



COMUNE DI SALTRIO

Provincia di Varese
UFFICIO TECNICO

Via Cavour n. 37 – 21050 Saltrio (VA) * Tel.n. 0332/486166 – Fax n. 0332/486178
sito internet: www.comune.saltrio.va.it * E-mail: tecnico@comune.saltrio.va.it
P.E.C.: comune.saltrio.va@legalmail.it - Codice fiscale/P. I.V.A. 00560460123

BANDO

PER LA CONCESSIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ COMUNALE IN VIA ROSSINI 19 - SALTRIO, RECANTE PISCINA ESTERNA, PISCINA INTERNA, SALA ATTREZZI, SALA CORSI, BAR

1. Oggetto

Il Comune di Saltrio, con sede in via Cavour 37, intende procedere all'affidamento in concessione (di bene pubblico) dell'immobile comunale adibito a centro sportivo (natatorio) in via Rossini 19, ed insistente sul mappale n. 3574, Foglio n. 6, Sub 501 (Categoria D/6, Rendita catastale Euro 35.088,00), come da disposizioni che seguono.

La concessione del bene pubblico è modale, in quanto il concessionario del bene è comunque obbligato ad esercitare nell'immobile l'attività economica di conduzione del centro, con obbligo di contrarre con i soggetti che ne facciano richiesta, come anche meglio specificato nello schema di convenzione agli atti della procedura.

Ulteriormente il concessionario sarà obbligato a comunicare all'Ente una proposta di tariffario / prezzario per la fruizione del centro da parte degli utenti / clienti almeno 60 giorni prima della sua entrata in vigore, con facoltà del Comune di presentare osservazioni (per il primo anno di esercizio il gestore dovrà presentare la proposta all'Ente almeno 30 giorni prima e non dovrà in ogni caso aumentare gli importi rispetto a quelli per cui vi sia stata comunque una indicazione con riferimento alla scontistica per l'offerta economica): il Comune non sarà dotato di potere tariffario, ma la condotta del concessionario sul punto sarà rilevante in relazione alla esecuzione secondo correttezza / buona fede del rapporto concessorio, a mente dell'interesse pubblico a che il bene sia soggetto alla massima fruizione (e quindi valorizzato nelle sue potenzialità).

Si precisa inoltre che il concessionario è tenuto ad instaurare rapporto con il fornitore dei servizi energetici Energon Esco S.p.a. (per la fornitura in esclusiva di energia termica, ed ulteriormente quanto alla fornitura di energia elettrica autoprodotta) e mantenerlo per il tempo della durata ordinaria della concessione di 10 anni di cui al seguente art. 2 (non per il periodo di eventuale proroga sotto contemplato, ferma la facoltà di conservare il rapporto con la detta Energon Esco S.p.a.).

2. Durata della concessione

La concessione avrà durata di 10 anni, con possibilità di proroga di ulteriori 5 anni, come

indicato nello schema di convenzione della concessione.

3. Procedura di selezione

La concessione verrà affidata a seguito dell'espletamento di gara aperta.

4. Canone a base della procedura

Il canone di concessione è base della procedura è pari ad Euro 28.000 annui (IVA esclusa, ove dovuta) soggetti a rivalutazione ISTAT - FOI: importo sul quale sarà applicata a rialzo la percentuale di rialzo offerta in sede di procedura di affidamento della concessione.

Lo stesso dovrà essere corrisposto in due rate semestrali anticipate, da erogarsi entro il 15 del mese successivo alla scadenza del semestre a far data dalla consegna del bene a seguito della sottoscrizione della convenzione di concessione; la rata relativa al 1° semestre successivo all'aggiudicazione, dovrà essere versata entro i 15 giorni successivi alla data di sottoscrizione della convenzione di concessione.

5. Criterio di aggiudicazione

L'aggiudicazione sarà effettuata con il criterio della migliore offerta, da determinarsi sulla base di una graduatoria a punti (da 0 a 100) stilata sulla base dei sotto elencati parametri di valutazione:

- 82 punti per il rialzo percentuale del canone offerto, rispetto a quello posto a base della procedura determinato come segue:

Il punteggio relativo al rialzo percentuale sul canone è 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;
- $R_{\max}$ è il rialzo percentuale più elevato tra quelli offerti dai concorrenti ammessi alla valutazione dell'offerta economica.

I punteggi sono arrotondati alla seconda cifra decimale. Al concorrente che ha offerto il rialzo più elevato sono attribuiti 82 punti. Qualora sia ammessa una sola offerta, ovvero qualora tutti i concorrenti ammessi abbiano offerto il medesimo rialzo, a ciascuno di essi sono attribuiti 82 punti. Qualora nessuno dei concorrenti ammessi abbia offerto alcun rialzo, e sia pertanto $R_{\max}$ pari a zero, non è attribuito ad alcun concorrente punteggio a titolo del presente parametro, fermo restando l'espletamento della valutazione relativa alle agevolazioni tariffarie.

- 18 punti per offerta di agevolazioni sulle tariffe / prezzi praticate per l'ingresso e la fruizione delle piscine così suddivisi:

- a) 3 punti in relazione allo sconto offerto ai residenti nel Comune per ingressi giornalieri;
- b) 3 punti in relazione allo sconto offerto ai residenti nel Comune per gli abbonamenti annuali;
- c) 3 punti in relazione allo sconto offerto agli alunni delle scuole elementari comunali per ingressi giornalieri;
- d) 3 punti in relazione allo sconto offerto agli alunni delle scuole elementari comunali per gli abbonamenti annuali;

e) 3 punti in relazione allo sconto offerto agli utenti del CDD di Saltrio - Piazza Risorgimento 1 - per ingressi giornalieri;

f) 3 punti in relazione allo sconto offerto agli utenti del CDD di Saltrio - Piazza Risorgimento 1 - per gli abbonamenti annuali.

- per ogni voce delle agevolazioni, alla proposta migliore (minore importo pecuniario in senso assoluto per l'utente / cliente in cui si traduce lo sconto proposto) saranno attribuiti 3 punti; alle proposte diverse da quella migliore, per la singola voce, verranno attribuiti punti zero. È ammessa la possibilità di non formulare offerta di agevolazione per una o più voci (anche tutte), nel qual caso verranno parimenti attribuiti punti zero per la singola voce non offerta;

- i concorrenti dovranno indicare il prezzo base della prestazione per cui si applica lo sconto, nonché la percentuale di sconto che viene offerta alla categoria di soggetti che viene in considerazione; sarà quindi considerata migliore la proposta per cui il prezzo è minore in termini assoluti. Si precisa che l'aggiudicatario sarà vincolato al prezzo così offerto per il primo anno di concessione, mentre per quelli successivi sarà comunque tenuto a non applicare aumenti maggiori rispetto a quelli per le prestazioni ordinarie, ed anche la percentuale di sconto dovrà rimanere invariata per tutta la durata della concessione; si precisa inoltre che dovrà essere riconosciuta all'utente che appartiene a più categorie, la facoltà di scegliere di quale agevolazione in concreto fruire (la eventuale cumulabilità tra più agevolazioni è rimessa alla scelta del concessionario).

In caso di parità delle offerte si procederà mediante sorteggio; rimane ferma la clausola di preferenza di cui al punto 9.

L'Amministrazione si riserva comunque la facoltà di non aggiudicare.

6. Requisiti di partecipazione

Sono ammessi a partecipare:

a) operatori economici secondo le definizioni di cui all'art. 65 del D.lgs. 36/2023, da intendersi qui solo materialmente richiamato, atteso che si tratta di procedimento di concessione di bene pubblico;

b) Società e Associazioni sportive dilettantistiche, Società sportive;

c) Federazioni sportive, Discipline Sportive associate e Enti di Promozione sportiva.

Al fine della partecipazione sono richiesti:

a) per gli operatori economici, iscrizione nel Registro delle Imprese oppure nell'Albo delle Imprese Artigiane per attività coerenti con quelle oggetto della presente procedura. All'operatore economico di altro Stato membro non residente in Italia è richiesto di dichiarare ai sensi del D.P.R. 445/2000, di essere iscritto nei registri professionali o commerciali equivalenti dello Stato membro di stabilimento. Per gli operatori della Confederazione Svizzera (che vengono ammessi alla procedura per scelta dell'Ente concedente), il requisito si comprova mediante documento equivalente rilasciato dall'Autorità competente svizzera, corredato di traduzione in lingua italiana autenticata;

b) per le Cooperative: iscrizione all'albo nazionale delle società cooperative per attività coerenti con l'oggetto della presente procedura;

c) per le Società sportive: essere affiliate ad una o più Federazioni Sportive Nazionali riconosciute dal CONI; per le Società / Associazioni sportive dilettantistiche: essere affiliate a Federazioni Sportive, Discipline sportive associate o Enti di Promozione Sportiva riconosciuti dal CONI;

d) per le Federazioni sportive, Discipline Sportive associate o Enti di Promozione sportiva: essere riconosciuti dal CONI.

I concorrenti della procedura non dovranno trovarsi in una delle condizioni di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023, che qui vengono richiamate nella loro materialità (unitamente alle disposizioni applicative delle cause di esclusione) atteso che si tratta di procedura per concessione di bene pubblico, e non di concessione di servizi, e quindi rilevano i pregressi comportamenti anche in relazione a concessioni di beni pubblici.

Ulteriormente, i concorrenti dovranno comprovare di avere gestito un impianto con piscina, o un centro sportivo per almeno un anno negli ultimi dieci anni senza che siano state pronunciate risoluzioni contrattuali per inadempimento o comunque revoche (ovvero altri atti di scioglimento del rapporto comunque denominati).

È ammessa la partecipazione mediante RTI (costituendi o costituiti) dei soggetti di cui al precedente comma 1, per cui si farà riferimento alla disciplina dell'art. 68 del D.Lgs. 36/2023, richiamato anche qui nella sua materialità; trattandosi di concessione di bene pubblico, non è necessario indicare quali prestazioni svolgere ciascuno dei componenti del raggruppamento; in caso di aggiudicazione, tutti i componenti del raggruppamento saranno responsabili in via solidale nei confronti del Comune di Saltrio rispetto agli obblighi del concessionario.

7. Modalità di presentazione delle offerte

Le offerte dovranno essere presentate – a pena di esclusione – in apposita busta sigillata applicando del nastro adesivo sopra il lembo di chiusura, e con apposizione di firma, in modo che la linea di demarcazione attraversi sia la parte fissa della busta che il nastro stesso, e sulla quale sia apposta la dicitura “CONCESSIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DI VIA ROSSINI”.

Tale busta a sua volta dovrà contenere, sempre a pena di esclusione:

A) una busta denominata “A) BUSTA AMMINISTRATIVA”, contenente:

- domanda di partecipazione come da modello allegato con attestazione del possesso dei requisiti mediante dichiarazioni sostitutive di cui agli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, in bollo;
- attestazione di sopralluogo di cui al successivo punto 13;
- documentazione delle pregresse gestioni;
- per i concorrenti in RTI costituito, copia conforme (o comunque attestata conforme all'originale ai sensi del D.P.R. 445/2000) dell'atto di conferimento del mandato con rappresentanza, stipulato nei modi di legge; per quelli in RTI costituendo, atto di impegno alla costituzione del raggruppamento in caso di aggiudicazione sottoscritto da tutti i soggetti offerenti;
- altri documenti menzionati nella domanda di partecipazione, o comunque necessari al fine della partecipazione in relazione al tipo di soggetto che concorre;

A pena di esclusione, oltre a recare la dicitura indicata, la busta dovrà essere sigillata applicando del nastro adesivo sopra il lembo di chiusura, e con apposizione di firma, in modo che la linea di demarcazione attraversi sia la parte fissa della busta che il nastro stesso;

B) una busta denominata “B - BUSTA OFFERTA”, contenente l'offerta a rialzo sul canone di concessione rispetto a quello a base della procedura, ed a ribasso sui corrispettivi per i particolari soggetti di cui al punto 5, come indicato sopra.

A pena di esclusione, oltre a recare dicitura indicata, la busta dovrà essere sigillata applicando del nastro adesivo sopra il lembo di chiusura, e con apposizione di firma, in modo che la linea di demarcazione attraversi sia la parte fissa della busta che il nastro stesso.

Le offerte dovranno pervenire presso il Protocollo comunale, nella sede dell'Ente in Saltrio – via Cavour 37, a pena di esclusione entro e non oltre le 12.00 del giorno 28/08/2026. A

tale fine farà fede data ed orario dell'acquisizione al protocollo comunale.

L'apertura delle buste sarà effettuata da un seggio monocratico, composto dal Responsabile del Servizio Tecnico e due testimoni, in seduta pubblica, avverrà in data 01/09/2026, ore 10:00, con constatazione dei relativi contenuti ed apertura della busta amministrativa. Il seggio di gara si ritirerà poi in seduta riservata per la valutazione della documentazione. Successivamente in seduta pubblica si darà conto delle eventuali esclusioni e si procederà all'apertura delle buste dell'offerta economica dei soggetti ammessi, con lettura delle offerte. Indi il seggio di gara si ritirerà in seduta riservata per la valutazione. Infine si procederà in seduta pubblica alla lettura della graduatoria, con indicazione del soggetto che ha formulato la migliore offerta. Le operazioni del seggio di gara non devono svolgersi necessariamente nel medesimo giorno.

L'affidamento della concessione avverrà comunque successivamente con apposito provvedimento del Comune, una volta espletati gli ulteriori controlli e adempimenti del caso.

8. Esclusioni

Si darà luogo alla esclusione dalla gara:

- qualora l'offerta non sia pervenuta nei termini e con le modalità previste;
- per la mancanza dei requisiti minimi richiesti nel bando;
- nel caso che manchi alcuno dei documenti o delle dichiarazioni richieste.

Si avverte che:

- oltre il termine di presentazione stabilito, non sarà riconosciuta valida alcuna offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente;
- non sarà consentita, in sede di gara, la presentazione di altra offerta;
- non sono ammesse offerte parziali;
- non sono ammesse le offerte in diminuzione in relazione al canone a base di gara, o scontistica espressa in maniera negativa (e cioè di fatto in incremento rispetto alle tariffe / prezzi praticati rispetto alla generalità degli utenti);
- nel caso di offerte che presentino carattere anormalmente alto rispetto all'importo a base di gara, ovvero rispetto alla scontistica offerta, l'Amministrazione si riserva la facoltà di chiedere per iscritto precisazioni in merito agli elementi costitutivi dell'offerta stessa e di escludere l'offerta nel caso in cui non risulti la sua attendibilità e sostenibilità;
- si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida;
- l'Amministrazione si riserva di accertare la veridicità delle attestazioni e delle dichiarazioni presentate richiedendo le relative certificazioni agli enti preposti;
- la mancanza o l'incompletezza di uno o più documenti, o delle offerte, comporterà l'esclusione dalla gara;
- l'impegno della aggiudicataria è valido dal momento stesso dell'offerta (e per i 180 giorni successivi), mentre l'Amministrazione resterà vincolata solo ad avvenuta stipulazione della relativa convenzione;
- L'Amministrazione comunale si riserva inoltre la facoltà di non procedere all'affidamento della concessione in oggetto per ragioni di interesse pubblico.

9. Preferenza per le società e associazioni sportive dilettantistiche, enti di promozione sportiva, discipline sportive associate e federazioni sportive nazionali

In caso di parità di offerte, si darà preferenza all'offerta presentata da soggetto che rientri nell'ambito di società e associazioni sportive dilettantistiche, enti di promozione sportiva, discipline sportive associate e federazioni sportive nazionali.

10. Disciplina del rapporto concessorio

Il rapporto concessorio sarà regolato, oltre a quanto qui previsto, come da schema di convenzione di concessione.

11. Cauzione e assicurazione, penali e revoca della concessione

In caso di aggiudicazione della concessione, il concessionario sarà tenuto a versare una cauzione di Euro 30.000, mediante fideiussione, a garanzia dell'eventuale inadempimento delle obbligazioni nei confronti del Comune assunte alla concessione.

Lo stesso sarà inoltre tenuto a stipulare assicurazione per la responsabilità civile verso terzi e nei confronti del Comune con un massimale di almeno 5.000.000 di Euro.

Le penali per l'inadempimento alle obbligazioni di cui alla convenzione nonché i casi di revoca della concessione, anche per inadempimento, sono regolati nello schema di convenzione.

Il tutto viene meglio precisato nello schema di convenzione di concessione, cui si rinvia.

12. Oneri a carico dell'aggiudicatario

Il soggetto aggiudicatario della procedura sarà tenuto ai seguenti adempimenti nel termine che verrà fissato dall'Amministrazione:

- presentazione, prima della stipula della convenzione di cui alla concessione, della documentazione richiesta;
- versamento delle spese connesse alla convenzione (diritti segreteria, di rogito, bolli, imposta di registro, fiscali, ecc.);
- costituzione delle cauzioni previste;
- stipula della convenzione di concessione presso il Comune di Saltrio nel giorno e nell'ora che verranno indicati dall'ufficio preposto;
- stipula delle polizze assicurative previste.

13. Altri obblighi dei soggetti partecipanti

I soggetti partecipanti sono inoltre tenuti:

- all'indicazione dell'eventuale domicilio eletto (se diverso dalla sede) per le comunicazioni, nonché dell'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC), e del fax ove esistente, parimenti per le comunicazioni;
- a pena di esclusione dalla procedura, ad effettuare sopralluogo prima di presentare l'offerta, allegando ad essa l'attestazione di avvenuto sopralluogo che sarà rilasciata dall'Amministrazione ad esito della sua effettuazione. A tale fine può essere concordato appuntamento con l'Ufficio tecnico, contattabile alla mail tecnico@comune.saltrio.va.it, ovvero al n. di telefono 0332486166 - interno 2 (la richiesta dovrà essere effettuata entro e non oltre il 26/08/2026). Nel caso in cui il sopralluogo sia effettuato da un Delegato, questi dovrà essere munito di espressa delega, corredata di fotocopia di un valido documento di identità del delegante e di un proprio valido documento di identità; ogni soggetto potrà effettuare il sopralluogo per un solo concorrente.

11. Ulteriori indicazioni

Ai fini dell'art. 7 e seguenti della Legge 07.08.1990, n. 241, si comunica che il Responsabile del Procedimento è il Geometra Francesco Pio Miceli - Responsabile del Servizio Tecnico, al quale potranno essere richieste ulteriori informazioni relative al presente bando, previo contatto alla mail tecnico@comune.saltrio.va.it.

Il presente bando sarà pubblicato all'Albo Pretorio e sul sito Internet del Comune.
Per quanto altro non specificato e contenuto nel presente bando si fa riferimento allo schema di convenzione allegato ed alle norme vigenti in materia, altresì con richiamo ai principi di cui R.D. 23.05.1924, n. 827 e ss.mm.ii. ed a quelli della contrattualistica pubblica in quanto pertinenti.

I dati raccolti saranno trattati ai sensi del D.Lgs n.196/2003, nonché del Regolamento UE 2016/679, e ss.mm.ii, esclusivamente nell'ambito della presente procedura.

Saltrio, li 28/07/2026



IL RESPONSABILE
DEL SERVIZIO TECNICO
Geom. Francesco Pio Miceli

(Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (d.lgs. 82/2005))