



Comune di San Donato Milanese

CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

AREA AFFARI GENERALI, ISTITUZIONALI E FINANZIARI

Ufficio Contratti

MANIFESTAZIONE D'INTERESSE DA PARTE DEI SOGGETTI INTERESSATI ALL'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DELLA PISCINA ESTERNA DEL CENTRO SPORTIVO DI VIA CAVIAGA, 4 PERIODO 01 GIUGNO 2021 - 15 SETTEMBRE 2021.

n.	QUESITI	RISPOSTE
1	1a) IL PEF va fornito solamente sulla base del modello allegato all'avviso? 1b) Non c'è bisogno di una specifica analitica giornaliera della stima di ricavi? 1c) Il PEF in alcune cose si paragonerà al consultivo 2019 da voi fornito. Vorremmo però chiarimenti su quali sono le voci singole che concorrono a determinare le cifre di queste categorie: VIGILANZA: 22.635,00 ONERI CONTRATTUALI: 78:785,00 SERVIZIO CASSA: 6.258,00 MANUTENZIONI 17.433,00 1d) nel Consultivo 2019 dove è citata la voce relativa al canone corrisposto al Comune?	1a) il modello allegato non è vincolante, tuttavia la formulazione deve seguire lo schema fornito; 1b) non è richiesto; 1c) le voci nel consuntivo 2019 sono riportate secondo quanto fornito dal precedente gestore. Sono messe a disposizione dei partecipanti ai fini di far comprendere l'entità complessiva del volume di costi e ricavi. 1d) corrisponde alla voce oneri contrattuali.
2	<u>COMPARTECIPAZIONE SPESA UTENZE</u> <u>: nel consultivo 2019 sono citati</u> <u>14.153,00€ parametri sui ricavi netti iva.</u> Quale è la logica? È una percentuale sui ricavi netti iva, ma quale? Su tutti i ricavi? Compreso sui ricavi dell'attività di bar?	La compartecipazione spese utenza presente nel consuntivo anno 2019 era prevista quale percentuale su tutti i ricavi. Nella presente procedura il partecipante può formulare la proposta di p.e.f. senza vincoli predeterminati.
3	<u>SERVIZI VARI : gestione diretta o</u> <u>appaltatori/fornitori obbligatori?</u> Tutto il personale e la gestione è di libera competenza del gestore? Leggendo le linee guida sembra che ci sia un obbligo a usare appaltatori già esistenti, come impresa di pulizia, vigilanza, cassiere, bagnini o altro Esistono dei vincoli o il gestore è totalmente autonomo?	Tutto il personale e la gestione è di libera competenza del gestore nell'ambito dei servizi e delle aree in concessione.

4	<u>COMUNICAZIONE RICAVI : strumenti e comunicazioni?</u> Visto che i ricavi sono di interesse del Comune dato che le utenze sembra siano parametrizzate sull'ammontare di questi, quale è lo strumento che il Comune necessita? Come comunica il gestore i ricavi al Comune? Dove finisce la competenza del Comune e dove inizia l'autonomia e la privacy del gestore su questi dati sensibili? Ci sono già impiantistiche presenti sotto il profilo casse fiscali o altro?	Il Gestore dovrà presentare a chiusura del periodo contrattuale una relazione gestionale, corredata di rendiconto di tutte le entrate e le spese relative all'impianto in gestione (Art. 6 Linee Guida); non sono presenti casse fiscali;
5	<u>APERTURA ATTIVITA'</u> Visto il termine di apertura minimo da rispettare del 01/06 (e comunque in base alle disposizioni governative in materia di tutela della Salute) quando avviene la consegna dei locali al concessionario per poter iniziare le sistemazioni? Il gestore può decidere di aprire prima del 01/06/2021 se le norme lo consentono?	La consegna può avvenire dopo l'aggiudicazione. Il gestore non potrà aprire al pubblico prima del 01-06-2021.
6	<u>SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE: attestati di sopralluogo e di analogia gestione nel triennio 2018-2020. Tutti gli operatori sopra menzionati devono attestare che, nell'ultimo triennio (2018-2020), hanno gestito impianti sportivi natatori ad uso pubblico o comunque aperti al pubblico, di proprietà privata o pubblica. I proponenti, ai fini dell'eventuale presentazione dell'offerta, devono dichiarare di aver svolto un sopralluogo approfondito nell'impianto natatorio;</u> Nella documentazione sul sito questi due Attestati non esistono. Come bisogna presentarli basta fare due semplici dichiarazioni con le dovute specifiche su carta intestata del Gestore proponente?	La dichiarazione sui requisiti richiesti è presente nell'allegato A1 - dichiarazione integrativa; L'attestato del sopralluogo verrà rilasciato all'atto dello stesso previa richiesta di appuntamento;
7	<u>SCHEMA DI CONTRATTO DI CONCESSIONE</u> Nella documentazione sul sito questo documento non c'è. E' possibile renderlo	Non è previsto nella documentazione della presente procedura.

	disponibile in modo da averne visione preventivamente alla gara?	
8	<u>PEF ASSEVERATO, SOGGETTI PREVISTI CONCESSIONE All. B - Piano economico e finanziario proposto, sulla base dello schema fornito, da rendersi in formato excel editabile e completo delle formule di calcolo, asseverato da soggetti previsti dall'art. 183 c.9 del codice dei contratti.</u> Il PEF può essere asseverato da un Commercialista? Perché visti i costi stratosferici di aziende dedicate alle asseverazioni e la semplicità delle voci ci costa del modulo PEF evitabile fornito sul sito, un commercialista regolamento iscritto all'albo e operante, è in grado di asseverarlo senza dover costringere il Proponente a spese molto alte per partecipare alla manifestazione di interesse. Si chiede di esplicitare i soggetti ammessi all'asseverazione del PEF in oggetto	L'asseverazione deve essere resa dai soggetti previsti dall'art. 183 c.9 del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i..
9	<u>ALLEGATO A da produrre</u> L'allegato A risulta un pò complesso e alcune parti sembrano NON siano dovute in quanto non richieste dall'avviso C'è la possibilità di essere supportati da un vostro funzionario? Perché magari si sbaglia interpretando male le richieste e si rischia quindi di essere esclusi dalla possibilità di affidamento solo per non essere riusciti a fornire tutte le informazioni precise. Si può prendere un'appuntamento? Fissare una call?	Gli uffici non possono fornire attività di supporto alla compilazione dei documenti di gara.
10	<u>PUNTO DI RISTORO</u> Dalle linee guida si evince che il bar ristorante presente non è oggetto della gestione. Ma tale bar ristorante è funzionante e in gestione ad altri? Rimane all'interno dell'area oggetto di questa concessione? Il punto di ristoro che è da costituire e quindi previsto per il nuovo gestore, che caratteristiche deve avere? Ci sono	Il bar-ristorante non è funzionante e rimane escluso dall'area oggetto della manifestazione di interesse. Il punto ristoro può essere fornito attraverso strutture rimovibili a termine della concessione (es. chiosco monoblocco prefabbricato) e consta di un punto limitato a vendita di prodotti, non comprendendo strutture di consumazione cibi. In sede di sopralluogo possono essere

	vincoli particolari su cubatura? Si possono posare dei chioschi stagionali amovibili? Necessitano però del cablaggio di utenze elettrica e idrica. Ci sono zone precise dove dover installare tale ristoro? Se ne può fare più di uno?	verificati i punti di prelievo dell'energia elettrica ed idrica, la cui organizzazione ed allaccio sono di competenza del concessionario.
11	<u>CAPIENZA</u> Esiste una capienza quando la struttura è usata esclusivamente come piscina? E quando è usata per altri scopi, come previsto dalle linee guida al punto 8? Esempio manifestazioni ludiche, somministrazione alimenti e bevande o altro legato all'entertainment.	La capienza è determinata dal concessionario sulla base delle disposizioni normative vigenti in materia, ivi compresi i provvedimenti di natura sanitaria. L'ottenimento delle autorizzazioni sono in capo al concessionario come declinato nelle Linee Guida.
12	<u>TARIFFE;</u> Il gestore è libero di proporre le tariffe che ritiene più opportune? O ci sono dei minimi e dei massimi? Ci sono categorie alle quali vanno garantite delle tariffe particolari?	Il partecipante deve proporre il piano tariffario, ivi comprese eventuali le formule promozionali e/o agevolazioni per eventuali categorie specifiche di utenti. A titolo conoscitivo è reso disponibile nella documentazione di gara il piano tariffario 2019.
13	<u>ARREDO e ATTREZZATURE;</u> Sono già presenti attrezzature date in comodato d'uso al gestore? Lettini? Ombrelloni? Sedie? Tavoli? Materiale per la piscina? Attrezzature di pulizia? Esiste un verbale di consegna delle attrezzature in comodato?	All'interno della struttura non sono presenti attrezzature o arredi oltre quanto presente negli spogliatoi. È previsto un verbale di consegna come definito all'art. 3 delle Linee Guida.
14	<u>CAUZIONE Il Concessionario è tenuto per la sottoscrizione del contratto, a depositare una cauzione definitiva nei termini previsti dall'art. 103 del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i. pari al 10% del valore della concessione, comprensivo del valore della possibile proroga.</u> Quale sono i calcoli che determina il valore della concessione? Si deve calcolare considerando la possibile proroga al 30/09/2021? Ma chi decide se prorogare o meno la durata della concessione? E? Una richiesta del gestore? La cauzione con che modalità va depositata? Fideiussione assicurativa e/o	La cauzione definitiva è determinata ai sensi dell'art. 103 D. Lgs. 50/2016 e s.m.i.; il valore della concessione è determinato ai sensi dell'art. 167 del predetto decreto. La proroga è concessa, in accordo tra le parti, ferme le norme sanitarie al momento in atto. La cauzione può essere resa in tutte le forme consentite dall'art. 93 e 103 del predetto decreto.

	bancaria? Un bonifico? Si può scegliere tra una serie di opzioni come strumento?	
15	<u>CANONE E CONDIZIONI DI PAGAMENTO</u> L'importo del canone sarà rideterminato, ove occorresse ripristinare l'equilibrio economico- finanziario, salvaguardando il rapporto tra il margine operativo lordo e le entrate complessive a consuntivo. Il canone dovuto è quello risultante dall'offerta del Proponente, giusto? In che modo potrà essere rideterminato? In negativo se il conto economico del gestore dimostri l'insostenibilità durante la stagione? Oppure solamente se i giorni di uso della struttura fossero minori di quelli previsti dal periodo 01/06 - 15/09? Il canone e la quota di compartecipazione alle spese per utenze si pagano a fine stagione? Non è chiaro il punto 15 delle LINEE GUIDA	Il canone dovuto sarà quello risultante dall'offerta del concorrente in sede di gara; il canone potrà essere rideterminato in positivo oppure in negativo nel rispetto dell'equilibrio economico finanziario della concessione ed in relazione ai giorni effettivi di apertura della struttura, sempre comunque secondo i presupposti di cui all'art. 165 del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i.. Il partecipante può proporre il canone e l'eventuale quota di compartecipazione alle spese per utenze disciplinate dal p.e.f. prodotto, nei limiti delle Linee Guida.
16	<u>IMPIANTISTICA e MANUTENZIONE STRAORDINARIA;</u> Esisterà un verbale di verifica di funzionalità degli impianti dati in concessione stilato contestualmente alla consegna dei locali? La domanda è volta al fatto che se qualche impianto non funzionasse a dovere dopo qualche giorno di attività, sarebbe onere di chi ripristinarlo? Il Gestore non può conoscere l'uso e la manutenzione del passato di tutta l'impiantistica e quindi è molto rischioso assumersi l'onere della manutenzione straordinaria di impianti che non sono di proprietà del Gestore	Gli impianti e tutto quanto oggetto della concessione sono verificati preventivamente in contraddittorio in sede di verbale di consegna delle strutture. Le competenze sulla manutenzione ordinaria e straordinaria sono definite nelle Linee Guida.
n.	QUESITI	RISPOSTE
17	SI CHIEDE CONFERMA che il PEF come da modello allegato alla manifestazione di interesse più una relazione descrittiva (il tutto asseverato) siano sufficienti e che NON serva articolato con voci come lo sviluppo temporale per tutta la durata della concessione, i prospetti di conto economico, stato patrimoniale e prospetto dei flussi di cassa e gli indicatori di bancabilità. In questo caso	Nella fase di manifestazione di interesse è sufficiente la presentazione del PEF semplificato che valuti per macro dati la sostenibilità della concessione

	non ci sono i tempi per crearlo entro il 14/04/2021 oltre al fatto che i costi per realizzarlo e asseverarlo sono improponibili	
18	SI CHIEDE CONFERMA che il gestore possa proporre liberamente o una percentuale sui ricavi o un fisso stagionale, senza che ci sia un minimo da garantire in sede di presentazione. Come se concettualmente il gestore possa dichiarare di non volere corrispondere nulla per le utenze.	Si conferma che il gestore può proporre o meno una partecipazione alle spese per utenze
19	SI CHIEDE: Dato che quest'anno l'ultimo weekend di Maggio (dove solitamente noi inauguriamo le piscine estive che gestiamo) cade il sabato 29 e la Domenica 30 sarebbe opportuno e costruttivo approfittare e partire di continuo sfruttando appieno il ponte del 02 giugno. Quindi aprire al pubblico dal 29/05/2021. Il gestore una volta preso in carico la struttura, non è autonomo nelle scelte sull'attività? Si potrebbe fare questa eccezione di pochi giorni sulla data di apertura.	Si veda risposta a quesito n. 5.
20	SI CHIEDE quando sarà disponibile il contratto	Il contratto verrà redatto successivamente alla procedura di gara sulla base delle Linee guida della presente procedura
21	SI CHIEDE se ci sono limiti imposti sul tipo di attività di somministrazione alimenti e bevande e sulla posa di tavoli e ombrelloni per le consumazioni sul posto	Il punto ristoro deve essere fornito attraverso strutture rimovibili al termine della concessione in regola con le disposizioni normative relative alla somministrazione alimenti e bevande e Covid 19.
22	SI CHIEDE se tutta l'impiantistica viene fornita funzionante perché nelle LINEE GUIDA (ART 6 pag 4) si parla di obbligo del concessionario anche per interventi edilizi per opere necessarie al corretto funzionamento.	Si, l'impiantistica viene fornita funzionante.
23	Si chiede di mettere a disposizione uno schema di impianti idrico e sanitario. In quello idrico di differenziare l'acqua potabile da quella non potabile. Questo per poter progettare un punto ristoro decoroso ed efficiente e non un chiosco di vendita di materiale	Non è disponibile uno schema dell'impianto idrico sanitario suddiviso (acqua potabile e non).

	confezionato come successo in passato. La cura e la qualità del servizio creano soddisfazione nella clientela che apprezza quando anche in strutture sportive così, trova qualità nella scelta e nel come viene offerta la proposta	
24	SI CHIEDE di avere informazioni sull'impianto di irrigazione e sul suo stato. Se è correttamente funzionante o meno	Impianto di irrigazione è parzialmente funzionante.
25	SI CHIEDE la possibilità che almeno la manutenzione del verde, visto che tutto il complesso sportivo dovrebbe averla già in essere, potrebbe essere gestito ancora dal Comune.	La manutenzione del verde è posta a carico del concessionario ai sensi dell'art. 6 delle Linee Guida
26	SI CHIEDE quando è prevista la chiusura della gara successiva (o invito diretto di affidamento che sia) e una data presunta e veritiera della consegna dell'area visto che lo stato di quasi abbandono della struttura richiede parecchia manutenzione e sistemazione prima di poter avviare l'attività con le relative autorizzazioni	Vedasi risposta al quesito n. 19
n.	QUESITI	RISPOSTE
27	IL TARIFFARIO è da proporre da parte del gestore interessato con l'allegato C e nei documenti di gara è presente quello del 2019 con tante voci. Per una gestione corretta dei flussi con relativo controllo, si chiede delle specifiche perché, vista anche l'ampiezza della struttura non è così semplice regolare e controllare degli utenti che entrano solo per la mattina, da quelli che entrano per due ore o che arrivano per il pomeriggio. Nelle FAQ del 31 03 al punto 12 avete già risposto ma per precisazione SI CHIEDE di specificare dal gestore o se: Tutte le tipologie di tariffe sono obbligatorie con le stesse modalità indicate nel tariffario? Il pomeriggio di solito inizia alle 15 e non alle 14. Si può quindi proporre un cambio d'ora per la validità di tale tariffa? Gli abbonamenti sono obbligatori? Si possono proporre alcuni ma altri non prevederli? La gestione del mattiniero è di	Vedasi risposta al quesito n. 12

	difficile attuazione. Si può non prevedere tale opzione nelle tariffe? La tariffa per associazioni/Centri estivi e nelle strutture da noi gestite hanno un limite orario. Per Esempio solo la mattina entro le 14. Si può limitare la cosa per meglio gestire il servizio? Visto che si pensa possano essere parecchi i gruppi da gestire E' obbligatorio fare i corsi? Nel tariffario si legge QUOTA CORSI ORARIA	
28	CUFFIA E REGOLAMENTO INTERNO DI IGIENE SI CHIEDE CONFERMA che il gestore può autoregolarsi per gli obblighi e il regolamento di comportamento interno, visto anche i rigidi protocolli COVID su distanziamento ed igiene. Nelle strutture da noi gestite c'è l'obbligatorietà della cuffia per l'uso delle vasche, il pannolino contenitivo per i bambini piccoli e altri piccoli accorgimenti per ampliare la fruizione sicura e ordinata della clientela.	Il regolamento è di competenza del gestore, nel rispetto dei limiti normativi e della legge di gara.
29	CAUZIONE DEFINITIVA RISPOSTE: Nelle FAQ del 31 03 al punto 12 avete già risposto ma SI CHIEDE DI SPECIFICARE MEGLIO QUALE SIA LA CIFRA DEL VALORE DI CONCESSIONE VERSO IL QUALE BISOGNA PARAMETRARE LA FIDEIUSSIONE. Capiamo che ci sono gli articoli di riferimento ma interpretarli è molto complicato. Si riesce a specificare meglio? Si chiede di dichiarare espressamente che è ammessa la Fideiussione assicurativa oppure di citare quali sono gli strumenti. E' possibile effettuare un bonifico al Comune al posto di presentare fideiussioni?	Vedasi risposta al quesito n. 14
30	UTENZA TELEFONICA e LINEA INTERNET SI CHIEDE Se è esistente un'utenza telefonica (da riattivare magari) e relativa linea internet perchè necessaria per tante pratiche amministrative	Non è esistente alcuna linea telefonica o connessione internet
31	Buongiorno, in merito alla seduta pubblica si chiede se sarà possibile effettuarla in presenza presso il Comune o se ci sarà un collegamento telematico. Chiediamo, perchè ancora non ci è chiaro, di dirci se alla fine di tale seduta ci sarà l'aggiudicazione oppure se sarà indetta	E' ammessa la partecipazione in presenza alla fase di ammissione. Le fasi successive del procedimento sono regolate dai documenti di gara, cui si rinvia per ogni dettaglio.

una gara successiva. Visto i tempi (apertura per il 01/06 e consegna dei locali senza data precisa: la struttura per aprire necessita almeno 4 o 5 settimane di lavori) ci sembra improbabile poter attendere altro tempo per una gara ma ovviamente è una nostra opinione e chiediamo di capire le intenzioni del Comune	
---	--

12.04.2021

X IL RUP
Geom. Ivan Cavenaghi

IL RESPONSABILE SERVIZIO OO.PP. E GESTIONE INFRASTRUTTURE
Geom. Riccardo Fronzuti
F.to digitalmente