Città di Paullo

Settore servizi territoriali
Servizio urbanistica e gestione del territorio
Via Mazzini n. 28
20067 Paullo (MI)
T 0290626959-60-62-63-64-66
ufficiotecnico@pec.comune.paullo.mi.it

RISPOSTE AI QUESITI – FAQ 3

Con riferimento all'avviso pubblico esplorativo di manifestazione di interesse per l'affidamento in concessione del servizio di gestione della piscina comunale e degli impianti sportivi annessi, approvato con determinazione n. 572 del 30.10.2026, si dà risposta ai quesiti giunti all'11/11/2026:

1) NATURA DELLA PROCEDURA E PERIMETRO DELLA CONCESSIONE

Domanda: Si chiede conferma che la presente fase non comporti alcun impegno negoziale o assunzione anticipata di obblighi gestionali ed economici da parte degli operatori interessati, restando ogni eventuale impegno subordinato alla successiva procedura e alla definizione dei relativi atti. Con riferimento all'oggetto della concessione, si chiede inoltre di confermare che la consegna comprenderà tutti gli impianti, gli immobili, le attrezzature, le pertinenze e gli asset indicati all'art. 2, nonché le attività accessorie connesse alla loro gestione..

Risposta: La presente fase ha solamente scopo esplorativo e non comporta alcun impegno negoziale né per il Comune né per gli operatori economici. La consegna degli impianti riguarderà tutti gli immobili, attrezzature, pertinenze indicati nell'art. 2 e che meglio saranno specificati nei successivi documenti di gara

2) STATO DEGLI IMPIANTI, DOCUMENTAZIONE E RIPARTIZIONE DELLE RESPONSABILITÀ

Domanda . Al fine di comprendere correttamente il perimetro degli obblighi economici e gestionali, si chiede di chiarire:

(a) quali interventi siano da considerarsi manutenzione ordinaria e quali straordinaria;

(b) se la sostituzione di impianti e apparecchiature tecnologiche, quali caldaie, sistemi di filtrazione, trattamento e ricambio dell'acqua e dell'aria, rimanga a carico del Comune oppure venga trasferita al concessionario;

(c) a chi competano gli interventi relativi a infiltrazioni, cedimenti, problematiche strutturali, difetti costruttivi o malfunzionamenti preesistenti alla consegna;

(d) chi debba sostenere i costi degli eventuali adeguamenti normativi, strutturali, impiantistici e antincendio; se siano presenti manutenzioni arretrate o interventi già individuati come necessari e non ancora eseguiti;

(e) quale sia lo stato attuale di conservazione e funzionalità delle piscine, degli spogliatoi, dei campi sportivi e degli impianti tecnologici.

(f) Si chiede inoltre la disponibilità di una relazione tecnica aggiornata sullo stato degli impianti, corredata, ove disponibile, da certificazioni, verifiche di conformità, documentazione manutentiva e indicazione degli interventi necessari

a), (b), (c) e (d) La distinzione tra manutenzione ordinaria e straordinaria, le relative modalità di intervento e la ripartizione delle responsabilità tra le parti saranno disciplinate nel capitolato e nello schema di convenzione della successiva procedura negoziata.

(e) e (f) La documentazione in possesso dell'-Amministrazione comunale e pertinente ai fini dell'affidamento verrà resa disponibile in fase di gara.

Domanda

Piano di emergenza e sicurezza. Con specifico riferimento al piano di emergenza, evacuazione e primo soccorso, si chiede di confermare che, essendo attualmente tale documento non disponibile, la sua predisposizione sarà a carico del futuro concessionario. Si chiede contestualmente di precisare che il Comune provvederà alla consegna degli impianti in condizioni strutturali e impiantistiche conformi alla normativa applicabile, mettendo a disposizione la documentazione tecnica e le certificazioni necessarie per consentire al concessionario di predisporre il piano e avviare regolarmente l'attività

Il piano di emergenza e sicurezza è stato redatto dalla società SPM sport e non è oggetto della manifestazione di interesse. Sarà onere del concessionario quale datore di lavoro predisporre il proprio piano. Il Comune provvederà alla consegna delle strutture agibili ed autorizzate al funzionamento.

3. UTENZE E COSTI DI GESTIONE

Domanda:

a) *Considerata la natura degli impianti, la presenza di piscine coperte e scoperte e la conseguente incidenza dei consumi energetici e idrici, si ritiene necessario acquisire un quadro storico dei costi.*
Si chiede pertanto: a chi saranno intestate e a carico di chi resteranno le utenze di energia elettrica, gas e acqua;
se siano disponibili i consumi e i relativi costi degli ultimi tre esercizi, possibilmente suddivisi per singola tipologia di utenza;
se siano disponibili dati relativi ai costi storici di manutenzione ordinaria e straordinaria;

Risposta

a) I consumi energetici e idrici, le modalità di ripartizione dei costi e i costi storici, in possesso dell'Amministrazione e pertinenti ai fini dell'affidamento, saranno resi disponibili congiuntamente alla documentazione per la procedura negoziata.

4. INTEGRAZIONE TARIFFARIA E RISERVA DELLE 1.000 ORE ANNUE

Domanda
(...) Si chiede pertanto di conoscere:
il massimale annuale previsto per l'integrazione tariffaria; la tariffa riconosciuta per ciascuna ora effettivamente utilizzata dalle società sportive locali;
le modalità di prenotazione, assegnazione e utilizzo dei campi;
le condizioni di rendicontazione, fatturazione e pagamento dell'integrazione da parte del Comune;
il trattamento delle ore prenotate dalle società sportive ma non effettivamente utilizzate;
se le ore eventualmente eccedenti il limite delle 1.000 annue siano remunerate e secondo quali modalità;
se il limite delle 1.000 ore sia da considerarsi un tetto massimo inderogabile oppure una disponibilità minima che l'Amministrazione potrà incrementare.
Si chiede altresì di chiarire quale sia il valore massimo complessivo dell'integrazione tariffaria considerato nella stima di cui all'art. 5 e come tale valore sia stato determinato

Risposta:

Si conferma quanto previsto dagli artt. 5 e 6 dell'avviso pubblico, precisando che gli ulteriori profili saranno disciplinati nel capitolato, nello schema di convenzione e nel piano economico-finanziario che saranno messi a disposizione degli operatori invitati alla successiva procedura negoziata.

5. VALORE DELLA CONCESSIONE E CANONE ANNUO

Domanda:
Si chiede di conoscere i criteri e le ipotesi utilizzate per la determinazione di tale stima, con particolare riferimento a: numero di utenti e presenze annuali; ricavi previsti per ciascuna attività e tipologia di impianto; ricavi derivanti da corsi, abbonamenti, nuoto libero, attività sportive e utilizzo dei campi; eventuali ricavi accessori derivanti da bar, ristoro, distributori automatici e spazi pubblicitari; tariffe applicate e relativi criteri di determinazione.
Si chiede inoltre se l'Amministrazione possa mettere a disposizione i dati storici di affluenza e di fatturato della gestione precedente, suddivisi per attività

Risposta:

Tutto quanto in possesso dell'amministrazione e ritenuto utile per dare agli operatori invitati la possibilità di produrre la propria offerta ~~te~~cnica ed economica verrà messo a disposizione unitamente alla documentazione per la partecipazione alla procedura negoziata. Quanto al canone annuo, si conferma che il relativo importo a base di gara sarà indicato nella lettera d'invito, come già previsto dall'art. 6 dell'avviso.

6. REQUISITI DI CAPACITÀ TECNICA E PROFESSIONALE E PARTECIPAZIONE ASSOCIATA

Domanda:

Al fine di valutare correttamente la possibile costituzione di un raggruppamento temporaneo di imprese, si chiede di precisare: se il requisito di gestione continuativa di almeno 36 mesi possa essere posseduto da uno dei componenti del raggruppamento se il requisito di fatturato specifico possa essere soddisfatto mediante cumulo dei requisiti dei diversi componenti; se sia necessario che il componente in possesso dell'esperienza specifica assuma il ruolo di mandatario o possa partecipare in qualità di mandante; se e in quale misura l'esperienza del componente specializzato possa concorrere all'attribuzione dei punteggi previsti dall'art. 11

per la selezione degli operatori da invitare. Si chiede inoltre di chiarire se le medesime modalità di partecipazione associata e di ripartizione dei requisiti saranno applicabili anche alla successiva fase di aggiudicazione

Risposta

Si vedano i chiarimenti forniti con le Faq 1 e 2 già presenti su SINTEL e sul sito del Comune di Paullo. Si precisa inoltre che, in caso di partecipazione in raggruppamento, trova applicazione, quanto al possesso dei requisiti di capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale, la disciplina di cui all'art. 68, comma 11, del D.Lgs. 36/2023.

7. OFFERTA TECNICA, INVESTIMENTI E DURATA DELLA CONCESSIONE

Domanda:

a) *Si rileva tuttavia che non risultano ancora definiti né la griglia dei punteggi né il perimetro degli investimenti richiesti al futuro concessionario*
b) *Si chiede pertanto di precisare: quali investimenti saranno considerati obbligatori e quali saranno invece facoltativi e proposti liberamente dal concorrente;*
c) *se siano già stati individuati interventi strutturali o impiantistici che dovranno essere necessariamente realizzati dal concessionario;*
d) *se gli eventuali investimenti richiesti siano destinati a rimanere acquisiti al patrimonio comunale al termine della concessione e se sia prevista una forma di riconoscimento o compensazione per quelli non ammortizzati;*
e) *se la durata quadriennale della concessione sia stata definita tenendo conto degli eventuali investimenti necessari e dei relativi tempi di ammortamento;*
f) *se la griglia definitiva di valutazione tecnica e i relativi criteri di attribuzione dei punteggi saranno resi disponibili unitamente alla lettera d'invito.*
g) *Si ritiene inoltre opportuno conoscere anticipatamente gli eventuali obblighi di continuità del servizio e gli oneri connessi alla clausola sociale prevista dall'art. 2, con particolare riferimento al personale attualmente impiegato, al numero degli addetti, ai livelli contrattuali e al relativo costo aziendale*

Risposta

(a – b – c – d -e -f) La griglia dei punteggi sarà resa disponibile con la Lettera di invito. –Gli eventuali investimenti e le migliorie saranno disciplinati nella documentazione della successiva procedura negoziata.
g) Il numero degli addetti, le qualifiche ed il costo del personale ~~da~~ impiegato nella gestione uscente saranno resi noti, in forma anonima, nella lettera di invito e nella documentazione di corredo.

8. DOCUMENTAZIONE ECONOMICA E TECNICA A SUPPORTO DELLA VALUTAZIONE

Domanda:

Si chiede cortesemente all'Amministrazione di rendere disponibili, ove esistenti: documentazione tecnica e planimetrica degli impianti; inventario delle attrezzature e dei beni oggetto di consegna; documentazione relativa alle certificazioni e alle conformità degli impianti; storico dei consumi energetici e idrici; storico degli interventi manutentivi; dati storici relativi ad affluenza, ricavi e attività svolte; quadro del personale attualmente impiegato e dei relativi costi; eventuali interventi già programmati dall'Amministrazione.

Risposta

La documentazione tecnica ed economica in possesso dell'Amministrazione e pertinente ai fini dell'affidamento verrà resa disponibile agli operatori invitati unitamente alla documentazione della procedura negoziata. Si ribadisce che la presente fase ha carattere esclusivamente esplorativo.

IL RUP

Arch. Andrea Marzioni

Documento agli atti firmato digitalmente