PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE DI SERVIZI DEL PALAZZO DELLO SPORT IN ROMA EUR

Richieste di chiarimento

QUESITO n. 5

Premesso che *(i)* il termine per la presentazione del progetto esecutivo e il conseguimento delle relative autorizzazioni e approvazioni è pari a 45 giorni decorrenti dalla stipula del contratto di concessione; *(ii)* ai sensi del disciplinare di gara (art. 2.1) è a carico del concessionario il rischio relativo alla tempistica di conseguimento delle autorizzazioni; *(iii)* il contratto posto a base di gara prevede l'applicazione di pesanti penali in caso di mancato rispetto del termine sub *(i)*, si chiede di indicare quali pareri (di pubbliche amministrazioni e di soggetti terzi) dovranno essere acquisiti alla luce dei vincoli e delle restrizioni che riguardano la struttura. Si rappresenta fin d'ora che, nel caso di ricorrenza dei vincoli previsti dal d.lgs. 42/2004, la tempistica prevista dal bando non sarebbe obbiettivamente esigibile considerati i termini di legge per il rilascio del parere della Soprintendenza. In quest'ultima eventualità, si chiede di apportare tutte le necessarie modifiche agli atti di gara.

RISPOSTA

Le autorizzazioni necessarie all'esecuzione dei lavori sono subordinate alla soluzione progettuale presentata dal concorrente il quale dovrà a sua cura indicarle in sede di presentazione del progetto definitivo dell'offerta tecnica.

A titolo esemplificativo, come verificabile dai documenti del PRG di Roma, si rappresenta che l'immobile oggetto degli interventi rientra nella Carta della Qualità del Comune di Roma Capitale ed in base alla soluzione progettuale adottata potrebbe essere necessario ottenere il parere del Sovrintendenza Capitolina.

I 45 giorni indicati dall'Art. 04 "TEMPI UTILI PER ATTIVARE LA GESTIONE E ACQUISIZIONE DI LICENZE E AUTORIZZAZIONI" dello Schema di Contratto, rappresentano il tempo occorrente al Concessionario per presentare il progetto esecutivo al Concedente completo delle autorizzazioni ottenute, ovvero, corredato delle richieste agli enti preposti al rilascio, qualora non ancora ottenute. L'art. 10 dello Schema di Contratto prevede, la validazione del progetto esecutivo a cura del Concedente entro 15 giorni dalla consegna della documentazione di progetto corredata di tutte le autorizzazioni necessarie all'esecuzione dei lavori.

In ogni caso, come rilevabile negli atti di gara i tempi massimi complessivi del procedimento autorizzativo e realizzativo dei lavori non potrà superare 12 mesi, salvo ritardi non imputabili al concessionario, ivi compreso il mancato rilascio delle autorizzazioni da parte egli enti preposti.

QUESITO n. 6

Premesso che *(i)* la struttura oggetto del bando è attualmente in attività; *(ii)* risultano programmati e in programmazione eventi per un lungo periodo; *(iii)* non si può escludere (e anzi è auspicabile a beneficio dell'avviamento della struttura) che l'attività di programmazione continui in corso di gara, si chiede se ai fini della presentazione dell'offerta potrà eventualmente essere considerato il subentro dell'operatore economico aggiudicatario nei contratti in essere per l'organizzazione degli eventi già programmati presso la struttura al momento della stipula del contratto di concessione. Si chiede altresì di precisare a quali termini e condizioni l'operatore economico aggiudicatario potrà subentrare in tali contratti.

RISPOSTA

Tale ipotesi non è oggetto della disciplina di gara.

Tale fattispecie rientra nei rapporti tra soggetti privati, terzi alla concedente.

QUESITO n. 7

- il bando di gara avente ad oggetto la "Procedura aperta per i 'affidamento della concessione di servizi del Palazzo dello sport in Roma EUR",CIG 6803682001 ;
- i documenti di gara disponibili sul sito www.eurspa.it;
- l'art. 5 dello "Schema di contratto per la concessione di servizi", secondo cui "Il Concessionario è autorizzato a gestire gli spazi attrezzati per Bar, punti di ristoro e ristorante all'interno dell'Immobile e/o a installare distributori automatici di alimenti e bevande. Le autorizzazioni amministrative e sanitarie relative a tali attività dovranno essere acquisite direttamente dal Concessionario. Dette autorizzazioni saranno operanti limitatamente al periodo di concessione e non sono trasferibili essendo vincolate all'attività dell'Immobile oggetto della presente Concessione, esclusivamente durante i giorni di Manifestazione, per attività sportive e/o usi diversi consentiti. Qualora il Concessionario, per propria iniziativa, dovesse essere autorizzato dagli Enti Terzi preposti ad ampliare le proprie attività in giorni diversi da quelli fissati per le Manifestazioni, con incremento della redditività della Concessione, sarà revisionato in aumento il canone di concessione offerto

in sede di gara dovuto ad EUR S.p.A. per il riequilibrio economico finanziario a vantaggio del Concedente ai sensi dell'art. 19 del presente contratto ";

considerate

- la mancata indicazione degli "usi diversi consentiti" e la perplessità se sia possibile annoverare in essi "attività sportive gratuite, allenamenti, manifestazioni di raccolta fondi per finalità solidaristiche, spettacoli ed allestimenti privati di varia natura, siano essi gratuiti o a pagamento ";
- la conseguente impossibilità di comprendere quale sia la tipologia di autorizzazione sanitaria ed amministrativa da acquisire, tanto più che le medesime "saranno operanti limitatamente al periodo di concessione";
- la impossibilità di individuare le "aperture" descritte nel Capitolato;

chiede

1. di conoscere se sia possibile annoverare fra gli "usi diversi consentiti", "attività sportive gratuite, allenamenti, manifestazioni di raccolta fondi per finalità solidaristiche, spettacoli ed allestimenti privati di varia natura, siano essi gratuiti o a pagamento ";
2. quali siano le autorizzazioni sanitarie ed amministrative richieste in relazione all'art. 5 dello "Schema di contratto per la concessione di servizi";
3. conoscere il numero delle "aperture" descritte nel Capitolato ma non indicate sui prospetti;
4. sapere se rientra nella competenza dell'aggiudicatario la realizzazione della "scossalina di coronamento superiore";
5. avere e/o pubblicare la pianta in "dwg" della quota 53.61 che non è presente nei documenti di gara.

RISPOSTA

1) Si, è possibile annoverare fra gli "usi diversi consentiti", "attività sportive gratuite, allenamenti, manifestazioni di raccolta fondi per finalità solidaristiche, spettacoli ed allestimenti privati di varia natura, siano essi gratuiti o a pagamento";
2) Le autorizzazioni sanitarie ed amministrative richieste in relazione all'art. 5 dello "Schema di contratto per la concessione di servizi" sono quelle previste dalle normative vigenti di settore (a titolo di esempio, per gli apparecchi automatici che distribuiscono prodotti

alimentari è prevista la comunicazione o autorizzazione al comune e la comunicazione all'ASL territorialmente competente).

3) Le aperture indicate sono finalizzate al miglioramento delle condizioni microclimatiche interne al palazzo. Il concorrente, in sede di presentazione del progetto definitivo dell' offerta tecnica, ha facoltà, secondo proprie valutazioni, di indicare il numero, posizione e dimensione delle aperture, ovvero proporre alternative alla soluzione indicata nel progetto di fattibilità tecnico economica.
4) Per quanto riguarda la scossalina superiore va chiarito che qualunque intervento sulle componenti del fabbricato che si dovesse rendere necessaria in conseguenza delle soluzioni progettuali adottate dal concorrente saranno a sua esclusiva cura e spese e dovranno essere indicate nel progetto definitivo d'offerta.
5) La documentazione richiesta, "dwg" della quota 53.61, è stata inserita nell'apposita sezione, sul sito della committenza http://www.eurspa.it/it.

QUESITO n. 8

1. L'aggiudicatario potrà disporre, nella gestione funzionale ed economica del Palazzo dello Sport, degli investimenti effettuati dall'attuale gestore quali ad esempio l'ombrello acustico, gli Sky Box e le sedute? In caso contrario si prega di elencare nel dettaglio tutti gli elementi che non saranno messi a disposizione dell'aggiudicatario.

2. L'aggiudicatario, nel corso della concessione, dovrà sostenere i costi di riscaldamento ed i costi elettrici; si richiede di avere il consuntivo degli ultimi 3 anni di tali costi e o una stima media annuale.

RISPOSTA

1) L'aggiudicatario potrà disporre degli investimenti effettuati dall'attuale gestore quali ad esempio l'ombrello acustico, gli Sky Box e le sedute in quanto elementi dell'offerta tecnica dell'attuale gestore che al termine della concessione entreranno a far parte delle disponibilità dell'Amministrazione concedente.

2) I costi per le utenze (elettricità, gas, acqua, telefono, etc.) sono disponibili solamente come dato aggregato ed hanno un valore complessivo di Euro 300.000,00 per anno. Il dato è contenuto nei costi operativi indicati nel PEF di gara.

QUESITO n. 9

1. Rif. Disciplinare di gara - art. 9 "Società di Progetto" e art.10 "Soggetti ammessi alla gara"

   Si chiede conferma se nel caso di partecipazione alla gara in forma di costituendo RTI lo stesso possa riservarsi la facoltà, a seguito di aggiudicazione, di costituirsi in una Special Purpose Vehicle (SPV);
2. Rif. Disciplinare di gara – art. 15.2 lett. A) p.b) e lett. B) "Capacità economico finanziaria e tecnico – organizzativa"
   Si chiede se sia possibile colmare il requisito economico – finanziario previsto al punto A) lett. b) capitale sociale non inferiore a € 199.775,00 attraverso il previsto istituto dell'Avvalimento.
3. Rif. Disciplinare di gara – art. 15.2 lett. B) "in caso di concorrenti che non intendono eseguire i lavori di cui all'art. 2, comma 1, lett. B) c) d)"
   Si chiede se in un costituendo R.T.I. di tipo verticale e/o misto i concorrenti che non eseguono direttamente i lavori hanno comunque l'obbligo di rendere idonea dichiarazione relativa alle attività che si intendono affidare a soggetti terzi.
4. Rif. Disciplinare di gara – art.16.2 lett. a) e b) "Requisiti di capacità economico finanziaria e tecnico-organizzativa"
   Si chiede se in un costituendo R.T.I. di tipo verticale e/o misto i requisiti di capacità economico finanziaria e tecnico-organizzativa richiesti alle lettere a) e b) riguardano esclusivamente i progettisti e non i concorrenti, facenti parte sempre dello stesso RTI, che non intendono eseguire i lavori.
5. Rif. Disciplinare di gara – 17.1 Contenuto della Busta "A – Documentazione amministrativa"
   Si chiede se il Documento di Gara Unico Europeo (DGUE) deve essere compilato anche dall'impresa subappaltatrice.

RISPOSTA

1) Si conferma che la RTI a seguito dell'aggiudicazione potrà avvalersi della facoltà prevista dall'art. 184 del D.lgs. 50/2016, riportata nell'art. 9 del Disciplinare di gara - "Società di Progetto" ed anche nell'art. 25 dello schema di contratto.
2) Si rimanda alle disposizioni in materia previste dagli articoli 83 e 89 del d.Lgs. 50/2016.
3) SI
4) SI sono riferiti ai soli progettisti
5) Si rimanda a quanto previsto nelle "*Linee guida per la compilazione del modello di formulario di Documento di gara unico europeo (DGUE) approvato dal regolamento di esecuzione (UE) 2016/7 della Commissione del 5 gennaio 2016*" dal Ministero della Infrastrutture e dei Trasporti.

QUESITO n. 10

1) Con riferimento all'intervento di sostituzione della vetrata esterna previsto dal progetto di fattibilità si prega di confermare che oggetto dell'intervento dovrà essere esclusivamente la facciata continua, che rappresenta il "tamburo" nella parte alta dell'edificio e che, conseguentemente, resteranno esclusi tutti gli altri serramenti.
2) Con riferimento al par. 3.4. del progetto di fattibilità, sezione "descrizioni di capitolato del sistema apribile a sporgere", si chiede se devono essere previste nel progetto definitivo aperture nella facciata continua a tamburo e, in caso affermativo, in quale posizione.
3) Con riferimento al paragrafo del progetto di fattibilità denominato "rifacimento dell'impianto di illuminazione alla base della cupola" si chiede di confermare che sarà

sufficiente l'adeguamento dell'impianto di illuminazione ai livelli di illuminamento previsti dalle normative CONI per il Basket e la pallavolo e che detti livelli sono ritenuti soddisfacenti anche ai fini delle riprese televisive in alta definizione. Nel caso così non fosse, si prega di indicare con esattezza - stante l'assenza, per quanto a noi noto, di qualsivoglia prescrizione normativa a riguardo - quali diversi standard dovranno essere soddisfatti per le riprese televisive in alta definizione.

4) Con riferimento all'intervento di sostituzione della vetrata esterna previsto dal progetto di fattibilità si chiede di confermare che è stata effettuata una verifica statica sulla portata della struttura di sostegno (mensole e solaio) della nuova vetrata (ben più pesante di quella attuale). In caso affermativo, si chiede di mettere a disposizione i risultati di tale verifica. Nel caso in cui dette informazioni non fossero disponibili, si prega di confermare che nell'elaborazione della progettazione definitiva si possa assumere che la struttura esistente sia idonea all'installazione della nuova facciata senza che siano necessari interventi sulle strutture.

5) Con riferimento ai punti 16.2. b) e c) del Disciplinare cli Gara - Requisiti di capacità economico-finanziaria e tecnico-organizzativa, si chiede conferma in merito alla possibilità di soddisfare i suddetti requisiti anche mediante servizi di progettazione appartenenti alla classe e categoria E.22 (ex le), avente Grado di complessità maggiore rispetto alla classe e categoria E.21 (ex Id).

In risposta ad una nostra specifica richiesta di chiarimenti, avete modificato la legge di gara inserendo nel disciplinare la richiesta espressa di una polizza a garanzia degli obblighi gestionali che così recita: "18.1.6 Polizza a garanzia degli obblighi gestionali il concessionario è obbligato a presentare all'avvio della gestione, una cauzione per l'ammontare di Euro 4.000.000,00 (quattromilioni) a copertura degli oneri per il mancato o inesatto adempimento degli obblighi gestionali, con un limite per sinistro di Euro 1.500.000,00 (unmilionecinquecentomila)". Ebbene, consultato il nostro broker assicurativo, ci è stato fatto rilevare che detta cauzione non è rilasciabile, né è possibile oggi procurarsi un impegno a rilasciarla in quanto non sono chiari i presupposti in base ai quali potrà essere escussa la cauzione. Infatti, se da un lato, sembrerebbe trattarsi di una cauzione a copertura degli inadempimenti che dovessero occorrere nella fase gestionale, dall'altro lato, l'indicazione di un massimale per sinistro sembrerebbe lasciar intendere che si tratti non di una cauzione, ma di una polizza RCT o All risks. Inoltre, non è chiaro come la Stazione Appaltante sia pervenuta alla quantificazione dell'importo massimo della cauzione. A riguardo riteniamo sia necessario, al fine di consentire la presentazione delle offerte,
procedere ad un'urgente modifica degli atti di gara con conseguente ulteriore differimento del termine di presentazione delle offerte.

RISPOSTA

1) Si conferma che l'intervento riguarda unicamente gli infissi del tamburo vetrato.

2) Le aperture indicate sono finalizzate al miglioramento delle condizioni microclimatiche interne al palazzo. Il concorrente, in sede di presentazione del progetto definitivo dell' offerta tecnica, ha facoltà, secondo proprie valutazioni, di indicare il numero, posizione e dimensione delle aperture, ovvero proporre alternative alla soluzione indicata nel progetto di fattibilità tecnico economica.

3) Si conferma che gli standard di illuminamento richiesto sono quelli previsti dalle normative CONI per il Basket e la pallavolo;

4)

4.1) Ai sensi dell'art. 23 commi 4 e 5 del Dl.gs. 50/2016 la Committenza ha predisposto un progetto di fattibilità tecnico economica che individua tra le alternative oggi ipotizzabili (pellicole da applicare sulle vetrate esistenti o sostituzione delle vetrate) quella che meglio risponde alle esigenze della Committenza, ossia, la prestazione di sicurezza della vetrata attraverso con efficacia permanente, rispetto ad una soluzione di minor costo iniziale con efficacia temporanea.

4.2) Il comma 7 del suddetto art. 23 stabilisce che *"il progetto definitivo individua compiutamente i lavori da realizzare, nel rispetto delle esigenze, dei criteri, dei vincoli, degli indirizzi e delle indicazioni stabiliti dalla stazione appaltante e, ove presente, dal progetto di fattibilità; il progetto definitivo contiene, altresì, tutti gli elementi necessari ai fini del rilascio delle prescritte autorizzazioni e approvazioni, nonché la quantificazione definitiva del limite di spesa per la realizzazione e del relativo cronoprogramma, attraverso l'utilizzo, ove esistenti, dei prezzari predisposti dalle regioni e dalle province autonome territorialmente competenti, di concerto con le articolazioni territoriali del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti."*. Pertanto, il concorrente, in sede di presentazione del progetto definitivo di offerta tecnica, ha facoltà di proporre alternative alla soluzione tipologica indicata nel progetto di fattibilità tecnico economica che risponda comunque alle prestazioni di scurezza delle vetrate che abbia il requisito di permanenza, ossia di lunga durata e che rispetti il disegno dell'attuale facciata, procedendo, altresì, al dimensionamento e conseguentemente alla verifica di compatibilità della soluzione proposta con la struttura esistente. Eventuali interventi di adeguamento e modifica delle strutture saranno interamente a carico del Concessionario e ritenuti ammissibili solo se non comportino un riequilibrio del Piano Economico Finanziario oneroso per la Committenza.

5) Si la qualifica dei servizi di progettazione E21 è ritenuta assorbita dalla qualifica E22.