



## COMUNE DI CASTELLANZA

Provincia di Varese

C.F. e P.IVA n° 00252280128

Via Rimembranze, 4 – 21053

Indirizzo Web: [www.comune.castellanza.va.it](http://www.comune.castellanza.va.it) – E-mail: [comune@comune.castellanza.va.it](mailto:comune@comune.castellanza.va.it)

### OGGETTO: AVVISO ESPLORATIVO PER INDAGINE DI MERCATO PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL CENTRO SPORTIVO “PALABORSANI” DI CASTELLANZA

#### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

**In esecuzione** di quanto previsto nel DUP 2023-2025 approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 30/03/2023 che per il Centro Sportivo PalaBorsani riporta: "obiettivo dell’Amministrazione Comunale è di non proseguire l’affidamento *in house* e di concedere a un soggetto terzo l’impianto sportivo”;

**Vista** la deliberazione di indirizzi della Giunta comunale n. 53 del 07/06/2023 avente ad oggetto “Centro Sportivo PalaBorsani – indirizzi per la gestione”;

**Richiamata** la determinazione del Responsabile del Settore Istruzione, Cultura, Sport n. 354 del 08/06/2023, avente ad oggetto “Approvazione avviso esplorativo per indagine di mercato finalizzata alla concessione del Centro Sportivo PalaBorsani” di Castellanza

#### Premesso che :

- Fino al 31/07/2024 il PalaBorsani è gestito *in house* dalla società partecipata C.S.P.;
- Il PalaBorsani è un impianto polisportivo che consente la pratica in contemporanea di diverse discipline e lo svolgimento di competizioni agonistiche di discreta rilevanza. Le dimensioni e le caratteristiche dell’impianto travalicano i bisogni espressi dalla sola comunità cittadina e consentono un utilizzo da parte di una utenza sovraterritoriale;
- Ai sensi dell’art.6, c.1 del D.Lgs 38/2021 “l’uso degli impianti sportivi in esercizio da parte degli enti locali territoriali è aperto a tutti i cittadini e deve essere garantito, sulla base di criteri obiettivi, a tutte le associazioni sportive”;
- Il Palaborsani deve quindi mantenere una funzione pubblica a tutti gli effetti, ovvero non deve caratterizzarsi per una sorta di uso esclusivo del gestore, il quale deve consentire che, per tutta la durata della concessione, sia realmente aperto alla comunità territoriale e all’associazionismo sportivo ed eventualmente sociale e culturale;
- Interesse e obiettivo principale dell’Amministrazione Comunale è di concedere l’utilizzo del Centro sportivo PalaBorsani per favorire lo sviluppo della pratica delle attività sportive compatibili con le destinazioni d’uso delle strutture e delle attrezzature;
- Il Concessionario dovrà, oltre che assicurare lo svolgimento di attività sportive e aggregative in linea con la destinazione d’uso dell’immobile e delle sue pertinenze, garantire il suo buon funzionamento, la riqualificazione e l’ammodernamento della struttura e delle attrezzature come meglio descritto in seguito;

#### RENDE NOTO

Con il presente Avviso esplorativo che s’intende effettuare un’indagine preordinata a conoscere l’assetto del mercato di riferimento e la platea di operatori economici interessati

all'ammodernamento e riqualificazione con successiva gestione e conduzione del centro sportivo Palaborsani.

L'Amministrazione comunale di Castellanza, infatti, è orientata a favorire la consultazione e la partecipazione di Operatori Economici, Associazioni e Società sportive dilettantistiche, Enti di promozione sportiva, discipline sportive associate e federazioni sportive nazionali. Tali soggetti sono invitati a manifestare il proprio interesse, in modo non vincolante per l'Ente, a essere invitati a consultazioni in merito alla conduzione pluriennale del PalaBorsani.

L'interessato a partecipare deve prendere visione dei luoghi in quanto, qualora si avviasse un procedimento per la concessione del Centro Sportivo, questa avverrà nello stato di fatto in cui si trova l'impianto.

### **Art.1 Impianti oggetto della concessione**

Oggetto della concessione, è il Centro Sportivo denominato "PalaBorsani", con l'area verde di pertinenza, sito in via per Legnano, 3 a Castellanza, così costituito (planimetrie 1 e 2 allegate):

- *Palestra A,*
- *Palestra B,*
- *Palestra C,*
- *Palestra D,*
- *Palestra E e sala al piano primo,*
- *Campi Polifunzionali,*
- *Magazzino interno,*
- *Bar + deposito,*
- *Spogliatoi,*
- *Scale di collegamento e accesso,*
- *Atrio reception,*
- *Area verde (parco e area pertinenziale antistante al bar),*
- *Spogliatoi,*
- *Due box.*

La concessione della struttura si intende nello stato di fatto degli impianti, delle strutture e delle attrezzature, dell'area a verde.

La capienza della struttura è di 1650 posti a sedere.

### **Art. 2 Termini della concessione**

2.a. Gestione e offerta sportiva

2.b. Riqualificazione ammodernamento dell'impianto

2c. corrispettivi

**2.a.** La concessione prevede in capo all'interessato:

- 1) tutti gli oneri di vigilanza e custodia, pulizia e sanificazione, conduzione tecnica dell'impianto sportivo, le utenze, la manutenzione ordinaria, la manutenzione del verde, il servizio bar;
- 2) la predisposizione e l'organizzazione degli impianti per lo svolgimento delle attività sportive, la programmazione e conduzione del centro sportivo per attività continuative e occasionali, il coinvolgimento delle associazioni sportive dilettantistiche del territorio, i servizi innovativi anche per fasce particolari di popolazione, il coinvolgimento di Enti Istituzioni e simili;
- 3) la richiesta di autorizzazioni e permessi per lo svolgimento delle attività del centro sportivo e l'adeguamento - anche strutturale - ai regolamenti CONI delle federazioni delle discipline sportive praticate, nonché ai regolamenti territoriali e alla normativa in materia di igiene, pubblico spettacolo, prevenzione incendi, sicurezza e simili;

- 4) le assicurazioni, le imposte e tasse e quant'altro dovuto per l'esercizio delle attività;
- 5) l'apertura al pubblico dell'impianto secondo un calendario annuale che ne consenta la più ampia fruizione da parte della collettività;
- 6) eventuali attività di pubblico spettacolo.

**2.b.** La concessione prevede in capo all'interessato tutti gli oneri di realizzazione degli interventi di riqualificazione e ammodernamento, compresi gli oneri di manutenzione straordinaria. In particolare sono ritenuti indispensabili dall'Amministrazione Comunale i lavori come sotto indicati:

- **AREA 1: ADEGUAMENTO IMPIANTO TERMICO**  
L'impianto termico, predisposto secondo un progetto recentemente approvato, necessita di un adeguamento funzionale alla ottimizzazione della gestione degli ambienti da riscaldare. L'impianto di distribuzione richiede una divisione in zone distinte con il rifacimento delle tubazioni vetuste.
- **AREA 2: MIGLIORAMENTO E AMPLIAMENTO SPOGLIATOI**  
L'ampia gamma di sport praticabili all'interno del PalaBorsani e la loro contemporaneità, nonché la possibilità di realizzare eventi, richiede spogliatoi e servizi igienici proporzionati alla tipologia e quantità di attività che il concessionario intende porre in essere nel centro sportivo.
- **AREA 3: OTTIMIZZAZIONE RISCALDAMENTO CAMPI POLIFUNZIONALI (tennis/calciotto)**  
L'impianto di riscaldamento necessita di una revisione per ottimizzare la resa e aumentare il confort nell'utilizzo dell'impianto.
- **AREA 4: MIGLIORAMENTO STRUTTURE INTERNO/ESTERNO**  
L'accesso al Centro Sportivo necessita di essere migliorato anche in riferimento alla tipologia e quantità di attività che il gestore intende porre in essere; la struttura esterna necessita di manutenzioni diverse.
- **AREA 5: OTTIMIZZAZIONE IMPIANTI AUDIO / LUCE**  
In riferimento alla tipologia e quantità di attività che il concessionario intende porre in essere nel centro sportivo gli impianti audio e di illuminazione richiedono una revisione per una maggiore efficacia e funzionalità.
- **AREA 6: VALORIZZAZIONE AREA VERDE**  
In riferimento alla tipologia di attività che il concessionario intende porre in essere nel parco adiacente, si rende necessaria, oltre l'ordinaria manutenzione anche la manutenzione straordinaria delle essenze arboree, al fine di valorizzare l'area e permettere una maggiore fruizione degli spazi.

La realizzazione degli interventi sopra indicati è interamente in carico al concessionario compresi i costi sostenuti per progetti preliminari e definitivi che saranno necessari per partecipare al procedimento di concessione.

**2.c.** La concessione prevede in capo all'interessato la definizione delle tariffe e gli introiti derivanti. È richiesta al concessionario la disponibilità per utilizzi gratuiti del Comune per 5 giornate annue.

### **Art. 3 Durata della concessione**

La durata della concessione decorrerà dal 01/08/2024 e sarà commisurata al valore degli investimenti previsti nel progetto. La durata non potrà comunque eccedere i 30 anni.

### **Art. 4 Valore economico della concessione**

Il valore economico della concessione sarà determinato dal Piano Economico Finanziario derivante dal documento di fattibilità tecnica ed economica predisposto dall'Operatore Economico interessato. L'Amministrazione Comunale si riserva di valutare un proprio intervento economico a fronte di tariffe sociali con una ricaduta sulla comunità cittadina.

### **Art. 5 Requisiti di partecipazione**

Possono presentare istanza di partecipazione al presente avviso esplorativo i seguenti soggetti:

Operatori Economici di cui all'art. 3, comma 1, lettera p), del Dlgs 50/2016 nonché gli operatori economici stabiliti in altri Stati membri, costituiti conformemente alla legislazione vigente nei rispettivi Paesi, (Art. 45, c.1 e 2 del Codice), ivi comprese le Società e associazioni sportive dilettantistiche affiliate a Federazioni, Enti o Discipline riconosciute dal CONI, Enti di promozione sportiva, discipline sportive associate e federazioni sportive nazionali riconosciute dal CONI e i soggetti appartenenti al Terzo settore che prevedano nel loro statuto o atto costitutivo le finalità di promozione anche dell'attività sportiva.

Tali soggetti devono autocertificare il possesso del seguente requisito minimo di partecipazione di capacità tecnica e professionale:

→ aver maturato nel quinquennio 2018 - 2022 un periodo continuativo di 24 mesi di gestione di un impianto sportivo pubblico o privato analogo al Centro sportivo PalaBorsani;

oppure

→ aver maturato nel quinquennio 2018 - 2022 un periodo continuativo di 36 mesi di gestione di un impianto sportivo pubblico o privato diverso per tipologia dal suddetto ma multidisciplinare,

e per i quali non sussistano:

- le cause di esclusione di cui all'art. 80, comma 1, lettere a), b), b-bis), c), d), e), f), g); comma 2; comma 3; comma 4 come modificato dal D. L. n. 76/2020 convertito dalla L. n. 120/2020, e dalla L. n. 238/2021; comma 5 lettere a), b), c), c-bis), c-ter), c-quater), d), e), f), f-bis), f-ter), g), h), i), l), m), del Codice; si applicano i commi 6, 7, 8, 9, 10, 10-bis, 11, 12 dell'art. 80 del Codice;
- le condizioni di cui all'art. 53, comma 16-ter, del D.Lgs. n. 165/2001 o che siano incorsi, ai sensi della normativa vigente, in ulteriori divieti a contrattare con la pubblica amministrazione.

#### **Art. 6 Modalità di consultazione dei partecipanti**

I partecipanti al presente avviso esplorativo verranno invitati, a mezzo PEC, per una consultazione entro trenta giorni dalla scadenza dello stesso.

Verranno invitati gli operatori economici in possesso dei requisiti indicati al precedente art.5, che hanno presentato nei termini dichiarazione di interesse secondo le modalità previste al successivo art. 7.

Gli esiti delle consultazioni verranno pubblicati sul sito comunale entro sessanta giorni dalla scadenza del presente avviso.

Successivamente alla consultazione l'Amministrazione comunale si riserva di procedere alla definizione della procedura per l'assegnazione della concessione.

Il presente avviso è da intendersi come mero procedimento esplorativo e pertanto non è indetta alcuna procedura di gara, di affidamento concorsuale e non sono previste graduatorie di merito o attribuzioni di punteggio; in tal modo sono esclusi obblighi negoziali nei confronti del Comune di Castellanza. Il Comune si riserva di sospendere, modificare o annullare in tutto o in parte il procedimento avviato e di non dare seguito a successiva gara per la concessione di cui trattasi, senza che i soggetti partecipanti possano vantare alcuna pretesa

#### **Art. 7 Modalità di partecipazione all'avviso esplorativo**

Gli Operatori Economici interessati, in possesso dei requisiti richiesti all'art.5, dovranno presentare, **entro il giorno 28/06/2023, ore 11:00**, la manifestazione di interesse al presente avviso esplorativo contenente: 1) l'istanza di partecipazione alla consultazione; 2) la dichiarazione sostitutiva ai sensi dell'art. 48 del D.P.R.n. 445 del 28/12/2000 attestante il possesso del

requisito, i cui moduli fac-simili sono allegati al presente Avviso; 3) l'attestazione di avvenuto sopralluogo; 4) informativa privacy sottoscritta; 5) copia documento d'identità.

La presentazione dell'istanza deve avvenire via PEC all'indirizzo [comune@pec.comune.castellanza.va.it](mailto:comune@pec.comune.castellanza.va.it), oppure a mezzo Raccomandata del servizio postale, oppure tramite agenzia di recapito autorizzata, ovvero a mano negli orari di apertura al pubblico, previo rilascio di apposita ricevuta e deve essere indirizzata **all'Ufficio Protocollo del Comune di Castellanza – via Rimembranze 4 – 21053 CASTELLANZA (VA)**.

Il recapito dell'istanza è ad esclusivo rischio del mittente, ove, per qualsiasi motivo non giunga a destinazione in tempo utile.

È possibile ottenere chiarimenti sulla presente procedura mediante l'invio di quesiti all'indirizzo [comune@pec.comune.castellanza.va.it](mailto:comune@pec.comune.castellanza.va.it). Le risposte saranno pubblicate sul sito comunale attraverso l'apposita sezione "bandi di gara" **entro e non oltre il giorno 26/06/2023, ore 12:00**. Non sono ammessi chiarimenti telefonici.

#### **Art. 8 Ulteriori informazioni**

I partecipanti alla procedura sono tenuti a sottoscrivere l'informativa privacy allegata al presente avviso.

Il presente avviso, compresi i relativi allegati è pubblicato presso:

- l'albo pretorio del Comune di Castellanza;
- il sito internet del Comune di Castellanza all'indirizzo: [www.comune.castellanza.va.it](http://www.comune.castellanza.va.it) alla sezione Bandi di gara.

Il Responsabile Unico del Procedimento è: Dott.ssa Roberta Ramella, Responsabile del Settore Istruzione Cultura e Sport,  
tel. 0331 526 260

mail: [roberta.ramella@comune.castellanza.va.it](mailto:roberta.ramella@comune.castellanza.va.it)

Per ulteriori informazioni e chiarimenti, e per fissare l'appuntamento per il sopralluogo obbligatorio è possibile contattare, negli orari di ufficio o inviare una richiesta via e-mail prima della scadenza del presente avviso, al seguente referente:

Ufficio Sport: Voltan Guenda, tel. 0331 526 261, mail: [sport@comune.castellanza.va.it](mailto:sport@comune.castellanza.va.it)

#### **Art. 9 Allegati**

Si allega al presente avviso:

- Modello di istanza di partecipazione (Allegato A)
- Modello di dichiarazione sostitutiva attestante il possesso del requisito (Allegato B)
- 2 Planimetrie
- Informativa sul trattamento dei dati personali (Allegato C)

***Il Responsabile del Settore  
Istruzione Cultura e Sport  
Dott.ssa Roberta Ramella***

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D. Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate