



# Comune di Bagnatica

Provincia di Bergamo

## FAQ alla data del 15.07.2016

### Relativo al bando di selezione pubblica per la concessione di uso e gestione dei locali ad uso pubblico posti al piano terra della Palestra comunale "Flavio Galessi" di Bagnatica, periodo 12.12.2016 – 11.12.2021

---

#### QUESITI E CHIARIMENTI SULLA DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLA SELEZIONE

Eventuali quesiti e chiarimenti relativi alla documentazione relativa alla selezione potranno essere richiesti inviando in tempo utile, e dunque non oltre il decimo giorno antecedente il termine di presentazione dell'offerta, il quesito scritto tramite e-mail a: [sergiostaffiere@comunediagnatica.it](mailto:sergiostaffiere@comunediagnatica.it) indicando nell'oggetto (in MAIUSCOLO): SELEZIONE PALESTRA USO PUBBLICO – RICHIESTA INFORMAZIONI COMPLEMENTARI.

Le risposte verranno formulate entro il sesto giorno antecedente il termine di presentazione dell'offerta, e pubblicate sotto la voce FAQ sul portale del Comune di Bagnatica all'indirizzo [www.comune.bagnatica.bg.it](http://www.comune.bagnatica.bg.it) - sezione Bandi e Appalti.

---

#### QUESITO 1

Un concorrente pone il seguente quesito:

##### ARTICOLO 6 – RESPONSABILITA' DEL CONCESSIONARIO

*"Il Concessionario stipulerà apposita ed idonea polizza assicurativa per responsabilità civile a valere per tutte le attività esercitate nel complesso, di entità corrispondente all'importanza delle attività svolte, restando inteso che il Comune viene esonerato da ogni e qualsivoglia responsabilità in tale materia".*

Tutti i soci/tesserati della \*\*\*\*\* sono tesserati con CSI o FIPAV. Questo tesseramento comporta una copertura assicurativa che include anche la responsabilità civile verso terzi nello svolgimento delle proprie attività. La \*\*\*\*\* essendo affiliata a CSI ha copertura RC per le attività organizzate e gestite direttamente.

Domanda:

- ammessa la necessità di stipulare una polizza per le ore che saranno cedute a terzi dietro corrispettivo, chiediamo se la polizza si debba applicare anche agli spazi e nei tempi di utilizzo della palestra da parte della scuola, delle associazioni e dell'amministrazione comunale.

È possibile avere maggiori dettagli sulla polizza: tipo di copertura, massimale, franchigia, etc.

Risposta:

*La polizza assicurativa per responsabilità civile richiesta per la partecipazione alla selezione deve valere per tutte le attività che si andranno ad esercitare nel complesso sportivo, in modo da esonerare il Comune da ogni e qualsivoglia responsabilità in tale materia. Per una valutazione dell'adeguatezza di eventuali polizze RC già possedute, e per una stima dei massimali e di ogni ulteriore clausola contrattuale, si suggerisce ai concorrenti di farsi assistere da un broker di una primaria compagnia assicurativa.*

#### QUESITO 2

Un concorrente pone il seguente quesito:

##### ARTICOLO 7 – MANUTENZIONI ORDINARIE

Secondo il bando buona parte della manutenzione ordinaria è a carico del concessionario e la palestra non pare al momento essere in condizioni ottimali.

Domande:

- è prevista una completa risistemazione delle finiture e degli elementi edili, idraulici ed elettrici prima della presa in consegna?
- ammesso che il concessionario debba sanare malfunzionamenti e occuparsi di riparazioni varie, chiediamo se il concessionario sia responsabile anche dei danni provocati dalla scuola e nel corso degli eventi organizzati da associazioni e dall'amministrazione comunale.
- per quanto riguarda nello specifico le opere di tinteggiatura chiediamo conferma del fatto che includano, oltre a corridoi e spogliatoi, la palestra nei primi 2 mt e non oltre.
- Sostituzioni di lampade e vetri sono in carico al concessionario a qualsiasi quota debbano essere effettuate? Ad esempio la sostituzione delle lampade sul terreno di gioco deve essere effettuata dal concessionario?

Risposta:

*Il bando di selezione pubblica prevede che "Il Concessionario dovrà provvedere, per tutta la durata della gestione, alla manutenzione ordinaria dei locali, degli spazi e dei beni affidati in concessione con spesa a proprio carico". Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria sono pertanto a carico del Concessionario.*

*Fatto salvo quanto premesso, con riferimento ai quesiti specifici si provvede a chiarire che:*

- *Prima della cessazione del contratto attualmente in vigore (11.12.2016) verrà effettuata una ricognizione generale dello stato dell'impianto sportivo e verrà concordata con l'attuale gestore la realizzazione di eventuali interventi di manutenzione ordinaria non ancora realizzati, o realizzati solo parzialmente, con oneri a suo carico. Eventuali interventi di manutenzione straordinaria ritenuti necessari verranno invece realizzati dall'Amministrazione comunale.*
- *Con riferimento ad eventuali manutenzioni riconducibili alle attività svolte dalle scuole, da altre associazioni o dall'Amministrazione comunale, verrà valutato di volta in volta se gli stessi debbano essere ricondotti per natura e tipologia ad interventi di natura ordinaria o straordinaria. Nel primo caso dovrà provvedere il Concessionario, nel secondo provvederà l'Amministrazione comunale.*
- *In considerazione della particolare struttura dei locali ad uso pubblico della Palestra, e dei significativi oneri riflessi che graverebbero sulla gestione del Concessionario, l'Amministrazione comunale si farà carico delle opere di tinteggiatura che comportino l'ausilio di ponteggi, cestelli e/o altre attrezzature per il superamento di quote elevate. Pertanto, a titolo di esempio: la tinteggiatura degli spogliatoi o dei corridoi sarà a carico del Concessionario, mentre la tinteggiatura delle pareti del campo di gioco sarà a carico dell'Amministrazione comunale.*
- *Per quanto riguarda la sostituzione di lampade e vetri vale quanto detto al punto precedente per le tinteggiature.*

### **QUESITO 3**

**Un concorrente pone il seguente quesito:**

#### **ARTICOLO 8 – PULIZIE E GESTIONE RIFIUTI**

Domande:

- Le scuole svolgono già un servizio di pulizia. E' possibile conoscere tempi e modi per comprendere l'impegno richiesto al concessionario?
- In caso di eventi organizzati dall'amministrazione comunale sono previsti servizi di pulizia specifici (prime e/o dopo) a cura dell'amministrazione stessa?
- È prevista a carico del concessionario il pagamento della TARI. In che misura?

Risposta:

*Per quanto riguarda i servizi di pulizia e gestione rifiuti, il bando prevede espressamente che “Il Concessionario dovrà provvedere, per tutta la durata della gestione, alla pulizia della Palestra comunale ed all’approvvigionamento dei prodotti e delle attrezzature necessarie per le pulizie”.*

*Fatto salvo quanto premesso, con riferimento ai quesiti specifici si provvede a chiarire che:*

- L’Istituto Comprensivo di Bagnatica svolge attualmente un servizio di pulizia con personale proprio teso al ripristino del campo di gioco in seguito al suo uso per fini didattici. Prima dell’insediamento del nuovo Concessionario le parti in causa (Concessionario, Comune e Istituto Comprensivo) provvederanno a rinnovare e coordinare collegialmente il servizio in un’ottica di reciproca collaborazione.*
- Per eventi di particolare rilevanza organizzati dall’Amministrazione comunale, per i quali si rendano necessari interventi specifici di sanificazione degli ambienti, provvederà direttamente l’Amministrazione comunale stessa.*
- No, in considerazione dell’uso pubblico dei locali posti al piano terra della Palestra comunale “Flavio Galessi” non si prevede il pagamento della TARI da parte del Concessionario.*

#### **QUESITO 4**

**Un concorrente pone il seguente quesito:**

##### **ARTICOLO 10 – UTENZE**

Domande:

- Il concessionario avrà accesso ai contatori?
- Il concessionario avrà accesso all'accensione e alla regolazione del riscaldamento?
- Il concessionario avrà accesso all'accensione e alla regolazione della caldaia?

Risposta:

*Con riferimento agli accessi, la risposta è affermativa per tutti i quesiti posti. Le regolazioni verranno concordate con gli uffici del Settore Gestione del Territorio comunale.*

#### **QUESITO 5**

**Un concorrente pone il seguente quesito:**

##### **ARTICOLO 13 – AUTORIZZAZIONI E LICENZE**

Domanda:

- A quali licenze fate riferimento? Non è chiaro cosa significhi poi “Dette autorizzazioni e licenze dovranno essere restituite gratuitamente al Comune”.

Risposta:

*Il Concessionario ha l’obbligo di munirsi delle autorizzazioni e/o delle licenze eventualmente previste dalla legislazione vigente per l’esercizio delle proprie attività nell’ambito della gestione dei locali ad uso pubblico della Palestra comunale “Flavio Galessi”. Al termine della gestione, tali autorizzazioni/licenze dovranno essere restituite al Comune di Bagnatica senza oneri di indennizzo a suo carico.*

#### **QUESITO 6**

**Un concorrente pone il seguente quesito:**

##### **ARTICOLO 14 – SOSPENSIONE E ABBANDONO DEL SERVIZIO**

Domanda:

- Qualora il concessionario prima della scadenza naturale della concessione si trovi nell’impossibilità di continuare nella gestione della palestra verranno applicate penali? Non è chiaro cosa significhi “senza diritto per quest’ultimo (concessionario) di chiedere al Comune indennizzi di sorta per la anticipata cessazione della gestione”.

Risposta:

*In caso di sospensione o abbandono del Concessionario, anche parziale, prima della scadenza naturale della concessione, il Comune potrà risolvere "ipso iure" il contratto di gestione, sostituirsi al Concessionario e, valutate le circostanze specifiche, applicare una penale pecuniaria nei limiti del deposito cauzionale definitivo di cui all'art. 21 del bando di selezione. In caso di anticipata cessazione della gestione il Concessionario non potrà in alcun caso chiedere al Comune indennizzi di sorta per eventuali obbligazioni già assunte, sia in caso di sospensione che di abbandono.*

#### **QUESITO 7**

**Un concorrente pone il seguente quesito:**

##### **ARTICOLO 15 – DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTI – SICUREZZA**

Domanda:

- Il Comune quale proprietario della palestra dispone già di un DVR (Documento di Valutazione Rischi)?
- Scuola e Amministrazione non hanno già un responsabile delle sicurezza?

Risposta:

*La risposta è affermativa per tutti i quesiti posti.*

#### **QUESITO 8**

**Un concorrente pone il seguente quesito:**

##### **ARTICOLO 18 – MODALITA' DI GESTIONE DELLA PALESTRA – UTILIZZI GRATUITI E TARIFFE**

Al punto 18.b.2 si dice "l'utilizzo gratuito dei locali, senza compenso alcuno a favore del Concessionario, limitatamente ad un massimo di n. 20 (venti) ore annue per ciascuna delle associazioni richiedenti, per le attività sportive/culturali di interesse sociale organizzate dalle associazioni del territorio iscritte all'Albo comunale delle associazioni territoriali".

Domanda:

- Le 20h gratuite vanno garantite alle sole associazioni sportive (10) o a tutte le associazioni (31) iscritte all'Albo comunale delle associazioni territoriali che vogliono fare attività sportiva/culturale?
- Se la risposta fosse la seconda vorrebbe dire che potenzialmente il concessionario dovrebbe cedere 620h alle associazioni (oltre alle 100h al comune) gratuitamente, azzerando totalmente ogni possibilità di cessione a pagamento di altre ore.
- I tempi di programmazione delle attività didattiche (settembre) e delle attività sportive/culturali (agosto) appaiono incompatibili con la programmazione di una società sportiva che deve programmare la stagione sportiva per l'anno successivo già a partire da giugno.

Risposta:

*Il Concessionario e il Comune di Bagnatica concorderanno di volta in volta le modalità di accesso gratuito ai locali da parte delle associazioni del territorio, nel limite massimo di n. 20 (venti) ore annue per ciascuna delle associazioni richiedenti, per attività sportive/culturali di interesse sociale. L'interesse sociale dell'attività proposta verrà riconosciuto dall'Amministrazione comunale con la concessione del patrocinio. I dati pluriennali relativi all'attuale gestione consentono di limitare le previsioni a tre/quattro accessi all'anno, per un monte ore stimato di 60/80h. annue.*

#### **QUESITO 9**

**Un concorrente pone il seguente quesito:**

##### **ARTICOLO 24 – VALUTAZIONE DELLE OFFERTE**

Domanda:

- Nella valutazione dell'offerta tecnica e nell'attribuzione dei punteggi non ci sono premialità legate alla territorialità dell'associazione partecipante al bando. È una valutazione che è lasciata alla discrezione della Commissione?

Risposta:

*L'eventuale attribuzione di punteggi per la valutazione dell'offerta tecnica riconducibili alla mera territorialità/residenzialità dei soggetti partecipanti alla selezione contrasta con il principio generale di imparzialità di cui all'art. 3 comma 1 lettera b) della L.R. 14 dicembre 2006 n. 27, così come ribadito dall'art. 30 del D. Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 (libera concorrenza e non discriminazione).*

*Nella valutazione delle offerte si terrà invece conto delle soluzioni e delle proposte progettuali innovative avanzate dai concorrenti per la gestione della Palestra comunale e per l'integrazione con il territorio (art. 24 paragrafo C1 del bando).*

#### **QUESITO 10**

**Un concorrente pone il seguente quesito:**

##### **ARTICOLO 28 – SPESE CONTRATTUALI**

Domanda:

- Quali sono e indicativamente quale ammontare hanno?

Risposta:

*Le spese contrattuali stimate dovrebbero riguardare la sola registrazione del contratto di concessione, per il quale si prevede la stipula di una scrittura privata. Le spese di registrazione dovrebbero ammontare a circa € 250,00 / € 300,00.*

#### **QUESITO 11**

**Un concorrente pone il seguente quesito, ad integrazione del quesito n. 1:**

##### **ARTICOLO 6 – RESPONSABILITA' DEL CONCESSIONARIO**

Domanda:

Resta sempre il grosso dubbio assicurativo: cosa si intende per "tutte le attività che si andranno ad esercitare nel complesso sportivo"? I broker ai quali ci siamo rivolti intendono le "nostre" attività (direttamente organizzate, gestite e controllate) escludendo le attività scolastiche, comunali o di associazioni. Da come è strutturato il bando e la risposta che ci avete fornito al nostro quesito sembra che il "gestore" debba essere assicurato anche per tutte le persone che, a qualsiasi titolo, accedono alla palestra: attività scolastica sia didattica che di saggi/spettacoli di fine anno, attività sportiva di altre associazioni, attività culturali (concerti, spettacoli), manifestazioni comunali (natale sportivo) etc.

Oltretutto in caso di danni alla struttura provocati durante manifestazioni o attività (nostre o di altri) per incuria o mancanza di controllo (ex mozzicone nel cestino che provoca un incendio) l'assicurazione sullo stabile del Comune risarcirà il danno rivalendosi poi sul gestore che quindi è obbligato a stipulare una polizza che copra l'intero valore dell'immobile e degli arredi? Dobbiamo stimare noi il valore dell'immobile?

Risposta:

*Si conferma l'opportunità di prevedere la copertura assicurativa più ampia possibile, senza limitarla alle proprie attività. Il soggetto al quale verrà affidata in concessione la Palestra comunale, infatti, non è tenuto a ragionare in termini di semplice fruitore dell'impianto, bensì di "gestore" e custode vero e proprio della struttura, con tutto quel che ne consegue sul piano giuridico.*

*Per quanto riguarda eventuali danni alla struttura da chiunque provocati durante l'esercizio di manifestazioni o attività, non è evidentemente possibile in questa sede effettuare previsioni in merito singole potenziali casistiche. Per la valutazione dell'opportunità di stipulare una polizza che copra l'intero valore dell'immobile si comunica che il valore catastale della Palestra comunale ammonta a € 814.500,00.*