

GARA N. 32/2010: CONCESSIONE DELLA CONDUZIONE E GESTIONE DEL CENTRO SPORTIVO DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI VENEZIA DENOMINATO «CENTRO SPORTIVO "COSTANTINO REYER"», SITO IN VENEZIA, S. ALVISE CANNAREGIO, 3161, AI SENSI DELL'ART. 30 DEL D.LGS. 163/2006. CIG. N. 052016126F

1 - D: La cauzione per partecipare alla gara può essere sostituita anche da assegno circolare non trasferibile?

R: Sì, può essere costituita anche mediante assegno circolare non trasferibile.

2 - D: I servizi di manutenzione, i servizi di pulizia e le manutenzioni possono essere appaltate a terzi? Se sì, a quali condizioni?

R: No ai sensi dell'art. 6 punto 10 e art. 19 del capitolato d'oneri.

3 - D: Il fondo di accantonamento descritto dagli atti di gara sembra prefigurare un sistema per cui il concessionario si farà carico della manutenzione straordinaria nei limiti del fondo stesso, superati i quali l'onere relativo ricadrà sull'Amministrazione. E' corretta tale interpretazione oppure deve intendersi che è rimesso alla decisione dell'Amministrazione stabilire se gli oneri della straordinaria manutenzione saranno, in detti limiti, a carico proprio od a carico del gestore? Se è corretta tale seconda interpretazione (cioè se compete al Comune stabilire se il fondo va impiegato oppure no) la discrezionalità dell'Amministrazione è assoluta (mero arbitrio) o vi sono dei parametri ai quali fare riferimento? e se sì, quali? (ad esempio, tipo di interventi; carattere urgente o meno dell'intervento – in tal caso, quando un intervento si considera urgente; oggetto della manutenzione; ecc.)

R: Vanno considerati urgenti guasti o rotture imprevisi che precludano il regolare utilizzo della struttura. Comunque in ogni caso vanno preventivamente segnalati all'Amministrazione Comunale come previsto dall'art. 12 che regola in maniera dettagliata quali siano le modalità d'intervento.

4 - D: All'art. 7 del Capitolato vengono indicate effettuabili le attività complementari del concessionario indicando che si possono usare soppalco della piscina e le palestre per "attività compatibili con i servizi del Centro". Si chiede di specificare se anche gli altri locali, non già occupati da attività e comunque idonei e compatibili siano utilizzabili per le attività complementari del concessionario;

R: Ogni altro locale della struttura è utilizzabile dal gestore purchè conforme alle destinazioni d'uso previste con l'assenso degli uffici.

5 - D: Siccome nel bando si dice che il Comune riconoscerà un contributo percentuale sui consumi pagati si chiede se tale contributo verrà calcolato sull'importo dei consumi effettivamente versato, al lordo delle imposte e delle tasse; in caso contrario, si chiede quale sarà il sistema di computo.

R: Al Lordo delle imposte.

6 - D: Risulta da una prima lettura degli atti di gara che se un concorrente propone il massimo rialzo ed un altro il minimo (anzi, nessun rialzo) la differenza dei punteggi ammonta solamente a 16,5 (es. $45/100 \times 30 = 13,5$). In tal modo, però, non corrisponde al vero che l'aspetto economico dell'offerta ha un valore massimo di 30/100, bensì, appunto di soli 16,5/100. Poiché siffatta impostazione svilisce irrimediabilmente il valore dell'offerta economica (si da rendere di fatto la gara già aggiudicabile prima ancora dell'apertura dell'ultima busta) si chiedono chiarimenti in proposito e, in particolare, se non debba giudicarsi più congruo e conforme al bando assumere quali dati di riferimento i rialzi sulla base indicata, anziché gli importi complessivi (cioè comprensivi del minimo imposto dalla lex concursualis).

R: E' stata pubblicata una rettifica al disciplinare di gara relativamente alla formula da applicare per il calcolo del punteggio dell'offerta economica. Tale rettifica è reperibile sul sito web del Comune di

Venezia nella pagina relativa alla gara in questione. In ogni caso il disciplinare di gara non parla mai di importi di rialzo ma di percentuali.

7 - D: Quanto alla redazione del piano economico, nel bando vengono indicate le occupazioni delle palestre e le tariffe che riconoscono le associazioni per il relativo uso; è evidente che per la stesura di un preciso piano economico finanziario è indispensabile conoscere: - le singole occupazioni orarie e le corrispondenti fasce (e quindi a che tariffa corrispondono); - in particolare tale aspetto ha rilievo nel bocciodromo (considerato che vi sono tre campi e che vi è notevole differenza tra la tariffa base e quella anziani) per la quale occorre conoscere la suddivisione per orari e per campi delle due fasce d'età; - non è indicato il periodo nel corso dell'anno dell'utilizzo delle singole palestre suddiviso anche per le diverse categorie d'età (es. inizio al 1 settembre o al 15 settembre oppure le riduzioni di orario e di categorie previste nel mese di giugno). Si chiedono gli **INDISPENSABILI chiarimenti al riguardo. Diversamente, si chiede se è corretto ipotizzare incassi corrispondenti sempre al massimo tariffario, senza incorrere in sospetti di anomalia dell'offerta.**

R: Le concessioni rilasciate dall'Amministrazione Comunale hanno valenza annua e dipendono dal numero e dalla varietà delle richieste con decorrenza generalmente dal 1° al 15 settembre sino alla fine di maggio / 15 giugno. Possono variare di anno in anno. Pertanto si ritiene che si debba fare un calcolo medio che tenga conto delle varie fasce di utenza. E' comunque onere del concorrente la costruzione di un proprio piano economico-finanziario

8 - D: Considerato che il piano economico finanziario deve essere redatto in relazione a tutto il quinquennio si chiede se venga data la garanzia contrattuale dell'effettività di tali occupazioni nei periodi e negli orari che saranno precisati e con il pagamento delle tariffe che saranno specificate. E' incontestabile, infatti, che la rinuncia alla concessione d'uso da parte dei terzi, la modifica delle relative condizioni (ad esempio, riduzione dell'orario, cambiamento della fascia d'età, ecc.) determinano un cambiamento delle condizioni economiche del contratto. Si chiede, dunque, se e quali garanzie vengano fornite circa gli introiti assicurati al gestore dalla percezione delle tariffe da parte dei terzi concessionari, così come saranno specificati. Si chiede, altresì, di quali strumenti dispone il gestore in caso di inadempienza e/o insolvenza del concessionario.

R: Come sopra specificato l'Amministrazione non può garantire le occupazioni costanti nel tempo. Di questo si dovrà tener conto nel piano economico. Il Gestore dovrà segnalare ogni inadempienza all'Amministrazione Comunale che applicherà quanto previsto dal Regolamento d'Uso. Il gestore si potrà rivalere nei confronti del concessionario con le modalità previste dalle leggi vigenti.

9 - D: Con riferimento alla redazione del piano gestionale, nel bando viene richiesto un dettagliato piano delle pulizie. Siccome viene altresì indicato che le scuole medie forniranno pulizia e guardiania negli orari loro dedicati, si chiede di avere dettagliato piano delle pulizie e della guardiania (personale impiegato, tipi di interventi, orari) al fine di poterlo valutare ed integrare nel piano delle pulizie e della guardiania da redigere.

R: Per le scuole comunali vale quanto già detto per le altre attività di palestra (possono variare di anno in anno) con la sostanziale differenza che potranno (come per il passato) utilizzare l'impianto gratuitamente se provvederanno alle pulizie che saranno eseguite alla fine delle attività.

10 - D: Sempre in riferimento al piano gestionale, siccome l'efficacia degli interventi di pulizia può essere inficiata dalla presenza di ingombri, materiali e quant'altro all'interno degli spogliatoi e delle palestre, si chiede di avere conferma, come previsto dal regolamento comunale, che tutte le associazioni e società, al termine della loro attività, debbano completamente liberare i luoghi da loro utilizzati.

R: Eventuali attrezzature necessarie alle attività potranno essere lasciate all'interno delle varie palestre compatibilmente con l'attività sportiva svolta. Il piano delle pulizie dovrà tener conto di ciò. Sarà comunque cura del gestore, sentiti i Servizi Sportivi, trovare la collocazione più idonea.

11 - D: Tra gli obblighi del concessionario indicati nel capitolato, al comma 13 dell'art. 6 è specificato che il gestore deve far usare il centro con la massima cura ed evitare i

danneggiamenti. si chiede di chiarire quali strumenti “coercitivi” siano forniti al gestore per far rispettare all'utenza le norme regolamentari che, in difetto, potrebbero venir violate di continuo, senza possibilità di intervento alcuna da parte del gestore. In tal senso, si chiede anche se, una volta effettuati i richiami del caso, il gestore possa ritenersi libero dagli obblighi considerati.

R: Spetta al Conducente verificare che il Concessionario rispetti le regole, in caso di inadempienza dovrà segnalarlo, come previsto, ai Servizi Sportivi che provvederanno ad attivarsi in merito a seconda della gravità. Il gestore si potrà rivalere nei confronti del concessionario con le modalità previste dalle leggi vigenti.

12 - D: Si chiede di specificare qual è il potere ispettivo delegato al gestore al fine di verificare la corrispondenza dei frequentatori alle categorie d'età dichiarate nelle concessioni.

R: Potrà effettuare i controlli previsti dal regolamento e comunque nel rispetto della legge vigente in materia di privacy.

13 - D: Con riguardo alle penalità individuate dal Capitolato, si chiede di specificare e parametrizzare le seguenti infrazioni: - pulizia dei locali non eseguita o eseguita in modo insoddisfacente; - mancato rispetto della disciplina igienico sanitaria; - atteggiamento non corretto nei confronti dell'utenza (si chiede se si può far riferimento al mancato rispetto della Carta Servizi provata documentalmente).

R: Sarà discrezione dell'Amministrazione a seconda della gravità e o del ripetersi della mancanza come da esempi dell'art. 21.

14 - D: In merito all'utilizzo dei locali dati in concessione si chiede di definire i tempi di risposta cui è tenuta l'amministrazione a fronte di richieste di utilizzo da parte del gestore e modalità di comunicazione. Ciò al fine di programmare la propria attività e le connesse poste economiche, essendo evidente che la realizzazione di un'iniziativa è condizionata dalla necessità di programmarla con un anticipo più o meno ampio (ad esempio, talune manifestazioni sportive o occupazioni occasionali non possono programrarsi con un anticipo maggiore ai 1/2 giorni, a causa delle improvvise richieste di correzione, modifica, disponibilità, ecc. da parte delle associazioni e degli atleti coinvolti).

R: La domanda risulta formulata in maniera non chiara (contrappone una necessità di programmazione a un tempo massimo di programmazione di 1 o 2 giorni...) Qualora l'impianto risulti libero da altre iniziative già programmate (dall'Amministrazione) e il gestore ne richieda l'utilizzo ai Servizi Sportivi per una propria iniziativa con limitato preavviso (1 o 2 giorni) sarà cura dell'Amministrazione compatibilmente con il preavviso dato, verificare la straordinarietà dell'evento e se vi siano i tempi necessari per effettuare l'istruttoria e dare l'eventuale assenso all'utilizzo.

15 - D: Al punto a) della Valutazione del Progetto di Gestione sul Disciplinare di gara si valuta il “Coordinamento varie attività del Centro”. Si chiede cortesemente di esplicitare meglio tale concetto visto e considerato che, essendo l'attività delle palestre avulsa dall'organizzazione della gestione, non risulta chiaro quali siano le attività che debbano essere coordinate ed in che forma;

R: Al gestore spetta il coordinamento di tutto il Centro sia di quanto attivato direttamente sia degli spazi assegnati dall'Amministrazione Comunale. L'attività delle palestre non può essere avulsa sarà solo gestita in maniera diversa. Sta al gestore trovare le soluzioni più idonee affinché vi sia la migliore integrazione e funzionalità. Pertanto per coordinamento si intende la capacità di programmare le proprie attività in sinergia con quelle esistenti, ottimizzando i servizi proposti all'utenza

16 - D: Al punto a) della Valutazione del Progetto di Gestione sul Disciplinare di gara si valuta l'“Organizzazione del personale” nella “modalità di utilizzo e rotazione nei turni valutate in relazione alla loro flessibilità”. Si chiede cortesemente di esplicitare meglio tale concetto.

R: Il gestore dovrà coordinare le varie specifiche funzioni del personale e cercare di coprire ogni orario anche ricorrendo a forme di flessibilità previste dai contratti di categoria affinché siano sempre presenti (o reperibili in tempi brevi se non debbano essere obbligatoriamente presenti) quelle figure necessarie al funzionamento e controllo sia delle attività che degli impianti tecnologici , alla guardiania e alla pulizia e soprattutto alla sicurezza.