

(Pubblicazione ai sensi degli artt. 37, co. 1, lett.b) D.Lgs. n. 33/2013 e 29, co. 1, D. Lgs. n. 50/2016)

Oggetto	Concessione in gestione sociale dell'impianto sportivo comunale denominato "Villa Glicini" di rilevanza cittadina sito in viale Ceppi 5, Torino
CIG. (Codice Identificazione Gara)	8912466F98

FAQ 20 ottobre 2021

DOMANDA 1

Disciplinare – art. 7, punto 2), busta B, "Offerta tecnica", 2.1 – Progetto Tecnico

Si prescrive che il progetto tenga conto di alcune prescrizioni particolari riferite a taluni specifici argomenti.

Fra essi si prescrive che le eventuali migliorie riguardino:

- 1) utilizzo di fonti di energia alternativa;
- 2) interventi finalizzati all'efficientamento e al risparmio energetico;
- 3) interventi rivolti all'eliminazione delle barriere architettoniche.

Ai fini della redazione dell'offerta tecnica, volendo proporre alcune migliorie legate ai primi due punti (fonti di energia alternativa ed efficientamento e risparmio energetico), è necessario disporre di alcuni dati ed informazioni che non sembrano ricavabili dalla semplice lettura degli atti di gara.

Si chiede pertanto di sapere:

- 1) se gli impianti termici (ed in particolare le caldaie) e gli impianti elettrici attualmente esistenti e posti al servizio del complesso sportivo siano di proprietà del Comune di Torino e della società Iren o di altro soggetto terzo;
- 2) chi sia attualmente il soggetto incaricato della loro gestione e della loro conduzione (Iren? Comune di Torino?);
- 3) che natura abbia il contratto eventualmente esistente fra il soggetto terzo incaricato della loro gestione e della loro conduzione e la Città e se in particolare sia possibile prevedere l'esclusione di tali impianti dal perimetro del contratto in essere, allorquando si ipotizzi di sostituirne i componenti adottando metodi di produzione del calore e dell'energia alternativi a quelli attualmente in essere;
- 4) se dunque, nell'ambito dei rapporti contrattuali intercorrenti tra il Comune di Torino ed il soggetto terzo di cui sopra, sia possibile prevedere il distacco degli impianti attualmente utilizzati e se ne possa prevedere la sostituzione con altri che verranno installati in sede di migliorie;
- 5) se un progetto tecnico che preveda la sostituzione degli impianti attualmente esistenti ed il loro smantellamento e smaltimento sia ammissibile o se al contrario esistano delle limitazioni e dei vincoli che impongano il mantenimento in essere delle caldaie e degli impianti attualmente in uso;
- 6) se sia possibile allocare negli spazi attualmente occupati dagli impianti termici ed elettrici esistenti, altri impianti, nuovi e diversi, che rispondano a soluzioni energetiche diverse.

RISPOSTA 1

p. 1) Gli impianti termici (caldaie comprese) e gli impianti elettrici dell'impianto sportivo sono di proprietà della Città.

p. 2) Il soggetto incaricato della loro gestione, conduzione e manutenzione è la società IREN Iren Smart Solutions S.p.A. - Gruppo Iva IREN, con sede legale in Reggio nell'Emilia (RE), Via Nubi di Magellano n. 30, cap. 42123, Cod. Fiscale 02184890354, P.IVA 02863660359.

p. 3) L'affidamento dei servizi alla Società di cui al punto 2 deriva da una convenzione del 1996 con la Società stessa allora denominata AEM Torino SpA che, nel tempo e attraverso alcuni passaggi di fusione ed acquisizione, ha assunto la denominazione di Iren Smart Solutions SpA. Peraltro il contratto è attualmente scaduto ed in regime di proroga ai sensi dell'art. 106, comma 11, del D.Lgs 50/2016 ("Codice Appalti"), alle medesime condizioni in essere, sino ad approvazione del regime contrattuale per cui è in corso specifica procedura di gara. Nell'ambito di tale contratto la Società concessionaria provvede alla manutenzione degli impianti di proprietà della Città ed è responsabile degli stessi. In particolare, le modalità di affidamento della manutenzione degli impianti termici sono regolati nel "Disciplinare tra il comune di Torino e l'Azienda Energetica Metropolitana Torino s.p.a. per i rapporti operativi di cui all'art. b.3 della deliberazione consiglio comunale 18/4/ 1994, n. 111" del 30.11.2000 e s.m.i.. Si vedano in dettaglio:

- art. 3 lett. A) per le modalità di affidamento e dismissione degli impianti;
- art. 3 lett. B) per la manutenzione degli impianti;
- art. 4 per i rinnovi, le migliorie di efficienza e risparmio energetico;
- art. 5 per i progetti sperimentali;
- art. 6 per l'installazione e/o realizzazione di nuovi impianti.

p. 4) Alla luce di quanto indicato al precedente punto 3), le opere di efficientamento energetico rientrano nell'ambito della manutenzione straordinaria che la Città affida alla Società IREN SMART Solutions, secondo disponibilità economiche e priorità definite in sede tecnica e coordinandosi con i Servizi competenti (Sostenibilità Energetica, Impianti Sportivi ecc..). Tuttavia, il disciplinare di cui sopra non esclude la possibilità di interventi di riqualificazione, efficientamento e/o rinnovo degli impianti termici a carico di terzi (concessionario appaltatore o altro) purché tali interventi apportino un miglioramento oggettivo e durevole dell'efficienza complessiva degli impianti.

p. 5) Ogni progetto tecnico che importi modifiche strutturali degli impianti termici ed elettrici deve essere sottoposto al vaglio dei competenti Servizi tecnici della Città.

p. 6) Si fa presente che la gestione dei locali tecnici con presenza di impianti deve rispondere a precisi requisiti di legge. Eventuali modifiche e/o integrazioni ai locali e/o agli impianti potrebbero essere ammissibili a condizione che rispettino le normativa vigente e che siano aggiornate le relative certificazioni ed autorizzazioni (ad esempio: ex certificato prevenzione incendi, SCIA VVF, autorizzazione edilizia/urbanistica, ecc..).

Gli impianti nuovi e diversi devono occupare gli spazi già attualmente utilizzati per tali impianti e non possono incidere su aree verdi e su aree destinate agli impianti sportivi presenti.

DOMANDA 2

Sempre con riferimento alla presentazione di offerta tecnica che preveda le migliorie di cui sopra (energie alternative e interventi di efficientamento e risparmio energetico), preso atto della risposta alle FAQ del 7 ottobre 2021 e quindi dell'ammontare dei costi delle utenze attualmente in capo al concessionario, è necessario disporre dei seguenti ulteriori dati:

- 1) quanti metri cubi di gas e quanti kilowattori di energia elettrica vengono consumati nell'impianto sportivo nell'arco di un anno, con specificazione delle quantità per ogni mese dell'anno preso a riferimento (considerando come annualità il 2019 stante la chiusura per covid dell'anno 2020);
- 2) quanti metri cubi d'acqua vengono utilizzati nell'impianto sportivo nel corso di un anno con la specificazione per ogni mese di riferimento.

RISPOSTA 2

Si pubblicano di seguito i dettagli relativi ai consumi delle utenze dell'impianto sportivo relativi al riscaldamento per la stagione 2018/2019, energia elettrica per l'anno 2019 e acqua per l'anno 2018.

MESE	UTENZE	PDR	MATRICOLA	TOTALE CONSUMO	
ott-2018	Metano	09955500072623	39261333	Smc	9.431
nov-2018	Metano			Smc	13.869
dic-2018	Metano			Smc	20.338
gen-2019	Metano			Smc	24.459
feb-2019	Metano			Smc	13.657
mar-2019	Metano			Smc	9.700
apr-2019	Metano			Smc	4.839
mag-2019	Metano			Smc	1.816
giu-2019	Metano			Smc	1.540
lug-2019	Metano			Smc	1.682
ago-2019	Metano			Smc	1.636
set-2019	Metano			Smc	1.062
Combustibile Totale Stagione Risc. 2018/2019				Smc	104.029

ANNO 2019	Energia Elettrica	IT020E00066834			
gen-19				Kwh	18.842
feb-19				Kwh	17.790
mar-19				Kwh	18.684
apr-19				Kwh	15.497
mag-19				Kwh	12.351
giu-19				Kwh	12.759
lug-19				Kwh	12.960
ago-19				Kwh	11.220
set-19				Kwh	13.387
ott-19				Kwh	16.890
nov-19				Kwh	19.119
dic-19				Kwh	17.703
Totale				Kwh	187.202

ANNO 2018	Acqua	10036197	170600882		
I TRIMESTRE				mc	18.412
II TRIMESTRE				mc	4.324
III TRIMESTRE				mc	9.553
IV TRIMESTRE				mc	10.511

Totale				mc	42.800
---------------	--	--	--	-----------	---------------

ANNO 2019	Anticendio	10070433			0
------------------	-------------------	----------	--	--	----------

NOTE

I DATI SONO STATI RILEVATI DAI REPORT RILASCIATI DAI FORNITORI E PUBBLICATI SULLA PAGINA INTRACOM: SETTORE SERVIZI - CONTROLLO UTENZE E CONTABILITA' FORNITORI

I CONSUMI RELATIVI AL GAS SONO ESPRESSI IN SMC (standard Metro Cubo)

FAQ 22 ottobre 2021

DOMANDA 1

Si richiedono i dati completi del rendiconto di gestione 2018-2019 costi e ricavi (costo del personale, servizi di guardiania, servizi vari, prestazioni, consulenze ed altri oneri di gestione, ecc.). Il rendiconto di gestione nella sua completezza è parte fondamentale per la definizione di un planning di esercizio futuro sulla base di quanto è in essere nella struttura in considerazione della nostra volontà di dare continuità e sviluppo all'attività ed ai rapporti del personale attualmente impiegato nella struttura stessa.

Tali informazioni sono fondamentali anche nel rispetto di quanto richiesto dal bando e dalle norme di legge alle quali è nostro obbligo rispettare.

Non fornire ai potenziali concorrenti al bando le informazioni complete di bilancio, potrebbe determinare una disparità fra i concorrenti per la stesura della domanda in quanto questi ultimi non sono posti nelle stesse condizioni di valutazione oggettive dell'impianto messo a bando.

RISPOSTA 1

Nella risposta n. 1 alla FAQ n. 1 del 7 ottobre 2021 sono stati forniti i costi relativi a tutte le utenze dell'impianto sportivo.

Nella risposta n. 1 alla FAQ n. 1 del 10 ottobre 2021 sono stati forniti i costi di tutte le utenze relative agli anni 2018 e 2019, poiché i consumi riferiti agli anni 2020 e 2021 risultano inferiori ai valori normali a causa delle chiusure dell'impianto sportivo in seguito alle misure adottate per la prevenzione e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19.

Per quanto attiene agli altri costi di gestione si indicano, per chiarezza e trasparenza, i costi che sono suscettibili di costituire una base informativa esaudiente degli oneri di gestione di base della struttura sportiva in questione, desunti dalle informazioni in possesso degli uffici competenti, e più precisamente:

costi di pulizia: € 21.781,99

costi di manutenzione ordinaria: € 57.820,58

costi per tari: € 3.647,00

I dati forniti si basano ovviamente su costi di una gestione passata della struttura sportiva e, come già esplicitato, costituiscono i costi derivanti da una gestione di base che, in quanto tali, sono in grado di fornire a tutti i partecipanti alla procedura di gara gli elementi utili su cui elaborare un business plan oltre che elaborare i progetti tecnici, sportivi e sociali, in base alla gestione che si intende adottare, la quale si fonda sulle finalità e gli strumenti che ciascun concessionario intende perseguire nella gestione dell'impianto, oggetto di gara e che ovviamente rappresentano una gestione del tutto nuova e oggettivamente diversa dal passato, strettamente connessa con gli intendimenti, gli strumenti e le politiche su accennate di un determinato sodalizio rispetto agli altri. Il tutto senza sottovalutare il continuo mutamento del contesto economico, normativo, sportivo e sociale a cui peraltro in questi anni si è assistito, anche a fronte del recepimento della normativa eurocomunitaria.

FAQ 27 ottobre 2021

DOMANDA 1

Nel disciplinare è indicato che *"In caso di raggruppamento temporaneo, il sopralluogo può essere effettuato da un rappresentante di uno dei soggetti raggruppati, o da soggetto diverso, purché in possesso del documento di identità e apposite deleghe dei legali rappresentanti e copie dei documenti di identità dei deleganti"*.

Pongo le seguenti domande:

- 1) la domanda di sopralluogo può essere inviata da uno qualsiasi dei soggetti riuniti con deleghe degli altri ? O invece va presentata da quello dei soggetti riuniti che assume la qualifica di capogruppo?
- 2) se al sopralluogo partecipasse solo un tecnico e quindi la relativa istanza di sopralluogo andasse presentata dal tecnico, tutti i soggetti componenti l'ATI devono delegarlo o è sufficiente sia delegato dalla capogruppo?
- 3) in entrambi i casi, sia di sopralluogo effettuato da legale rappresentante sia di sopralluogo effettuato dal tecnico, sono necessarie le deleghe di tutti i legali rappresentanti delle A.S.D componenti l'ATI?
- 4) In caso di istanza presentata dal legale rappresentante, il concorrente può presenziare al sopralluogo con i propri tecnici senza che gli stessi vengano indicati nell'istanza di sopralluogo?

RISPOSTA 1

pp. 1) e 2) Come previsto all'art. 7 del disciplinare di gara, la richiesta di sopralluogo mediante una email all'ufficio concessioni (concessioni.serviziosport@comune.torino.it) può essere inviata da uno qualsiasi dei soggetti riuniti in ATI. Il modulo all. 1/E del disciplinare di gara deve essere compilato dalla persona che effettuerà il sopralluogo, che può essere un rappresentante di uno dei soggetti raggruppati o un soggetto diverso, e corredato da copia del documento di identità e apposite deleghe dei legali rappresentanti dei soggetti componenti l'ATI e copia dei documenti di identità dei deleganti.

p. 3) Sono necessarie le deleghe di tutti i legali rappresentanti delle A.S.D componenti l'ATI.

p. 4) Il concorrente può presenziare al sopralluogo con i propri tecnici senza che gli stessi vengano indicati nell'istanza di sopralluogo.

FAQ 28 ottobre 2021

DOMANDA 1

Nella risposta 1 alla faq del 20 ottobre 2021 si fa riferimento alla relazione di perizia dell'Ufficio Valutazioni della Divisione Patrimonio, Partecipate, Facility e Sport del 26 giugno 2020, prot. 1570, perizia citata anche nel capitolato di gara all'art. 7. Potete trasmettermene una copia?

RISPOSTA 1

Si rende nota la relazione di perizia dell'Ufficio Valutazioni della Divisione Patrimonio, Partecipate, Facility e Sport del 26 giugno 2020, prot. 1570 (allegato 1).