del presente Avviso e nei termini previsti dal paragrafo "*Termini Procedura*" il RUP, coadiuvato da un'apposita struttura di supporto/gruppo lavoro, procederà alla valutazione ed all'istruttoria di fattibilità (discrezionale e senza attribuzione di punteggio tecnico e/o economico, anche ove eventualmente compiuta in forma comparativa) di tutta la documentazione trasmessa dai soggetti Proponenti, al fine di individuare la soluzione più conforme e rispondente ai fabbisogni dell'Ente concedente.

Il gruppo di lavoro durante l'esame delle proposte potrà, mediante il RUP, richiedere al/ai proponente/i l'eventuale documentazione mancante assegnando un congruo termine per l'adempimento. Potrà altresì invitare il/i proponente/i ad apportare al progetto di fattibilità le modifiche necessarie per la sua approvazione. Se il/i proponente/i non apporta/no le modifiche richieste la proposta non potrà essere sottoposta alla Giunta Comunale per l'approvazione.

Nell'ottica di ricevere delle Proposte che sviluppino un modello di gestione integrata maggiormente aderente ai principi di cui al Libro I, Parte I e Titolo I del D.LGS. 36/2023 ed agli obiettivi perseguiti dall'Ente concedente, nella valutazione istruttoria delle proposte, si terrà conto delle seguenti linee guida, non esaustive:

### **Progetto fattibilità tecnico economico**

- 1) Qualità e originalità della soluzione proposta con particolare attenzione alla riconoscibilità e innovazione delle soluzioni architettoniche, dei materiali, delle finiture, dell'illuminazione e delle sistemazioni esterne;
- 2) Rispetto di tutti i vincoli di tutela presenti sul territorio, con particolare riferimento a quelli eventuali di tipo paesaggistico, archeologico e idrogeologico;
- 3) Ampiezza della proposta intesa come opere che verranno realizzate che dovranno tenere conto in primis delle destinazioni da realizzare come indicate dal presente Avviso:
  - *realizzazione campi da padel;*
  - *adeguamento impianto illuminazione aree di gioco;*
  - *manutenzione straordinaria impianto (spogliatoi e locali di pertinenza, recinzioni ecc.);*
  - *servizio di gestione impianto sportivo;*
- 4) accessibilità di tutte le aree esterne e interne;

- 5) sostenibilità ambientale (adozione tecnologie innovative finalizzate a ottenimento autonomia energetica, anche con ricorso a fonti rinnovabili e tecnologie impiantistiche a risparmio energetico – eventuali proposte di comunità energetiche);
- 6) Chiarezza e esaustività nella rappresentazione progettuale;
- 7) manutenibilità, durabilità, particolarità di materiali e componenti e controllabilità delle prestazioni nel tempo e per tutto il ciclo di vita dell'opera, con particolare riferimento a soluzioni mirate all'ottenimento dell'economicità della gestione e della manutenzione;

### **Caratteristiche del servizio e della gestione**

Fermo restando il dovuto rispetto delle prescrizioni riportate nel paragrafo “*Oggetto della proposta*” con riferimento all'impianto sportivo:

- a) soluzioni proposte rispetto ai fini dell'avviso (orari di apertura, massima fruibilità nei confronti della cittadinanza, ampiezza dei servizi e delle attività...);
- b) ulteriori attività proposte diverse da quelle strettamente previste dal presente Avviso che possano ben conciliarsi con lo spirito che anima l'Amministrazione di valorizzazione e rilancio del territorio;
- c) eventuali attività aggregative a vantaggio di scuole, giovani, famiglie e fasce deboli;
- d) disponibilità a favore del Comune delle opere (n. di giornate, servizi di supporto, ...).

### **Piano economico-finanziario asseverato**

- a) livello di redditività;
- b) tempi di attuazione degli investimenti previsti;
- c) durata della concessione;
- d) eventuali obblighi richiesti all'Amministrazione ai fini della sostenibilità del piano;
- e) il canone annuo da proporre per la gestione economica e commerciale futura in relazione agli incassi annui ipotizzati e derivanti dalla gestione economica stessa. Importo e modalità di versamento del canone a carico del proponente.

La proposta dovrà inoltre, necessariamente prevedere che saranno a carico dei concessionari tutti gli interventi di manutenzione dell'immobile, dei servizi igienici pubblici, dell'area verde di pertinenza dell'impianto sportivo e le aree gioco.

Si ribadisce che la fase di valutazione istruttoria, ancorché procedimentalizzata ai sensi dell'art. 193, comma 6, del D.LGS. 36/2023, è connotata da ampia discrezionalità amministrativa, essendo volta al solo perseguimento del pubblico interesse e pertanto non rappresenta una procedura di gara. 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, 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.

Inoltre, la valutazione della Proposta, ai fini dell'eventuale individuazione del Promotore e della dichiarazione di pubblico interesse, potrà aver luogo anche in presenza di un solo operatore economico partecipante. Nel caso di presentazione di un'unica proposta, ovvero a seguito dell'individuazione della proposta ritenuta più meritevole in quanto maggiormente aderente alle aspettative e agli obiettivi dell'Amministrazione e, pertanto, all'interesse pubblico sotteso, al fine dell'approvazione della proposta ai sensi dell'art. 193, comma 2 del D.Lgs. 36/2023, l'Amministrazione potrà chiedere di apportare al Progetto di Fattibilità le modifiche necessarie per la sua approvazione e il conseguente perfezionamento della produzione documentale richiesta dal medesimo art. 193, comma 3. Se il promotore non apporta le modifiche richieste, come eventualmente rimodulate sulla base di soluzioni alternative suggerite dallo stesso promotore per recepire le indicazioni dell'ente concedente, la proposta è respinta.

L'ente concedente conclude la procedura di valutazione con provvedimento espresso, pubblicato sul proprio sito istituzionale e oggetto di comunicazione ai soggetti interessati.

Si evidenzia che la proposta della Padel Sport Space S.S.D.A.R.L., per la manutenzione straordinaria, riqualificazione funzionale e gestione dell'impianto sportivo di via Onesti, approvata con delibera di GC n 70/2026, sarà comunque presa in considerazione e valutata con le altre nuove proposte che saranno presentate a seguito del presente "Avviso".

All'esito dell'approvazione, il progetto di fattibilità selezionato, unitamente ai relativi allegati, sarà posto a base della gara, ai sensi del comma 6 del citato art 193 del D.Lgs.36/23, nei modi e termini di cui al Codice dei Contratti.

### **ALTRE INFORMAZIONI**

La partecipazione alla procedura con formulazione di relativa proposta non determina alcun diritto al compenso per le prestazioni compiute (quali, a titolo di mero esempio, gli studi effettuati e i progetti presentati). Proprio per la natura del presente procedimento le proposte presentate non vincoleranno in alcun modo l'Amministrazione.

La presente procedura non costituisce offerta contrattuale né sollecitazione a presentare offerte vincolanti per l'Amministrazione; non ha altresì valore sotto il profilo della responsabilità precontrattuale. L'Amministrazione si riserva la facoltà di interrompere in qualsiasi momento la presente procedura senza che i soggetti proponenti possano vantare alcuna pretesa in merito alla loro partecipazione. Il gruppo di lavoro potrà procedere alla valutazione anche qualora fosse presentata una sola proposta. I soggetti proponenti che non verranno individuati quali promotori ad esito dell'approvazione della loro proposta con dichiarazione di pubblico interesse non hanno diritto ad alcun indennizzo o rimborso di qualsiasi natura in relazione alle spese sostenute per la redazione della loro proposta.



### **IL RESPONSABILE DEL SETTORE**

Arch. Roberto Costa

\* Documento Informativo firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs. 82/2005, sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

### **Allegati:**

- *Progetto di fattibilità tecnica economica – della Padel Sport Space SSDARL*