



**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 - 2023-11-22 - 0153355

### VARESE

Codice Amministrazione: **C\_L682**  
Numero di Protocollo: **0153355**  
Data del Protocollo: **mercoledì 22 novembre 2023**  
Classificazione: **6 - 5 - 0**  
Fascicolo: **2023 / 297**

Oggetto: **AVVISO DI MANIFESTAZIONE D'INTERESSE ALLA PRESENTAZIONI DI PROPOSTE DI FINANZA DI PROGETTO RELATIVE ALLA RIQUALIFICAZIONE E SUCCESSIVA GESTIONE DEL COMPARTO DELLO STADIO F. OSSOLA DI VARESE.**

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:

**GARDELLI GIANLUCA** in data 22/11/2023  
**VISCONTI GRAZIANO** in data 22/11/2023



COMUNE DI  
**VARESE**

Area I  
Competitività e Semplificazione  
per il Cittadino e le Imprese

**Varese, data di protocollo**

**AVVISO DI MANIFESTAZIONE D'INTERESSE ALLA PRESENTAZIONI DI PROPOSTE DI FINANZA DI PROGETTO RELATIVE ALLA RIQUALIFICAZIONE E SUCCESSIVA GESTIONE DEL COMPARTO DELLO STADIO "F. OSSOLA" DI VARESE**

**AVVISO PUBBLICO**

**PREMESSA:**

Con il presente avviso l'Amministrazione Comunale di Varese rende noto che è pervenuta una proposta di finanza di progetto, presentata ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 28.2.2021 n. 38 presentata dalla costituenda ATI fra Aurora Immobiliare S.r.l., con sede in Roma, Piazza Giuliano della Rovere n.4, C.F./P.I. 02263200608, - mandataria - e Città di Varese S.r.l., con sede in Varese (VA), Via Speroni n.14, C.F./P.I. 03728940127, - mandante.

Ai fini del rispetto dei principi di trasparenza dell'azione amministrativa di cui all'art. 1 della Legge 7.8.1990 n. 241 e di accesso al mercato di cui all'art. 3 del D.Lgs. 31.3.2023 n. 36 si intende sollecitare gli operatori economici interessati a presentare proposte di finanza di progetto aventi ad oggetto la riqualificazione dello stadio e la successiva gestione. Dando quindi attuazione al principio sancito per la finanza di progetto dal comma 11 dell'art 193 del D.Lgs 31.3.2023 n. 36.

La presentazione nei termini di eventuali ulteriori proposte consentirà al comune di Varese di dichiarare il pubblico interesse della proposta ritenuta più meritevole da parte della conferenza di servizi preliminare di cui all'art. 4 comma 34 del D.Lgs. 28.2.2021 n. 38.

**ART. 1 OGGETTO**

L'oggetto della proposta dovrà riguardare:

a) riqualificazione funzionale dell'impianto sportivo. L'intervento di riqualificazione dovrà garantire la realizzazione di un complesso sportivo multidisciplinare dotato di uno stadio che rispetti i requisiti indicati nel "Sistema Licenze nazionali 2022/2023 e norme programmatiche - Criteri Infrastrutturali - Lega Nazionale Professionisti almeno Serie B" e che sia conforme alle vigenti norme CONI, federali sportive, Vigili del Fuoco ed ATS.



COMUNE DI  
**VARESE**

Area I  
Competitività e Semplificazione  
per il Cittadino e le Imprese

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

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 previste nell'area oggetto della proposta.

## **ART. 3 INQUADRAMENTO GIURIDICO**

L'istituto giuridico di riferimento determinato dalla proposta presentata è al finanza di progetto di cui le norme di cui all'articolo 4 del D.Lgs. 28.2.2021 n. 38.

In ogni caso l'operatore, la cui proposta venga dichiarata di pubblico interesse, assume la qualifica di titolare di una concessione di progettazione/costruzione e gestione.

## **ART. 4 DOCUMENTAZIONE**

- Documento di inquadramento urbanistico;
- Rilievo dell'impianto esistente che può essere scaricato dal presente link:  
<https://archivio.comune.varese.it/download.php?file=CUC//2023//STADIO.zip>

## **ART.5 CORRISPETTIVI E CONTRIBUTO COMUNALE**

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

Ai soli fini del mantenimento dell'equilibrio economico finanziario potrà essere richiesto un intervento pubblico sotto forma di prezzo a tantum ovvero dei altre utilità economiche fra quelle previste dal comma 3 dell'art 4 del D.Lgs. 28.2.2021 n. 38.



COMUNE DI  
**VARESE**

Area I  
Competitività e Semplificazione  
per il Cittadino e le Imprese

## **ART. 6 INFORMAZIONI**

**Denominazione:** Comune di Varese

**Informazioni:** Arch. Alessandro Mora e-mail: [alessandro.mora@comune.varese.it](mailto:alessandro.mora@comune.varese.it)

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

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

## **ART. 7 INDIRIZZO AL QUALE INVIARE LE PROPOSTE**

**Denominazione:** Comune di Varese

**Servizio responsabile:** Ufficio Protocollo

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

## **ART. 8 REQUISITI DEL PROPONENTE**

Possono presentare proposte gli operatori economici così come individuati dall'art. 4 del D.Lgs. 28.2.2021 n. 38 ferma restando l'assenza 94 e 95 del D.Lgs. 31.3.2023 n. 36.

## **ART. 9 COMPOSIZIONE DELLA PROPOSTA**

Le proposte presentate dai promotori dovranno avere contenere il documento documento delle alternative progettuali predisposto ai sensi e con i contenuti dell' art. 2 allegato 1.7 del D.Lgs. 31.3.2023 n. 36, nonché il piano economico finanziario così come previsto dall'art. 4 comma 1 del D.Lgs. 28.2.2021 n. 38.

## **ART. 10 COLLOQUIO INFORMATIVO**

L'operatore economico interessato potrà richiedere al Responsabile Unico del Progetto di essere ammesso ad un'audizione con l'Amministrazione e/o all'effettuazione di un sopralluogo presso le sedi degli archivi interessati.

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:



COMUNE DI  
**VARESE**

Area I  
Competitività e Semplificazione  
per il Cittadino e le Imprese

## **PROPOSTE DI FINANZA DI PROGETTO RELATIVE ALLA RIQUALIFICAZIONE E SUCCESSIVA GESTIONE DEL COMPARTO DELLO STADIO "F. OSSOLA" DI VARESE.**

Il mittente.

**La documentazione di cui all'art. 8 dovrà essere presentata anche su supporto digitale (chiavetta USB) da inserire nella busta contenente la proposta tecnica) in formato aperto e modificabile.**

La proposta dovrà pervenire all'indirizzo indicato all'articolo 6 **entro le ore 12:00 del 27 marzo 2024** 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 dalla conferenza di servizi preliminare convocata ai sensi dell'art 4 comma 4 D.Lgs. 28.2.2021 n. 38.

In via preliminare il dirigente competente procederà in seduta pubblica convocata per il **giorno 29.3.2024 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 in seduta pubblica sarà convocata entro di sette gironi dalla scadenza del termine di presentazione delle offerte la conferenza di servizi preliminare che procederà alla valutazione delle eventuali istanze concorrenti, in ordine di protocollazione, e individuerà quella da dichiarare di interesse pubblico.

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

Il comune di Varese procederà alla dichiarazione di interesse pubblico entro sessanta



COMUNE DI  
**VARESE**

Area I  
Competitività e Semplificazione  
per il Cittadino e le Imprese

giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle proposte.

La conferenza di servizi procede all'analisi tecnica della proposta presentata in sedute riservate ed opera con la presenza di tutti i propri membri; è consentito, tuttavia, delegare un componente della conferenza per lo svolgimento di attività istruttoria e referente su aspetti particolari,.

Il giudizio della conferenza di servizi sarà basato unicamente sui dati e sugli elementi disponibili e ricavabili dalla documentazione presentata a corredo della proposta con esclusione di qualsiasi ipotesi di integrazione.

Potranno, al contrario essere richiesti chiarimenti in merito al significato della documentazione presentata.

La conferenza, esaminata la proposta, esprimerà, un giudizio motivato ed ai soli ai fini dell'eventuale graduatoria assegnerà un punteggio compreso fra 1e 100 alla proposta esaminata.

Nel caso vengano presentate più proposte si formerà, una graduatoria.

Ultimata la valutazione della proposta,il relativo verbale è pubblicato ai sensi del richiamato art. 4 comma 4 del D.Lgs. n. 38/2021

### **ART. 13 PROGETTAZIONE DEFINITIVA-ESECUTIVA**

I proponenti la cui proposta sia stata dichiarata di pubblico interesse saranno ammessi alla presentazione del progetto definitivo-esecutivo conformemente alle norme di cui al DPR 1.8.2011 n. 151 relativo alla prevenzione incendi.

Il progetto definitivo-esecutivo tiene conto delle risultanze della conferenza di servizi e deve avere il contenuto del codice di contratti come specificato nell'allegato 1.7 del D.Lgs. 31.3.2023 n. 36.

Al progetto di cui ai precedenti commi dovrà essere allegata una bozza di convenzione e un piano economico finanziario asseverato come previsto dall'art 4 comma 5 lettere a) e b) del D.Lgs. 28.2.2021 n. 38.

**La documentazione di cui al precedente comma dovrà essere presentata anche su supporto digitale (chiavetta USB) da inserire nella busta contenente la proposta tecnica in formato aperto e modificabile.**

### **ART. 14 VALUTAZIONE DEFINITIVA**



COMUNE DI  
**VARESE**

Area I  
Competitività e Semplificazione  
per il Cittadino e le Imprese

A seguito del deposito della proposta il comune convoca una conferenza di servizi decisoria - in forma semplificata e asincrona come previsto dal comma 8 dell'art 4 del D.Lgs. n. 38/2021 ed entro 60 approva il progetto.

Ai sensi del comma 7 il comune di Varese potrà richiedere adeguamenti e modifiche della proposta da sottoporre alla conferenza di servizi.

Il progetto definitivo-esecutivo approvato è posto a base di gara come previsto dall'art. 4 comma 11 del D.Lgs. n. 38/2021.

### ART.15 INFORMAZIONI FINALI

Potrà essere consentito ai soggetti interessati l'accesso ai luoghi, previo accordo con il tecnico incaricato per le informazioni.

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 conferenza di servizi preliminare di cui sopra;
- b) di non approvare i progetti definitivi-esecutivi qualora non vengano accolte le proposte di modifica integrazioni formulate dal comune;

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.

**Tutte le informazioni ed i dati inerenti gli operatori economici partecipanti alla presente procedura nonché all'eventuale successiva procedura di gara saranno comunicate al comando provinciale della Guardia di Finanza al fine di consentire l'espletamento dei controlli per le finalità di polizia economico finanziaria del Corpo .**

Il presente avviso:

viene pubblicato:

a) all'albo pretorio

b) nel profilo di committente del Comune di Varese al seguente link:

<https://www.comune.varese.it/c012133/zf/index.php/bandi-di-gara/bandi-di-gara/elenco/sezione/attivi?>

[cigRicerca=&data\\_publicazioneDal=&data\\_publicazioneAl=&data\\_scadenzaDal=&data\\_scadenzaAl=&amministrazione\\_aggiudicatrice=&oggetto=manifestazione+di+interesse&ricerca-bandi-di-gara=1](https://www.comune.varese.it/c012133/zf/index.php/bandi-di-gara/bandi-di-gara/elenco/sezione/attivi?cigRicerca=&data_publicazioneDal=&data_publicazioneAl=&data_scadenzaDal=&data_scadenzaAl=&amministrazione_aggiudicatrice=&oggetto=manifestazione+di+interesse&ricerca-bandi-di-gara=1)



COMUNE DI  
**VARESE**

Area I  
Competitività e Semplificazione  
per il Cittadino e le Imprese

c) sul BURL;

viene inviato:

a) all'ordine degli ingegneri della provincia di Varese;

b) all'ordine degli architetti della provincia di Varese:

c) all' ANCE di Varese.

IL DIRIGENTE REGGENTE CAPO AREA X  
Dott. Arch. Gianluca Gardelli

PER IL DIRIGENTE CAPO AREA I  
La P.E.Q. Capo Attività 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: GARDELLI GIANLUCA in data 22/11/2023  
VISCANTI GRAZIANO in data 22/11/202