



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

Servizio Gare e Contratti

PROCEDURA TELEMATICA PER LA CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELLA PISCINA COMUNALE OLIMPIA. CIG: BCC92B1B0B

RISPOSTE A RICHIESTE DI CHIARIMENTI 5

Domanda n. 11

1. Primo piano: destinazione d'uso della sala da 136 m², percorsi di accesso e accessibilità.

Si rilevano elementi non coerenti fra loro nella documentazione relativa al piano primo dell'impianto. Da un lato la documentazione di gara presuppone in più punti lo svolgimento, al piano primo, di attività non natatorie. L'articolo 2, comma 11, del capitolato stabilisce che l'impianto «potrà essere destinato anche alla pratica di attività fisico-sportive aventi anche attività cardio-vascolari o cardio-fitness, di potenziamento o altre attività specifiche, svolte con l'ausilio di attrezzature, configurandosi come impianto per il "fitness"»; il comma 6 del medesimo articolo indica fra le finalità della concessione l'«inserimento di funzioni complementari rispetto a quella sportiva»; il paragrafo 2 dell'Allegato B descrive il piano primo come comprendente «una palestra polifunzionale e un'area ristoro/snack a servizio degli utenti»; e il criterio 2.f del disciplinare attribuisce fino a 3 punti alla «promozione e iniziative di attività sportive e corsi diversi dall'attività natatoria da svolgersi all'interno della struttura», negli «spazi della struttura diversi dalle vasche natatorie». Dall'altro lato, l'articolo 3, comma 1, lettera a) del capitolato descrive il piano primo come comprendente «palestra per attività motoria propedeutica all'attività natatoria, area ristoro, magazzino», e la tavola 04 – Pianta piano primo qualifica il locale di 136,00 m² come «Area attività motoria a piedi nudi propedeutica all'attività natatoria». Lo stesso criterio 2.f precisa che «le attività proposte dovranno essere compatibili con la destinazione d'uso degli spazi». Quanto ai percorsi, la tavola 04 restituisce due collegamenti al piano primo. Il primo è la scala che sale direttamente dal piano vasca e che immette nella sala di 136,00 m². Il secondo è l'ascensore, dal cui pianerottolo una porta REI posta di fronte all'uscita dà accesso all'area ristoro, senza che in planimetria sia riportata alcuna limitazione d'uso; una seconda porta REI, posta sulla sinistra del medesimo pianerottolo, dà accesso alla sala di 136,00 m² ma reca l'indicazione di passaggio «ad uso esclusivo del personale». Il pianerottolo dell'ascensore risulta pertanto già destinato al transito dell'utenza per raggiungere l'area ristoro. Il paragrafo 4 dell'Allegato B dichiara a sua volta che l'ascensore «consente l'accesso a tutte le principali aree funzionali dell'impianto, comprese le attività complementari poste al piano primo».

Si chiede pertanto di chiarire:

- a)** se, alla luce dell'articolo 2, comma 11, del capitolato e del criterio 2.f del disciplinare, nella sala di 136,00 m² sia ammesso lo svolgimento di attività sportive e motorie diverse da quelle propedeutiche al nuoto, ivi comprese attività di fitness e di potenziamento
- b)** se, in caso di lettura vincolante della dicitura, il criterio 2.f debba intendersi riferito ad altri spazi della struttura — in particolare all'area ristoro e all'area esterna a giardino — e quali attività la Commissione considererà compatibili con la destinazione d'uso ai sensi dell'ultimo periodo del criterio medesimo;
- c)** se la sala di 136,00 m² possa essere offerta all'utenza mediante titoli di accesso autonomi, non condizionati alla contestuale iscrizione ad attività natatorie, e attraverso quale percorso tale utenza debba raggiungerla;
- d)** se la porta posta sul pianerottolo dell'ascensore è indicata in tavola come riservata al personale

possa essere resa utilizzabile dall'utenza — tenuto conto che il medesimo pianerottolo è già destinato al transito del pubblico diretto all'area ristoro — eventualmente con modalità regolamentate e con la realizzazione di un'area di cambio calzature, e quali adempimenti ciò comporti sotto il profilo della prevenzione incendi e della separazione fra zona calzata e zona a piedi nudi;

e) qualora tale passaggio non sia utilizzabile dall'utenza, come debba intendersi conciliata la dichiarazione di accessibilità di cui al paragrafo 4 dell'Allegato B con l'assenza di un percorso privo di barriere che consenta a un utente con ridotta o impedita capacità motoria di raggiungere la sala di 136,00 m², essendo l'unico percorso a essa riservato la scala proveniente dal piano vasca, e se siano previsti interventi di adeguamento a carico dell'ente concedente ovvero se gli stessi siano posti a carico del concessionario;

f) se, ai fini della valutazione dei criteri 2.d e 2.f, la Commissione terrà conto delle limitazioni derivanti dalla destinazione d'uso e dalle modalità di accesso ai locali del piano primo.

Risposta:

- a)** Trattasi di facoltà organizzative nell'utilizzo degli spazi, nel rispetto delle finalità sportive a cui è destinato l'impianto, così come specificato nell'Art. 2 comma 11 del Capitolato, il gestore ha facoltà di utilizzo per corsi e attività motorie/fitness a propria discrezione, **a condizione che vengano tassativamente rispettate le norme di tutela igienico-sanitaria previste per le "aree a piedi nudi" (Normativa CONI 06/05/2008 n. 149 e D.G.R. 17/05/2006 n. 8/2552).**
- b)** Si evidenzia che la Commissione è tenuta a svolgere le proprie valutazioni esclusivamente sulla base dei criteri predeterminati e resi noti ai concorrenti nella documentazione di gara. Nel caso di specie, rilevano in particolare i criteri di cui al punto 2.f del bando e gli elementi contenuti nella proposta depositata in sede di offerta, ai quali la Commissione dovrà attenersi nell'esercizio delle proprie valutazioni.
- c)** Anche in questo caso si tratta di una facoltà organizzativa rimessa al gestore nell'utilizzo degli spazi oggetto di concessione. Tale facoltà trova esplicitazione nella proposta gestionale presentata in sede di gara e deve essere esercitata nel rispetto della normativa vigente, con particolare riferimento alle disposizioni igienico-sanitarie applicabili.
- d)** La porta REI dal pianerottolo dell'ascensore mantiene la sua classificazione, ma l'accesso alla sala da questo percorso è consentito — oltre che al personale — agli utenti con disabilità o ridotta capacità motoria. Il rispetto della separazione tra zona calzata e zona a piedi nudi dovrà essere garantito con un piano che sarà predisposto del gestore e il mantenimento del rispetto della normativa di prevenzione incendi.
- e)** Resta esclusivamente in capo al gestore la responsabilità di proporre e attuare le soluzioni organizzative ritenute più opportune, sulla base delle proprie valutazioni gestionali, senza che ciò comporti specifiche indicazioni o prescrizioni da parte dell'Amministrazione.
- f)** La Commissione valuterà i progetti gestionali in base alla loro reale sostenibilità. Ai fini dei criteri 2.d e 2.f, si terrà conto di come il concorrente organizzerà i flussi, le pulizie e gli orari dei corsi per valorizzare l'impianto e la sala del primo piano, garantendo sempre la sicurezza, l'inclusione e il rispetto delle normative igienico-sanitarie vigenti.

2. Spogliatoi e servizi igienici riservati al personale.

Dalle planimetrie allegate alla documentazione di gara e dal sopralluogo effettuato non risultano individuati locali spogliatoio e servizi igienici riservati al personale, distinti da quelli destinati all'utenza. Si chiede pertanto di chiarire:

- a)** se tali locali siano previsti dal progetto e in quale posizione, ovvero se il personale debba utilizzare gli spogliatoi dell'utenza;
- b)** qualora non siano previsti, se la loro realizzazione o il loro allestimento rientrino fra gli interventi a carico dell'ente concedente, trattandosi di adeguamento a prescrizione normativa inderogabile, ovvero se siano posti a carico del concessionario;
- c)** in quest'ultimo caso, se sia consentito destinare a tale funzione un locale esistente fra quelli oggetto di concessione, previa autorizzazione. Si rappresenta che l'allegato IV, punto 1.12, del D.Lgs. 81/2008 impone spogliatoi adeguati e separati per i lavoratori tenuti a indossare indumenti di lavoro specifici, condizione che ricorre per assistenti bagnanti e istruttori, e che l'utilizzo promiscuo degli spogliatoi dell'utenza riduce la capienza ricettiva dell'impianto.

- a) Non vi sono spogliatoi del personale separati da quelli dell'utenza poiché è previsto che il personale utilizzi i medesimi spogliatoi dell'utenza.
- b) Il progetto dell'impianto ha ricevuto i pareri favorevoli di tutti gli enti preposti, tra cui ATS e CONI, pertanto non sono richieste modifiche a carico del futuro concessionario per l'utilizzo degli spogliatoi nello stato in cui si troveranno.
- c) La superficie degli spogliatoi soddisfa pienamente l'utilizzo promiscuo degli stessi da parte di utenti e personale. Se il futuro concessionario vorrà proporre modifiche all'attuale distribuzione funzionale, saranno considerate nel merito dall'ente concedente.

3. Temperatura dell'acqua di vasca e possibilità di modulazione.

Con riferimento all'art. 27, lettera s), del capitolato speciale, che impone di garantire una temperatura dell'acqua di 31,5 °C con tolleranza di $\pm 0,5$ °C per la vasca bambini e di 28 °C con tolleranza di ± 1 °C per le vasche natatorie, e all'art. 33, lettera b), che sanziona con una penale di € 200,00 per ogni infrazione contestata il mancato rispetto di tali valori, si chiede di chiarire:

- a)** se i valori indicati debbano essere mantenuti costantemente durante l'intero orario di apertura, ovvero se sia ammessa la modulazione della temperatura in funzione delle attività svolte, delle fasce orarie o dell'utilizzo effettivo;
- b)** se, in particolare, sia consentito adottare temperature superiori a quelle indicate per attività di acquafitness, di ambientamento della prima infanzia o a carattere riabilitativo e motorio adattato, purché comprese nei limiti della normativa igienico-sanitaria vigente (UNI 10637, Accordo Stato-Regioni 16 gennaio 2003, D.G.R. Regione Lombardia n. 8/2552 del 17 maggio 2006);
- c)** se la tolleranza indicata debba intendersi come fascia di esercizio ammessa ovvero come mera tolleranza di misura ai fini dell'applicazione della penale.

risposta

La D.G.R. Regione Lombardia n. 8/2552 del 17 maggio 2006, nell'allegato D, prevede i seguenti parametri:

- Vasche coperte in genere 24° - 30°
- Vasche coperte bambini 26° - 32°

All'art. 27, lettera s), del capitolato speciale, si chiede di garantire una temperatura dell'acqua di 31,5 °C con tolleranza di $\pm 0,5$ °C per la vasca bambini, arrivando nel caso di +0,5° al limite di 32° indicato dalla normativa vigente.

La temperatura di 28 °C con tolleranza di ± 1 °C per le vasche natatorie consente di stare entro i limiti indicati dalla normativa vigente, e permette di ridurre eventualmente la temperatura di 1° C quando la vasca viene usata esclusivamente per attività di allenamento agonistica.

4. Perimetro e misura delle agevolazioni tariffarie sociali.

Con riferimento al paragrafo 23 del disciplinare e all'art. 9, comma 2, del capitolato speciale, che disciplinano la riduzione del 30% del canone annuo in favore del concorrente che consegua almeno sette punti sociali impegnandosi ad applicare agevolazioni tariffarie a residenti disabili, giovani e anziani, si chiede di chiarire:

- a)** a quali servizi debbano applicarsi le agevolazioni: se al solo nuoto libero, a tutte le attività erogate presso l'impianto, ovvero alle sole voci tariffarie oggetto del Criterio 1 dell'offerta tecnica, cui il paragrafo 23 fa espresso rinvio là dove prevede che le agevolazioni siano «da rapportare alle tariffe ordinarie offerte nell'ambito del Criterio 1»;
- b)** se l'agevolazione debba essere applicata a tutte le categorie di beneficiari e in tutte le fasce orarie selezionate nel modello di offerta economica, ovvero se sia ammessa una modulazione per singolo servizio.

a) Perimetro oggettivo dei servizi:

Le agevolazioni tariffarie sociali devono applicarsi a tutte le 5 voci tariffarie oggetto del Criterio 1 dell'offerta tecnica (biglietto singolo feriale nuoto libero, biglietto singolo festivo/weekend nuoto libero, abbonamento annuale nuoto libero, corso nuoto bambini/ragazzi annuale, corso nuoto adulti annuale). Il bando specifica, infatti, che tali agevolazioni sono «da applicare rispetto alle tariffe ordinarie offerte nell'ambito del Criterio 1», escludendo quindi altre attività erogate presso l'impianto e non mappate nel suddetto criterio.

b) Vincolo sulle casistiche di utenza e operatività:

La scelta delle casistiche di utenza (A), delle fasce orarie (B) e del periodo (C) ha carattere unitario e inscindibile per tutti i servizi. Il concorrente è tenuto a selezionare una sola opzione per ciascuna macrocategoria. Pertanto, le condizioni di accesso selezionate (es. specifiche fasce orarie o categorie di beneficiari) si applicheranno obbligatoriamente e indistintamente a tutte e 5 le voci tariffarie del Criterio 1, senza possibilità di escludere alcuna prestazione o limitare l'accesso soggettivo/temporale solo ad alcune di esse.

c) Modulazione dell'entità dello sconto:

È ammessa una differenziazione della percentuale o dell'entità dell'agevolazione per ciascun servizio del Criterio 1, ma tale riduzione dovrà applicarsi indistintamente a tutti i beneficiari selezionati. Il concorrente può modulare lo sconto in modo differente tra le 5 voci tariffarie del Criterio 1 (ad esempio, offrendo una determinata percentuale sul nuoto libero e una diversa sui corsi annuali). Tuttavia, la percentuale di riduzione stabilita per lo specifico servizio del Criterio 1 deve valere per tutte le tipologie di beneficiari, per tutte le fasce orarie e per l'intero arco temporale selezionati nelle rispettive categorie A, B e C.

5. Criterio 1 — perimetro della tariffa da indicare.

Una delle risposte ai chiarimenti pubblicati ha precisato che i valori indicati nel PEF a base di gara non costituiscono tariffe massime né vincoli prestazionali, e che non sono predeterminati standard minimi di settimane, frequenza o durata delle unità didattiche. Restano tuttavia il dubbio circa gli elementi che incidono direttamente sulla comparabilità degli importi.

Si chiede pertanto di chiarire:

a) se le tariffe da indicare nel modello «Dichiarazione criteri quantitativo e tabellari» debbano essere espresse al lordo o al netto dell'IVA;

b) se la tariffa debba comprendere l'eventuale quota di iscrizione, di tesseramento o ogni altro costo obbligatorio posto a carico dell'utente per accedere al servizio, ovvero se tali importi debbano essere esposti separatamente o non dichiarati; c) se, per le voci d) ed e), il termine «annuale» debba intendersi riferito all'intera stagione dei corsi ovvero a dodici mesi consecutivi; d) se, in assenza di uno standard prestazionale predeterminato, sia ammesso indicare accanto a ciascuna tariffa le caratteristiche essenziali del servizio cui si riferisce, fermo restando che il punteggio sarà attribuito sulla base del solo valore tariffario.

a) Le tariffe da indicare nel modello «Dichiarazione criteri quantitativi e tabellari» devono essere espresse al netto dell'IVA. Al fine di garantire la massima comparabilità, omogeneità e par condicio tra le offerte concorrenti, non devono essere computate le componenti fiscali, per loro natura variabili in funzione del regime applicabile al singolo operatore economico.

b) La tariffa dichiarata deve configurarsi come tariffa base "pura". Essa, pertanto, non deve includere l'eventuale quota di iscrizione, di tesseramento o qualsiasi altro costo obbligatorio posto a carico dell'utente per l'accesso al servizio. Tali oneri accessori, laddove previsti, devono essere esposti separatamente e non concorreranno alla determinazione del valore tariffario ai fini del punteggio.

c) Il termine «annuale» di cui alle voci d) ed e) deve essere interpretato secondo la specificità della formula commerciale richiesta:

- Con riferimento ai corsi, l'arco temporale è da intendersi riferito alla durata complessiva della stagione sportiva.
- Con riferimento agli abbonamenti, l'arco temporale è da intendersi riferito a 12 mesi solari consecutivi.

d) È consentito specificare, a mero titolo descrittivo, le caratteristiche essenziali del servizio cui la tariffa si riferisce. Resta fermo che tali indicazioni avranno valore puramente informativo e non saranno oggetto di valutazione tecnica: l'attribuzione del punteggio avverrà esclusivamente sulla base del valore economico della tariffa indicato dal concorrente.

6. Data presunta di consegna.

Si chiede di conoscere la data presunta di ultimazione, collaudo e sottoscrizione del verbale di consegna dell'impianto, anche in forma meramente indicativa, al fine di consentire una corretta impostazione del piano economico-finanziario della prima annualità.

La data presunta di ultimazione dei lavori è posticipata dal 31 dicembre 2026 al 22 febbraio 2027 a cui faranno seguito i successivi adempimenti di collaudo e la sottoscrizione del verbale di consegna dell'impianto, previsti nei tre mesi successivi.

Al fine di garantire l'immediata operatività della struttura e la salvaguardia del patrimonio pubblico, l'affidamento della gestione e la contestuale immissione nel possesso del concessionario aggiudicatario avverranno in concomitanza con la formale ultimazione delle opere. Il concorrente dovrà pertanto strutturare il Piano Economico-Finanziario (PEF) prevedendo la decorrenza della gestione e l'assunzione di tutti gli oneri connessi in via immediata.

Sesto San Giovanni, 02/10/2026

Il RUP
Arch. Paolo Margutti
[Firmato digitalmente]



Margutti
Paolo
02.10.2026
12:06:52
GMT+02:00