



COMUNE DI
VARESE

Area I
Competitività e Semplificazione
per il Cittadino e le Imprese

*Varese, data e protocollo come
da segnatura informatica*

AVVISO PUBBLICO FINALIZZATO ALL'ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONI D' INTERESSE A PARTECIPARE ALLA PROCEDURA PER LA CONCESSIONE IN USO DEL COMPENDIO COMUNALE DELL' IPPODROMO DELLE "BETTOLE".

Il Comune di Varese, con sede in Varese, Via Sacco n. 5, tel 0332/255111, fax 0332/234686, in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. 6 del 23.1.2025, con il seguente avviso pubblico, ai sensi del R.D. 24.5.1924 n. 827, ed in conformità ai principi di cui al D.lgs. n. 36/2023 in quanto applicabili, intende selezionare soggetti per l'affidamento in concessione d'uso a titolo oneroso del compendio comunale dell'ippodromo delle "Bettole".

PREMESSA

Identificazione catastale del compendio:

Il compendio è così contraddistinto:

In catasto terreni - comune censuario di Varese mapale n. 877 - fabbricato urbano - Ha 15.58.30;

In nuovo catasto Edilizio Urbano partita n. 1302 ai mappali numero 877 - 11392 - 11393 - 11394/1 - 11395 - 11396 - 11397 - 11398- 11399 Via Ippodromo n. 27 piano terreno Categoria E/) - rendita catastale L 57000.

Descrizione del compendio:

Il compendio è costituito dall'impianto ippico e dalle costruzioni, manufatti e locali pertinenziali e/o annessi, comprendenti le aree adibite allo svolgimento delle corse ippiche, tribune, strutture tecniche nonché aree per la ristorazione.

Finalità della concessione:

- l'utilizzo dell'immobile finalizzato allo svolgimento, in via prioritaria, dell'attività ippica, oltre che di attività integrative che abbiano comunque attinenza e siano compatibili con il mondo ippico;
- la valorizzazione e manutenzione dell'immobile, anche con interventi di recupero edilizio a salvaguardia del complesso immobiliare;
- la valorizzazione "sociale" del compendio anche mediante eventi collaterali di aggregazione socioculturale (attività, sportive, ricreative, sociali, culturali).
- creare sinergie positive con gli impianti sportivi (tennis e palaghiaccio) compresi nel medesimo comparto al fine di dare vita ad un insieme integrato di strutture finalizzate

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

allo sviluppo delle attività ricreative e sportive cittadine.

ART. 1 - ARTICOLAZIONE DELLA PROCEDURA

La procedura di concessione immobiliare si svolgerà in due distinte fasi, la prima fase, introdotta dal presente avviso pubblico è finalizzata ad accogliere le manifestazioni di interesse dei potenziali concorrenti. La seconda fase avrà luogo unicamente fra gli operatori che avranno manifestato il loro interesse nella prima fase. A questi operatori sarà inviata apposita lettera con la quale saranno invitati a presentare la loro offerta.

Il presente avviso ha finalità esclusivamente esplorative e non comporta l'instaurazione di alcun obbligo in capo al Comune di Varese che si riserva la facoltà di sospendere, modificare o annullare, in tutto o in parte, il relativo procedimento, senza che gli eventuali soggetti richiedenti possano vantare alcuna pretesa.

ART. 2 - OPERATORI CHE POSSONO CHIEDERE DI ESSERE INVITATI A PRESENTARE OFFERTA.

Sono esclusi dalla gara gli operatori economici per i quali sussistono cause di esclusione di cui all'articolo 94 del d.lgs. n. 36/2023, che qui si applica in analogia essendo espressione del principio generale di capacità a contrarre con la pubblica amministrazione. In caso di partecipazione di consorzi di cui all'articolo 65, comma 2, lettere b) e d), del Codice la sussistenza dei requisiti di cui all'articolo 94 del Codice è attestata e verificata nei confronti del consorzio e delle consorziate indicate quali esecutrici.

Sono comunque esclusi gli operatori economici che abbiano affidato incarichi in violazione dell'articolo 53, comma 16-ter, del decreto legislativo del 2001 n. 165 a soggetti che hanno esercitato, in qualità di dipendenti, poteri autoritativi o negoziali presso l'amministrazione affidante negli ultimi tre anni.

Non potranno essere invitati a presentare offerta gli operatori nei confronti dei quali siano stati accertati inadempimenti in esecuzione di precedenti contratti con il comune di Varese o si siano resi responsabili di danneggiamenti del patrimonio comunale per i quali non sia intervenuto il risarcimento in forma specifica o in numerario.

ART. 3 - REQUISITI DI QUALIFICAZIONE

a) essere iscritto, per le attività economiche inerenti la gestione di ippodromi e relative corse, nel registro della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura, iscrizione da documentare con specifica certificazione. In caso di raggruppamento o consorzio, tale requisito deve essere posseduto da almeno uno dei soggetti raggruppati o consorziati;

b) aver ottenuto il riconoscimento da parte del Ministero delle Politiche Agricole e Forestali, al quale sono state trasferite le funzioni già riconosciute all'ex ASSI, o di analogo ente a livello europeo, quale società di corse. In caso di raggruppamento o

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

consorzio, tale requisito deve essere posseduto da almeno uno dei soggetti raggruppati o consorziati;

Si precisa che in forza del Protocollo d'intesa sottoscritto tra il Comune e il Comando Provinciale di Varese della Guardia di Finanza, finalizzato alla prevenzione, ricerca e contrasto delle violazioni in danno degli interessi economico-finanziari dell'Unione Europea, dello Stato, delle Regioni e degli Enti Locali, connessi all'utilizzo di risorse pubbliche per la realizzazione di opere o la fornitura di beni e/o servizi, saranno trasmesse a detto Comando tutte le informazioni relative alla procedura in oggetto, al fine di consentire le verifiche e gli accertamenti sui soggetti partecipanti alle procedure stessa.

ART. 4 - DURATA

La concessione non potrà avere durata inferiore a 10 (dieci) anni e superiore a 30 (trenta) anni decorrenti dalla stipulazione del contratto, e sarà commisurata all'ammontare degli investimenti per la riqualificazione che il concorrente offrirà in sede di procedura.

Le modalità di calcolo della durata saranno specificate nella lettera d'invito.

ART. 5 - MANUTENZIONI

Saranno a carico del concessionario tutti gli oneri relativi alle utenze ed alle manutenzioni straordinarie ed ordinarie senza eccezione alcuna.

La descrizione degli interventi di manutenzione ordinaria dell'immobile e degli impianti saranno meglio elencati nei capitoli gestionali che saranno messi a disposizione dei candidati nella seconda fase della procedura.

ART. 6 - INTERVENTI DI ADEGUAMENTO

Il Concessionario ha obbligo dell'esecuzione a sua cura e spese, previa presentazione del relativo progetto corredato da preventivi di spesa, degli interventi di adeguamento funzionale del compendio assegnato compresi gli interventi di adeguamento degli impianti idrotermosanitario ed elettrico.

Il concessionario dovrà farsi carico, inoltre, di ogni altro intervento necessario, secondo la vigente normativa, per ottenere le autorizzazioni e/o qualsivoglia atto di assenso prescritto per la corretta funzionalità dell'impianto.

Gli interventi minimi da eseguire a cura del concessionario, con la tempistica prevista di massima di esecuzione degli interventi stessi nonchè l'importo preventivato saranno messi a disposizione dei candidati unitamente alla lettera d'invito a presentare offerta.

ART. 7 - SUBCONCESSIONE

Il concessionario potrà subconcedere attività economiche o di servizio, compresa l'attività di somministrazione di alimenti e bevande nei locali adibito a ristorazione, per un tempo non superiore alla durata della concessione, previa autorizzazione formale del concedente subordinata al buon esito delle verifiche sul possesso in capo al subconcessionario dei requisiti previsti dalle relative disposizioni normative vigenti.

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

La subconcessione non previamente autorizzata dal Comune di Varese darà luogo a decadenza della concessione ed alla responsabilità del concessionario per i danni arrecati al concedente.

In caso di subconcessione previamente autorizzata, il concessionario resta in ogni caso responsabile nei confronti del concedente di tutte le obbligazioni e degli impegni assunti, sollevando il Comune medesimo da ogni pretesa del subconcessionario o da richieste di risarcimento danni avanzate da terzi in conseguenza dell'esecuzione delle attività affidate al subconcessionario.

ART. 8 - CANONE DI CONCESSIONE

Il concessionario dovrà riconoscere al comune di Varese un canone annuale di concessione. Il canone che risulterà offerto ad esito della procedura di selezione dovrà essere corrisposto in rate trimestrali anticipate, presso la Tesoreria Comunale. In caso di ritardo nel pagamento del canone si applicheranno gli interessi per ritardato pagamento nella misura stabilita dal per legge.

ART. 9 - AGGIUDICAZIONE

Si procederà all'aggiudicazione a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta più conveniente sotto l'aspetto tecnico economico. In caso di presentazione di un'unica offerta, si procederà ad aggiudicazione immediata.

Non saranno ammesse offerte economiche in diminuzione, condizionate o non presentate con le modalità previste esplicitamente a pena d'esclusione dal presente avviso.

Si procederà all'aggiudicazione anche nel caso venga presentata anche una sola offerta valida.

Si procederà alla redazione della graduatoria decrescente delle offerte valide.

In caso di parità di offerte si procederà ai sensi dell'art. 77 del R.D. n. 827/24 sorteggio.

Le offerte saranno valutate secondo i seguenti criteri:

- a) PROPOSTA DI GESTIONE DELL'ATTIVITÀ IPPICA: fino a 30 punti;
- b) PROPOSTA DI VALORIZZAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE: fino a 30 punti;
- c) PROPOSTA DI ADEGUAMENTI DEL COMPENDIO IMMOBILIARE FINALIZZATI ALL'ACCOGLIENZA DI ATTIVITÀ INTEGRATIVE : fino a 20 punti;
- b) ESPERIENZA PLURIENNALE NELLA GESTIONE DI IPPODROMI: fino a 10 punti
- c) ENTITA' CANONE OFFERTO : fino a 10 punti;

Le modalità di attribuzione dei punteggi ed i relativi criteri motivazionali saranno indicati nella lettera d'invito a presentare offerta.

ART. 9 - REGIME FISCALE:

Il contratto di concessione a titolo oneroso sarà assoggettato ad imposta di registro e di bollo a totale carico del concessionario e non assoggettato ad IVA.

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

ART. 9 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

Dott. Graziano Visconti - [e mail graziano.visconti@comune.varese.it](mailto:graziano.visconti@comune.varese.it)

ART. 10 - SOPRALLUOGO:

Gli interessati a partecipare alla procedura potranno fissare un appuntamento contattando il Geom. Stefano Papa e-mail: stefano.papa@comune.varese.it per effettuare un sopralluogo presso l'impianto posto a gara.

ART. 11 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

L'istanza deve essere obbligatoriamente composta dai seguenti documenti:

1. Istanza redatta in conformità al modulo allegato A al presente avviso;
2. Dichiarazioni relative al possesso dei requisiti come previste nell'allegato B, sottoscritte, anche ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000. La non veridicità delle autocertificazioni, oltre che le responsabilità penali in caso di dichiarazioni non rispondenti a verità, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la mancata stipulazione della concessione per fatto dell'aggiudicatario, oltre alle ulteriori conseguenze di legge.
3. Documento di identità del dichiarante in corso di validità.

La documentazione dovrà essere redatta in lingua italiana.

Si applica il soccorso istruttorio per il completamento/chiarimento della documentazione presentata assegnando un termine di 10 giorni.

ART. 12 - TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI D'INTERESSE:

Le istanze dovranno pervenire a mezzo servizio postale ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, ovvero a mano, anche a mezzo di terze persone, ad esclusivo rischio del concorrente, entro **il termine perentorio del giorno 12:00 ore 31.3.2025 (a pena di esclusione)**.

Il termine rimarrà fisso anche in caso di scioperi ovvero altre agitazioni dei vettori, salva la facoltà dell'Amministrazione di prorogare il termine.

Le istanze dovranno pervenire, prima della scadenza del termine, all'indirizzo indicato dall'avviso.

Per ragioni operative connesse alla struttura dei servizi, non saranno, quindi, considerate validamente pervenute istanze che vengano consegnate ad Uffici diversi, anche prima della scadenza del termine.

ART. 13 - INDIRIZZO CUI DEVONO ESSERE INVIATE LE OFFERTE:

Comune di Varese

Ufficio Protocollo

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

Via Luigi Sacco n. 5

21100 Varese

Orario di apertura al pubblico da lunedì a venerdì dalle ore 8,30 alle ore 12,30

Saranno prese in considerazione istanze inoltrate mediante p.e.c. - in tale ipotesi i documenti dovranno essere sottoscritti con valida firma digitale - purchè pervenute nei termini al seguente indirizzo: contratti@comune.varese.legalmail.it farà fede la data e l'ora di consegna della documentazione alla predetta casella p.e.c.

ART. 14 - ALTRE INFORMAZIONI:

indirizzo presso il quale possono essere richieste informazioni: Comune di Varese, Area Centrale unica di committenza Via Sacco 5 Varese. La copia dell'avviso con la modulistica di corredo è disponibile e scaricabile dal profilo di committente del Comune di Varese <https://www.comune.varese.it/c012133/zf/index.php/bandi-gara/bandi-gara/bandi>.

Le richieste di chiarimento possono essere inoltrate al medesimo ufficio, esclusivamente per iscritto via mail all'indirizzo contratti@comune.varese.legalmail.it le risposte saranno fornite entro sei giorni lavorativi dal ricevimento

Le risposte ai quesiti rimarranno depositate presso l'Ufficio stesso e saranno pubblicate nel profilo di committente.

ART 15 - TRATTAMENTO DEI DATI

Secondo quanto previsto dal Regolamento UE n. 679/2016 in materia di protezione dei dati personali e dal D.lgs. n. 196/2003, per le parti ancora in vigore, 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 nonché per la rendicontazione del contratto e delle attività ad esse correlate e conseguenti. Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Varese.

Ai sensi e per gli effetti del Regolamento (UE) n. 679/2016 e del D.Lgs. n. 196 del 30 giugno 2003, per le disposizioni non incompatibili con il Regolamento medesimo, i dati forniti dall'operatore economico in relazione alla presente procedura verranno utilizzati unicamente ai fini della conclusione e della esecuzione del contratto di appalto. Si precisa che il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e a correttezza nella piena tutela del diritto dei concorrenti e della loro riservatezza.

L'informativa di cui agli artt. 13 e 14 del citato Regolamento UE 679/2016 è pubblicata sulla Home Page del sito dell'Ente, accessibile mediante collegamento all'indirizzo www.comune.varese.it - sezione "Informativa Privacy" nonché visionabile e scaricabile mediante accesso diretto al seguente link:

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

<https://www.comune.varese.it/zf/index.php/privacy/index/privacy> .

Ai sensi dell'art. 6, comma 1, lett. e), del Regolamento UE n. 679/2016 il trattamento dei dati personali nell'ambito della presente procedura di gara è necessario per l'esecuzione di un compito di interesse pubblico. Il trattamento dei dati è finalizzato esclusivamente alla scelta del contraente ed il loro conferimento da parte degli operatori economici ha natura facoltativa, fermo restando che l'operatore economico che intende partecipare alla gara o aggiudicarsi l'appalto deve obbligatoriamente fornire alla Stazione Appaltante la documentazione richiesta dalla vigente normativa e dal presente disciplinare di gara mediante piattaforma telematica Sintel della centrale di committenza regionale Aria SpA. La mancata produzione dei dati e dei documenti richiesti comporta l'esclusione dalla gara o la decadenza dall'aggiudicazione.

I diritti dell'interessato in materia di protezione dei dati personali, sono quelli stabiliti dall'art. 15 e seguenti del Regolamento UE n. 679/2016, dettagliatamente descritti nell'Informativa Privacy del Comune sopra citata, cui si fa espresso rinvio. I dati raccolti possono essere comunicati al personale della Stazione Appaltante che cura il procedimento di gara ed esibiti nel rispetto della normativa vigente in materia di privacy e di accesso agli atti, ad ogni altro soggetto che vi abbia interesse ai sensi della legge 241/1990 e del d.lgs. 36/2023.

Il Titolare del trattamento dei dati personali, di cui alla presente informativa, e al quale vanno rivolte le istanze per l'esercizio dei diritti sopra indicati, è COMUNE DI VARESE, con sede in VARESE in VIA SACCO, 5. I punti di contatto del Responsabile della Protezione dei dati sono i seguenti: Dott. Giuseppe Leto Barone - tel. 0332/255555 e-mail rpd@comune.varese.it .

Il Dirigente Capo Area III
(Dott.ssa Roberta Pasinato)

Per il Dirigente Capo Area I
La P.E.Q. Capo Attività C.U.C.
(Dott. Graziano Visconti)

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