

Procedura aperta per la concessione del servizio di gestione ed eventuale uso dell'impianto natatorio comunale "Ferretti-Ferrari" di via Melato n. 2/d a Reggio Emilia per il periodo 8 giugno 2019 – 9 giugno 2024.

CODICE CIG: 7782975A24

QUESITI E RISPOSTE A VALENZA GENERALE

In relazione allo svolgimento della procedura di gara in oggetto, a questa Stazione appaltante è pervenuto il seguente quesito:

Quesito n. 11

PREMESSA: Nello schema di Contratto, all'articolo 2 paragrafo 12., si riporta: "... esecuzione ... della manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edificio, dei locali, degli arredi e degli impianti ... con la eccezione delle spese di manutenzione straordinaria di natura strutturale, che rimangono a carico del proprietario o, se da questi delegato, del Concedente come di seguito specificato". Il tema si presenta di rilevante delicatezza in quanto gli interventi per manutenzioni straordinarie possono assumere importi anche rilevanti, ed assume importanza stabilire i confini netti delle responsabilità di effettuare questi interventi.

QUESITO: Si chiede un elenco il più possibile esaustivo delle manutenzioni straordinarie che si considerano in capo al proprietario o, se delegato, al Concedente. Si chiede inoltre se, qualora queste manutenzioni rivestano carattere di urgenza al fine di consentire una prosecuzione in sicurezza e senza interruzioni dell'attività e non vengano tempestivamente svolte da proprietario o Concedente, possa provvedere il Concessionario, fatto salvo il diritto successivo al riaddebito della spesa sostenuta al proprietario.

Risposta a quesito n. 11

Si riporta integralmente quanto stabilito nel capitolato speciale/schema di contratto a proposito degli oneri di manutenzione del Concessionario, specificandosi esplicitamente e senza possibilità di equivoco che non sono ricomprese tra le manutenzioni di natura strutturale quelle che attengono in qualsiasi modo alle vasche interne o esterne, ma solo a solai, travi, murature portanti, ecc.

Questo il testo: "Esecuzione "a regola d'arte" della manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edificio, dei locali, degli arredi e degli impianti, compresa la verifica costante e periodica degli impianti tecnologici e di trattamento dell'acqua e loro eventuale sostituzione, con la eccezione delle spese di manutenzione straordinaria di natura strutturale, che rimangono a carico del Proprietario o, se da questi delegato, del Concedente come di seguito specificato. Si prevede altresì, a carico del Concessionario, l'obbligo di mantenere le condizioni per l'ottenimento e la conservazione di ogni certificazione, licenza e verifica di agibilità necessarie alla piena funzionalità e redditività dell'impianto.

Saranno altresì a carico del Concessionario le spese relative all'adeguamento degli impianti tecnologici e delle attrezzature attuali per ciò che attiene alla normativa dettata in materia di sicurezza, prevenzione incendi, norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi, sollevando il Concedente da qualsiasi responsabilità civile e penale, derivante da mancate modifiche o carenze relative alla "messa a norma" degli impianti tecnologici, delle strutture e delle attrezzature esistenti all'atto della stesura del verbale di consegna, curando l'iter procedurale per l'ottenimento e/o intestazione delle relative certificazioni.

Il Concessionario dichiara esplicitamente di essere in grado di assicurare la conduzione di impianti tecnologici con garanzia di intervento entro 24 ore dall'evento.

Il Concessionario dovrà inoltre provvedere ai seguenti lavori, secondo specifiche indicate nel disciplinare di gara:

- a. sostituzione della scala e della botola di accesso al sottovasca della vasca da 50 mt. entro il 30 agosto 2019;
- b. risanamento del sottovasca della vasca da 50 mt. entro il 30 giugno 2020;
- c. sostituzione delle porte, secondo prescrizione A.U.S.L. di Reggio Emilia, con nuove porte in alluminio entro il 31 dicembre 2019
- d. rifacimento del tetto degli spogliatoi della vasca da 50 mt. entro il 30 giugno 2020;
- e. sistemazione del tetto e delle relative coibentazioni nella vasca da 50 mt. entro il 30 giugno 2020;
- f. sostituzione termo ventilante nella vasca da 50 mt. entro il 31 dicembre 2020.

Quanto sopra nel rispetto di ogni normativa in materia ed in particolare del D. Lgs N. 50/2016 e s.m.i, sollevando Concedente da ogni responsabilità per tutto quanto in conseguenza di tale scelta ne dovesse derivare e in particolare di quanto stabilito dall'art. 80 del D. Lgs N. 50/2016 e s.m.i.

Spettano al Concedente o al Proprietario, invece, solo gli interventi di manutenzione straordinaria relativamente al rinnovo, consolidamento o sostituzione di parti strutturali delle unità immobiliari (quali ad esempio: solai, travi, murature portanti, ecc.). Si avverte che il Concedente o il Proprietario non effettueranno interventi di manutenzione straordinaria di propria competenza, se conseguenti ad incuria o trascuratezza del Concessionario. Quando, infatti, la necessità di un intervento è dovuta ad inottemperanza da parte del Concessionario delle operazioni di manutenzione di sua competenza o sia ascrivibile a imperizia, disattenzione, imprudenza, incompetenza o ad altra deficienza del Concessionario, tutte le eventuali conseguenti spese di manutenzione saranno a carico di quest'ultimo, comprese quelle di natura strutturale, di per sé a carico del Concedente o del Proprietario.

Il Concessionario resta responsabile della dimostrazione del mantenimento delle condizioni di cui sopra nei confronti del Concedente e di tutti gli Enti e Autorità preposte, producendo tempestivamente, a semplice domanda e nella forma richiesta, la documentazione e/o le certificazioni necessarie.

Nessuna responsabilità, in ogni caso, farà carico al Concedente per quanto indicato nella descrizione delle prestazioni relative alla conduzione dell'impianto, restando inteso che l'utilizzo del medesimo avviene, anche nei confronti dei terzi, ad esclusivo rischio del Concessionario.

Di tutti gli interventi di manutenzione, il Concessionario deve redigere sintetico verbale su apposito registro (libretto delle manutenzioni), che deve essere conservato presso l'impianto sportivo e consegnato al Concedente ogni volta che lo stesso richieda di prenderne visione. A detto registro devono essere allegate le dichiarazioni e le certificazioni degli operatori in ordine all'oggetto dell'intervento eseguito. É fatto salvo, in ogni caso, il rispetto di tutte le norme dettate in materia e specificamente di quelle di cui al D.Lgs. 9 aprile 2008 n. 81 e del D.P.R. 1 agosto 2011, n. 151 e successive modificazioni ed integrazioni, per quanto di propria competenza.

Reggio nell'Emilia, 04/03/2019.

Il Direttore
(dott. Domenico Savino)