



**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 - 2020-09-29 - 0101605

### VARESE

Codice Amministrazione: **C\_L682**

Numero di Protocollo: **0101605**

Data del Protocollo: **martedì 29 settembre 2020**

Classificazione: **4 - 8 - 0**

Fascicolo: **2020 / 119**

Oggetto: **PROCEDURA DI EVIDENZA PUBBLICA PER LASSEGNAZIONE DELLA CONCESSIONE DELL'AREA DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATA ANTISTADIO FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE DI UNA PISTA GHIACCIO PROVVISORIA.**

### 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:

**GARDELLI GIANLUCA;1;11627544**  
**VISCONTI GRAZIANO;2;15512677**



COMUNE DI  
**VARESE**

Area I  
Competitività e Semplificazione  
per il Cittadino e le Imprese

PROCEDURA DI EVIDENZA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE DELLA CONCESSIONE DELL'AREA DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATA "ANTISTADIO" FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE DI UNA PISTA GHIACCIO PROVVISORIA.

## AVVISO

Il Comune di Varese, con sede in Varese via Luigi Sacco n. 5 (P.IVA 00441340122), visto l'imminente avvio dei lavori di riqualificazione funzionale e statica del Palazzo del Ghiaccio di via Albani che comporteranno necessariamente l'interruzione delle attività sportive lì praticate per tutto il periodo di durata delle opere previste in progetto, intende assegnare in concessione l'area di proprietà denominata "Antistadio" sita all'interno del plesso sportivo dello stadio comunale "F. Ossola" per la realizzazione e gestione di una pista ghiaccio temporanea, avente le caratteristiche di massima meglio indicate oltre e specificate nel progetto presentato dal concessionario, così come approvato dall'amministrazione, che dovrà essere operativa per tutta la durata dei sopracitati lavori di riqualificazione del Palazzo del Ghiaccio di via Albani, al fine di garantire la continuità di svolgimento delle attività sportive lì praticate. L'impianto potrà avere caratteristiche e funzioni polivalenti, nel senso meglio indicato oltre.

Il comune di Varese metterà gratuitamente a disposizione del concessionario, a titolo di comodato previa sua richiesta, la "macchina del ghiaccio" per tutta la durata dei lavori di riqualificazione del palazzo del ghiaccio. Ultimati i lavori il comune potrà richiedere la restituzione del macchinario.

Il macchinario di cui sopra dovrà essere mantenuto in piena efficienza a cura e spese del concessionario. Nel caso in cui, in esito alla restituzione del macchinario, il comune dovesse affrontare spese di manutenzione eccedenti la normale usura, i relativi oneri saranno addebitati al concessionario.

Il compendio di proprietà comunale, sito in Piazzale De Gasperi a Varese, oggetto della concessione, è meglio identificato nella planimetria allegata al presente avviso.

Complessivamente l'area in assegnazione è di mq. 5.935 circa.



COMUNE DI  
**VARESE**

Area I  
Competitività e Semplificazione  
per il Cittadino e le Imprese

## 1) DURATA DELL’AFFIDAMENTO, CANONE E RISCATTO FINALE

La durata dell’affidamento è fissata in anni 15.

In considerazione della riqualificazione dell’area di proprietà comunale che sarà effettuata a cura e spese del concessionario non sarà richiesto alcun canone.

Al termine del periodo di durata della concessione il Comune potrà chiedere di acquisire la proprietà dei beni mobili, immobili e impianti realizzati dal concessionario sull’area di proprietà comunale, secondo quanto indicato al paragrafo 3.

In tale ipotesi il trasferimento di proprietà non comporterà alcun onere a carico del Comune di Varese.

Nel caso in cui il comune non eserciti la facoltà di cui al secondo comma tutte le strutture, impianti allestiti dal concessionario sull’area comunale dovranno essere disallestite entro trenta giorni dal termine della concessione.

## 2) DESTINAZIONE D’USO

Il concessionario si obbliga a utilizzare l’impianto esclusivamente per gli sport del ghiaccio per i primi due anni di concessione, e comunque fino alla ripresa delle attività sportive presso il rinnovato Palazzo del Ghiaccio di via Albani, previsto per l’inizio della stagione sportiva 2022/23 (ovvero indicativamente 1 ottobre 2022).

Durante i mesi di non funzionamento della pista del ghiaccio nonché per il rimanente periodo di concessione il concessionario potrà utilizzare l’impianto per altre attività di carattere ludico, sportivo e ricreativo (es: mostre, fiere, manifestazioni musicali, attività giovanili ecc.) purché compatibili con le norme di sicurezza e d’uso dell’impianto stesso.

L’installazione della struttura nonché l’ inizio di qualsiasi attività sarà subordinata all’acquisizione del titolo abilitativo previsto dalla normativa di riferimento.

## 3) CARATTERISTICHE DELLA PISTA E SERVIZI ACCESSORI

La proposta progettuale dovrà garantire le seguenti specifiche tecniche minime:

- A. l’impianto dovrà disporre di una pista di ghiaccio di dimensioni 30,00x60,00 metri con caratteristiche tali da garantire lo svolgimento sia di incontri di hockey su ghiaccio (incluso lo sledge hockey) come da regolamenti F.I.S.G. sia per le



- manifestazioni di pattinaggio di figura (pattinaggio artistico su ghiaccio, danza su ghiaccio e pattinaggio sincronizzato);
- B. l'impianto dovrà essere dotato di spazi spogliatoio dedicati, separati per sesso e dotati di numero adeguato di docce e servizi igienici;
  - C. l'impianto dovrà essere dotato di copertura tale da garantire lo svolgimento delle attività, senza interruzioni, per tutta la durata della stagione sportiva (indicativamente dal 1 ottobre al 31 marzo).
  - D. durante il periodo non interessato dalle attività sportive legate al ghiaccio (indicativamente dal 1 aprile al 30 settembre) sarà facoltà del concessionario utilizzare la struttura per altre funzioni di tipo sportivo o ludiche (intrattenimento, ecc.).
  - E. La proposta progettuale potrà prevedere spazi per attività complementari ed integrative (negozi sportivi, ecc...) ad esclusione di attività riconducibili al gioco d'azzardo (sale gioco, ecc...).

Il concessionario resta obbligato alla realizzazione della struttura così come la stessa risulta definita dal progetto dallo stesso presentato in sede di procedura di selezione e approvato dall'amministrazione.

#### 4) ONERI MANUTENTIVI E GESTIONALI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

- allacciamento e riattivazioni dei contatori;
- pagamento consumi energetici, dei consumi idrici, servizi di smaltimento rifiuti e ogni ulteriore onere anche tributario connesso alla gestione, salvo il contributo comunale di cui al paragrafo 5. ;
- custodia e sorveglianza del compendio;
- adeguamenti dell'impianto per lo svolgimento dell'attività sportiva, compresi adeguamenti per la sicurezza, gestione procedure di evacuazione, ogni altro adempimento richiesto dalla normativa;
- prestazione di idonee garanzie assicurative per la responsabilità civile verso terzi per persone o cose;
- obbligo di comunicazione all'Ufficio Sport e di esposizione , con chiarezza e massima visibilità, tutte le tariffe praticate per l'utilizzo dell'impianto;
- manutenzione degli impianti pubblicitari.

#### 5) PROVENTI



COMUNE DI  
**VARESE**

Area I  
Competitività e Semplificazione  
per il Cittadino e le Imprese

Il concessionario potrà incassare tutti proventi derivanti dall'attività dell'impianto per l'intero periodo di concessione.

Parimenti il concessionario potrà stipulare accordi con terzi finalizzati a sponsorizzazioni e/o gestione di messaggi pubblicitari.

In nessun caso il concessionario potrà stipulare accordi di sponsorizzazione o pubblicitari i cui contenuti siano contrari a norme d'ordine pubblico o buon costume ovvero abbiano contenuti discriminanti, violenti o contrari a norme poste a tutela della salute.

Il Comune di Varese, sulla base delle risultanze del piano economico finanziario presentato dal concessionario, corrisponderà un contributo annuale a ristoro delle spese di utenza nella misura indicata nel medesimo PEF.

Il contributo sarà corrisposto esclusivamente per i primi due anni (o frazione di anno) di concessione, e comunque fino alla ripresa delle attività sportive presso il rinnovato Palazzo del Ghiaccio di via Albani.

Il contributo sarà erogato in unica soluzione al termine di ciascun anno solare previa esibizione delle pezze giustificative dell'avvenuto regolare pagamento delle utenze nell'anno di riferimento.

L'importo del contributo erogato sarà pari alla spesa sostenuta per le utenze, documentata con le modalità di cui al precedente comma, anche se inferiore all'importo del contributo stesso come determinato in sede di PEF.

Resta inteso che gli eventuali costi d'utenza eccedenti l'importo del contributo indicato nel PEF rimangono in carico al concedente.

4

## 6) PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE/OFFERTE

Le proposte/offerte, dovranno pervenire, in busta chiusa pena di esclusione della procedura, entro le ore 12,00 del giorno 21.10.2020 al seguente indirizzo:

Denominazione: Comune di Varese  
Servizio responsabile: Ufficio Protocollo  
Indirizzo: Via L. Sacco n. 5 C.A.P. 21100 - Varese

Le proposte/offerte pervenute oltre il termine o recapitate ad uffici diversi (anche se in termine) saranno escluse dalla procedura.

Non è ammessa la presentazione di proposte/offerte via mail o pec.

## 7) COMPOSIZIONE DELLE PROPOSTE

COMUNE DI VARESE - via Sacco, 5 - 21100 Varese - C.F./P.IVA 00441340122  
Centrale Unica di Committenza  
protocollo@comune.varese.it - protocollo@comune.varese.legalmail.it  
tel. 0332 255.111 - fax. 0332 255.357 - www.comune.varese.it



COMUNE DI  
**VARESE**

Area I  
Competitività e Semplificazione  
per il Cittadino e le Imprese

Le proposte offerte dovranno essere composte da una busta recante all'esterno l'indicazione del mittente e la seguente dicitura: NON APRIRE CONTIENE DOCUMENTI PER LA PROCEDURA DI EVIDENZA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE DELLA CONCESSIONE DELL'AREA DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATA "ANTISTADIO" FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE DI UNA PISTA GHIACCIO PROVVISORIA.

La busta contenente la proposta di cui al precedente punto dovrà contenere due distinti plichi così composti

Plico A

a) scheda identificativa dell'operatore con indicazione della ragione sociale, della sede, dei legali rappresentanti e dell'indirizzo postale e p.e.c. per eventuali comunicazioni, (allegato A)

b) relazione di max 4 facciate in formato a4 carattere arial 12 interlinea 1 sulle esperienze pregresse del candidato in relazione ai criteri di valutazione di cui al paragrafo successivo con specifica indicazione del nominativo e del curriculum del responsabile designato della gestione dell'impianto;

5

c) proposta gestionale (allegato B);

d) relazione di max 4 facciate in formato a4 carattere arial 12 interlinea 1 illustrativa della struttura che s'intende realizzare corredata da eventuali tavole grafiche, fotografie depliants illustrativi.

Plico B

a) Piano economico finanziario recante almeno la previsione di costi e ricavi della costruzione e gestione, suddivisa per anno di durata della concessione;

b) dichiarazione sottoscritta dal legale rappresentante contenente l'importo del contributo in conto spese d'utenza chiesto al comune così come risultante dal piano economico finanziario (allegato C).



COMUNE DI  
**VARESE**

Area I  
Competitività e Semplificazione  
per il Cittadino e le Imprese

Ciascun plico dovrà recare all'esterno l'indicazione dei documenti in esso contenuti.

## 8) CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

Nel caso in cui pervenga una sola proposta/offerta, si procederà all'assegnazione del compendio all'operatore, se conforme alle prescrizioni del presente avviso.

In presenza di più proposte/offerta si procederà al confronto concorrenziale sulla base dei criteri di seguito esposti.

### **1) Esperienze pregresse qualificanti le capacità di gestione dell'impianto: max punti 40**

1.1) esperienza maturata nella conduzione di impianti per sport del ghiaccio verranno attribuiti 2 punti per ogni anno di conduzione anche non continuativo ( o frazione di anno superiore a sei mesi) fino ad un massimo di 20 punti. Verranno valutati i periodi di conduzione anche non continuativa fino a massimo 10 anni antecedenti la data di pubblicazione dell'avviso;

1.2) esperienza maturata dal responsabile della gestione dell'impianto. A tale scopo il concorrente dovrà indicare il nominativo del soggetto al quale sarà affidata la responsabilità gestionale ed operativa delle attività dell'impianto per tutta la durata contrattuale. L'esperienza pregressa del responsabile della gestione sarà valutata come segue: verranno attribuiti 2 punti per ogni anno anche non continuativo ( o frazione di anno superiore a sei mesi) di esperienza maturata nella gestione amministrativa di impianti sportivi per gli sport del ghiaccio fino ad un massimo di 10 punti. Verranno valutati i periodi di conduzione anche non continuativa fino a massimo 10 anni antecedenti la data di pubblicazione dell'avviso;

1.3) esperienza maturata dal responsabile della gestione dell'impianto. A tale scopo il concorrente dovrà indicare il nominativo del soggetto al quale sarà affidata la responsabilità gestionale ed operativa delle attività dell'impianto per tutta la durata contrattuale. L'esperienza pregressa del responsabile della gestione sarà valutata come segue: verranno attribuiti 1 punto per ogni anno anche non continuativo ( o frazione di anno superiore a sei mesi) di esperienza maturata nella gestione amministrativa di impianti sportivi di altre discipline fino ad un massimo di 10 punti. Verranno valutati i

6



COMUNE DI  
**VARESE**

Area I  
Competitività e Semplificazione  
per il Cittadino e le Imprese

periodi di conduzione anche non continuativa fino a massimo 10 anni antecedenti la data di pubblicazione dell'avviso;

## **2. Criterio proposta gestionale max punti 20**

per il presente criterio verranno attribuiti:

2.1) punti 5 per la definizione di tariffe agevolate in favore dei giovani di età inferiore agli anni 14, in misura percentuale pari al 10%;

2.3) punti 5 per la definizione di tariffe agevolate in favore delle famiglie con più figli, a partire dal terzo, in misura percentuale pari al 10%;

2.4) punti 10 per l'accoglienza in regime di gratuità di minori in stato di bisogno segnalati dai servizi sociali;

## **3. Proposta tecnica max punti 30**

Verrà valutata dalla commissione la proposta tecnica con particolare riguardo all'impatto ambientale delle proposte di contenimento dei consumi e delle emissioni.

La commissione esprimerà un giudizio complessivo e motivato compreso fra 0 e 30 punti. Nel caso non si raggiunga un accordo il giudizio sarà adottato a maggioranza su proposta del presidente della commissione.

Ciascun commissario potrà far constare il proprio dissenso rispetto al giudizio adottato a maggioranza dalla commissione.

## **4. Valutazione del contributo previsto piano economico finanziario max. 10**

Sarà valutato l'importo del contributo annuale richiesto al comune per le spese d'utenza. Il punteggio sarà attribuito con il seguente algoritmo:

$$(C_{min}/C_{r.i}) * 10$$

Dove:

$C_{min}$  = contributo minimo richiesto in sede di gara;

$C_{r.i}$  = contributo richiesto dal concorrente  $i$ .simo



COMUNE DI  
**VARESE**

Area I  
Competitività e Semplificazione  
per il Cittadino e le Imprese

## 9) PROCEDURA

L'apertura delle buste contenenti le proposte/offerte avverrà in seduta pubblica presso la sala riunioni della CUC in Varese Via sacco n. 5 (piano primo) il giorno 22.10.2020 a partire dalle ore 9:00.

L'esame delle proposte tecniche verrà effettuato dalla commissione in seduta riservata.

In seduta pubblica, comunicata ai concorrenti con almeno tre giorni di preavviso, si procederà all'apertura del plico B, all'assegnazione del relativo punteggio ed alla redazione della graduatoria finale.

## 10) INFORMAZIONI FINALI

La pubblicazione del presente avviso non vincola l'amministrazione che potrà in ogni momento sospendere, interrompere/revocare la procedura.

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

La presentazione della proposta non vincola questa Amministrazione che potrà decidere di realizzare diversamente l'intervento proposto, come pure nel caso in cui nessuna proposta sia ritenuta idonea all'esito della valutazione condotta dalla commissione.

A seguito della dichiarazione di idoneità tecnica pronunciata dall'apposita commissione l'amministrazione assumerà la dichiarazione di pubblico interesse conseguentemente il dirigente competente provvederà ad aggiudicare la concessione.

I dati personali acquisiti obbligatoriamente dall'Amministrazione ai fini dell'accertamento dei requisiti di partecipazione degli operatori economici, saranno trattati, raccolti e conservati presso la Centrale Unica di Committenza della stazione appaltante, esclusivamente per finalità inerenti la procedura di gara, l'aggiudicazione e la gestione del contratto, secondo quanto previsto dal Regolamento UE n. 679/2016 in materia di protezione dei dati personali. Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Varese. Si precisa che il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e a correttezza nella



COMUNE DI  
**VARESE**

Area I  
Competitività e Semplificazione  
per il Cittadino e le Imprese

piena tutela del diritto dei concorrenti e della loro riservatezza. L'informativa di cui agli artt. 13 e 14 del citato Regolamento UE 689/2016 è pubblicata sulla Home Page del sito dell'Ente, accessibile mediante collegamento all'indirizzo [www.comune.varese.it](http://www.comune.varese.it) - sezione "Informativa Privacy" nonché visionabile e scaricabile mediante accesso diretto al seguente link: <http://www.comune.varese.it/informativa-privacy>.

Per informazioni:

Denominazione: Comune di Varese

Servizio responsabile: Area X- Unità di progetti Impianti sportivi (Arch. Mora Alessandro)

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

Telefono: 0332255263

Telefax: 0332255313

Posta elettronica (e-mail): [alessandro.mora@comune.varese.it](mailto:alessandro.mora@comune.varese.it)

Indirizzo Internet (URL): [www.comune.varese.it](http://www.comune.varese.it)

Profilo di committente: <http://www.comune.varese.it/bandi-di-gara-ar>

IL DIRIGENTE REGGENTE CAPO AREA X  
Arch. Gianluca Gardelli

PER IL DIRIGENTE CAPO AREA I  
La PO Capo Sezione C.U.C.  
Dott. Graziano Visconti

9

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: GARDELLI GIANLUCA;1;11627544 VISCONTI GRAZIANO;2;1551267

COMUNE DI VARESE - via Sacco, 5 - 21100 Varese - C.F./P.IVA 00441340122

Centrale Unica di Committenza

[protocollo@comune.varese.it](mailto:protocollo@comune.varese.it) - [protocollo@comune.varese.legalmail.it](mailto:protocollo@comune.varese.legalmail.it)

tel. 0332 255.111 - fax. 0332 255.357 - [www.comune.varese.it](http://www.comune.varese.it)