



COMUNE DI SALTRIO

Provincia di Varese

DETERMINAZIONE N. 193 DEL 28/07/2026

Settore Tecnico

OGGETTO: DETERMINAZIONE A CONTRARRE E INDIZIONE DELLA PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL COMPLESSO SPORTIVO COMUNALE DI VIA ROSSINI 19 APPROVAZIONE ATTI DI GARA E FISSAZIONE DEI TERMINI.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO

RICHIAMATO il Decreto del Sindaco n. 14 in data 13.07.2026, esecutivo ai sensi di legge, relativo all'attribuzione dell'incarico di Responsabile del servizio Tecnico al Geom. Francesco Pio Miceli, per il periodo dal 15.07.2026 al 14.07.2027, ai sensi dell'art. 19 comma 2 del CCNL funzioni locali 2022-2024 sottoscritto il 23/02/2026, nonché l'articolo 12 del vigente Regolamento comunale sull'ordinamento degli uffici e dei servizi;

DATO ATTO che, ai sensi dell'art. 6-bis della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e del vigente Codice di comportamento dei dipendenti dell'Ente, non sussistono in capo al sottoscritto situazioni di conflitto di interessi, neppure potenziale, in relazione al presente procedimento;

RICHIAMATA la deliberazione della Giunta Comunale n. 42 in data 11.06.2026, con la quale è stata autorizzata la sottoscrizione di accordo a valenza transattiva ai sensi degli artt. 1965 e ss. del codice civile e dell'art. 11 della Legge 241/1990 con Lombardia Nuoto S.S.D. a r.l. ed Energon Esco S.p.A. a socio unico, a definizione dei rapporti controversi tra le parti;

RICHIAMATA altresì la deliberazione della Giunta Comunale n. 52 in data 16/07/2026, con la quale, per le motivazioni ivi esposte che qui si intendono integralmente richiamate, la Giunta ha:

- stabilito di procedere a nuovo affidamento dell'immobile comunale adibito a centro natatorio in via Rossini 19, insistente sul mappale n. 3574, Foglio n. 6, Sub 501 (categoria catastale D/6, rendita catastale Euro 35.088,00), a titolo di concessione di bene pubblico, alle condizioni ivi specificate;
- approvato gli atti funzionali all'indizione della procedura, e segnatamente:

- a) schema di bando di gara;
 - b) schema di convenzione di concessione;
 - c) schema di piano delle manutenzioni;
 - d) schema di allegato tecnico;
 - e) schema di modulo di attestazione di sopralluogo;
 - f) schema di modulo di domanda di partecipazione;
 - g) schema di modulo di offerta;
- demandato al Responsabile del Servizio Tecnico l'adozione delle determinazioni conseguenti al fine di dare corso alla procedura, autorizzandolo altresì agli adeguamenti ed alle eventuali modifiche non sostanziali degli atti approvati che risultassero necessarie al fine di addivenire alla concessione;
 - precisato che la pubblicazione del bando di gara è comunque subordinata alla previa sottoscrizione dell'accordo con Lombardia Nuoto S.S.D. a r.l. ed Energon Esco S.p.A. a socio unico di cui alla deliberazione di Giunta Comunale n. 42 in data 11.06.2026;

DATO ATTO che la condizione posta dalla Giunta Comunale con il richiamato provvedimento risulta avverata, essendo stato l'accordo a valenza transattiva con Lombardia Nuoto S.S.D. a r.l. ed Energon Esco S.p.A. a socio unico regolarmente sottoscritto dalle parti in data 20/07/2026, agli atti dell'Ente al prot. n. 0005033 del 20/07/2026, e che pertanto non sussiste alcun impedimento alla pubblicazione del bando di gara;

DATO ATTO altresì che il contenuto dell'accordo sottoscritto risulta conforme a quello autorizzato dalla Giunta Comunale e che le previsioni degli atti di gara relative all'obbligo del concessionario di instaurare e mantenere il rapporto con il fornitore dei servizi energetici Energon Esco S.p.A. per la durata ordinaria della concessione risultano coerenti con i termini del predetto accordo;

CONSIDERATO che la procedura ha ad oggetto la concessione di un bene pubblico, e non un appalto né una concessione di servizi, con conseguente inapplicabilità del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36, le cui disposizioni sono richiamate negli atti di gara nella loro sola materialità, e con gli adattamenti resi necessari dalla natura del rapporto;

CONSIDERATO che trovano applicazione i principi in materia di contratti attivi della pubblica amministrazione, di cui al R.D. 18 novembre 1923, n. 2440 e al R.D. 23 maggio 1924, n. 827 e ss.mm.ii., nonché i principi generali di evidenza pubblica, imparzialità, trasparenza, par condicio e massima partecipazione, cui gli atti di gara predisposti risultano conformi;

RITENUTO di dover procedere all'indizione della procedura mediante gara aperta, preceduta da idonea pubblicità, secondo le determinazioni della Giunta Comunale, e di dover fissare i termini e le date della procedura medesima;

VISTO l'art. 192 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, che subordina la stipulazione dei contratti degli enti locali ad apposita preventiva determinazione a contrattare, indicante il fine che con il contratto si intende perseguire, l'oggetto del contratto, la sua forma e le clausole ritenute essenziali, le modalità di scelta del contraente e le ragioni che ne sono alla base;

DATO ATTO che, ai fini del citato art. 192 del D.Lgs. 267/2000:

- il fine che si intende perseguire è quello di restituire all'utilizzo il compendio immobiliare comunale adibito a centro natatorio, valorizzandone le potenzialità e assicurando all'Ente un'entrata certa, senza che l'Amministrazione sia chiamata a partecipare ai costi della

gestione né esposta ad oneri di riequilibrio del rapporto, in coerenza con il principio di buon andamento di cui all'art. 97 della Costituzione;

- l'oggetto del contratto è la concessione, di natura modale, del compendio immobiliare comunale di via Rossini 19, con obbligo del concessionario di esercitarvi l'attività economica di conduzione del centro natatorio e obbligo di contrarre con i soggetti che ne facciano richiesta (di modo che ne sia garantita la fruizione);
- la forma del contratto è quella della convenzione di concessione da stipularsi in forma pubblica amministrativa, a rogito del Segretario Comunale, con spese a carico del concessionario;
- le clausole essenziali sono quelle recate dal bando di gara e dallo schema di convenzione di concessione, con particolare riguardo alla durata decennale prorogabile di ulteriori cinque anni, al canone e alla sua rivalutazione, all'integrale allocazione del rischio operativo in capo al concessionario, agli obblighi di manutenzione ordinaria a suo carico e di manutenzione straordinaria a carico del Comune, agli obblighi in materia tariffaria e di scontistica, all'obbligo di instaurare e mantenere il rapporto con Energon Esco S.p.A. per la durata ordinaria della concessione, alle garanzie cauzionali e assicurative, alle penali, alle decadenze e alle ipotesi di revoca;
- la modalità di scelta del contraente è la gara aperta, con aggiudicazione secondo il criterio della migliore offerta sulla base di graduatoria a punti da 0 a 100, in attuazione del principio di massima partecipazione e di trasparenza;

DATO ATTO che il presente provvedimento, pur non comportando impegno di spesa a carico del bilancio dell'Ente, produce riflessi sulla situazione economico-finanziaria del medesimo in ragione dell'entrata derivante dalla concessione, ed è pertanto trasmesso al Responsabile del Servizio Economico Finanziario per il rilascio del parere e del visto di regolarità contabile ai sensi degli artt. 147-bis, comma 1, e 151, comma 4, del D.Lgs. 267/2000 e del vigente Regolamento comunale di contabilità, divenendo esecutivo con l'apposizione del medesimo;

DATO ATTO che l'entrata derivante dal canone di concessione, quantificata in Euro 28.000,00 annui oltre IVA se dovuta a base della procedura e salvo il rialzo offerto in sede di gara, sarà oggetto di accertamento ai sensi dell'art. 179 del D.Lgs. 267/2000 al momento in cui l'obbligazione attiva verrà a giuridica esistenza;

DATO ATTO che, trattandosi di contratto attivo generatore di entrata per l'Amministrazione ed estraneo all'ambito applicativo del D.Lgs. 36/2023, ai soli fini della tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla Legge 13 agosto 2010, n. 136 è stato acquisito, mediante la scheda P5 «Contratti soggetti a sola tracciabilità» della Piattaforma Contratti Pubblici (PCP) dell'Autorità Nazionale Anticorruzione, il Codice Identificativo di Gara (CIG) n. **BC895FFD1C**, da riportarsi nel presente provvedimento e nelle fatture emesse dal Comune a titolo di canone di concessione;

VISTI il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267; il R.D. 18 novembre 1923, n. 2440 e il R.D. 23 maggio 1924, n. 827; la Legge 7 agosto 1990, n. 241; il D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445; il D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33; il Regolamento (UE) 2016/679; lo Statuto comunale e il vigente Regolamento comunale di contabilità;

D E T E R M I N A

1) LA NARRATIVA che precede è parte integrante e sostanziale del presente dispositivo, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 3 della L. 241/90.

2) DI DARE ATTO che risulta avverata la condizione posta dalla Giunta Comunale, essendo stato sottoscritto in data 20/07/2026 l'accordo a valenza transattiva con Lombardia Nuoto S.S.D. a r.l. ed Energon Esco S.p.A. a socio unico di cui alla deliberazione di Giunta Comunale n. 42 in data 11.06.2026, e che pertanto può procedersi alla pubblicazione del bando di gara.

3) DI INDIRE la procedura aperta per l'affidamento in concessione del compendio immobiliare di proprietà comunale sito in via Rossini 19 in Saltrio, insistente sul mappale n. 3574, Foglio n. 6, Sub 501, recante piscina esterna, piscina interna, sala attrezzi, sala corsi e bar, alle condizioni stabilite dalla Giunta Comunale e recate dagli atti di gara.

4) DI APPROVARE i seguenti atti, allegati al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale:

- Allegato A – Bando di gara;
- Allegato B – Schema di convenzione di concessione;
- Allegato C – Schema tipo del piano delle manutenzioni;
- Allegato D – Allegato tecnico (dati impiantistici, tariffe energetiche e consumi storici);
- Allegato E – Modulo di attestazione di avvenuto sopralluogo;
- Allegato F – Modulo di domanda di partecipazione;
- Allegato G – Modulo di offerta.

5) DI DARE ATTO che il canone posto a base della procedura è pari ad Euro 28.000,00 annui (ventottomila/00), oltre IVA se dovuta, soggetto a rivalutazione ISTAT – FOI, sul quale sarà applicata la percentuale di rialzo offerta in sede di gara, e che la concessione avrà durata di 10 (dieci) anni, con possibilità di proroga di ulteriori 5 (cinque) anni secondo quanto previsto nello schema di convenzione.

6) DI FISSARE i termini e le date della procedura come segue:

Pubblicazione del bando all'Albo Pretorio on line e sul sito istituzionale	28 luglio 2026
Termine ultimo per la richiesta di sopralluogo obbligatorio	26 agosto 2026
Termine perentorio di presentazione delle offerte al Protocollo comunale	28 agosto 2026, ore 12:00
Prima seduta pubblica del seggio di gara	1 settembre 2026, ore 10:00 – Sede comunale, Via Cavour 37
Periodo di vincolatività dell'offerta	180 giorni dal termine di scadenza

7) DI DARE ATTO che il termine di presentazione delle offerte, pari a trenta giorni dalla pubblicazione del bando, è stato determinato in misura congrua e adeguata rispetto alla natura della procedura, tenuto conto che gli atti di gara e la relativa documentazione tecnica sono integralmente accessibili in via telematica sin dalla pubblicazione, che il sopralluogo può essere effettuato per l'intera durata dei termini previo semplice appuntamento con l'Ufficio Tecnico e che l'offerta non richiede la predisposizione di elaborati progettuali, esauendosi nell'indicazione del rialzo sul canone e della scontistica; termine che risulta pertanto idoneo ad assicurare la massima partecipazione, nel contempo garantendo la sollecita definizione della procedura in coerenza con l'immediata eseguibilità disposta dalla Giunta Comunale.

- 8) **DI PRECISARE** che il punteggio relativo al rialzo percentuale sul canone, pari a massimi 82 punti, sarà attribuito secondo la seguente formula di proporzionalità lineare:

$$P_i = 82 \times (R_i / R_{max})$$

dove P_i è il punteggio attribuito al concorrente i -esimo, R_i è il rialzo percentuale offerto dal concorrente i -esimo e R_{max} è il rialzo percentuale più elevato tra quelli offerti dai concorrenti ammessi. Il punteggio sarà arrotondato alla seconda cifra decimale.

- 9) **DI PRECISARE** che i 18 punti relativi alle agevolazioni tariffarie saranno attribuiti secondo quanto già stabilito dal bando, assegnando per ciascuna delle sei voci 3 punti alla proposta migliore, individuata nel prezzo più basso in termini assoluti risultante dall'applicazione dello sconto offerto, e 0 punti alle altre.
- 10) **DI COSTITUIRE** il seggio di gara in composizione monocratica, presieduto dal Responsabile del Servizio Tecnico e assistito da due testimoni, con le modalità di svolgimento delle sedute pubbliche e riservate previste dal bando, riservando a successivo separato atto l'individuazione nominativa dei testimoni.
- 11) **DI DARE ATTO** che il Responsabile del procedimento ai sensi degli artt. 7 e ss. della Legge 7 agosto 1990, n. 241 è il sottoscritto Geom. Francesco Pio Miceli, Responsabile del Servizio Tecnico, e che presso il medesimo Servizio possono essere richieste informazioni relative alla procedura all'indirizzo tecnico@comune.saltrio.va.it.
- 12) **DI DISPORRE** la pubblicazione del bando di gara e dei relativi allegati all'Albo Pretorio on line del Comune di Saltrio, ai sensi dell'art. 32 della Legge 18 giugno 2009, n. 69, nonché nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito istituzionale, per l'intero periodo di apertura dei termini di gara, dando mandato all'Ufficio di valutare ogni ulteriore forma di pubblicità idonea ad ampliare la partecipazione.
- 13) **DI DARE ATTO** che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa e che l'entrata derivante dalla concessione sarà accertata ai sensi dell'art. 179 del D.Lgs. 267/2000 con successivo separato provvedimento, all'esito dell'aggiudicazione; e che, ai soli fini della tracciabilità dei flussi finanziari, è stato acquisito mediante la scheda P5 della Piattaforma Contratti Pubblici dell'ANAC il CIG n. **BC895FFD1C**, da indicarsi nelle fatture emesse dal Comune a titolo di canone di concessione.
- 14) **DI TRASMETTERE** copia del presente provvedimento al Responsabile del Servizio Economico Finanziario e al Segretario Comunale per quanto di rispettiva competenza.



Il Responsabile
Settore Tecnico
Francesco Pio Miceli

Il documento è stato firmato digitalmente da:

FRANCESCO PIO MICELI in data 28/07/2026



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2026** / **204**

Ufficio Proponente: **Ufficio Tecnico**

Oggetto: **DETERMINAZIONE A CONTRARRE E INDIZIONE DELLA PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL COMPLESSO SPORTIVO COMUNALE DI VIA ROSSINI 19 APPROVAZIONE ATTI DI GARA E FISSAZIONE DEI TERMINI.**

Visto Contabile

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 151, comma 4, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Visto Favorevole

Data 28/07/2026

Responsabile del Servizio Finanziario

Il documento è stato firmato digitalmente da:

ANTONELLA BERNASCONI in data 28/07/2026