

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. 55/2025 - affidamento in concessione del servizio di gestione dell'impianto sportivo di nuova costruzione Bosco dello Sport-Arena mediante finanza di progetto ai sensi degli artt. 193 ss. D.Lgs. 36/2023
CIG B854CA6EA0 CUI S00339370272202500057

Data e luogo della seduta: 07/11/2025 alle ore 09.30 – presso il Comune di Venezia;

Provvedimento di indizione della gara: determinazione dirigenziale n. 1870 del 16/09/2025 integrata con disposizione PG/2025/0496379 del 24/09/2025 e della delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 10 luglio 2025.

Estremi del bando di gara: PG/2025/0494459 del 23/09/2025 pubblicato all'Albo Pretorio dal 23/09/2025 al 06/11/2025. GUCE Numero di pubblicazione dell'avviso: 622251-2025 Numero dell'edizione della GU S: 182/2025 Data di pubblicazione: 23/09/2025.

Avviso di rettifica: PG/2025/0513920 del 01/10/2025 pubblicato all'Albo Pretorio dal 01/10/2025 al 06/11/2025

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/2025/592826 in data 6/11/2025;

Provvedimenti di nomina del Presidente di Commissione:

PG/2025/668503 in data 15/12/2025;

Provvedimento di nomina dei componenti di Seggio:

PG/2025/592829 in data 6/11/2025;

Provvedimento di nomina dei componenti di Commissione:

PG/2025/668505 in data 15/12/2025;

Offerte pervenute: 1. S.S.D. Reyer Venezia Mestre S.p.A. socio unico

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. 1870 del 16/09/2025 e della delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 10 luglio 2025 è stata avviata la GARA N. 55/2025 - affidamento in concessione del servizio di gestione dell'impianto sportivo di nuova costruzione Bosco dello Sport-Arena mediante finanza di progetto ai sensi degli artt. 193 ss. D.Lgs. 36/2023 CIG B854CA6EA0 CUI S00339370272202500057. 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'operatore economico risulta conforme a quanto richiesto nel disciplinare di gara e pertanto il concorrente viene ammesso alla fase successiva della gara.

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. 55/2025 - affidamento in concessione del servizio di gestione dell'impianto sportivo di nuova costruzione Bosco dello Sport-Arena mediante finanza di progetto ai sensi degli artt. 193 ss. D.Lgs. 36/2023 CIG B854CA6EA0 CUI S00339370272202500057

Data e luogo della seduta: 19/12/2025 alle ore 09.00 – presso il Comune di Venezia;

Provvedimento di indizione della gara: determinazione dirigenziale n. 1870 del 16/09/2025 integrata con disposizione PG/2025/0496379 del 24/09/2025 e della delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 10 luglio 2025.

Estremi del bando di gara: PG/2025/0494459 del 23/09/2025 pubblicato all'Albo Pretorio dal 23/09/2025 al 06/11/2025. GUCE Numero di pubblicazione dell'avviso: 622251-2025 Numero dell'edizione della GU S: 182/2025 Data di pubblicazione: 23/09/2025.

Avviso di rettifica: PG/2025/0513920 del 01/10/2025 pubblicato all'Albo Pretorio dal 01/10/2025 al 06/11/2025

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/2025/592826 in data 6/11/2025;

Provvedimenti di nomina del Presidente di Commissione:

PG/2025/668503 in data 15/12/2025;

Provvedimento di nomina dei componenti di Seggio:

PG/2025/592829 in data 6/11/2025;

Provvedimento di nomina dei componenti di Commissione:

PG/2025/668505 in data 15/12/2025;

Offerte pervenute: 1. S.S.D. Reyer Venezia Mestre S.p.A. socio unico

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 S.S.D. Reyer Venezia Mestre S.p.A. socio unico ha presentato la documentazione richiesta rispettando le modalità indicate al punto 17 del disciplinare di gara. In particolare ha presentato: n. 19 files. Una "Relazione sulla specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione offerti" di n. 49 pagine, un documento "Descrizione e particolari tecnici" di n. 50 pagine, la bozza di convenzione di n. 33 pagine. Un file compresso "Economici AVCL" contenente n. 3 documenti: capitolato, computo metrico estimativo, incidenza manodopera. Un file compresso "Elaborati AVCL" contenente elaborati tecnici e un documento "piano manutenzione AVCL". Un file compresso "Economici ARC" contenente complessivamente n. 32

documenti. N. 4 files compresi "Elaborati ARC" contenente elaborati tecnici.

La Commissione rileva la presenza fra gli elaborati dell'offerta tecnica di documentazione contenente anche elementi economici e si riserva un approfondimento sul tema della eventuale commistione tra offerta tecnica ed offerta economica. Il Presidente al riguardo osserva che il divieto di commistione è di origine giurisprudenziale ed è funzionale ad una valutazione della offerta tecnica scevra da pregiudizi derivanti dalla consapevolezza dell'offerta economica e quindi del tutto trasparente. Il disciplinare di gara al punto 17 stabilisce che "La descrizione e i particolari tecnici inseriti nell'offerta tecnica non dovranno contenere elementi economici che possano determinare una commistione con l'offerta economica, pertanto i computi metrici estimativi, le analisi prezzi e il valore economico delle migliorie e addizioni dovranno essere inseriti all'interno dell'offerta economica." Inoltre al punto 23 stabilisce che "L'offerta è esclusa in caso di mancata separazione dell'offerta economica dall'offerta tecnica, ovvero inserimento di elementi concernenti il prezzo nella documentazione amministrativa o nell'offerta tecnica". L'offerta tecnica del concorrente, con riferimento alle proposte di migliorie di cui alla lettera c) del paragrafo 17 del disciplinare di gara, contiene documentazione articolata, di tipo progettuale o comunque almeno parzialmente assimilabile ad un progetto esecutivo, contenente computi metrici

valorizzati con gli importi. La giurisprudenza formatasi sul tema (ad es. CdS Sez. V n. 919/2025, CdS Sez. V 3663/2024 e altra giurisprudenza ivi richiamata) rileva che *"Tale divieto non può però essere interpretato in maniera indiscriminata eliminando ogni possibilità di obiettiva interferenza tra l'aspetto tecnico e quello economico dell'appalto posto a gara"* e che *"non va inteso né in senso assoluto, né in senso formalistico, ben potendo nell'offerta tecnica essere contenuti elementi economici che non fanno parte dell'offerta economica, quali i prezzi a base di gara, i prezzi di listini ufficiali, i costi o prezzi di mercato, ovvero siano elementi isolati e del tutto marginali dell'offerta economica che non consentano in alcun modo di ricostruire la complessiva offerta economica"*. Nel nostro caso, considerata l'impostazione come progetto esecutivo, non si evince se sono i prezzi finali o, più verosimilmente, i prezzi di stima come elenco prezzi di listini ufficiali soggetti a ribasso, considerato che i lavori saranno affidati in subappalto, come indicato nella documentazione amministrativa e del resto guardando gli importi si evince la corrispondenza con il progetto posto a base di gara (ad es. per l'AVCL sono esattamente 6.361.273,50). Solo in sede di esame dell'offerta economica potrebbe essere rilevata l'eventuale corrispondenza. Va rilevato altresì che l'offerta economica si compone di ben cinque voci e che quasi il 75% dell'offerta economica è assorbita da voci diverse rispetto alla % di rialzo sul valore economico delle migliorie e addizioni. Non va

trascurato, infine e ad abundantiam, che trattandosi di unico partecipante, qualunque sia l'offerta economica, qualora risulti quest'ultima regolare, prenderà comunque il massimo del punteggio disponibile sulla base della formula contenuta nel disciplinare di gara e quindi la conoscenza anticipata della stessa, che si dubita comunque possa essere ipotizzata alla luce di quanto sopra, non potrebbe comunque in alcun modo influire sulla valutazione dell'offerta tecnica.

La Commissione unanimemente concorda su queste osservazioni e il concorrente è ammesso alle successive fasi di gara.

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 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. 3

GARA N. 55/2025 - affidamento in concessione del servizio di gestione dell'impianto sportivo di nuova costruzione Bosco dello Sport-Arena mediante finanza di progetto ai sensi degli artt. 193 ss. D.Lgs. 36/2023
CIG B854CA6EA0 CUI S00339370272202500057

Data e luogo della seduta: 22/1/2026 alle ore 08.30 – presso il Comune di Venezia;

Provvedimento di indizione della gara: determinazione dirigenziale n. 1870 del 16/09/2025 integrata con disposizione PG/2025/0496379 del 24/09/2025 e della delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 10 luglio 2025.

Estremi del bando di gara: PG/2025/0494459 del 23/09/2025 pubblicato all'Albo Pretorio dal 23/09/2025 al 06/11/2025. GUCE Numero di pubblicazione dell'avviso: 622251-2025 Numero dell'edizione della GU S: 182/2025 Data di pubblicazione: 23/09/2025.

Avviso di rettifica: PG/2025/0513920 del 01/10/2025 pubblicato all'Albo Pretorio dal 01/10/2025 al 06/11/2025

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/2025/592826 in data 6/11/2025;

Provvedimenti di nomina del Presidente di Commissione:

PG/2025/668503 in data 15/12/2025;

Provvedimento di nomina dei componenti di Seggio:

PG/2025/592829 in data 6/11/2025;

Provvedimento di nomina dei componenti di Commissione:

PG/2025/668505 in data 15/12/2025;

Offerte pervenute: 1. S.S.D. Reyer Venezia Mestre S.p.A. socio unico

PRESENTI: Nessuno

SVOLGIMENTO

La commissione giudicatrice è 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. 2, 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 09:00.

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

GARA 55/2025 – LORENZON

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 L'offerta risulta congrua nella diversificazione degli eventi prevedendo sia quelli a carattere sportivo, sia iniziative a carattere ludico-ricreativo, di intrattenimento, sociale e culturale.	5
			1.2	Inclusività degli eventi sportivi e non sportivi proposti	5	0,6	Buono L'offerta presenta gli eventi sportivi e non sportivi, ma non vengono adeguatamente dettagliate le modalità di inclusività (ad esempio verso soggetto più fragili, come anziani e disabili) nell'ambito della complessiva gestione dell'impianto.	3
			1.3	Qualità e rilevanza degli eventi sportivi e non sportivi proposti	5	0,8	Ottimo L'offerente ha rappresentato in modo completo la qualità degli eventi sportivi, e pur con minor dettaglio quella degli eventi non sportivi.	4
			1.4	Numero di giornate di apertura al pubblico, in funzione dell'obiettivo di tenere aperto l'impianto tutto l'anno	5	0,6	Buono La programmazione di un'annualità base proposta dall'offerente ha evidenziato l'apertura dell'impianto durante tutto l'anno; nella raffigurazione risultano giornate disponibili che possono essere utilizzate per ulteriori eventi minori che non sono stati dettagliati.	3
			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		10 giornate Nessuna previsioni di giornate aggiuntive di messa a disposizione del Comune di Venezia e pertanto non si è assegnato alcun punteggio.	0
			1.6	Qualità, accessibilità e temporalità (frazione di giorno/mese/anno) delle aree riservate all'uso esclusivo del Comune di Venezia	4	0,4	Adeguato L'offerente ha indicato gli spazi minimi che intende rendere disponibili al Comune di Venezia, senza fornire informazioni di dettaglio. Non sono previsti eventuali spazi integrativi inaccessibili e dedicati solo al Comune, in modo che lo stesso possa sempre utilizzare (anche oltre le 10 giornate annuali) per le proprie esigenze.	1,6
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 Esautiva e completa la presentazione dell'organizzazione del personale e delle risorse strumentali.	2
			2.2	Programma dettagliato delle pulizie, comprensivo della gestione del ciclo del rifiuto, sia di carattere ordinario sia di carattere straordinario	2	0,6	Buono Fornite le indicazioni e la programmazione necessaria, senza informazioni di dettaglio.	1,2
			2.3	Programma della manutenzione annuale ordinaria degli spazi, degli ambienti e degli impianti	5	0,6	Buono Fornite le indicazioni e la programmazione necessaria, senza informazioni di dettaglio.	3
			2.4	Programma delle manutenzioni straordinarie e modalità di intervento	5	0,6	Buono Fornite le indicazioni e la programmazione necessaria, senza informazioni di dettaglio.	3
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	Eccellente Completa e più che esauriente l'informativa sulle miglorie sulla base della documentazione, e delle schede di dettaglio presentate.	8
			3.2	Utilità delle miglorie 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	Ottimo L'offerente ha illustrato dettagliatamente le miglorie proposte e l'utilità delle stesse nei singoli spazi. Vi possono essere comunque margini di implementazione ed aggiornamento.	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	0,6	Buono Fornite le indicazioni dell'attuale gestione svolta dall'offerente che non prevede la gestione di più impianti sportivi.	3
			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		L'esperienza nella gestione degli impianti sportivi dell'offerente è maturata in quasi 20 anni di attività e pertanto si assegna il punteggio massimo.	4
			4.3	Inserimento nel contesto socio-territoriale dell'operatore economico	5	1	Eccellente L'offerente ha più che adeguatamente rappresentato la competenza, la professionalità e l'inserimento nel contesto socio-territoriale in cui opera.	5
5	Punteggi premiali	3	5.1	Previsione di ulteriori vantaggi a favore del Comune di Venezia	3	0	Nell'offerta non sono stati individuati vantaggi specificamente destinati al Comune di Venezia e pertanto non si è assegnato alcun punteggio	0
TOTALE		80						55,4

GARA 55/2025 – LORENZON

n°	criteri di valutazione	punti max criterio	sub-criteri di valutazione	punti max subcriterio	coefficiente	giudizio	punti
----	------------------------	--------------------	----------------------------	-----------------------	--------------	----------	-------

GIUDIZIO SINTETICO	COEFFICIENTE
ECCELLENTE: 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.	1
OTTIMO: 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.	0,8
BUONO: 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.	0,6
ADEGUATO: 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.	0,4
SCARSO: 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.	0,2
INADEGUATO: 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.	0

GARA 55/2025 – CESELIN

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. 50 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	0,8	Ottimo, proposta ben articolata fra tipologie di eventi e attività sportive	4
			1.2	<i>Inclusività degli eventi sportivi e non sportivi proposti</i>	5	0,6	Buono, indicati i servizi offerti, non particolarmente sviluppati i temi della collaborazione con il Comune e dell'inclusività	3
			1.3	<i>Qualità e rilevanza degli eventi sportivi e non sportivi proposti</i>	5	0,8	Ottimo, proposti eventi che valorizzano l'impianto in coerenza con le esigenze dedotte in capitolato	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	0,4	adeguato in quanto coerente con il capitolato ma non particolarmente sviluppato, in particolare per gli eventi riferiti a sport diversi dal basket	2
			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	10 giornate	0	
			1.6	<i>Qualità, accessibilità e temporalità (frazione di giorno/mese/anno) delle aree riservate all'uso esclusivo del Comune di Venezia</i>	4	0,2	Scarso perché limitato nei giorni e nei servizi	0,8
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	0,8	Completo e sufficientemente dettagliato	1,6
			2.2	<i>Programma dettagliato delle pulizie, comprensivo della gestione del ciclo del rifiuto, sia di carattere ordinario sia di carattere straordinario</i>	2	0,4	adeguato ma poco dettagliato, ad es. con riferimento al ciclo del rifiuto ed alle pulizie dopo partita	0,8
			2.3	<i>Programma della manutenzione annuale ordinaria degli spazi, degli ambienti e degli impianti</i>	5	0,4	adeguato, tema trattato con pochi dettagli	2
			2.4	<i>Programma delle manutenzioni straordinarie e modalità di intervento</i>	5	0,8	ottimo, prevista tutta la manutenzione straordinaria	4
3	<i>Migliorie e addizionali 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	1	eccellente per l'elevato livello di dettaglio e l'ampiezza del piano delle migliori proposte	8
			3.2	<i>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</i>	12	1	Eccellente, grande attenzione alla fruibilità sia degli spazi interni che di quelli esterni	12
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. Specificare le caratteristiche degli impianti gestiti</i>	5	0,6	esperienza limitata nel numero ma del tutto coerente con l'oggetto specifico del capitolato, quindi nel complesso buono	3
			4.2	<i>Durata delle esperienze nella gestione di impianti sportivi. Specificare i periodi per i quali si è svolta la gestione e gli impianti gestiti</i> 0,5 punti per ogni anno superiore ai 6 mesi 0 punti per frazioni di anno inferiori ai 6 mesi	4	periodo che copre l'intero punteggio	4	
			4.3	<i>Inserimento nel contesto socio-territoriale dell'operatore economico</i>	5	0,8	Ottimo, previste varie iniziative, focalizzate in particolare nel coinvolgimento dei giovani ma non solo	4
5	<i>Punteggi premiali</i>	3	5.1	<i>Previsione di ulteriori vantaggi a favore del Comune di Venezia</i>	3	0,2	Non si evincono vantaggi specifici per il Comune di Venezia oltre all'azione nel sociale	0,6
TOTALE		80						53,8

GIUDIZIO SINTETICO	COEFFICIENTE
<p>ECCELLENTE: 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.</p>	1
<p>OTTIMO: 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.</p>	0,8
<p>BUONO: 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.</p>	0,6
<p>ADEGUATO: 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.</p>	0,4
<p>SCARSO: 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.</p>	0,2
<p>INADEGUATO: 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.</p>	0

GARA 55/2025 – 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	0,4	ADEGUATO_pochi altri sport oltre il basket, le proposte non inseriscono sport per disabili.	2
			1.2 Inclusività degli eventi sportivi e non sportivi proposti	5	0,4	ADEGUATO_le proposte riguardano esclusivamente basket giovanile e non inseriscono sport per disabili.	2
			1.3 Qualità e rilevanza degli eventi sportivi e non sportivi proposti	5	0,8	OTTIMO_eventi rilevanti	4
			1.4 Numero di giornate di apertura al pubblico, in funzione dell'obiettivo di tenere aperto l'impianto tutto l'anno	5	0,4	ADEGUATO_non rispondente a tutte le esigenze premesse e gli altri sport solo 4 gg nel calendario	2
			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			0
			1.6 Qualità, accessibilità e temporalità (frazione di giorno/mese/anno) delle aree riservate all'uso esclusivo del Comune di Venezia	4	0,2	SCARSO_concessi pochi giorni, non ci sono aree esclusive per il Comune	0,8
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 precisa	2
			2.2 Programma dettagliato delle pulizie, comprensivo della gestione del ciclo del rifiuto, sia di carattere ordinario sia di carattere straordinario	2	0,6	BUONO_la pulizia delle aree verdi dovrebbe essere programmata almeno dopo ogni partita e grande manifestazione (concerti-show) e non si nomina la pulizia dei parcheggi di pertinenza	1,2
			2.3 Programma della manutenzione annuale ordinaria degli spazi, degli ambienti e degli impianti	5	0,6	BUONO_non è ben specificato il programma delle manut. Ordinarie con i controlli di legge	3
			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	1	ECCELLENTE_proposte dettagliate con particolari costruttivi, schede tecniche dei materiali e arredi	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	0,8	OTTIMO_migliorie molto utili ma focalizzate solo al basket	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	OTTIMO_solo un impianto gestito	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	0,6	BUONO_non inseriscono sport per disabili, focalizzati solo sul giovanile	3
5	Punteggi premiali	3	5.1 Previsione di ulteriori vantaggi a favore del Comune di Venezia	3	0	INADEGUATO_non sono previsti vantaggi	0
TOTALE		80					50,6

GIUDIZIO SINTETICO	COEFFICIENTE
<p>ECCELLENTI: 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 esauritiva e ogni punto di interesse viene illustrato in modo molto convincente e significativo.</p>	1
<p>OTTIMO: 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.</p>	0,8
<p>BUONO: 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.</p>	0,6
<p>ADEGUATO: 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.</p>	0,4
<p>SCARSO: 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.</p>	0,2
<p>INADEGUATO: 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.</p>	0

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, proposta particolarmente articolata con eventi diversi sportivi e non	5
			1.2	Inclusività degli eventi sportivi e non sportivi proposti	5	0,6	buono, sono indicate le attività proposte ma non sono completi gli ambiti dell'inclusività anche in tema di collaborazione con il Comune in materia di inclusività	3
			1.3	Qualità e rilevanza degli eventi sportivi e non sportivi proposti	5	1	eccellente, la proposta tende a valorizzare l'impianto con eventi di qualità e rilevanti	5
			1.4	Numero di giornate di apertura al pubblico, in funzione dell'obiettivo di tenere aperto l'impianto tutto l'anno	4	1	ottimo, sono indicati i numeri delle giornate di apertura dell'impianto per quasi tutto l'anno	4
			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		0 punti in quanto 10 giornate	0
			1.6	Qualità, accessibilità e temporalità (frazione di giorno/mese/anno) delle aree riservate all'uso esclusivo del Comune di Venezia	4		inadeguato, non sono proposte aree riservate all'uso esclusivo del comune, ad eccezione delle 10 giornate del bando	0
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 indicata nella proposta con diverse figure professionali	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, presentato un dettagliato programma di pulizie ordinarie/straordinarie	1,6
			2.3	Programma della manutenzione annuale ordinaria degli spazi, degli ambienti e degli impianti	5	1	eccellente, l'operatore presenta un piano molto dettagliato delle manutenzioni annuali ordinarie	5
			2.4	Programma delle manutenzioni straordinarie e modalità di intervento	5	1	eccellente, l'operatore presenta un piano molto dettagliato delle manutenzioni straordinarie	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 dettaglio delle proposte migliorative	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, si ritiene che l'utilità delle migliorie presenti un livello eccellente di fruibilità ed esperienza per i fruitori dell'impianto	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	Buona esperienza, con un grande impianto gestito il Taliercio con numero di posti di molto inferiori rispetto alla capienza dell'Arena	3
			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 superiore ai 6 mesi 0 punti per frazioni di anno inferiori ai 6 mesi	4		la durata copre il punteggio	4
			4.3	Inserimento nel contesto socio-territoriale dell'operatore economico	5	1	eccellente, l'operatore dimostra un eccellente inserimento nel contesto socio-territoriale con numerose iniziative	5
5	Punteggi premiali	3	5.1	Previsione di ulteriori vantaggi a favore del Comune di Venezia	3	0	inadeguato, non sono proposti ulteriori vantaggi per il Comune	0
TOTALE		80						62,6

GIUDIZIO SINTETICO	COEFFICIENTE
ECCELLENTE: 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.	1
OTTIMO: 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.	0,8
BUONO: 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.	0,6
ADEGUATO: 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.	0,4
SCARSO: 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.	0,2
INADEGUATO: 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.	0

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: sono riportate e specificate diverse tipologie sia di eventi che di attività sportive	5
			1.2	Inclusività degli eventi sportivi e non sportivi proposti	5	0,6	buono: i servizi sono evidenziati, ma non specificati i riferimenti all'Inclusività	3
			1.3	Qualità e rilevanza degli eventi sportivi e non sportivi proposti	5	1	eccellente: sono evidenziati eventi di diversa tipologia in perfetta coerenza con l'impianto	5
			1.4	Numero di giornate di apertura al pubblico, in funzione dell'obiettivo di tenere aperto l'impianto tutto l'anno	5	0,6	buono: coerente con quanto previsto	3
			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			0
			1.6	Qualità, accessibilità e temporalità (frazione di giorno/mese/anno) delle aree riservate all'uso esclusivo del Comune di Venezia	4	0,2	scarso: non si trova adeguata previsione in merito	0,8
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: viene data dettagliata descrizione dell'organizzazione delle risorse umane	2
			2.2	Programma dettagliato delle pulizie, comprensivo della gestione del ciclo del rifiuto, sia di carattere ordinario sia di carattere straordinario	2	0,6	buono: la descrizione è effettuata in modo coerente anche se non specifico	1,2
			2.3	Programma della manutenzione ordinaria degli spazi, degli ambienti e degli impianti	5	0,6	buono: il programma della manutenzione viene descritto ma non specificato	3
			2.4	Programma delle manutenzioni straordinarie e modalità di intervento	5	1	eccellente: viene prevista tutta la manutenzione straordinaria	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: livello della proposta dettagliato	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: per l'utilità delle migliori proposte in relazione alla massima fruibilità dell'impianto sportivo ed alla migliore esperienza degli spettatori	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: anche se limitato il numero degli impianti gestiti, coerente la tipologia in relazione alla capienza. Ben specificate le caratteristiche della relativa gestione.	3
			4.2	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	1	eccellente: per il coinvolgimento della collettività e in particolare la gioventù	5
5	Punteggi premiali	3	5.1	Previsione di ulteriori vantaggi a favore del Comune di Venezia	3	0	inadeguato	0
TOTALE		80						60

GIUDIZIO SINTETICO	COEFFICIENTE
<p>ECCELLENTE: 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.</p>	1
<p>OTTIMO: 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.</p>	0,8
<p>BUONO: 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.</p>	0,6
<p>ADEGUATO: 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.</p>	0,4
<p>SCARSO: 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.</p>	0,2
<p>INADeguato: 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.</p>	0

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. 55/2025 - affidamento in concessione del servizio di gestione dell'impianto sportivo di nuova costruzione Bosco dello Sport-Arena mediante finanza di progetto ai sensi degli artt. 193 ss. D.Lgs. 36/2023
CIG B854CA6EA0 CUI S00339370272202500057

Data e luogo della seduta: 26/1/2026 alle ore 08.30 – presso il Comune di Venezia;

Provvedimento di indizione della gara: determinazione dirigenziale n. 1870 del 16/09/2025 integrata con disposizione PG/2025/0496379 del 24/09/2025 e della delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 10 luglio 2025.

Estremi del bando di gara: PG/2025/0494459 del 23/09/2025 pubblicato all'Albo Pretorio dal 23/09/2025 al 06/11/2025. GUCE Numero di pubblicazione dell'avviso: 622251-2025 Numero dell'edizione della GU S: 182/2025 Data di pubblicazione: 23/09/2025.

Avviso di rettifica: PG/2025/0513920 del 01/10/2025 pubblicato all'Albo Pretorio dal 01/10/2025 al 06/11/2025

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/2025/592826 in data 6/11/2025;

Provvedimenti di nomina del Presidente di Commissione:

PG/2025/668503 in data 15/12/2025;

Provvedimento di nomina dei componenti di Seggio:

PG/2025/592829 in data 6/11/2025;

Provvedimento di nomina dei componenti di Commissione:

PG/2025/668505 in data 15/12/2025;

Offerte pervenute: 1. S.S.D. Reyer Venezia Mestre S.p.A. socio unico

PRESENTI: Nessuno

SVOLGIMENTO

La commissione giudicatrice è 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	Canone concessorio	0 % di rialzo rispetto al canone concessorio annuo di € 600.000,00 posto a base di gara
2	Profit sharing	18 % di ricavi previsti nel PEF che verranno sommati all'EBIT previsto ai fini del calcolo del c.d. "EBIT adjusted"
		42 % di profit sharing che verrà corrisposto al Comune di Venezia
3	Adeguamento ISTAT canone concessorio	25 % di rivalutazione annuale del canone concessorio, calcolata sulla base dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo
4	Investimenti in migliorie	0 % di rialzo sul valore economico delle migliorie e addizioni rispetto a quanto posto a base di gara

Sono dichiarati costi della manodopera pari a € 3.268.918,00 costo stimato degli oneri per la sicurezza da rischio specifico aziendale pari ad € 205.513,00 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 09:30.

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. 5

GARA N. 55/2025 - affidamento in concessione del servizio di gestione dell'impianto sportivo di nuova costruzione Bosco dello Sport-Arena mediante finanza di progetto ai sensi degli artt. 193 ss. D.Lgs. 36/2023
CIG B854CA6EA0 CUI S00339370272202500057

Data e luogo della seduta: 30/1/2026 alle ore 11.30 - presso il Comune di Venezia;

Provvedimento di indizione della gara: determinazione dirigenziale n. 1870 del 16/09/2025 integrata con disposizione PG/2025/0496379 del 24/09/2025 e della delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 10 luglio 2025.

Estremi del bando di gara: PG/2025/0494459 del 23/09/2025 pubblicato all'Albo Pretorio dal 23/09/2025 al 06/11/2025. GUCE Numero di pubblicazione dell'avviso: 622251-2025 Numero dell'edizione della GU S: 182/2025 Data di pubblicazione: 23/09/2025.

Avviso di rettifica: PG/2025/0513920 del 01/10/2025 pubblicato all'Albo Pretorio dal 01/10/2025 al 06/11/2025

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/2025/592826 in data 6/11/2025;

Provvedimenti di nomina del Presidente di Commissione:

PG/2025/668503 in data 15/12/2025;

Provvedimento di nomina dei componenti di Seggio:

PG/2025/592829 in data 6/11/2025;

Provvedimento di nomina dei componenti di Commissione:

PG/2025/668505 in data 15/12/2025;

Offerte pervenute: 1. S.S.D. Reyer Venezia Mestre S.p.A. socio unico

PRESENTI: Nessuno

SVOLGIMENTO

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. E' stata analizzata la valutazione dell'investimento (V.A.N. e T.I.R.), così come rappresentata al paragrafo 5.4 della Relazione al Piano Economico Finanziario allegata all'offerta economica soffermandosi sul

valore dei tassi di rendimento e di attualizzazione, ed in particolare sui parametri utilizzati nella loro determinazione, aggiornati all'anno 2024.

Effettuati alcuni approfondimenti, riguardanti un ricalcolo del V.A.N. e del T.I.R. con utilizzo di parametri aggiornati all'anno 2025, 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.

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 della concessione di cui alla GARA N. 55/2025 - affidamento in concessione del servizio di gestione dell'impianto sportivo di nuova costruzione Bosco dello Sport-Arena mediante finanza di progetto ai sensi degli artt. 193 ss. D.Lgs. 36/2023 CIG B854CA6EA0 CUI S00339370272202500057 alla S.S.D. Reyer Venezia Mestre S.p.A. Codice fiscale 03691660272 che ha ottenuto un punteggio totale di 74,68 su 100 e ha presentato un'offerta come da tabella seguente:

N°	CRITERI DI VALUTAZIONE	DESCRIZIONE e FORMULA ATTRIBUZIONE PUNTEGGIO
1	Canone concessorio	0 % di rialzo rispetto al canone concessorio annuo di € 600.000,00 posto a base di gara
2	Profit sharing	18 % di ricavi previsti nel PEF che

		verranno sommati all'EBIT previsto ai fini del calcolo del c.d. "EBIT adjusted"
		42 % di profit sharing che verrà corrisposto al Comune di Venezia
3	Adeguamento ISTAT canone concessorio	25 % di rivalutazione annuale del canone concessorio, calcolata sulla base dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo
4	Investimenti in migliorie	0 % di rialzo sul valore economico delle migliorie e addizioni rispetto a quanto posto a base di gara

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 12:00.

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

