

**Città di Venezia**

**C.F. 00339370272**

**Settore Gare e Contratti e Centrale Unica Appalti ed Economato**

**Servizio Gare e Contratti**

**Verbale n. 1**

GARA N. 59/2025 - affidamento in concessione del servizio di gestione dell'impianto sportivo di nuova costruzione Bosco dello Sport-Stadio mediante finanza di progetto ai sensi degli artt. 193 ss. D.Lgs. 36/2023 CIG B874D903C7 CUI S00339370272202500059.

**Data e luogo della seduta:** 17/11/2025 alle ore 9.30 – presso il Comune di Venezia;

**Provvedimento di indizione della gara:** determinazione dirigenziale n. 1901 del 17/09/2025 e della delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 10 luglio 2025. Procedura aperta ai sensi dell'art. 193, comma 8 e 182 del D.Lgs. 36/2023.

**Estremi del bando di gara:** PG/2025/0516533 del 02/10/2025 pubblicato all'Albo Pretorio dal 02/10/2025 al 14/11/2025. GUCE Numero di pubblicazione dell'avviso: 646151-2025 Numero dell'edizione della GU S: 189/2025 Data di pubblicazione: 02/10/2025

**Criterio di aggiudicazione:** Offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo sulla base dei criteri specificati nel disciplinare di gara;

**Provvedimenti di nomina del Presidente di Seggio:**

PG/2025/610403 in data 14/11/2025;

**Provvedimenti di nomina del Presidente di Commissione:**

PG/2025/668691 in data 15/12/2025;

**Provvedimento di nomina dei componenti di Seggio:**

PG/2025/610406 in data 14/11/2025;

**Provvedimento di nomina dei componenti di Commissione:**

PG/2025/668693 in data 15/12/2025

**Offerte pervenute:** 1. Venezia FC S.p.A. Società Sportiva  
Professionistica

**PRESENTI:** Nessuno

**SVOLGIMENTO**

Il seggio di gara è composto da:

- 1) Presidente: Marzio Ceselin
- 2) Commissario: Michele Codemo
- 3) Commissario: Danilo Smocovich

Segretario verbalizzante: Danilo Smocovich

Il Presidente fa presente che a seguito della determinazione dirigenziale n. 1901 del 17/09/2025 e della delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 10 luglio 2025 è stata avviata la GARA N. 59/2025 - affidamento in concessione del servizio di gestione dell'impianto sportivo di nuova costruzione Bosco dello Sport-Stadio mediante finanza di progetto ai sensi degli artt. 193 ss. D.Lgs. 36/2023 CIG B874D903C7 CUI S00339370272202500059. Procedura aperta ai sensi dell'art. 193, comma 8 e 182 del D.Lgs. 36/2023. I membri del Seggio, tenuto conto anche delle ditte partecipanti, dichiarano di non essere incompatibili con l'esercizio delle proprie funzioni, ai sensi di legge.

Il Presidente procede, quindi, allo sblocco telematico delle offerte pervenute e all'esame della documentazione amministrativa. La documentazione presentata dall'unico concorrente della gara oggetto, risulta parzialmente carente in quanto: - non è stata presentata, come indicato al punto 21 del disciplinare di gara, la dichiarazione relativa alla assenza di conflitto di interessi, riferita ad alcuni soggetti indicati come titolari effettivi: Vitale Cesa Tancredi, Francia Giorgio, Agomeri-Antonelli Filippo, dichiarazione che doveva essere resa come dalla modulistica presente fra la documentazione di gara, definita in via generale dalla stazione appaltante. - è stata presentata una polizza provvisoria firmata digitalmente, oltre che dal partecipante, da Martina Marchiante, ma non si evince formalmente che sia persona che rappresenta il garante e si chiederà pertanto di presentare una dichiarazione dalla quale si evinca che tale soggetto è in possesso dei poteri necessari per impegnare il garante; - si rileva, inoltre che, in relazione al requisito sull'influenza indebita nel processo decisionale, vantaggi indebiti derivanti da informazioni riservate False dichiarazioni - Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 – art. 94 co. 5 lett. e) ed f) e art. 98 co. 3 lett. b) previsto a pag. 16 del DGUE, è stata data risposta negativa anziché positiva allo specifico quesito, necessaria ai fini dell'ammissione alla procedura di gara: si presume al riguardo un refuso e si chiederà di rettificare o in alternativa di precisare le fattispecie che determinano la risposta negativa.

Si procederà quindi all'attivazione del soccorso istruttorio e alla convocazione nuovamente in seduta pubblica del seggio di gara e dei

concorrenti, per lo scioglimento della riserva sull'ammissibilità del concorrente sottoposto a soccorso istruttorio.

La seduta pubblica termina alle ore 10.30.

Per quanto descritto si è redatto il presente verbale che, letto e confermato, viene sottoscritto come segue.

IL PRESIDENTE DEL SEGGIO

F.to Dott. Marzio Ceselin

I COMPONENTI DEL SEGGIO

F.to Michele Codemo

F.to Danilo Smocovich

SEGRETARIO VERBALIZZANTE

F.to Danilo Smocovich

**Città di Venezia**

**C.F. 00339370272**

**Settore Gare e Contratti e Centrale Unica Appalti ed Economato**

**Servizio Gare e Contratti**

**Verbale n. 2**

GARA N. 59/2025 - affidamento in concessione del servizio di gestione dell'impianto sportivo di nuova costruzione Bosco dello Sport-Stadio mediante finanza di progetto ai sensi degli artt. 193 ss. D.Lgs. 36/2023 CIG B874D903C7 CUI S00339370272202500059.

**Data e luogo della seduta:** 26/11/2025 alle ore 12.30 – presso il Comune di Venezia;

**Provvedimento di indizione della gara:** determinazione dirigenziale n. 1901 del 17/09/2025 e della delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 10 luglio 2025. Procedura aperta ai sensi dell'art. 193, comma 8 e 182 del D.Lgs. 36/2023.

**Estremi del bando di gara:** PG/2025/0516533 del 02/10/2025 pubblicato all'Albo Pretorio dal 02/10/2025 al 14/11/2025. GUCE Numero di pubblicazione dell'avviso: 646151-2025 Numero dell'edizione della GU S: 189/2025 Data di pubblicazione: 02/10/2025

**Criterio di aggiudicazione:** Offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo sulla base dei criteri specificati nel disciplinare di gara;

**Provvedimenti di nomina del Presidente di Seggio:**

PG/2025/610403 in data 14/11/2025;

**Provvedimenti di nomina del Presidente di Commissione:**

PG/2025/668691 in data 15/12/2025;

**Provvedimento di nomina dei componenti di Seggio:**

PG/2025/610406 in data 14/11/2025;

**Provvedimento di nomina dei componenti di Commissione:**

PG/2025/668693 in data 15/12/2025

**Offerte pervenute:** 1. Venezia FC S.p.A. Società Sportiva  
Professionistica

**PRESENTI:** Nessuno

**SVOLGIMENTO**

Il seggio di gara è composto da:

- 1) Presidente: Marzio Ceselin
- 2) Commissario: Michele Codemo
- 3) Commissario: Danilo Smocovich

Segretario verbalizzante: Danilo Smocovich

Il Presidente della gara apre la seduta, illustra il soccorso istruttorio attivato a seguito delle verifiche effettuate nel corso della prima seduta di gara di cui al verbale n. 1.

Il Seggio rileva che le integrazioni documentali pervenute dal partecipante sono conformi a quanto richiesto dal disciplinare di gara e pertanto l'unico operatore economico viene ammesso alle successive fasi di gara.

La seduta pubblica termina alle ore 12.40.

Per quanto descritto si è redatto il presente verbale che, letto e confermato, viene sottoscritto come segue.

IL PRESIDENTE DEL SEGGIO

F.to Dott. Marzio Ceselin

I COMPONENTI DEL SEGGIO

F.to Michele Codemo

F.to Danilo Smocovich

SEGRETARIO VERBALIZZANTE

F.to Danilo Smocovich

**Città di Venezia**

**C.F. 00339370272**

**Settore Gare e Contratti e Centrale Unica Appalti ed Economato**

**Servizio Gare e Contratti**

**Verbale n. 3**

GARA N. 59/2025 - affidamento in concessione del servizio di gestione dell'impianto sportivo di nuova costruzione Bosco dello Sport-Stadio mediante finanza di progetto ai sensi degli artt. 193 ss. D.Lgs. 36/2023 CIG B874D903C7 CUI S00339370272202500059.

**Data e luogo della seduta:** ore 10.30 del giorno 19/12/2025 – presso il Comune di Venezia;

**Provvedimento di indizione della gara:** determinazione dirigenziale n. 1901 del 17/09/2025 e della delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 10 luglio 2025. Procedura aperta ai sensi dell'art. 193, comma 8 e 182 del D.Lgs. 36/2023.

**Estremi del bando di gara:** PG/2025/0516533 del 02/10/2025 pubblicato all'Albo Pretorio dal 02/10/2025 al 14/11/2025. GUCE Numero di pubblicazione dell'avviso: 646151-2025 Numero dell'edizione della GU S: 189/2025 Data di pubblicazione: 02/10/2025

**Criterio di aggiudicazione:** Offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo sulla base dei criteri specificati nel disciplinare di gara;

**Provvedimenti di nomina del Presidente di Seggio:**

PG/2025/610403 in data 14/11/2025;

**Provvedimenti di nomina del Presidente di Commissione:**

PG.2025.668691 in data 15/12/2025;

**Provvedimento di nomina dei componenti di Seggio:**

PG/2025/610406 in data 14/11/2025;

**Provvedimento di nomina dei componenti di Commissione:**

PG.2025.668693 in data 15/12/2025;

**Offerte pervenute:** 1. Venezia FC S.p.A. Società Sportiva  
Professionistica

**PRESENTI:** Nessuno

**SVOLGIMENTO**

Si insedia la commissione giudicatrice composta da:

- 1) Presidente: Dott. Marzio Ceselin
- 2) Commissario: Dott. Stefano Lorenzon
- 3) Commissario: Avv. Marco Mastroianni
- 4) Commissario: Dott.ssa Claudia Palmarini
- 5) Commissario: Dott.ssa Martina Guermani

Segretario verbalizzante: Danilo Smocovich

Il Presidente della gara apre la seduta.

La Commissione giudicatrice, come consentito dall'art. 93 comma 4 del d. lgs. 36/2023, si avvale di procedure telematiche e la commissione concorda che i commissari della gara lavoreranno anche a distanza avvalendosi di procedure telematiche che garantiscano la riservatezza delle comunicazioni e, precisamente, il presidente della Commissione procederà all'apertura delle offerte tecniche pervenute e salverà la

documentazione relativa alle offerte su cartelle di rete, documentazione a cui i componenti della commissione accederanno in modalità sicura. La Commissione procederà a seduta di sintesi per l'assegnazione dei punteggi sulla base delle valutazioni dei singoli commissari.

I membri della Commissione, tenuto conto anche delle ditte partecipanti, dichiarano di non essere incompatibili con l'esercizio delle proprie funzioni, ai sensi di legge.

Il presidente di gara procede all'apertura dell'offerta tecnica al solo fine di verificarne il contenuto.

La Commissione procederà alla valutazione sulla base dei criteri e punteggi previsti dal disciplinare di gara e a determinare l'offerta economicamente più vantaggiosa.

Il Presidente procede quindi all'apertura dell'offerta tecnica e la Commissione rileva che l'operatore economico Venezia FC S.p.A. Società Sportiva Professionistica ha presentato la documentazione richiesta rispettando le modalità indicate al punto 17 del disciplinare di gara. In particolare ha presentato: n. 4 files. Una "Relazione" di n. 40 pagine comprensivo di copertina e indice, la bozza di convenzione di n. 33 pagine compresa copertina. Descrizione e particolari tecnici delle migliorie e addizioni n. 46 pagine. Schede tecniche n. 123 pagine.

La seduta pubblica termina alle ore 11.00.

Per quanto descritto si è redatto il presente verbale che, letto e confermato, viene sottoscritto come segue.

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE

F.to Dott. Marzio Ceselin

I COMPONENTI DELLA COMMISSIONE

F.to Commissario: Dott. Stefano Lorenzon

F.to Commissario: Avv. Marco Mastroianni

F.to Commissario: Dott.ssa Claudia Palmarini

F.to Commissario: Dott.ssa Martina Guermani

SEGRETARIO VERBALIZZANTE

F.to Danilo Smocovich

**Città di Venezia**

**C.F. 00339370272**

**Settore Gare e Contratti e Centrale Unica Appalti ed Economato**

**Servizio Gare e Contratti**

**Verbale n. 4**

GARA N. 59/2025 - affidamento in concessione del servizio di gestione dell'impianto sportivo di nuova costruzione Bosco dello Sport-Stadio mediante finanza di progetto ai sensi degli artt. 193 ss. D.Lgs. 36/2023 CIG B874D903C7 CUI S00339370272202500059.

**Data e luogo della seduta:** ore 12.00 del giorno 02/02/2026 – presso il Comune di Venezia;

**Provvedimento di indizione della gara:** determinazione dirigenziale n. 1901 del 17/09/2025 e della delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 10 luglio 2025. Procedura aperta ai sensi dell'art. 193, comma 8 e 182 del D.Lgs. 36/2023.

**Estremi del bando di gara:** PG/2025/0516533 del 02/10/2025 pubblicato all'Albo Pretorio dal 02/10/2025 al 14/11/2025. GUCE Numero di pubblicazione dell'avviso: 646151-2025 Numero dell'edizione della GU S: 189/2025 Data di pubblicazione: 02/10/2025

**Criterio di aggiudicazione:** Offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo sulla base dei criteri specificati nel disciplinare di gara;

**Provvedimenti di nomina del Presidente di Seggio:**

PG/2025/610403 in data 14/11/2025;

**Provvedimenti di nomina del Presidente di Commissione:**

PG.2025.668691 in data 15/12/2025;

**Provvedimento di nomina dei componenti di Seggio:**

PG/2025/610406 in data 14/11/2025;

**Provvedimento di nomina dei componenti di Commissione:**

PG.2025.668693 in data 15/12/2025;

**Offerte pervenute:** 1. Venezia FC S.p.A. Società Sportiva  
Professionistica

**PRESENTI:** Nessuno

**SVOLGIMENTO**

Si insedia la commissione giudicatrice composta da:

- 1) Presidente: Dott. Marzio Ceselin
- 2) Commissario: Dott. Stefano Lorenzon
- 3) Commissario: Avv. Marco Mastroianni
- 4) Commissario: Dott.ssa Claudia Palmarini
- 5) Commissario: Dott.ssa Martina Guermani

Segretario verbalizzante: Danilo Smocovich

La Commissione, che opera anche avvalendosi di procedure telematiche che garantiscano la riservatezza delle comunicazioni, come da verbale n. 3, è riunita in seduta riservata per un confronto di sintesi sull'offerta tecnica.

Ogni commissario come da modalità sopra indicate ha esaminato attentamente i documenti relativi ai criteri richiesti, descritti al punto 16 del disciplinare di gara, secondo i criteri e punteggi.

Per ciascun criterio di valutazione indicato nel disciplinare di gara è stata effettuata l'analisi dell'offerta tecnica e in relazione al criterio preso in considerazione è stato assegnato un punteggio in relazione ai coefficienti indicati nel disciplinare di gara e con la metodologia ivi prevista.

I punteggi assegnati dai componenti della Commissione all'offerta tecnica vengono riportati nell'allegato 1 al presente verbale di gara che si approva per costituirne parte integrante e sostanziale.

La seduta riservata termina alle ore 13:00.

Per quanto descritto si è redatto il presente verbale che, letto e confermato, viene sottoscritto come segue.

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE

F.to Dott. Marzio Ceselin

I COMPONENTI DELLA COMMISSIONE

F.to Commissario: Dott. Stefano Lorenzon

F.to Commissario: Avv. Marco Mastroianni

F.to Commissario: Dott.ssa Claudia Palmarini

F.to Commissario: Dott.ssa Martina Guermani

SEGRETARIO VERBALIZZANTE

F.to Danilo Smocovich

n°	criteri di valutazione	punti max criterio		sub-criteri di valutazione	punti max subcriterio	coefficiente	giudizio	punti
1	Progetto di gestione dell'impianto in conformità agli indirizzi di cui alla delibera di Giunta Comunale del 29 marzo 2023, n. 60 ed alla delibera di Consiglio Comunale del 10 luglio 2025, n. 31	29	1.1	Diversificazione degli eventi sportivi e non sportivi proposti	5	0,8	Ottimo. Sono riportate diverse tipologie sia di eventi sia di attività sportive	4
			1.2	Inclusività degli eventi sportivi e non sportivi proposti	5	0,6	Buono. Buona previsione	3
			1.3	Qualità e rilevanza degli eventi sportivi e non sportivi proposti	5	0,8	Ottimo. Ottima evidenza di qualità e rilevanza delle diverse tipologie di eventi.	4
			1.4	Numero di giornate di apertura al pubblico, in funzione dell'obiettivo di tenere aperto l'impianto tutto l'anno	5	0,8	Ottimo. Coerente e soddisfacente	4
			1.5	Numero di giornate in cui l'impianto viene messo a disposizione del Comune di Venezia	5	5	Vengono proposte 14 giornate	2
			1.6	Qualità, accessibilità e temporalità (frazione di giorno/mese/anno) delle aree riservate all'uso esclusivo del Comune di Venezia	4	0,8	Ottimo. Vengono forniti in disponibilità al Comune spazi al piano terra della Struttura	3,2
2	Progetto di gestione dell'impianto in termini di organizzazione della struttura, delle attività e delle risorse umane	14	2.1	Organizzazione del personale e risorse strumentali	2	1	Eccellente. Presentazione aderente ed esaustiva, ben dettagliata	2
			2.2	Programma dettagliato delle pulizie, comprensivo della gestione del ciclo del rifiuto, sia di carattere ordinario sia di carattere straordinario	2	1	Eccellente. Presentazione aderente ed esaustiva, ben dettagliata	2
			2.3	Programma della manutenzione annuale ordinaria degli spazi, degli ambienti e degli impianti	5	1	Eccellente. Presentazione aderente ed esaustiva, ben dettagliata	5
			2.4	Programma delle manutenzioni straordinarie e modalità di intervento	5	1	Eccellente. Presentazione aderente ed esaustiva, ben dettagliata	5
3	Migliorie e addizionali rispetto al Progetto posto a base di gara	20	3.1	Livello di dettaglio delle proposte migliorative, anche in riferimento al progetto posto a base di gara per maggiori dettagli si veda il punto a3) dell'art. 17 del presente disciplinare	8	1	Eccellente. Presentazione aderente ed esaustiva, ben dettagliata	8
			3.2	Utilità delle migliori proposte in relazione alla massima fruibilità dell'impianto sportivo ed alla migliore esperienza degli spettatori per maggiori dettagli si veda il punto a3) dell'art. 17 del presente disciplinare	12	1	Eccellente. Presentazione aderente ed esaustiva, ben dettagliata	12
4	Esperienza nella gestione di impianti sportivi e nelle attività socio-territoriali	14	4.1	Tipologia e numero di impianti sportivi gestiti, anche in relazione alla capienza degli stessi Specificare le caratteristiche degli impianti gestiti	5	0,6	Buono. Previsione esauriente, completa e coerente	3
			4.2	Esperienze nella gestione di impianti sportivi Specificare i periodi per i quali si è svolta la gestione e gli impianti gestiti 0,5 punti per ogni anno o frazione di anno superiore ai 6 mesi 0 punti per frazioni di anno inferiori ai 6 mesi	4			4
			4.3	Inserimento nel contesto socio-territoriale dell'operatore economico	5	0,8	Ottimo. Descrizione completa e molto coerente	4
5	Punteggi premiali	3	5.1	Previsione di ulteriori vantaggi a favore del Comune di Venezia	3	1	Ottimo. Sono stati messi a disposizione fino a 20 biglietti a favore del Comune per ogni evento	3
<b>TOTALE</b>		<b>80</b>						<b>68,2</b>

GIUDIZIO SINTETICO	COEFFICIENTE
<b>ECCELLENTI:</b> il parametro preso in esame viene giudicato eccellente in quanto risulta del tutto aderente alle aspettative della stazione appaltante. La sua presentazione è più che esaustiva e ogni punto di interesse viene illustrato in modo molto convincente e significativo.	<b>1</b>
<b>OTTIMO:</b> trattazione completa dei temi richiesti, con ottima rispondenza degli elementi costitutivi dell'offerta alle esigenze della stazione appaltante e ottima efficienza e/o efficacia della proposta rispetto alle alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante risultano descritti con puntualità e con più soddisfacente divisione di particolari.	<b>0,8</b>
<b>BUONO:</b> trattazione completa, ma appena esauriente o, pur esauriente, non del tutto completa rispetto alle esigenze della stazione appaltante, contraddistinta da una buona efficienza e/o efficacia della proposta rispetto alle alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante risultano descritti con puntualità e con più soddisfacente divisione di particolari.	<b>0,6</b>
<b>ADEGUATO:</b> trattazione sintetica e/o che presenta alcune lacune e/o non del tutto rispondente o adeguata alle esigenze della stazione appaltante, contraddistinta da una sufficiente efficienza e/o efficacia della proposta rispetto alle alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante non risultano completamente chiari, in massima parte analitici, ma comunque relativamente significativi.	<b>0,4</b>
<b>SCARSO:</b> trattazione insufficiente e/o descrizioni lacunose, che denotano scarsa rispondenza della proposta rispetto alle esigenze della stazione appaltante. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante non risultano chiari e/o non trovano dimostrazione analitica o, comunque, non risultano particolarmente significativi.	<b>0,2</b>
<b>INADEGUATO:</b> il parametro preso in esame non sono affrontati o gli stessi non possono essere valutati per i molti elementi carenti o non completi. Il livello qualitativo dell'offerta per l'elemento oggetto di valutazione risulta inadeguato rispetto a quanto richiesto dalla stazione appaltante, ovvero presente una non rispondenza alle aspettative della stessa.	<b>0</b>

GARA 592025 – MASTROIANNI

n°	criteri di valutazione	punti max criterio		sub-criteri di valutazione	punti max subcriterio	coefficiente	giudizio	punti
1	Progetto di gestione dell'impianto in conformità agli indirizzi di cui alla delibera di Giunta Comunale del 29 marzo 2023, n. 60 ed alla delibera di Consiglio Comunale del 10 luglio 2025, n. 31	29	1.1	Diversificazione degli eventi sportivi e non sportivi proposti	5	0,8	ottimo tante varietà di eventi e manifestazioni	4
			1.2	Inclusività degli eventi sportivi e non sportivi proposti	5	0,8	ottima indicazione sull'inclusività	4
			1.3	Qualità e rilevanza degli eventi sportivi e non sportivi proposti	5	0,8	ottimo tante varietà di eventi e manifestazioni	4
			1.4	Numero di giornate di apertura al pubblico, in funzione dell'obiettivo di tenere aperto l'impianto tutto l'anno	5	1	eccellente esaustivo e con ampia apertura	5
			1.5	Numero di giornate in cui l'impianto viene messo a disposizione del Comune di Venezia 5 punti oltre 22 giornate 4 punti da 20 a 22 giornate 3 punti da 17 a 19 giornate 2 punti da 14 a 16 giornate 1 punto da 11 a 13 giornate 0 punti 10 giornate	5		14 giornate	2
			1.6	Qualità, accessibilità e temporalità (frazione di giorno/mese/anno) delle aree riservate all'uso esclusivo del Comune di Venezia	4	1	viene previsto uno spazio di 32 mq per 365 gg anno	4
2	Progetto di gestione dell'impianto in termini di organizzazione della struttura, delle attività e delle risorse umane	14	2.1	Organizzazione del personale e risorse strumentali	2	1	eccellente organizzazione	2
			2.2	Programma dettagliato delle pulizie, comprensivo della gestione del ciclo del rifiuto, sia di carattere ordinario sia di carattere straordinario	2	1	molto dettagliato e preciso	2
			2.3	Programma della manutenzione annuale ordinaria degli spazi, degli ambienti e degli impianti	5	1	molto dettagliato e preciso	5
			2.4	Programma delle manutenzioni straordinarie e modalità di intervento	5	1	eccellente e molto ben dettagliato	5
3	Migliorie e addizionali rispetto al Progetto posto a base di gara	20	3.1	Livello di dettaglio delle proposte migliorativo, anche in riferimento al progetto posto a base di gara per maggiori dettagli si veda il punto a3) dell'art. 17 del presente disciplinare	8	1	eccellente e molto ben dettagliato	8
			3.2	Utilità delle migliorie proposte in relazione alla massima fruibilità dell'impianto sportivo ed alla migliore esperienza degli spettatori per maggiori dettagli si veda il punto a3) dell'art. 17 del presente disciplinare	12	1	eccellente e molto ben dettagliato	12
4	Esperienza nella gestione di impianti sportivi e nelle attività socio-territoriali	14	4.1	Tipologia e numero di impianti sportivi gestiti, anche in relazione alla capienza degli stessi. Specificare le caratteristiche degli impianti gestiti	5	0,8	hanno in gestione stadio e impianto sportivo di porto di cavergnago	4
			4.2	Durata delle esperienze nella gestione di impianti sportivi. Specificare i periodi per i quali si è svolta la gestione e gli impianti gestiti. 0,5 punti per ogni anno o frazione di anno superiore ai 6 mesi. 0 punti per frazioni di anno inferiori ai 6 mesi	4			4
			4.3	Inserimento nel contesto socio-territoriale dell'operatore economico	5	0,8	ottimo inserimento nell'ambito territoriale con diverse attività molto apprezzate	4
5	Punteggi premiali	3	5.1	Previsione di ulteriori vantaggi a favore del Comune di Venezia	3	1	previsione vantaggi	3
<b>TOTALE</b>		<b>80</b>						<b>72</b>

<b>GIUDIZIO SINTETICO</b>	<b>COEFFICIENTE</b>
<b>ECCELLENTI:</b> il parametro preso in esame viene giudicato eccellente in quanto risulta del tutto aderente alle aspettative della stazione appaltante. La sua presentazione è più che esaustiva e ogni punto di interesse viene illustrato in modo molto convincente e significativo.	<b>1</b>
<b>OTTIMO:</b> trattazione completa dei temi richiesti, con ottima rispondenza degli elementi costitutivi dell'offerta alle esigenze della stazione appaltante e ottima efficienza e/o efficacia della proposta rispetto alle alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante risultano descritti con puntualità e con più soddisfacente dovizia di particolari.	<b>0,8</b>
<b>BUONO:</b> trattazione completa, ma appena esauriente o, pur esauriente, non del tutto completa rispetto alle esigenze della stazione appaltante, contraddistinta da una buona efficienza e/o efficacia della proposta rispetto alle alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante risultano abbastanza chiari e analitici.	<b>0,6</b>
<b>ADEGUATO:</b> trattazione sintetica e/o che presenta alcune lacune e/o non del tutto rispondente o adeguata alle esigenze della stazione appaltante, contraddistinta da una sufficiente efficienza e/o efficacia della proposta rispetto alle alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante non risultano completamente chiari, in massima parte analitici, ma comunque relativamente significativi.	<b>0,4</b>
<b>SCARSO:</b> trattazione insufficiente e/o descrizioni lacunose, che denotano scarsa rispondenza della proposta rispetto alle esigenze della stazione appaltante. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante non risultano chiari e/o non trovano dimostrazione analitica o, comunque, non appaiono particolarmente significativi.	<b>0,2</b>
<b>INADEGUATO:</b> gli aspetti previsti dal criterio non sono affrontati o gli stessi non possono essere valutati per i molti elementi carenti o non completi. Il livello qualitativo dell'offerta per l'elemento oggetto di valutazione risulta inadeguato rispetto a quanto richiesto dalla stazione appaltante, ovvero presente una non rispondenza alle aspettative della stessa.	<b>0</b>

GARA 59/2025 – GUERMANI

n°	criteri di valutazione	punti max criterio	sub-criteri di valutazione	punti max subcriterio	coefficiente	giudizio	punti	
1	Progetto di gestione dell'impianto in conformità agli indirizzi di cui alla delibera di Giunta Comunale del 29 marzo 2023, n. 60 ed alla delibera di Consiglio Comunale del 10 luglio 2025, n. 31	29	1.1	Diversificazione degli eventi sportivi e non sportivi proposti	5	1	ECCELLENTE_molte varietà aperte al pubblico, compreso sport per disabili ( calcio paralimpico)	5
			1.2	Inclusività degli eventi sportivi e non sportivi proposti	5	0,6	BUONO_sport per disabili ma solo a livello molto alto (calcio paralimpico)	3
			1.3	Qualità e rilevanza degli eventi sportivi e non sportivi proposti	5	1	ECCELLENTE_molta varietà di tipologie di sport	5
			1.4	Numero di giornate di apertura al pubblico, in funzione dell'obiettivo di tenere aperto l'impianto tutto l'anno	5	1	ECCELLENTE aree polifunzionali, palestra, arsa fitness, cinema all'aperto, centro medico, Biennale, Cucine	5
			1.5	Numero di giornate in cui l'impianto viene messo a disposizione del Comune di Venezia	5	5	5 punti oltre 22 giornate 4 punti da 20 a 22 giornate 3 punti da 17 a 19 giornate 2 punti da 14 a 16 giornate 1 punto da 11 a 13 giornate 0 punti 10 giornate	2
			1.6	Qualità, accessibilità e temporalità (frazione di giorno/mese/anno) delle aree riservate all'uso esclusivo del Comune di Venezia	4	0,6	BUONO_potrebbero essere concessi più giorni ma ci sono aree esclusive per il Comune	2,4
2	Progetto di gestione dell'impianto in termini di organizzazione della struttura, delle attività e delle risorse umane	14	2.1	Organizzazione del personale e risorse strumentali	2	1	ECCELLENTE_organizzazione e precisa	2
			2.2	Programma dettagliato delle pulizie, comprensivo della gestione del ciclo del rifiuto, sia di carattere ordinario sia di carattere straordinario	2	0,8	OTTIMO_ è compresa anche l'area dei parcheggi anche se non si specifica se sono inclusi anche quelli in comune con l'Arena	1,6
			2.3	Programma della manutenzione annuale ordinaria degli spazi, degli ambienti e degli impianti	5	0,8	OTTIMO_presente il programma dettagliato in cui manca di completare la sicurezza come verifica dei maniglioni antipanico, porte REI ed estintori	4
			2.4	Programma delle manutenzioni straordinarie e modalità di intervento	5	1	ECCELLENTE_comprende tutta la straordinaria anche se non è citato la nomina del terzo responsabile per l'impianto termico	5
3	Migliorie e addizioni rispetto al Progetto posto a base di gara	20	3.1	Livello di dettaglio delle proposte migliorative, anche in riferimento al progetto posto a base di gara per maggiori dettagli si veda il punto a3) dell'art. 17 del presente disciplinare	8	0,4	ADEGUATO_mancanza di particolari costruttivi e visione d'insieme	3,2
			3.2	Utilità delle migliorie proposte in relazione alla massima fruibilità dell'impianto sportivo ed alla migliore esperienza degli spettatori per maggiori dettagli si veda il punto a3) dell'art. 17 del presente disciplinare	12	1	ECCELLENTE_migliorie utili e varie che coinvolgono il pubblico anche fuori dall'attività calcistica e con durata annuale	12
4	Esperienza nella gestione di impianti sportivi e nelle attività socio-territoriali	14	4.1	Tipologia e numero di impianti sportivi gestiti, anche in relazione alla capienza degli stessi Specificare le caratteristiche degli impianti gestiti	5	0,8	OTTIMO_due impianti gestiti, il Penzo ed in via Vendramin rimodernato e riorganizzato tutto l'impianto	4
			4.2	esperienze nella gestione di impianti sportivi Specificare i periodi per i quali si è svolta la gestione e gli impianti gestiti 0,5 punti per ogni anno o frazione di anno superiore ai 6 mesi 0 punti per frazioni di anno inferiori ai 6 mesi	4			4
			4.3	Inserimento nel contesto socio-territoriale dell'operatore economico	5	0,6	BUONO_attività varie Anche se non inseriscono sport per disabili non agonistico.	3
5	Punteggi premiali	3	5.1	Previsione di ulteriori vantaggi a favore del Comune di Venezia	3	1	ECCELLENTE_biglietti esclusivi per il Comune e gestione parcheggi in collaborazione con la polizia locale	3
<b>TOTALE</b>		<b>80</b>					<b>64,2</b>	

GIUDIZIO SINTETICO	COEFFICIENTE
<b>ECCELLENTE:</b> il parametro preso in esame viene giudicato eccellente in quanto risulta del tutto aderente alle aspettative della stazione appaltante. La sua presentazione è più che esaustiva e ogni punto di interesse viene illustrato in modo molto convincente e significativo.	<b>1</b>
<b>OTTIMO:</b> trattazione completa dei temi richiesti, con ottima rispondenza degli elementi costitutivi dell'offerta alle esigenze della stazione appaltante e ottima efficienza e/o efficacia della proposta rispetto alle alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante risultano descritti con puntualità e con più soddisfacente dovizia di particolari.	<b>0,8</b>
<b>BUONO:</b> trattazione completa, ma appena esauriente o, pur esauriente, non del tutto completa rispetto alle esigenze della stazione appaltante, contraddistinta da una buona efficienza e/o efficacia della proposta rispetto alle alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante risultano abbastanza chiari e analitici.	<b>0,6</b>
<b>ADEGUATO:</b> trattazione sintetica e/o che presenta alcune lacune e/o non del tutto rispondente o adeguata alle esigenze della stazione appaltante, contraddistinta da una sufficiente efficienza e/o efficacia della proposta rispetto alle alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante non risultano completamente chiari, in massima parte analitici, ma comunque relativamente significativi.	<b>0,4</b>
<b>SCARSO:</b> trattazione insufficiente e/o descrizioni lacunose, che denotano scarsa rispondenza della proposta rispetto alle esigenze della stazione appaltante. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante non risultano chiari e/o non trovano dimostrazione analitica o, comunque, non appaiono particolarmente significativi.	<b>0,2</b>
<b>INADEGUATO:</b> gli aspetti previsti dal criterio non sono affrontati o gli stessi non possono essere valutati per i molti elementi carenti o non completi. Il livello qualitativo dell'offerta per l'elemento oggetto di valutazione risulta inadeguato rispetto a quanto richiesto dalla stazione appaltante, ovvero presente una non rispondenza alle aspettative della stessa.	<b>0</b>

n°	criteri di valutazione	punti max criterio		sub-criteri di valutazione	punti max subcriterio	coefficiente	giudizio	punti
1	<i>Progetto di gestione dell'impianto in conformità agli indirizzi di cui alla delibera di Giunta Comunale del 29 marzo 2023, n. 60 ed alla delibera di Consiglio Comunale del 10 luglio 2025, n. 31</i>	29	1.1	<i>Diversificazione degli eventi sportivi e non sportivi proposti</i>	5	<b>1</b>	<b>Eccellente</b> L'offerta risulta congrua nella diversificazione degli eventi prevedendo sia quelli a carattere sportivo, sia quelli con funzionalità di aggregazione e inclusione sociale.	5
			1.2	<i>Inclusività degli eventi sportivi e non sportivi proposti</i>	5	<b>0,8</b>	<b>Ottimo</b> L'offerta presenta eventi (sportivi e non sportivi) con un'adeguato grado di inclusività (in tal senso la realizzazione di eventi dedicati al Calcio Paralimpico Sperimentale, e l'allestimento e la preparazione della sala per disputare le partite del Venezia FC Powerchair).	4
			1.3	<i>Qualità e rilevanza degli eventi sportivi e non sportivi proposti</i>	5	<b>0,8</b>	<b>Ottimo</b> L'offerente ha rappresentato in modo completo la qualità degli eventi sportivi, e pur con minor dettaglio quella degli eventi non sportivi. Ha altresì rappresentato adeguatamente la gestione e l'utilizzo degli spazi per attività commerciali, tra cui la realizzazione di un centro medico fisioterapico a beneficio degli sportivi e della cittadinanza.	4
			1.4	<i>Numero di giornate di apertura al pubblico, in funzione dell'obiettivo di tenere aperto l'impianto tutto l'anno</i>	5	<b>0,8</b>	<b>Ottimo</b> Risulta completa e dettagliata la programmazione di un'annualità base proposta dall'offerente che evidenzia l'apertura dell'impianto durante tutto l'anno.	4
			1.5	<i>Numero di giornate in cui l'impianto viene messo a disposizione del Comune di Venezia</i> 5 punti oltre 22 giornate 4 punti da 20 a 22 giornate 3 punti da 17 a 19 giornate 2 punti da 14 a 16 giornate 1 punto da 11 a 13 giornate 0 punti 10 giornate	5		<b>14 giornate</b> Rispetto al valore minimo di 10 giornate di messa a disposizione dell'impianto a favore del Comune di Venezia indicato nel bando, l'offerente ha proposto 4 giornate aggiuntive che consentono l'assegnazione di 2 punti (fascia dalle 14 alle 16 giornate).	<b>2</b>
			1.6	<i>Qualità, accessibilità e temporalità (frazione di giorno/mese/anno) delle aree riservate all'uso esclusivo del Comune di Venezia</i>	4	<b>0,8</b>	<b>Ottimo</b> Risulta completa e dettagliata l'indicazione degli spazi che l'offerente intende rendere disponibili al Comune di Venezia. Gli spazi sono accessibili dall'esterno, dotati di servizi igienici ed arredi e fruibili per 365 giorni all'anno.	3,2
2	<i>Progetto di gestione dell'impianto in termini di organizzazione della struttura, delle attività e delle risorse umane</i>	14	2.1	<i>Organizzazione del personale e risorse strumentali</i>	2	<b>1</b>	<b>Eccellente</b> Esauritiva e completa la presentazione dell'organizzazione del personale e delle risorse strumentali.	2
			2.2	<i>Programma dettagliato delle pulizie, comprensivo della gestione del ciclo del rifiuto, sia di carattere ordinario sia di carattere straordinario</i>	2	<b>1</b>	<b>Eccellente</b> Esauritiva e completa la presentazione della gestione del ciclo del rifiuto, basata su due linee guida: una gestione preventiva ed una consuntiva del rifiuto al fine di ridurre il più possibile le categorie di rifiuti.	2
			2.3	<i>Programma della manutenzione annuale ordinaria degli spazi, degli ambienti e degli impianti</i>	5	<b>1</b>	<b>Eccellente</b> Risulta completo e dettagliato il programma di manutenzioni annuali che l'offerente intende rendere. L'offerente intende organizzare ed perseguire una manutenzione programmata al fine di una maggiore efficacia nella gestione anche attraverso l'utilizzo del modello BIM.	5
			2.4	<i>Programma delle manutenzioni straordinarie e modalità di intervento</i>	5	<b>0,8</b>	<b>Ottimo</b> L'offerente ha indicato che si farà carico di tutte le manutenzioni straordinarie e pur non potendo indicare una pianificazione rigida degli interventi, ha previsto una programmazione preventiva di manutenzioni straordinarie da realizzarsi nel medio termine sulla base dell'esperienza maturata per interventi analoghi su edifici e infrastrutture sportive di pari complessità.	4
3	<i>Migliorie e addizioni rispetto al Progetto posto a base di gara</i>	20	3.1	<i>Livello di dettaglio delle proposte migliorative, anche in riferimento al progetto posto a base di gara per maggiori dettagli si veda il punto a3) dell'art. 17 del presente disciplinare</i>	8	<b>1</b>	<b>Eccellente</b> Completa ed esauriente l'informativa sulle migliorie riportata in particolare nella relazione descrittiva con riferimento alle singole aree dell'impianto. Nella relazione sono presenti render illustrativi ed informazioni tecniche per gli impianti.	8
			3.2	<i>Utilità delle migliorie proposte in relazione alla massima fruibilità dell'impianto sportivo ed alla migliore esperienza degli spettatori per maggiori dettagli si veda il punto a3) dell'art. 17 del presente disciplinare</i>	12	<b>0,8</b>	<b>Ottimo</b> L'offerente ha illustrato dettagliatamente le migliorie proposte e l'utilità delle stesse nei singoli spazi. Si ritiene che vi possano essere comunque margini di implementazione ed aggiornamento.	9,6
4	<i>Esperienza nella gestione di impianti sportivi e nelle attività socio-territoriali</i>	14	4.1	<i>Tipologia e numero di impianti sportivi gestiti, anche in relazione alla capienza degli stessi</i> Specificare le caratteristiche degli impianti gestiti	5	<b>0,6</b>	<b>Buono</b> Fornite le indicazioni dell'attuale gestione svolta dall'offerente che non prevede la gestione di più impianti sportivi, ma dello Stadio Penzo di Venezia e del Centro Sportivo situato a Mestre (Ca' Venezia).	3
			4.2	<i>Durata delle esperienze nella gestione di impianti sportivi</i> Specificare i periodi per i quali si è svolta la gestione e gli impianti gestiti 0,5 punti per ogni anno o frazione di anno superiore ai 6 mesi 0 punti per frazioni di anno inferiori ai 6 mesi	4		L'esperienza nella gestione degli impianti sportivi dell'offerente è maturata in 9 anni di attività e pertanto si assegna il punteggio massimo.	<b>4</b>
			4.3	<i>Inserimento nel contesto socio-territoriale dell'operatore economico</i>	5	<b>1</b>	<b>Eccellente</b> L'offerente ha più che adeguatamente rappresentato la competenza, la professionalità, i valori perseguiti e l'inserimento nel contesto socio-territoriale in cui opera.	5

n°	criteri di valutazione	punti max criterio		sub-criteri di valutazione	punti max subcriterio	coefficiente	giudizio	punti
5	Punteggi premiali	3	5.1	Previsione di ulteriori vantaggi a favore del Comune di Venezia	3	0,6	<b>Buono</b> L'offerente ha indicato nella proposta che, nel caso di aggiudicazione, metterà a disposizione gratuitamente del Comune di Venezia di un numero massimo di 20 biglietti per ogni evento disputato nell'impianto. Il progetto di gestione dei parcheggi prevede anche un contributo alla Polizia Locale per gestire i flussi veicolari di accesso/uscita al/dal Bosco dello Sport.	1,8
<b>TOTALE</b>		<b>80</b>						<b>66,6</b>

GIUDIZIO SINTETICO	COEFFICIENTE
<b>ECCELLENTE:</b> il parametro preso in esame viene giudicato eccellente in quanto risulta del tutto aderente alle aspettative della stazione appaltante. La sua presentazione è più che esaustiva e ogni punto di interesse viene illustrato in modo molto convincente e significativo.	<b>1</b>
<b>OTTIMO:</b> trattazione completa dei temi richiesti, con ottima rispondenza degli elementi costitutivi dell'offerta alle esigenze della stazione appaltante e ottima efficienza e/o efficacia della proposta rispetto alle alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante risultano descritti con puntualità e con più soddisfacente dovizia di particolari.	<b>0,8</b>
<b>BUONO:</b> trattazione completa, ma appena esauriente o, pur esauriente, non del tutto completa rispetto alle esigenze della stazione appaltante, contraddistinta da una buona efficienza e/o efficacia della proposta rispetto alle alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante risultano abbastanza chiari e analitici.	<b>0,6</b>
<b>ADEGUATO:</b> trattazione sintetica e/o che presenta alcune lacune e/o non del tutto rispondente o adeguata alle esigenze della stazione appaltante, contraddistinta da una sufficiente efficienza e/o efficacia della proposta rispetto alle alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante non risultano completamente chiari, in massima parte analitici, ma comunque relativamente significativi.	<b>0,4</b>
<b>SCARSO:</b> trattazione insufficiente e/o descrizioni lacunose, che denotano scarsa rispondenza della proposta rispetto alle esigenze della stazione appaltante. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante non risultano chiari e/o non trovano dimostrazione analitica o, comunque, non appaiono particolarmente significativi.	<b>0,2</b>
<b>INADEGUATO:</b> gli aspetti previsti dal criterio non sono affrontati o gli stessi non possono essere valutati per i molti elementi carenti o non completi. Il livello qualitativo dell'offerta per l'elemento oggetto di valutazione risulta inadeguato rispetto a quanto richiesto dalla stazione appaltante, ovvero presente una non rispondenza alle aspettative della stessa.	<b>0</b>

GARA 59/2025 – CESELIN

n°	criteri di valutazione	punti max criterio		sub-criteri di valutazione	punti max subcriterio	coefficiente	giudizio	punti
1	Progetto di gestione dell'impianto in conformità agli indirizzi di cui alla delibera di Giunta Comunale del 29 marzo 2023, n. 60 ed alla delibera di Consiglio Comunale del 10 luglio 2025, n. 31	29	1.1	Diversificazione degli eventi sportivi e non sportivi proposti	5	0,8	ampia diversificazione di attività ed eventi, ottimo	4
			1.2	Inclusività degli eventi sportivi e non sportivi proposti	5	0,6	prevista inclusività per disabili riferita ad eventi sportivi, buono	3
			1.3	Qualità e rilevanza degli eventi sportivi e non sportivi proposti	5	0,8	Ottimo per qualità e rilevanza, riferita ad eventi sportivi ma anche eventi sportivi ma anche eventi sportivi	4
			1.4	Numero di giornate di apertura al pubblico, in funzione dell'obiettivo di tenere aperto l'impianto tutto l'anno	5	1	prevista l'apertura al pubblico per molteplici attività, anche non sportive, funzionali ad un'ampia fruibilità eccellente	5
			1.5	Numero di giornate in cui l'impianto viene messo a disposizione del Comune di Venezia 5 punti oltre 22 giornate 4 punti da 20 a 22 giornate 3 punti da 17 a 19 giornate 2 punti da 14 a 16 giornate 1 punto da 11 a 13 giornate 0 punti 10 giornate	5		14 giornate	2
			1.6	Qualità, accessibilità e temporalità (frazione di giorno/mese/anno) delle aree riservate all'uso esclusivo del Comune di Venezia	4	0,8	viene prevista un'area dedicata oltre alle giornate, ottimo	3,2
2	Progetto di gestione dell'impianto in termini di organizzazione della struttura, delle attività e delle risorse umane	14	2.1	Organizzazione del personale e risorse strumentali	2	0,8	organizzazione ben descritta ed efficiente, ottimo	1,6
			2.2	Programma dettagliato delle pulizie, comprensivo della gestione del ciclo del rifiuto, sia di carattere ordinario sia di carattere straordinario	2	0,8	proposta dettagliata, estesa anche al parcheggio, ottimo	1,6
			2.3	Programma della manutenzione annuale ordinaria degli spazi, degli ambienti e degli impianti	5	0,8	proposta articolata, anche se era auspicabile qualche dettaglio in più, ad es. sulla sicurezza, comunque nel complesso, ottimo	4
			2.4	Programma delle manutenzioni straordinarie e modalità di intervento	5	1	proposta articolata e dettagliata, eccellente	5
3	Migliorie e addizioni rispetto al Progetto posto a base di gara	20	3.1	Livello di dettaglio delle proposte migliorative, anche in riferimento al progetto posto a base di gara per maggiori dettagli si veda il punto a3) dell'art. 17 del presente disciplinare	8	1	livello di dettaglio complessivamente buono, considerato che non si tratta di progetto esecutivo, si evincano chiaramente le apprezzabili migliori proposte, buono	8
			3.2	Utilità delle migliori proposte in relazione alla massima fruibilità dell'impianto sportivo ed alla migliore esperienza degli spettatori per maggiori dettagli si veda il punto a3) dell'art. 17 del presente disciplinare	12	0,8	Le migliori sono apprezzabili e funzionali alla massima fruibilità dell'impianto, quindi ottimo	9,6
4	Esperienza nella gestione di impianti sportivi e nelle attività socio-territoriali	14	4.1	Tipologia e numero di impianti sportivi gestiti, anche in relazione alla capienza degli stessi Specificare le caratteristiche degli impianti gestiti	5	0,8	due impianti di cui almeno uno del tutto coerente con quanto oggetto dell'affidamento, quindi ottimo	4
			4.2	Durata delle esperienze nella gestione di impianti sportivi Specificare i periodi per i quali si è svolta la gestione e gli impianti gestiti 0,5 punti per ogni anno o frazione di anno superiore ai 6 mesi 0 punti per frazioni di anno inferiori ai 6 mesi	4			4
			4.3	Inserimento nel contesto socio-territoriale dell'operatore economico	5	0,8	ottimo inserimento nell'ambito territoriale con diverse attività	4
5	Punteggi premiali	3	5.1	Previsione di ulteriori vantaggi a favore del Comune di Venezia	3	1	biglietti e collaborazione con il Comune, eccellente	3
<b>TOTALE</b>		<b>80</b>						<b>66</b>

GIUDIZIO SINTETICO	COEFFICIENTE
<b>ECCELLENTE:</b> il parametro preso in esame viene giudicato eccellente in quanto risulta del tutto aderente alle aspettative della stazione appaltante. La sua presentazione è più che esauriente e ogni punto di interesse viene illustrato in modo molto convincente e significativo.	<b>1</b>
<b>OTTIMO:</b> trattazione completa dei temi richiesti, con ottima rispondenza degli elementi costitutivi dell'offerta alle esigenze della stazione appaltante e ottima efficienza e/o efficacia della proposta rispetto alle alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante risultano descritti con puntualità e con più soddisfacente dovizia di particolari.	<b>0,8</b>
<b>BUONO:</b> trattazione completa, ma appena esauriente o, pur esauriente, non del tutto completa rispetto alle esigenze della stazione appaltante, contraddistinta da una buona efficienza e/o efficacia della proposta rispetto alle alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante risultano abbastanza chiari e analitici.	<b>0,6</b>
<b>ADEGUATO:</b> trattazione sintetica e/o che presenta alcune lacune e/o non del tutto rispondente o adeguata alle esigenze della stazione appaltante, contraddistinta da una sufficiente efficienza e/o efficacia della proposta rispetto alle alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante non risultano completamente chiari, in massima parte analitici, ma comunque relativamente significativi.	<b>0,4</b>
<b>SCARSO:</b> trattazione insufficiente e/o descrizioni lacunose, che denotano scarsa rispondenza della proposta rispetto alle esigenze della stazione appaltante. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante non risultano chiari e/o non trovano dimostrazione analitica o, comunque, non risultano particolarmente significativi.	<b>0,2</b>
<b>INADEGUATO:</b> gli aspetti previsti dal criterio non sono affrontati o gli stessi non possono essere valutati per i molti elementi carenti o non completi. Il livello qualitativo dell'offerta per l'elemento oggetto di valutazione risulta inadeguato rispetto a quanto richiesto dalla stazione appaltante, ovvero presente una non rispondenza alle aspettative della stessa.	<b>0</b>

**Città di Venezia**

**C.F. 00339370272**

**Settore Gare e Contratti e Centrale Unica Appalti ed Economato**

**Servizio Gare e Contratti**

**Verbale n. 5**

GARA N. 59/2025 - affidamento in concessione del servizio di gestione dell'impianto sportivo di nuova costruzione Bosco dello Sport-Stadio mediante finanza di progetto ai sensi degli artt. 193 ss. D.Lgs. 36/2023 CIG B874D903C7 CUI S00339370272202500059.

**Data e luogo della seduta:** ore 8.30 del giorno 13/2/2026 – presso il Comune di Venezia;

**Provvedimento di indizione della gara:** determinazione dirigenziale n. 1901 del 17/09/2025 e della delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 10 luglio 2025. Procedura aperta ai sensi dell'art. 193, comma 8 e 182 del D.Lgs. 36/2023.

**Estremi del bando di gara:** PG/2025/0516533 del 02/10/2025 pubblicato all'Albo Pretorio dal 02/10/2025 al 14/11/2025. GUCE Numero di pubblicazione dell'avviso: 646151-2025 Numero dell'edizione della GU S: 189/2025 Data di pubblicazione: 02/10/2025

**Criterio di aggiudicazione:** Offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo sulla base dei criteri specificati nel disciplinare di gara;

**Provvedimenti di nomina del Presidente di Seggio:**

PG/2025/610403 in data 14/11/2025;

**Provvedimenti di nomina del Presidente di Commissione:**

PG.2025.668691 in data 15/12/2025;

**Provvedimento di nomina dei componenti di Seggio:**

PG/2025/610406 in data 14/11/2025;

**Provvedimento di nomina dei componenti di Commissione:**

PG.2025.668693 in data 15/12/2025;

**Offerte pervenute:** 1. Venezia FC S.p.A. Società Sportiva  
Professionistica

**PRESENTI:** Nessuno

**SVOLGIMENTO**

Si insedia la commissione giudicatrice composta da:

- 1) Presidente: Dott. Marzio Ceselin
- 2) Commissario: Dott. Stefano Lorenzon
- 3) Commissario: Avv. Marco Mastroianni
- 4) Commissario: Dott.ssa Claudia Palmarini
- 5) Commissario: Dott.ssa Martina Guermani

Segretario verbalizzante: Danilo Smocovich

Il Presidente della commissione, dichiara aperta la seduta di gara e procede a dare lettura dei punteggi che la Commissione ha attribuito all'offerta tecnica, come da allegato 1 al presente verbale.

L'offerta economica dell'unico partecipante è stata formulata secondo quanto indicato al paragrafo 23 del disciplinare di gara al quale sarà attribuito un punteggio massimo totale di 20 punti.

Il punteggio per l'offerta economica sarà calcolato con la metodologia descritta al punto 24.3 e seguenti del disciplinare di gara.

L'offerta economica riporta i seguenti valori:

N°	CRITERI DI VALUTAZIONE	DESCRIZIONE e FORMULA ATTRIBUZIONE PUNTEGGIO
1	<i>Canone concessorio</i>	1,47% (uno virgola quarantasette per cento) di rialzo rispetto al canone concessorio annuo di € 340.000,00 posto a base di gara, per un canone annuale offerto pari a € 345.000,00 (trecentoquarantacinquemila/00)
2	<i>Revenue share</i>	2,50% (due virgola cinquanta per cento) di revenue share che verrà corrisposto al Comune di Venezia, calcolato come indicato all'art. 21, comma 2 dello schema di convenzione del Promotore
3	<i>Adeguamento ISTAT canone concessorio</i>	2,00% (due per cento) di rivalutazione annuale del canone concessorio, calcolata sulla base del 75% dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo
4	<i>Investimenti in migliorie</i>	0,00% (zero virgola zero zero per cento) di rialzo sul valore economico delle migliorie e addizioni rispetto a quanto posto a base di gara, per un valore economico totale offerto in migliorie e addizioni pari ad € 27.055.000 (ventisettemilionicinquantacinquemila/00 ) oltre IVA

Sono dichiarati costi stimati complessivi della manodopera per il periodo di gestione circa € 145.810.760,00, propri costi stimati per la manodopera per gli interventi diretti € 5.965.200,00, costo stimato degli oneri per la sicurezza da rischio specifico aziendale ad € 1.414.750,00 suddivisi tra costi stimati per il periodo di gestione e costi stimati per gli interventi diretti e di applicare CCNL indicato dalla Stazione appaltante. Ha allegato Piano Economico e Finanziario Asseverato da un istituto di

credito, Relazione al Piano Economico e Finanziario e Dichiarazione delle spese sostenute per la predisposizione dell'offerta.

Stante la corposità della documentazione e la necessità di approfondire il PEF presentato la Commissione si aggiorna ad una prossima seduta di gara per concludere l'esame dell'offerta economica.

La seduta pubblica termina alle ore 9:30.

Per quanto descritto si è redatto il presente verbale che, letto e confermato, viene sottoscritto come segue.

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE

F.to Dott. Marzio Ceselin

I COMPONENTI DELLA COMMISSIONE

F.to Commissario: Dott. Stefano Lorenzon

F.to Commissario: Avv. Marco Mastroianni

F.to Commissario: Dott.ssa Claudia Palmarini

F.to Commissario: Dott.ssa Martina Guermani

SEGRETARIO VERBALIZZANTE

F.to Danilo Smocovich

**Città di Venezia**

**C.F. 00339370272**

**Settore Gare e Contratti e Centrale Unica Appalti ed Economato**

**Servizio Gare e Contratti**

**Verbale n. 6**

GARA N. 59/2025 - affidamento in concessione del servizio di gestione dell'impianto sportivo di nuova costruzione Bosco dello Sport-Stadio mediante finanza di progetto ai sensi degli artt. 193 ss. D.Lgs. 36/2023 CIG B874D903C7 CUI S00339370272202500059.

**Data e luogo della seduta:** ore 14.30 del giorno 23/2/2026 – presso il Comune di Venezia;

**Provvedimento di indizione della gara:** determinazione dirigenziale n. 1901 del 17/09/2025 e della delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 10 luglio 2025. Procedura aperta ai sensi dell'art. 193, comma 8 e 182 del D.Lgs. 36/2023.

**Estremi del bando di gara:** PG/2025/0516533 del 02/10/2025 pubblicato all'Albo Pretorio dal 02/10/2025 al 14/11/2025. GUCE Numero di pubblicazione dell'avviso: 646151-2025 Numero dell'edizione della GU S: 189/2025 Data di pubblicazione: 02/10/2025

**Criterio di aggiudicazione:** Offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo sulla base dei criteri specificati nel disciplinare di gara;

**Provvedimenti di nomina del Presidente di Seggio:**

PG/2025/610403 in data 14/11/2025;

**Provvedimenti di nomina del Presidente di Commissione:**

PG.2025.668691 in data 15/12/2025;

**Provvedimento di nomina dei componenti di Seggio:**

PG/2025/610406 in data 14/11/2025;

**Provvedimento di nomina dei componenti di Commissione:**

PG.2025.668693 in data 15/12/2025;

**Offerte pervenute:** 1. Venezia FC S.p.A. Società Sportiva  
Professionistica

**PRESENTI:** Nessuno

**SVOLGIMENTO**

Si insedia la commissione giudicatrice composta da:

- 1) Presidente: Dott. Marzio Ceselin
- 2) Commissario: Dott. Stefano Lorenzon
- 3) Commissario: Avv. Marco Mastroianni
- 4) Commissario: Dott.ssa Claudia Palmarini
- 5) Commissario: Dott.ssa Martina Guermani

Segretario verbalizzante: Danilo Smocovich

Il Presidente della commissione, dichiara aperta la seduta di gara.

La Commissione ha esaminato la documentazione relativa all'offerta economica, soffermandosi in particolare sul PEF e relativa relazione e sulla valutazione dell'investimento e la commissione constata il permanere delle condizioni di sostenibilità del progetto così come rappresentate dall'offerente nelle proprie conclusioni della Relazione al Piano Economico Finanziario.

La Commissione rileva peraltro una formulazione difforme nel modulo di offerta economica alla voce Adeguamento ISTAT canone concessorio, in quanto risulta indicato "2,00% (due per cento) di rivalutazione annuale del canone concessorio, calcolata sulla base del 75% dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo" mentre la relazione al PEF in coerenza con il PEF medesimo prevede "Il canone corrisposto annualmente dalla Società al Comune di Venezia è determinato come segue: (i) una quota fissa pari a € 345.000 annui, prevista in entrambi gli scenari, soggetta a rivalutazione annuale nella misura del 75% dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo (a fini rappresentativi, nel Piano è stata prudenzialmente ipotizzata una crescita annua della componente fissa del canone in misura pari al 2%, implicitamente assumendo un'inflazione annua del 2,66%, superiore alle proiezioni inflattive di lungo periodo in economie mature che si attestano al 2% circa) ..." refuso individuabile *ictu oculi* in quanto il disciplinare di gara stabilisce che l'offerta è determinata tramite "l'indicazione del rialzo percentuale, espresso in cifre ed in lettere, da applicare sul canone annuale, di importo non inferiore ad € 340.000,00 o.f.e. posto a base d'asta, che verrà corrisposto al Comune di Venezia" e con "dichiarazione sottoscritta dal legale rappresentante o da un suo procuratore contenente l'indicazione della percentuale di rivalutazione annuale del canone concessorio, calcolata sulla base dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo. La percentuale dovrà essere espressa fino alla seconda cifra decimale." E' quindi prevista solo l'indicazione di una percentuale sull'indice ISTAT dei prezzi al consumo, che nel caso di specie è correttamente indicata nel 75% e la relazione al PEF precisa che

è stato stimato un indice di crescita al 2%". Pertanto l'offerta del punto Adeguamento ISTAT canone concessorio, viene rideterminata nel 75% dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo.

Verificato quindi il contenuto dell'offerta economica ammessa, ai ribassi offerti viene applicata la formula prevista dal disciplinare di gara, ottenendo il punteggio dell'offerta economica che viene sommato a quello dell'offerta tecnica, ottenendo i punteggi finali riportati nell'allegato 1 al presente verbale che si approva per costituirne parte integrante e sostanziale.

La Commissione pertanto propone l'aggiudicazione dell'appalto GARA N. 59/2025 - affidamento in concessione del servizio di gestione dell'impianto sportivo di nuova costruzione Bosco dello Sport-Stadio mediante finanza di progetto ai sensi degli artt. 193 ss. D.Lgs. 36/2023 CIG B874D903C7 CUI S00339370272202500059 alla Venezia F.C. S.p.A. Società Sportiva Professionistica CODICE FISCALE 04313630271 che ha ottenuto un punteggio totale di 85,40 su 100, ha presentato un'offerta, rettificata come sopra precisato, come da tabella seguente:

N°	CRITERI DI VALUTAZIONE	DESCRIZIONE e FORMULA ATTRIBUZIONE PUNTEGGIO
1	<i>Canone concessorio</i>	1,47% (uno virgola quarantasette per cento) di rialzo rispetto al canone concessorio annuo di € 340.000,00 posto a base di gara, per un canone annuale offerto pari a € 345.000,00 (trecentoquarantacinquemila/00)
2	<i>Revenue share</i>	2,50% (due virgola cinquanta per cento) di revenue share che verrà corrisposto al Comune di Venezia, calcolato come

		indicato all'art. 21, comma 2 dello schema di convenzione del Promotore
3	<i>Adeguamento ISTAT canone concessorio</i>	rivalutazione annuale del canone concessorio calcolata sulla base del 75% dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo
4	<i>Investimenti in migliorie</i>	0,00% (zero virgola zero zero per cento) di rialzo sul valore economico delle migliorie e addizioni rispetto a quanto posto a base di gara, per un valore economico totale offerto in migliorie e addizioni pari ad € 27.055.000 (ventisettemilionicinquantacinquemila/00 ) oltre IVA

Essendo il numero delle offerte ammesse inferiore a tre, ai sensi dell'art. 26.3 del disciplinare di gara, il Responsabile unico del progetto, come previsto dall'art. 54, comma 1 del D.Lgs. n. 36/2023 e dal punto 26.3 del disciplinare di gara, può valutare sulla base di elementi specifici, la congruità, la serietà, la sostenibilità e la realizzabilità della migliore offerta.

La seduta pubblica termina alle ore 15:00.

Per quanto descritto si è redatto il presente verbale che, letto e confermato, viene sottoscritto come segue.

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE

F.to Dott. Marzio Ceselin

I COMPONENTI DELLA COMMISSIONE

F.to Commissario: Dott. Stefano Lorenzon

F.to Commissario: Avv. Marco Mastroianni

F.to Commissario: Dott.ssa Claudia Palmarini

F.to Commissario: Dott.ssa Martina Guermani

SEGREARIO VERBALIZZANTE

F.to Danilo Smocovich

