CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

Servizio Gare e Contrati

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

RISPOSTE A RICHIESTE DI CHIARIMENTI 7

Domanda n. 13
Con riferimento all'obbligo assicurativo per i danni da eventi catastrofali (sisma, alluvione, frana, inondazione, esondazione) previsto dall'art. 1, commi da 101 a 111, della Legge 30 dicembre 2023, n. 213, come modificata dal D.L. 31 marzo 2025, n. 39 (conv. in L. 27 maggio 2025, n. 78), che grava sull'imprenditore anche per i beni di terzi utilizzati nell'attività, se non già assicurati dal proprietario; considerato che l'immobile e gli impianti oggetto di concessione sono di proprietà dell'Ente concedente; e rilevato che nel PEF a base di gara non risulta evidenza di una specifica voce per tale copertura, si chiede di chiarire:
1. se l'Ente concedente ha stipulato e manterrà in vigore, per tutta la durata della concessione, una polizza a copertura degli eventi catastrofali sull'immobile e sugli impianti concessi, restando tale onere a proprio carico;
2. in caso contrario, se il concessionario è tenuto a stipulare la polizza catastrofale sull'immobile e sugli impianti concessi, oltre che sui beni strumentali di propria titolarità (arredi e attrezzature acquistati con gli investimenti iniziali), indicando in tal caso i valori da assicurare, i massimali, le franchigie e il beneficiario dell'indennizzo; e se la copertura del rischio locativo prevista dal Capitolato (art. 31) sia sufficiente o debba essere integrata;
3. se il relativo premio è compreso nella voce "assicurazioni" del PEF a base di gara oppure se il concorrente debba prevederlo nel proprio PEF, e con quali eventuali conseguenze sull'equilibrio economico-finanziario della concessione.
4. Si chiede inoltre che la risposta sia pubblicata nella sezione "Documentazione di gara", in modo da consentire a tutti i concorrenti di formulare l'offerta su basi omogenee.

Risposta n. 13

1. **Oneri a carico dell'Ente Concedente**: Si esclude che l'Ente Concedente assuma oneri assicurativi ulteriori rispetto a quelli già espressamente previsti negli atti di gara. L'obbligo introdotto dall'art. 1, comma 101 e seguenti, della Legge 30 dicembre 2023, n. 213 configura un preciso dovere di legge gravante sul soggetto che esercita l'attività d'impresa. Non è pertanto suscettibile di deroga contrattuale, né può essere traslato in capo alla proprietà pubblica.

2. **Obblighi del Concessionario e condizioni di polizza:** È onere esclusivo del Concessionario provvedere alla stipula e al mantenimento delle coperture richieste dalla normativa vigente per i beni utilizzati nello svolgimento della propria attività. I valori da assicurare, i massimali e le franchigie **esulano dalle determinazioni della Stazione Appaltante**, in quanto stabiliti direttamente dalla legge e dai relativi decreti attuativi in relazione alle caratteristiche del soggetto assicurato. Le polizze previste dal Capitolato (incluso il rischio locativo di cui all'art. 31) integrano requisiti minimi contrattuali e non esonerano l'operatore dall'adempimento di autonomi obblighi di legge speciali.

3. **Invarianza del PEF a base di gara:** I valori riportati nel PEF allegato agli atti di gara sono meramente indicativi e non modificabili. Spetta unicamente al concorrente, nella propria autonomia imprenditoriale, valutare l'impatto economico di tutti gli obblighi normativi applicabili e strutturare la propria offerta e il proprio PEF di conseguenza. **Si esclude sin d'ora qualsiasi**

diritto al riequilibrio economico-finanziario o alla revisione delle condizioni di concessione in relazione ai costi derivanti dall'applicazione della normativa citata, i quali rimangono a totale ed esclusivo carico del rischio operativo dell'aggiudicatario.

4. Tutte le risposte alle richieste di chiarimento formulate dagli operatori economici vengono, come previsto dal paragrafo 5.2 disciplinare, pubblicate nella sezione "documentazione di gara" della Piattaforma. Inoltre, i quesiti con le relative risposte vengono pubblicate nella sezione "Bandi di gara" del Portale istituzionale dell'Ente.

Domanda n. 14

Con riferimento al CIG in oggetto, formuliamo i seguenti quesiti:

1. Fermo restando che, come si deduce dagli atti di gara, l'impianto sportivo utilizza il teleriscaldamento per gli ambienti e l'acqua e tenuto conto del fatto che, di conseguenza, il concessionario non avrà facoltà di reperire liberamente sul mercato un proprio fornitore, si chiede di esporre chiarimenti in merito alle tariffe applicate dal fornitore del teleriscaldamento e in merito ai dati di tale medesimo fornitore del teleriscaldamento. Inoltre, allo scopo di un'analisi che consenta una migliore e più puntuale stima dei relativi costi da inserire nel PEF, si chiede se sia possibile disporre di copia di una recente fattura (ovviamente oscurando i dati coperti da privacy) già emessa dal fornitore del teleriscaldamento anche per altri impianti sportivi o altre strutture comunque servite dallo stesso servizio. Si richiede infine lo storico dei consumi annuali dell'impianto prima della chiusura e il nome del fornitore (se in esclusiva) del teleriscaldamento.

2. Pur tenendo conto del chiarimento fornito in risposta alla Domanda n. 3, si formula un quesito in merito alle modalità secondo le quali dovrà essere impostato il PEF da includere nell'offerta economica. Infatti, rilevato che il disciplinare di gara, al par. 23, prevede che il PEF debba essere predisposto sulla base del modello posto a base di gara, che tale modello, al par. 3, indica che la durata della concessione è "per un periodo di sei anni", che, in ogni caso, il par. 7 del disciplinare di gara anch'esso indica la durata della concessione in anni 6, specificando che l'eventuale prolungamento di ulteriori 6 anni costituisce una mera opzione e ha come presupposto la predisposizione e l'approvazione di un "PEF integrativo", si chiede conferma del fatto che il PEF da presentare in sede di gara debba essere impostato su un periodo di durata della concessione di 6 anni e non di 12 anni.

Risposta n. 14

Si riscontra il quesito confermando che la documentazione posta a base di gara è esaustiva e pienamente sufficiente per la formulazione dell'offerta. In particolare:

1. **Dati sul fornitore e tariffe**: Le tariffe del servizio di teleriscaldamento e l'identità del soggetto gestore della rete locale costituiscono informazioni di pubblico dominio, liberamente accessibili sul mercato e verificabili da parte di qualunque operatore economico qualificato attraverso i normali canali informativi e i siti istituzionali competenti. Non rientra tra i compiti della Stazione Appaltante la ricerca di dati commerciali regolati da tariffe pubbliche per conto dei singoli concorrenti.
   Documentazione integrativa e storico consumo: Non si prevede il rilascio di fatture commerciali o di dati storici di consumo. La quantificazione dei fabbisogni energetici e la stima dei relativi costi gestionali competono esclusivamente al concorrente. Tali valutazioni devono essere elaborate in autonomia nell'ambito della propria qualificata diligenza professionale, sulla base delle caratteristiche tecniche dell'impianto e degli esiti del sopralluogo.
   Invarianza degli atti di gara: Si ribadisce che gli atti di gara non subiranno integrazioni sul punto. Resta fermo l'obbligo in capo al concorrente di formulare la propria offerta e il correlato PEF assumendosi integralmente il rischio delle condizioni di approvvigionamento connesse alla localizzazione dell'edificio e degli impianti.
2. In linea con quanto già esplicitato nel Chiarimento n. 3, si conferma che il Piano Economico Finanziario (PEF) da presentare in sede di gara deve essere strutturato sull'intero orizzonte temporale di 12 anni. La previsione di un PEF parametrato sulla durata complessiva (pari al periodo iniziale sommato all'opzione di rinnovo) è condizione necessaria e imprescindibile per garantire la perfetta omogeneità, coerenza e confrontabilità dei dati economici. In particolare, ciò consente il corretto allineamento tra i flussi finanziari complessivi, i costi aziendali della manodopera (da indicare obbligatoriamente su base dodicennale) e il valore totale della concessione posto a base d'asta nel sistema telematico di gara.

Resta inteso che la redazione del PEF sui 12 anni non pregiudica la natura giuridica di opzione dei sei anni successivi, la cui eventuale attivazione rimarrà disciplinata dalle condizioni previste dal Disciplinare di gara.

Domanda n. 15
Si chiede se i documenti che devono essere presentati da tutti i soggetti facenti parte di RTI non ancora costituita, vanno caricati in unico file compresso (es. domanda di partecipazione, imposta di bollo)

Risposta n. 15

Si chiarisce che, per ciascun box predisposto dall'ente concedente sulla Piattaforma, è consentito il caricamento di un unico file. Qualora, in relazione alla partecipazione di un raggruppamento temporaneo non ancora costituito, debbano essere presentati più documenti all'interno del medesimo box, questi dovranno essere raccolti in un unico file compresso, preferibilmente in formato .zip o .7z, secondo le modalità indicate dal disciplinare di gara. Si ricorda infine che la documentazione dovrà essere suddivisa e caricata nei rispettivi boxes predisposti sulla Piattaforma, senza riunire in un unico file documenti appartenenti a boxes differenti.

Sesto San Giovanni, 05.10.2026

Il RUP
Arch. Paolo Margutti
[Firmato digitalmente]

Margutti Paolo
05.10.2026
13:04:33
GMT+02:00