



Città di Salò

Provincia di Brescia

25087 SALO' (BS) - Lungolago Zanardelli n. 55

PEC: protocollo@pec.comune.salo.bs.it Email protocollo@comune.salo.bs.it

Recapiti telefonici centralino Tel. 0365-296801 -
P.IVA 00559570981 Codice Fiscale 00399840172

Prot. n. 24063

Salò, 07/10/2022

AFFIDAMENTO DIRETTO DELLA GESTIONE GRATUITA DELLA PALESTRA SITA NELLA FRAZIONE DI BARBARANO

AVVISO ESPLORATIVO

PER LA RICERCA DI PROPOSTE PER LA RIQUALIFICAZIONE E PER LA SUCCESSIVA GESTIONE

(ART. 5 DEL DECRETO LEGISLATIVO 28 FEBBRAIO 2021, N. 38)

Descrizione dell'immobile

Il Comune di Salò è proprietario esclusivo

dell'immobile ad uso **PALESTRA**,

sito nella **Frazione di Barbarano**, in Via Benvenuti n. 4,

consistente in un fabbricato posto ai piani terra e primo, collegati fra loro da scala interna, nonché da scale esterne in lati est ed ovest, composta da ingresso, palestra, due spogliatoi e servizi al piano terra, vuoto su palestra, gradinata e terrazzo al piano primo, oltre a corte pertinenziale di proprietà esclusiva al piano terra,

censito nel Catasto Fabbricati, sez. urb., SAL - foglio 28 - con il mappale 11383 - p. T - 1 z.c. 1 cat. D/6 Rc euro 9.674,80,

dell'appezzamento di terreno

della superficie catastale di mq. 1.850, pertinenza dell'immobile di cui al mappale 11383 in quanto adibito a **parcheggio**,

censito nel Catasto Terreni, sezione di Salò, foglio logico 9, con il mappale 11381 di Ett. 00.18.50 vigneto cl. 2 Rd euro 21,50 Ra euro 11,47.

Nel vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) i predetti immobili sono rispettivamente classificati come segue:

- la palestra quale "SP 04: attrezzature e impianti per lo sport e il tempo libero";
- il parcheggio quale "SP 02: spazi per la sosta e il parcheggio dei veicoli".

Gli immobili sono soggetti al vincolo paesaggistico e ambientale di cui all'art. 136, comma 1, lett. d), del Decreto Legislativo n. 42 del 2004 e s.m.i., come "Bellezze d'insieme", apposto con D.M. 8 aprile 1958.

Ai fini degli adempimenti di cui agli articoli 93, 94 e 94-bis del D.P.R. n. 380 del 2001, si deve tener presente che il Comune di Salò è in zona sismica 2.B, con $Ag > 0,20$ (accelerazione massima superiore a 0,20).

Provenienza

Detti immobili sono pervenuti al Comune di Salò in forza di atto di compravendita in data 14 gennaio 2021, n. 13972 di repertorio e n. 8948 di raccolta del Notaio Diego Ferrario di Salò, registrato a Brescia il 12 febbraio 2021 al n. 6874, serie 1T, e trascritto a Brescia il 12 febbraio 2021 al n. 857 R.G. ed al n. 636 R.P.

Descrizione del programma di riqualificazione

La palestra è attualmente inutilizzata ed il Comune di Salò intende promuoverne un uso teso a favorire la pratica sportiva, l'aggregazione e l'inclusione sociale e giovanile.

Per conseguire una ottimale gestione, attraverso una razionalizzazione dei relativi costi, si rende necessario intervenire sulla stessa sotto il profilo dell'**efficientamento energetico**.

Tra gli interventi che in quest'ottica si potrebbero rendere necessari si citano, a mero titolo esemplificativo, l'installazione dell'impianto fotovoltaico, l'installazione dell'impianto solare termico, il rifacimento della centrale termica.

Allo scopo suddetto, si informa che la palestra è attualmente inserita in classe energetica E, secondo quanto risulta dall'attestato di prestazione energetica (cod. id. n. 17170 000261 20), redatto dall'Arch. Cristian Pollini, iscritto all'Albo dei certificatori al n. 1356, e registrato al Catasto Energetico Edifici Regionale in data 9 ottobre 2020, con validità sino al 9 ottobre 2030.

Normativa di riferimento

Il Comune di Salò rende nota la disponibilità di massima all'esame di proposte volte alla gestione della palestra previa riqualificazione della stessa, ai sensi dell'**art. 5 del Decreto Legislativo 28 febbraio 2021, n. 38** (*“Attuazione dell'articolo 7 della legge 8 agosto 2019, n. 86, recante misure in materia di riordino e riforma delle norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi e della normativa in materia di ammodernamento o costruzione di impianti sportivi”*).

Caratteristiche soggettive dei proponenti

Le proposte possono essere **presentate unicamente da associazioni e da società sportive senza fini di lucro.**

I proponenti non devono incorrere, a pena di rigetto, nei motivi di esclusione di cui all'articolo 80 del Codice dei contratti o in altre cause ostative previste dall'ordinamento giuridico.

Manifestazione d'interesse

Le associazioni e le società sportive senza fini di lucro interessate, tenendo presenti le condizioni del presente avviso, possono **manifestare** al Comune di Salò il proprio **interesse ad essere invitate** a presentare una propria autonoma proposta

ENTRO LE ORE 12:00 DI LUNEDÌ 7 NOVEMBRE 2022.

Sopralluogo

Le associazioni e le società sportive senza fini di lucro interessate, per poter presentare sia la manifestazione d'interesse che la successiva proposta,

dovranno **obbligatoriamente** effettuare un **sopralluogo** in sito per **valutare quali interventi di efficientamento energetico potrebbero formare oggetto della proposta per l'affidamento della gestione della palestra**, il sopralluogo sarà effettuato previo appuntamento da concordarsi con il personale dell'Ufficio Tecnico Comunale, telefonando al numero 0365296807 o via mail all'indirizzo lavori.pubblici@comune.salo.bs.it **entro massimo il giorno 2 novembre e** si fa presente che il 4 novembre gli uffici sono chiusi ricorrendo la festa del Santo Patrono.

Proposta di riqualificazione e gestione

La **proposta**, da presentarsi **successivamente**, secondo quanto previsto dalla **lettera d'invito** che verrà inviata dal Comune di Salò, dovrà essere **corredata** dalla seguente documentazione:

- 1) - l'**attestazione** relativa all'effettuazione del **sopralluogo**;
- 2) - il **progetto preliminare** accompagnato dal **piano di fattibilità economico finanziaria** per la riqualificazione della palestra e per la successiva gestione, come comprensivi di qualsiasi eventuale miglioria;
- 3) - la **relazione** che descrive le modalità di gestione della palestra con le indicazioni delle attività che si intendono svolgere, le migliorie che si intendono apportare, unitamente alle relative condizioni economiche e tariffarie da praticare nei confronti degli associati e dell'utenza (c.d. "**Capitolato gestionale**");
- 4) - la **dichiarazione** attestante l'assenza delle **cause di esclusione di cui all'articolo 80 del Codice dei contratti**.

Riconoscimento dell'interesse pubblico del progetto ed affidamento diretto della gestione gratuita dell'impianto sportivo

Se il Comune di Salò riconosce l'interesse pubblico del progetto, **affida direttamente** al proponente la **gestione gratuita** dell'impianto sportivo per una **durata** proporzionalmente corrispondente al valore dell'intervento e comunque non inferiore a cinque anni.

Resta fermo che:

- la palestra rimane di proprietà comunale;

- alla scadenza del periodo di gestione, l'affidamento si risolve di diritto, automaticamente, senza necessità di previa disdetta da parte del Comune di Salò, con il conseguente rientro della palestra nella piena disponibilità dello stesso Comune, senza oneri per quest'ultimo;
- il parcheggio attiguo alla palestra è escluso dalla gestione e resta nella piena ed esclusiva disponibilità del Comune in quanto destinato all'uso pubblico;
- il Comune, compatibilmente con la programmazione dell'attività curata dal gestore, si riserva la possibilità di utilizzare la palestra per organizzare delle manifestazioni, attività, iniziative ed eventi di interesse pubblico.

Garanzie

Per la presentazione della proposta non sono richieste garanzie o cauzioni al fine di favorire la più ampia partecipazione.

La garanzia sarà richiesta solo all'atto della stipula della convenzione e dovrà consistere in una "garanzia definitiva", sotto forma di cauzione o fideiussione, pari al 10 per cento dell'importo dell'investimento, che copre anche il mancato o inesatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali relativi alla gestione dello stesso impianto.

La suddetta garanzia potrà essere costituita a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da imprese di Assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge n. 348 del 10 giugno 1982 di cui all'elenco pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 30 del 6 febbraio 2003 compilato dall'IVASS - allegato 3 - e dovrà prevedere espressamente:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c.;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c.;
- la relativa operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta del Comune di Salò.

Nessun altro deposito cauzionale è, invece, richiesto relativamente alla conduzione dell'impianto in considerazione della specifica modalità attraverso la quale viene affidata la gestione dello stesso.

Obblighi assicurativi

L'aggiudicatario è l'unico ed esclusivo responsabile per l'utilizzo e la gestione dell'impianto sportivo.

L'aggiudicatario assume, di conseguenza, la responsabilità per danni che dovesse arrecare a persone o cose in conseguenza dell'esecuzione dei lavori e della gestione dell'impianto sportivo e delle attività ad essa connesse, sollevando il Comune di Salò da ogni responsabilità al riguardo.

A tale scopo dovrà produrre idonea polizza assicurativa per un massimale adeguato all'atto della stipula della convenzione.

Divieto di sub-affidamento della gestione

Non è ammesso il sub-affidamento della gestione tenendo presenti le caratteristiche soggettive richieste ai proponenti.

Aspetti economici

Il flusso di cassa che l'aggiudicatario dovrà considerare ai fini di una gestione equilibrata è costituito unicamente da quanto versato dagli associati o corrisposto dagli utenti, dalle sponsorizzazioni, da quanto incassato per consentire forme di pubblicità.

Può essere proposta una politica tariffaria agevolata a favore di particolari tipologie di utenti (ad esempio, cittadini del Comune, giovani, anziani, soggetti diversamente abili sotto il profilo motorio, ecc.).

Le tariffe che l'aggiudicatario intende praticare sono comunicate annualmente al Comune ed in ogni caso di aggiornamento delle stesse.

L'aggiudicatario dovrà comunque garantire l'accesso alla palestra e l'uso della stessa senza alcuna discriminazione.

L'aggiudicatario, all'occorrenza, secondo modalità e termini da concordare, si impegna a mettere a disposizione delle scuole di ogni ordine e grado l'impianto sportivo.

Sono a totale carico dell'aggiudicatario tutti i costi operativi relativi alla gestione dell'impianto sportivo (personale, collaboratori esterni, utenze, materiali di consumo, pulizie, manutenzioni ordinarie, altre spese di gestione).

Sono a carico del Comune unicamente le spese di manutenzione straordinaria, con l'esclusione di quelle attinenti agli interventi che sono oggetto della proposta di riqualificazione della palestra.

Alla scadenza della convenzione, l'aggiudicatario dovrà restituire la palestra in uno stato di funzionalità e decoro, fatto salvo il normale deperimento d'uso.

Esame ed approvazione della proposta

La proposta presentata è soggetta ad apposita istruttoria; qualora sia incompleta o si discosti dalle previsioni del presente avviso in modo tollerabile o comunque non in contrasto radicale con gli obiettivi del Comune, in fase istruttoria, questi può richiederne l'integrazione o l'adeguamento.

Il Comune valuta la proposta selezionata, o l'unica proposta in assenza di proposte concorrenti, sotto il profilo della fattibilità. Può invitare il proponente ad apportare e presentare le modifiche necessarie per la sua approvazione.

La proposta è respinta se il proponente non apporta le modifiche o in caso di mancato riscontro da parte del Comune entro due mesi dalla presentazione, fatti salvi il differimento del termine concesso dal Comune con comunicazione scritta e le interruzioni causate dalle integrazioni di cui al precedente paragrafo. L'istruttoria è conclusa con un verbale del RUP.

In presenza di più proposte giudicate ammissibili è selezionata la proposta che meglio risponde agli obiettivi dell'intervento e risulti maggiormente credibile e attuabile, meno onerosa per le utenze e per il Comune, mediante provvedimento motivato, ma senza attribuzioni di punteggi o altre formalità circa i criteri di comparazione.

Il Comune può rifiutare eventuali proposte pervenute dopo la conclusione dell'istruttoria.

L'approvazione della proposta, a cura del competente organo collegiale del Comune, ne comporta la dichiarazione di pubblico interesse ai fini del conseguente affidamento diretto a favore del proponente della gestione gratuita dell'impianto sportivo.

Non è previsto alcun rimborso per i costi sostenuti nella predisposizione della proposta da parte dei proponenti.

Assenza di vincolo giuridico

Il presente avviso non costituisce vincolo alcuno per il Comune il quale, anche dopo la ricezione delle proposte, potrà sospendere, interrompere o comunque non dare seguito all'iniziativa, senza che i proponenti possano vantare diritti o interessi a loro favore.

Tale condizione riguarda sia l'accettazione che l'ammissione delle proposte, sia l'approvazione della proposta eventualmente selezionata.

Stipula della convenzione

Salvo che risulti non più sussistente l'interesse pubblico a contrarre, l'aggiudicatario sarà convocato per la sottoscrizione della convenzione attuativa dell'iniziativa e contestualmente invitato a produrre la documentazione necessaria alla stipula; solo dopo che tale documentazione sarà acquisita, e previa in ogni caso verifica del possesso dei requisiti dichiarati, si procederà alla sottoscrizione dell'atto.

Il contraente si impegna ad eseguire gli interventi entro il termine indicato in sede di proposta, fatta salva la possibilità di eventuali proroghe dello stesso, nonché a fornire al Comune di Salò la documentazione attestante l'avvenuta ultimazione dei lavori e le certificazioni necessarie.

Il contraente si impegna, altresì, ad avviare la gestione dell'impianto sportivo entro il termine indicato in sede di proposta

Controversie

Tutte le controversie derivanti dalla convenzione sono deferite alla competenza esclusiva del Foro di Brescia.

Privacy

Ai sensi de D.lgs.196/03 e s.m.i. le informazioni ed i dati richiesti verranno utilizzati e conservati negli archivi strettamente per gli adempimenti relativi alla procedura di affidamento della gestione dell'impianto sportivo ed alla convenzione successivamente stipulata.

Informazioni

Il presente avviso, con i relativi allegati, è consultabile sul sito web istituzionale del Comune di Salò, alla pagina <https://www.comune.salo.bs.it>

Le informazioni relative al presente avviso possono essere richieste alla seguente e-mail: sport@comune.salo.bs.it oppure al Responsabile del procedimento di seguito indicato.

Il Responsabile del procedimento è la Dirigente dell'Area Servizi alla persona, Dott.ssa Alessandra Butticè, che è contattabile in orario d'ufficio al seguente numero telefonico: 0365-296828.

La documentazione eventualmente occorrente per formulare la proposta può essere liberamente richiesta al Responsabile del procedimento sopra indicato.

La Dirigente dell'Area Servizi alla persona
Dott.ssa Alessandra Butticè