



Comune di Varese
Via Sacco, 5
21100 VARESE
tel. 0332/255.111
PEC protocollo@comune.varese.legalmail.it
<http://www.comune.varese.it>

DIVERSI

DATI DEL PROTOCOLLO GENERALE



C_L682 - 0 - 1 - 2022-03-07 - 0026905

VARESE

Codice Amministrazione: **C_L682**
Numero di Protocollo: **0026905**
Data del Protocollo: **lunedì 7 marzo 2022**
Classificazione: **6 - 5 - 0**
Fascicolo: **2022 / 228**

Oggetto: **AVVISO PUBBLICO PER REALIZZAZIONE E GESTIONE MEDIANTE FINANZA DI PROGETTO DELLA RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO SPORTIVO TENNIS LE BETTOLE E RELATIVA GESTIONE FUNZIONALE ED ECONOMICA.**

Note:

MITTENTE:

CENTRALE UNICA DI COMMITTENZA

Documento firmato digitalmente e conservato dal Comune di Varese ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005. Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. n. 39/1993 si indica che il documento è stato firmato da:

VISCONTI GRAZIANO in data 07/03/2022
bezzon emiliano in data 07/03/2022



COMUNE DI
VARESE

Area I
Competitività e Semplificazione
per il Cittadino e le Imprese

Varese data di protocollo

REALIZZAZIONE E GESTIONE MEDIANTE FINANZA DI PROGETTO DELLA RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO SPORTIVO TENNIS LE BETTOLE E RELATIVA GESTIONE FUNZIONALE ED ECONOMICA.

AVVISO PUBBLICO

PREMESSA:

Il centro sportivo "Tennis Le Bettole" è localizzato a Varese in prossimità dell'Ippodromo, in un'area storicamente destinata a sede del tennis varesino.

La sede del *Tennis Club Varese* venne realizzata dall'"Azienda Autonoma di Cura Soggiorno e Turismo di Varese" a metà degli anni '30.

Costituito originariamente da 4 campi e dalla palazzina, denominata "padiglione", sede della Società; il padiglione è stato oggetto di diversi ampliamenti nel 1946 e poi nel 1951 che ne snaturò il nucleo originale eliminando gli emicicli della veranda.

L'area esterna venne ampliata, individuando dei terreni "a disposizione" là dove successivamente vennero realizzati i nuovi spogliatoi e gli ulteriori campi.

Nel 1974 venne realizzato l'adiacente impianto del Palazzo del ghiaccio e piscina, e l'area verde del tennis venne collegata all'area esterna del Palaghiaccio.

Successivamente vennero realizzati ulteriori 5 campi da tennis, per un totale di 9, di cui uno dotato di gradinate scoperte per il pubblico.

Nei primi anni '90 del secolo scorso l'Azienda di Soggiorno venne soppressa e l'area dei campi da tennis e annessi spogliatoi divennero di proprietà del Comune di Varese che affidò la gestione degli impianti ad una società sportiva.

Il padiglione divenne di proprietà della Provincia di Varese, e si mantenne l'uso degli spazi per bar e ufficio posti all'interno fino al 2009, quando iniziarono i lavori di ristrutturazione dell'intera palazzina che avrebbe dovuto ospitare gli uffici della Provincia. Il bar e l'ufficio dell'Associazione sportiva trovarono spazio in un container che la Provincia di Varese installò in prossimità dell'ingresso al complesso da Viale Ippodromo.

ART. 1 OGGETTO

Con il presente avviso l'Amministrazione Comunale di Varese intende sollecitare gli operatori economici interessati a presentare proposte di finanza di progetto aventi ad oggetto la riqualificazione funzionale del centro sportivo tennis le Bettole e relativa gestione funzionale ed economica.



COMUNE DI
VARESE

Area I
Competitività e Semplificazione
per il Cittadino e le Imprese

a) riqualificazione funzionale dell'impianto sportivo.

L'intervento di riqualificazione dovrà garantire l'adeguamento dell'impianto sportivo alle vigenti norme CONI, federali sportive, Vigili del Fuoco ed ATS.

Il Concessionario deve provvedere alla realizzazione delle opere di riqualificazione ed il progetto dovrà almeno prevedere:

- rimozione container attualmente adibito ad uso bar – ufficio
- realizzazione di nuovi spogliatoi;
- manutenzione straordinaria spogliatoi esistenti, se mantenuti;
- sostituzione di n.1 pallone pressostatico e rifacimento telo copertura tensostruttura in legno lamellare, se mantenuta;
- sostituzione caldaie pallone n. 7 e n. 8, se mantenuti;
- manutenzione campi da gioco esistenti con eventuale trasformazione di alcuni di essi in campi per la pratica di discipline sportive gestite dalla Federazione Italiana Tennis (F.I.T.);
- sistemazioni esterne, interventi impiantistici ed illuminazione esterna.

L'operatore è libero tuttavia di proporre una diversa soluzione tecnico-gestionale che preveda anche l'inserimento di attività ulteriori e diverse rispetto a quelle esistenti che prevedano anche una completa ridestinazione delle aree funzionali.

Non potranno essere considerate proposte che non mantengano come funzionalità prevalente quella del gioco del tennis.

b) Conduzione dell'impianto sportivo.

La conduzione del Centro Sportivo dovrà comprendere almeno le seguenti prestazioni:

- tutte le attività inerenti la gestione tecnica, funzionale ed economica dell'impianto sportivo nel suo complesso ed in particolare i servizi finali e strumentali descritti nello schema di convenzione cui si fa espresso rinvio;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e delle pertinenze per tutta la durata della concessione, secondo quanto indicato nello schema di convenzione.

ART. 2 AMBITI D'INTERVENTO

La proposta progettuale dovrà operare interventi sul seguente comparto come individuato nelle allegate planimetrie.

L'operatore potrà inserire nella proposta ulteriori immobili di proprietà privata o di cui detenga il legale possesso da destinare alle medesime finalità sportivo e/o di servizio sociale previste nell'area oggetto della proposta.

ART. 3 INQUADRAMENTO GIURIDICO



COMUNE DI
VARESE

Area I
Competitività e Semplificazione
per il Cittadino e le Imprese

L'istituto giuridico di riferimento è la finanza di progetto d'iniziativa privata come normato dal comma 15 dell'art. 183 del D.Lgs. 18.4.2016 n. 50 conseguentemente l'operatore assume la qualifica di titolare di una concessione di costruzione e gestione.

ART. 4 DOCUMENTAZIONE

La seguente documentazione vien messa a disposizione degli operatori e forma parte sostanziale ed integrante del presente avviso:

- linee per la redazione delle convenzione Allegato 2;
- linee guida per la redazione del PEF Allegato 2;
- linee guida per l'uso del sistema di confronto a coppie nella valutazione delle proposte Allegato 3;
- planimetrie allegate.

ART. 5 CORRISPETTIVI E CONTRIBUTO COMUNALE

Il concessionario il concessionario avrà diritto ad incassare i canoni e/o ogni altra utilità economica derivante dalla conduzione dell'immobile/area riqualificato;

Il Comune di Varese non corrisponderà al concessionario alcun prezzo o contributo per la realizzazione degli interventi previsti nel comparto.

Ai soli fini del mantenimento dell'equilibrio economico finanziario potrà essere richiesto un canone di disponibilità annuale ai sensi dell'art. 180 comma 4 del D.Lgs. 18.4.2016 n. 50.

ART. 6 INFORMAZIONI

Denominazione: Comune di Varese

Servizio responsabile:

Informazioni: Arch. Alessandro Mora Unità di Progetto Impianti Sportivi Tel.: 0332/255.262
e-mail: alessandro.mora@comune.varese.it

Indirizzo: Via L. Sacco n. 5 C.A.P.21100 - Varese

Indirizzo Internet (URL): www.comune.varese.it

Profilo di committente: <https://www.comune.varese.it/c012133/zf/index.php/servizi-aggiuntivi/index/index/idtesto/486>

ART 7 INDIRIZZO AL QUALE INVIARE LE PROPOSTE

Denominazione: Comune di Varese



COMUNE DI
VARESE

Area I
Competitività e Semplificazione
per il Cittadino e le Imprese

Servizio responsabile: Area I – Sezione centrale unica di committenza – (dott. Graziano Visconti)

Indirizzo: Via L. Sacco n. 5 C.A.P. 21100 - Varese

Telefono: 0332/255289

Telefax: 0332/255264

Posta elettronica (e-mail): graziano.visconti@comune.varese.it

Indirizzo Internet (URL): www.comune.varese.it

ART. 8 REQUISITI DEL PROPONENTE

Possono presentare proposte gli operatori economici così come individuati dall'art. 45 e seguenti del D.Lgs. 18.4.2016 n. 50 in possesso dei requisiti per i concessionari, anche associando o consorziando altri soggetti, ferma restando l'assenza dei motivi di esclusione di cui all'articolo 80.

Possono altresì presentare proposte i soggetti con i requisiti per partecipare a procedure di affidamento di contratti pubblici anche per servizi di progettazione eventualmente associati o consorziati con enti finanziatori e con gestori di servizi.

La realizzazione di lavori pubblici o di pubblica utilità rientra tra i settori ammessi di cui all'articolo 1, comma 1, lettera c-bis), del decreto legislativo 17 maggio 1999, n. 153.

Le camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, nell'ambito degli scopi di utilità sociale e di promozione dello sviluppo economico dalle stesse perseguiti, possono aggregarsi alla presentazione di proposte di realizzazione di lavori pubblici di cui al comma 1, ferma restando la loro autonomia decisionale.

ART. 9 COMPOSIZIONE DELLA PROPOSTA

Le proposte presentate dai promotori dovranno avere il contenuto previsto dal comma 15 dell'art. 183 del D.Lgs. 18.4.2016 n. 50 in particolare:

a – un progetto di fattibilità che comprenda l'intero comparto oggetto della proposta;

b - nel caso in cui nella proposta siano stati inseriti immobili di proprietà privata o nella legale disponibilità del proponente e il proprietario non partecipi alla procedura, dovrà essere allegato idoneo atto, sottoscritto dalle parti e regolarmente trascritto, che conceda al proponente la piena disponibilità degli immobili sia pure condizionato all'accoglimento della proposta;

c - una bozza di convenzione, redatta tenendo conto delle indicazioni contenute nell'Allegato 1 al presente avviso. Lo schema di convenzione deve essere presentato oltre che in formato cartaceo in formato editabile su supporto digitale con macro attive.



COMUNE DI
VARESE

Area I
Competitività e Semplificazione
per il Cittadino e le Imprese

d Piano economico finanziario. Il PEF comprende l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della Proposta, comprensivo anche dei diritti sulle opere dell'ingegno di cui all'art. 2578 del codice civile. Tale importo non può superare il 2,5% del valore dell'investimento - così come definito nell'allegato 2 al presente avviso. Il PEF deve essere presentato oltre che in formato cartaceo in formato editabile, su supporto digitale con macro attive e con i necessari collegamenti alle pagine dei sottostanti dati economici e patrimoniali.

e - documento di asseverazione del PEF rilasciato da un istituto di credito o da una società di servizi costituita dall'istituto di credito stesso ed iscritta nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'art. 106 TUB o da una società di revisione ai sensi dell'art. 1 della legge 23 novembre 1939, n. 1966.;

f - la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione del comparto

g - cauzione di cui all'articolo 93;

h - l'impegno a prestare una cauzione nella misura dell'importo di cui al comma 9, terzo periodo, nel caso di indizione di gara dell'art. 183 del D.Lgs. n. 50/2016;

i - autodichiarazioni relative al possesso dei requisiti di cui al comma 17 del medesimo articolo.

Il piano economico-finanziario comprende l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensivo anche dei diritti sulle opere dell'ingegno di cui all'articolo 2578 del codice civile.

ART. 10 COLLOQUIO INFORMATIVO

L'operatore economico interessato potrà richiedere al responsabile unico del procedimento di essere ammesso ad un'audizione con l'amministrazione.

L'audizione dovrà unicamente tendere a meglio chiarire le aspettative dell'amministrazione ed i limiti tecnico-operativi della proposta.

Nell'audizione non potranno essere presentati documenti, anche solo allo stato di bozze, che potrebbero far parte della proposta eventuale.

ART. 11 RECAPITO DELLA PROPOSTA

La proposta, come sopra formulata deve essere chiusa in un plico. All'esterno deve riportarsi unicamente le seguenti diciture:

REALIZZAZIONE E GESTIONE MEDIANTE FINANZA DI PROGETTO DELLA RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO SPORTIVO TENNIS LE BETTOLE E RELATIVA GESTIONE FUNZIONALE ED ECONOMICA

Il mittente.

All'interno del plico dovranno essere contenute tre distinte buste recanti unicamente le seguenti diciture "Proposta Tecnica" - "documentazione amministrativa" e "Piano economico finanziario".

Busta "Documentazione amministrativa":

Dovrà contenere i documenti previsti dal precedenti art. 9 c), g, h),i)..

Busta "Proposta tecnica":

Dovrà contenere i documenti previsto dal precedente art. 9 lettere a), b), ed f).

Busta "Piano economico finanziario"

Dovrà contenere i documenti previsto dal precedente art. 9 lettere d) ed e).

La documentazione di cui ai precedenti punti quando richiesto dall'art. 9 dovrà essere presentata anche su supporto digitale (CD/DVD da inserire nella busta contenente la proposta tecnica) in formato aperto e modificabile.

La proposta dovrà pervenire all'indirizzo indicato all'articolo 3 **entro le ore 12,00 del 9 maggio 2022** ad ogni effetto farà fede per la ricezione la data e l'ora apposte sul plico dal dipendente incaricato della ricezione.

Il termine rimarrà fisso anche in caso di scioperi ovvero altre agitazioni dei vettori.

Eventuali proposte pervenute fuori termine saranno prese in considerazione unicamente in assenza di proposte pervenute nei termini.

Non saranno prese in considerazioni proposte pervenute mediante fax, telex, e-mail o p.e.c. anche se pervenute nei termini.

ART. 12 VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

La valutazione sarà effettuata dall' apposita commissione costituita da componenti



COMUNE DI
VARESE

Area I
Competitività e Semplificazione
per il Cittadino e le Imprese

nominati dal Comune di Varese.

La commissione procederà in seduta pubblica convocata per il giorno **10 maggio 2022 a partire dalle ore 9:00 presso la sala riunioni CUC in Varese via L. Sacco 5 (Primo piano)** all'apertura dei plichi pervenuti ed alla verifica formale della documentazione presentata. Ultimata la verifica sempre in seduta pubblica si procederà all'apertura delle buste contenenti la documentazione amministrativa ed a seguito dell'ammissione dell'operatore alla procedura, all'apertura della busta contenete la proposta tecnica ed Piano economico finanziario per verificare ed accertarne il contenuto.

Gli operatori potranno essere ammessi a completare, chiarire, la documentazione amministrativa assegnando loro un termine non superiore a 10 giorni.

La commissione procederà alla valutazione delle proposte tecniche secondo le modalità di cui all'art. 183 comma 15 del D.Lgs. 18.4.2016 n. 50, tenendo conto dei seguenti criteri:

1) VALUTAZIONE DEL PROGETTO TECNICO punti 35

- Qualità tecnica degli interventi di riqualificazione proposti 15;
- Valutazione della qualità architettonica e dell'inserimento urbanistico dell'intervento: punti 10;
- Proposte relative al risparmio energetico ed all'impiego di energie rinnovabili: punti 10.

2) VALUTAZIONE DEL MODELLO GESTIONALE: punti 30

- qualità della proposta con particolare riguardo alla tipologia delle funzioni installate e della loro integrazione con il tessuto sociale esistente: punti 15;
- coinvolgimento di realtà locali già esistenti nel campo socio-culturale: punti 10;
- presenza di funzioni innovative: punti 5.

3) VALUTAZIONE DELLA BOZZA DI CONVENZIONE punti 20

- completezza ed esaustività in considerazione, tra l'altro, dei contenuti dettagliati nell'Allegato 1 punti 10;
- modalità del controllo, da parte del concedente, dei livelli prestazionali dei servizi offerti dal concessionario punti 5;
- modalità di contabilizzazione dei lavori, modalità di collaudo, modalità di corresponsione del prezzo punti 5.

4) VALUTAZIONE DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO punti 15

- completezza delle informazioni e dei dati proposti: punti 5;
- coerenza delle partite e delle risultanze finali: punti 5;
- entità dell'eventuale canone di disponibilità richiesto. Punti 5.



COMUNE DI
VARESE

Area I
Competitività e Semplificazione
per il Cittadino e le Imprese

La commissione procede all'analisi tecnica dell'offerta presentata in sedute riservate.

La commissione opera con la presenza di tutti i propri membri; è in facoltà, tuttavia, del presidente, per lo svolgimento di attività istruttoria e referente su aspetti particolari, costituire delle sottocommissioni i cui componenti potranno essere esclusivamente i commissari ovvero delegare un commissario.

Il giudizio della commissione sarà basato unicamente sui dati e sugli elementi disponibili e ricavabili dalla documentazione presentata a corredo dell'offerta con esclusione di qualsiasi ipotesi di integrazione. Potranno, al contrario essere richiesti chiarimenti in merito al significato della documentazione presentata.

Ciascun commissario esprimerà, sui singoli criteri valutazione, il proprio giudizio con il sistema del confronto a copie con le modalità di cui all'allegato 3 al presente avviso.

Nel caso vengano presentate più proposte si formerà, sulla base dei criteri di cui sopra, una graduatoria.

Ultimata la valutazione della proposta, si procederà alla pubblicazione della graduatoria di merito.

ART. 13 AUDIZIONE DEI PROPONENTI

I proponenti la cui proposta abbia ottenuto il maggior punteggio in sede di valutazione ai sensi del precedente comma saranno ammessi all'audizione.

L' audizione avrà luogo nei locali indicati e avrà inizio all' ora indicata nella lettera di convocazione inviata al proponente con almeno tre giorni liberi di preavviso.

In caso di forza maggiore, debitamente documentata, su richiesta del proponente l' audizione potrà essere svolta in altra data.

In caso di forza maggiore e/o evento straordinario che non consenta la regolare partecipazione del proponente, la commissione provvederà, prima dell' inizio, ad aggiornare la convocazione dell' audizione ad altra data.

All' audizione parteciperà, per conto dell' amministrazione, la commissione al suo completo è esclusa che alle audizioni possano partecipare solamente singoli commissari.

L'audizione potrà essere attivata anche per più volte con il medesimo soggetto e per ogni audizione sarà redatto un verbale sommario.

ART. 14 MODICHE ALLA PROPOSTA

Nel corso delle audizioni di cui al precedente articolo l'amministrazione aggiudicatrice può invitare il proponente ad apportare al progetto di fattibilità le modifiche necessarie per la sua approvazione.

Se il proponente non apportare modifiche richieste, la proposta non potrà essere valutata

positivamente.

In tale ipotesi l'amministrazione attiva la procedura di audizione con il candidato che segue nella graduatoria.

ART.15 VALUTAZIONE FINALE

Concluse le operazioni di verifica ed analisi delle proposte la commissione redigerà il verbale finale con indicazione della proposta ritenuta meritevole che sarà trasmesso al Responsabile Unico del Procedimento.

La Giunta Comunale, su proposta del Responsabile Unico del Procedimento, provvederà ad individuare la proposta ritenuta di pubblico interesse, sulla base della quale avviare la procedura di gara.

Il progetto di fattibilità eventualmente modificato, sarà inserito negli strumenti di programmazione approvati dall'amministrazione aggiudicatrice sulla base della normativa vigente ed sarà posto in approvazione con le modalità previste per l'approvazione di progetti.

Il proponente è tenuto ad apportare le eventuali ulteriori modifiche chieste in sede di approvazione del progetto; in difetto, il progetto si intende non approvato.

Nell'ipotesi di cui il precedente comma l'amministrazione può procedere ad attivare la procedura di audizione con il candidato che segue in graduatoria

ART. 16 INFORMAZIONI FINALI

Potrà essere consentito ai soggetti interessati l'accesso ai luoghi, previo accordo con il Responsabile del Procedimento.

La presentazione della proposta non vincola questa Amministrazione che potrà liberamente decidere:

- a) di non accogliere alcuna proposta qualora non sia stata ritenuta idonea all'esito della valutazione condotta dalla commissione di cui sopra;
- b) di non dichiarare di pubblico le proposte presentate anche se ritenute idonee dalla commissione tecnica;
- c) di realizzare l'intervento con altro istituto giuridico indipendentemente dall'esito della presente procedura;
- d) di non realizzare l'intervento indipendentemente dall'esito della presente procedura;

In ogni caso nessun risarcimento, indennizzo o altra utilità sarà dovuta agli operatori economici in forza della partecipazione alla procedura indipendentemente dall'esito della stessa.

Il presente avviso:



COMUNE DI
VARESE

Area I
Competitività e Semplificazione
per il Cittadino e le Imprese

1) viene pubblicato:

- a) all'albo pretorio e nel profilo di committente del Comune di Varese;
- b) sul BURL;

2) viene inviato:

- a) agli ordini professionali Architetti Ingegneri;
- b) alla federazione italiana tennis

IL DIRIGENTE CAPO AREA VIII
Dott. Emiliano Bezzon

PER IL DIRIGENTE CAPO AREA I
La P.O. capo sezione C.U.C
Dott. Graziano Visconti

Documento firmato digitalmente e conservato dal Comune di Varese ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005. Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. n. 39/1993 si indica che il documento è stato firmato da: VISCONTI GRAZIANO in data 07/03/2022
bezzon emiliano in data 07/03/2022