

BANDO DI GARA PER LA GESTIONE INTEGRATA DEI SERVIZI AL PUBBLICO DELL'AREA ARCHEOLOGICA DEL TEMPIO DI GIOVE ANXUR E DEL COMPLESSO DENOMINATO "MUSEO DELLA CITTÀ", SITO NEL PALAZZO DELLA BONIFICAZIONE PONTINA, DEL MUSEO "PIO CAPPONI" E DELLE FAVISSE. CIG 6863689F54

RICHIESTA CHIARIMENTI

7. Richiesta prot. 1040/I del 10 gennaio 2017

	<p>1. In relazione al Bando di gara e al Capitolato d'oneri, per consentire al concorrente di poter formulare la propria offerta economica si chiede di ricevere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dati mensili/annuali relativi al numero dei visitatori di tutte le sedi oggetto di gara, suddivise per tipologia di biglietto (ingresso intero/ridotto/gratuito, mostra/evento, ecc.);</li> <li>• ricavi di tutti i servizi remunerativi richiesti e già attivati nell'ultimo triennio nelle sedi (prenotazione, didattica, audioguide, caffetteria, ecc.).</li> </ul> <p>A tal proposito si richiama la deliberazione n. 10 del 6 marzo 2013 dell'AVCP che in materia di affidamento dei servizi culturali ha imposto alla stazione appaltante l'indicazione di una stima di tutti i servizi che vanno a comporre il complessivo affidamento, anche di quelli che saranno attivi per la prima volta dopo l'affidamento del contratto.</p>
<p>RISP.: all.</p>	<p>7.1. Si richiama il Piano Economico Finanziario già disponibile nel sito istituzionale del Comune (<a href="http://www.comune.terracina.it/bandi_concorsi/bandi_concorsi_action.php?ACTION=scheda&amp;cod_bando=120189&amp;cate=bando%20di%20gara&amp;x1=1&amp;x2=&amp;x3=&amp;x4=&amp;x5=&amp;x6=&amp;x7=&amp;x8=">http://www.comune.terracina.it/bandi_concorsi/bandi_concorsi_action.php?ACTION=scheda&amp;cod_bando=120189&amp;cate=bando%20di%20gara&amp;x1=1&amp;x2=&amp;x3=&amp;x4=&amp;x5=&amp;x6=&amp;x7=&amp;x8=</a>), ora integrato con ulteriori dati di dettaglio nel file allegato DettaglioIntroiti, ove si riportano i dati relativi all'area archeologica del Tempio di Giove e al Museo Pio Capponi. Per il Museo della Città, inaugurato nel maggio 2016, non si dispone di dati storici: le stime sono nel Piano Economico Finanziario.</p>
	<p>2. Con riferimento a quanto verificato a seguito del sopralluogo e a quanto riportato nel Capitolato d'oneri (agli articoli 4 – Obbligo di custodia e sorveglianza, 29 - Sicurezza e 30 - Responsabilità del Concessionario), per consentire al concorrente di poter effettuare una più puntuale valutazione, si chiede di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• indicare per ciascuna sede la presenza di sistemi antintrusione e di videosorveglianza, specificando per quanto riguarda il Museo della città, la presenza di spazi non coperti da suddetti sistemi;</li> <li>• confermare che nei giorni ed orari di chiusura delle sedi, la responsabilità per eventuali manomissioni, furti o danni di qualunque natura e per qualsiasi motivo non debba essere imputata al concessionario;</li> <li>• ricevere copia dei DUVRI delle singole sedi da vigilare o indicazioni relative alle procedure per la gestione della sicurezza (uscite di sicurezza, prevenzione incendi, ecc.).</li> </ul>
<p>RISP.:</p>	<p>7.2. Si precisa che i siti oggetto della concessione non sono dotati di sistemi di antintrusione o di videosorveglianza, ad esclusione del Museo della Città, provvisto di un sistema di videosorveglianza limitato tuttavia alle aree di accesso e ad alcuni snodi interni. In particolare, il sistema dispone di nove telecamere orientate su: Piazza Santa Domitilla (due), ingresso di Via Annunziata (una), terrazzo panoramico del primo piano (una), atrio interno antistante l'ingresso di Piazza Domitilla (una), atrio interno al primo piano (una), atrio interno al secondo piano (una), atrio interno al terzo piano (una), ingresso Mura San Paolo (una).</p>

	<p>7.3. Si conferma che nei giorni ed orari di chiusura delle sedi, la responsabilità per eventuali manomissioni, furti o danni di qualunque natura e per qualsiasi motivo non è imputabile al Concessionario, purché le eventuali manomissioni, furti e danni di qualunque natura non siano determinati da negligenza del Concessionario nell'attivare le ordinarie misure e azioni che mettano in sicurezza i siti (chiusura degli ingressi e delle finestre, attivazione del sistema di videosorveglianza esistente, ecc.).</p>
	<p>7.4. Si precisa che l'area archeologica del Tempio di Giove non necessita, in quanto luogo aperto, di una certificazione di agibilità e che la gestione della sicurezza del sito (cartellonistica, ecc.) ricade tra i compiti del Concessionario. Quanto al Museo della Città, si precisa che il relativo certificato di agibilità è agli atti di questa Amministrazione.</p>
	<p>3. In merito al Capitolato d'oneri (art. 5 - Pulizia, oneri manutentivi e servizi complementari strumentali ed art. 19 - Oneri e obblighi diversi), per consentire al concorrente di poter formulare la propria offerta si chiede inoltre di fornire:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• inventario e stato di impianti, attrezzature e apparati da custodire per singola sede e, per quanto riguarda il Museo della città, il dettaglio di quelli da escludere in quanto riferiscono a spazi esclusi dalla presente concessione;</li> <li>• elenco dettagliato degli interventi di manutenzione ordinaria effettuati nell'ultimo triennio nelle sedi in affidamento;</li> <li>• indicazione dei mq delle superfici da pulire con la specifica dei servizi ad essi destinati per ciascuna sede in affidamento;</li> <li>• costi sostenuti nell'ultimo triennio per singola sede, di pulizia, di manutenzione e di utenze.</li> </ul>
RISP.:	<p>7.5. Si precisa che i mobili e gli arredi in dotazione dell'area archeologica e del Museo della Città affidati in concessione, di cui i concorrenti prendono visione in occasione dei sopralluoghi, saranno puntualmente elencati nel verbale che, come da Capitolato (art. 5), sarà redatto al momento della loro consegna al Concessionario. Si forniscono pertanto esclusivamente le informazioni relative alle attrezzature e agli apparati tecnologici relativamente all'area archeologica del Tempio di Giove (allegato: ApparatiTempioGiove) e al Museo della Città, limitatamente ai medesimi apparati posti negli spazi affidati in concessione da consegnarsi al Concessionario (allegato: ApparatiMuseoCittà).</p>
RISP.:	<p>7.6. Si precisa che non sono stati effettuati interventi di manutenzione ordinaria nel Museo della Città, inaugurato nel giugno 2016 e che, quanto alle Favisse e al Museo civico "Pio Capponi", sedi che rimangono nella disponibilità del Comune (Capitolato, artt. 3 e 7), la loro elencazione è superflua e inutile ai fini della predisposizione dell'offerta di gara. Quanto all'area archeologica, si precisa che la concessione del periodo 2012-2016 non prevedeva l'obbligo per il Concessionario di rendicontare le spese effettuate; agli atti del Comune risulta tuttavia un unico intervento di manutenzione effettuato nel 2014, intervento che ha comportato da parte del Concessionario una spesa che, da quanto riferito verbalmente dal medesimo Concessionario, ha di poco superato i 20.000 euro.</p>
RISP.:	<p>7.7. Si precisa che l'area archeologica del Tempio di Giove, destinata ai visitatori del sito e ad ospitare spettacoli e relativi spettatori, ha una superficie di circa 10.000 mq. Quanto al Museo della Città, si precisa che i suoi spazi sono destinati alle funzioni evidenziate nel suo allestimento e che le superfici degli spazi da pulire sono ricavabili dai file DWG messi a disposizione tenendo conto che il Capitolato indica, all'art. 5, gli spazi che il Concessionario non è tenuto a pulire.</p>

RISP.:	7.8. Nel richiamare quanto precisato al punto 7.6 relativamente al Museo della Città, alle Favisse e al Museo Pio Capponi, e nel ribadire, quanto all'area archeologica, che la concessione del periodo 2012-2016 non prevedeva l'obbligo per il Concessionario di rendicontare le spese effettuate, si rinvia per la stima dei costi al Piano Economico Finanziario.
	4. Con riguardo all'art. 13 del Capitolato d'onori – Gestione delle vendite – si chiede di confermare la presenza presso l'Area Archeologica del Tempio di Giove Anxur, di impianti elettrici e di connessione alla rete internet, necessari per poter attivare il sistema di biglietteria informatizzato on site/on line, richiesto dalla Stazione appaltante.
RISP.:	7.9. Si precisa che l'area archeologica del Tempio di Giove Anxur dispone di un impianto elettrico funzionante e a norma; per la navigazione Internet è disponibile una connessione satellitare con tecnologia 4G accertabile in sede di sopralluogo.
	5. Per quanto riguarda la "Proposta di ridefinizione degli spazi e dei percorsi coinvolti nella concessione" indicata nel Bando di gara, per consentire al concorrente di poter predisporre i progetti grafici, si chiede di ricevere copia dei file in formato digitale relativi alle planimetrie di tutti gli spazi assegnati.
RISP.: allegati DWG	7.10. Si rendono disponibili in formato DWG i file per i diversi livelli del Museo della Città.
	8. Richiesta prot. 357/I del 4 gennaio 2017
	<p>1. Durata e canone della concessione</p> <p>Premesso che l'art. 168 del D.Lgs. 50/2016 stabilisce che la durata della concessione deve essere commisurata al valore della concessione e alla complessità organizzativa del servizio al fine di consentire il recupero degli investimenti da parte del concessionario individuato sulla base di criteri di ragionevolezza, insieme ad una remunerazione del capitale investito, considerati gli investimenti necessari per conseguire gli obiettivi contrattuali specifici come risultanti dal piano economico-finanziario. Gli investimenti presi in considerazione ai fini del calcolo devono comprendere quelli sostenuti dal concessionario, sia quelli iniziali sia quelli in corso di concessione.</p> <p>In riferimento al canone, l'art. 167 del D.Lgs. 50/2016 stabilisce che il valore di una concessione, ai fini di cui all'articolo 35, deve essere costituito dal fatturato totale del concessionario generato per tutta la durata del contratto, al netto dell'IVA, stimato dall'amministrazione aggiudicatrice o dall'ente aggiudicatore, quale corrispettivo dei lavori e dei servizi oggetto della concessione, nonché per le forniture accessorie a tali lavori e servizi. Inoltre, il valore stimato deve essere calcolato secondo un metodo oggettivo specificato nei documenti della concessione. Nel calcolo del valore stimato della concessione, le amministrazioni aggiudicatrici e gli enti aggiudicatori devono tener conto in particolare dei seguenti elementi:</p> <p>a) il valore di eventuali forme di opzione ovvero di altre forme comunque denominate di protrazione nel tempo dei relativi effetti;</p> <p>b) gli introiti derivanti dal pagamento, da parte degli utenti dei lavori e dei servizi, di tariffe e multe diverse da quelle riscosse per conto dell'amministrazione aggiudicatrice o dell'ente aggiudicatore;</p> <p>c) i pagamenti o qualsiasi vantaggio finanziario conferito al concessionario, in qualsivoglia forma, dall'amministrazione aggiudicatrice o dall'ente aggiudicatore o da altre amministrazioni pubbliche, incluse le compensazioni per l'assolvimento di un obbligo di servizio pubblico e le sovvenzioni pubbliche di investimento;</p> <p>d) il valore delle sovvenzioni o di qualsiasi altro vantaggio finanziario in qualsivoglia forma conferiti da terzi per l'esecuzione della concessione;</p>

	<p>e) le entrate derivanti dalla vendita di elementi dell'attivo facenti parte della concessione;</p> <p>f) il valore dell'insieme delle forniture e dei servizi messi a disposizione del concessionario dalle amministrazioni aggiudicatrici o dagli enti aggiudicatori, purché siano necessari per l'esecuzione dei lavori o la prestazione dei servizi;</p> <p>g) ogni premio o pagamento o diverso vantaggio economico comunque denominato ai candidati o agli offerenti.</p> <p>Infine, si prende atto che agli atti non è allegato il Piano Economico Finanziario, dal quale risultino la durata e il canone della concessione così come previsti dal bando.</p> <p>Considerato quanto sopra, in riferimento alla durata ed al canone annuale della concessione previsti dagli atti di gara, la scrivente ritiene che questi non siano congrui e conciliabili con quanto previsto dalla normativa e da una "ordinaria" procedura di concessione, fatta con lo scopo di perseguire il pubblico interesse per l'Amministrazione ma potendo, al contempo e quale presupposto inderogabile, sostenere le attività di impresa oggetto di concessione per la valorizzazione e la gestione del bene.</p> <p>Pertanto, la scrivente chiede che la stazione appaltante chiarisca tali aspetti, eventualmente integrando e rettificando la documentazione a base di gara.</p>
RISP.:	<p>8.1. Si precisa che il Piano Economico Finanziario, disponibile nel sito istituzionale, contiene dati sufficienti a definire il canone annuale di concessione. Occorre osservare, al riguardo, che: il canone di concessione di cui al bando di gara è inferiore al canone corrisposto dal Concessionario nel periodo 2012-2016 per la gestione della sola area archeologica del Tempio di Giove Anxur;</p> <p>le tariffe dei biglietti d'ingresso, di cui all'art. 9 del Capitolato, garantiscono, pur a parità di visitatori, introiti superiori a quelli registrati nel periodo 2012-2016;</p> <p>l'area archeologica non richiede investimenti di sorta, né li richiede il Museo della Città, inaugurato nel maggio 2016;</p> <p>il medesimo Museo della Città si presta ad attività e iniziative significative di valorizzazione da cui questa Amministrazione si attende risultati positivi, anche dal punto di vista della loro redditività.</p>
	<p>2. Costi e ricavi</p> <p>A comprova di quanto sopra esposto, rispetto ad una inesatta o quanto meno incompleta valutazione economico finanziaria del valore stimato del canone, si rileva che l'art. 19 del capitolato d'onere prevede tra i costi a carico del concessionario quelli relativi a tutte le utenze ma non è dato sapere quali siano gli importi economici dei costi di tutte le utenze e di tutti i siti oggetto della concessione.</p> <p>Come è possibile solo provare a fare una valutazione economica in assenza di macro dati così rilevanti ai fini della partecipazione ad una procedura di gara?</p> <p>Inoltre, per quanto riguarda i ricavi derivanti dai biglietti di ingresso si rileva, tra l'altro, che: il sistema di tariffazione è stato stabilito anche per eventi ordinari, spettacoli, mostre, esposizioni (intero 13 euro);</p> <p>che l'Amministrazione si è riservata la disponibilità di ingresso gratuito per tutti i visitatori in alcuni giorni dell'anno (massimo 5), oltre a ben 28 (14 per il Palazzo della Bonificazione e 14 per il Tempio di Giove Anxur) giorni di disponibilità dei siti per attività esclusive dell'Amministrazione;</p> <p>le riduzioni di tariffa per i gruppi sono previste a partire da 10 persone.</p> <p>Come è possibile valutare la congruità di quanto previsto dalla documentazione di gara in assenza di un dettagliato e specifico Piano Economico e Finanziario dal quale risultino in modo analitico ed oggettivo, costi, ricavi, flussi di cassa, periodo di ritorno, ecc.?</p> <p>Pertanto, la scrivente chiede che la stazione appaltante chiarisca tali aspetti, eventualmente integrando e rettificando la documentazione a base di gara.</p>
RISP.:	<p>8.2. Nel rinviare per i chiarimenti richiesti al Piano Economico Finanziario disponibile nel sito istituzionale, si precisa, quanto ai costi delle utenze, quanto chiarito al precedente punto 7.8.</p>

	<p>Si conferma, inoltre, la piena sostenibilità economica delle tariffe stabilite nel Capitolato e del numero di giorni riservati ad attività esclusive dell'Amministrazione, evidenziando, tuttavia che il Capitolato contempla, all'art. 9, la possibilità, in casi particolari, di tariffe diverse da quelle ordinarie "... eventi straordinari da concordare preventivamente con il Comune...").</p>
	<p>3. <b>Agibilità dei siti</b>  Premesso che l'art.29 del capitolato d'oneri prevede che sono a carico del concessionario tutti gli accorgimenti tecnici, organizzativi e di attrezzatura previsti o prescritti dalla normativa vigente sia in materia di sicurezza, di igiene del lavoro del personale, sia ai fini della sicurezza di persone, impianti e cose, degli utenti o di terzi in genere, si chiede se il Tempio di Giove è in condizioni di agibilità e di sicurezza rispetto ai requisiti minimi previsti dalla legge in materia di conformità impianti (DM 37/2008), accessibilità (anche dei disabili), sicurezza sul posto di lavoro (D.Lgs.81/2008), sicurezza dei visitatori, rischio incendio ed emergenza. Ovvero, per il Tempio di Giove Anxur è stato rilasciato il certificato di agibilità? Qualora dovessero mancare i requisiti minimi e le relative certificazioni obbligatorie per legge, la scrivente chiede che la stazione appaltante indichi dettagliatamente gli importi di tutti gli oneri necessari per i servizi e i lavori di cui l'Amministrazione deve aver tenuto tenuto conto per calcolare il valore del canone e la durata della concessione secondo un metodo oggettivo.  Pertanto, la scrivente chiede che la stazione appaltante chiarisca tali integrando e rettificando la documentazione a base di gara.</p>
RISP.:	8.3. Si rinvia al punto 7.4.
	<p>4. <b>Calcolo del punteggio attribuito all'offerta economica</b>  Si prende atto che per la valutazione degli elementi quantitativi è stata prevista la formula lineare sebbene, come è noto ormai da tempo e come stabilito dalle Linee Guida dell'ANAC n.2 "L'offerta economicamente più vantaggiosa" del 21.09.2016, ne sia sconsigliabile l'utilizzo in quanto incoraggia le offerte economiche aggressive (siano esse al ribasso o, in caso di concessioni, al rialzo, a discapito degli elementi qualitativi) poiché conduce a differenze elevate anche a fronte di scarti in valore assoluto limitati. In alternativa, come ha suggerito più volte l'ANAC fino all'emissione delle Linee guida n. 2, sarebbe preferibile (qualora l'Amministrazione volesse privilegiare gli elementi qualitativi) l'adozione della formula bilineare, secondo il quale il punteggio cresce linearmente fino a un valore soglia, calcolato ad esempio come la media del ribasso/rialzo dei concorrenti, per poi flettere e crescere a un ritmo molto limitato.</p>
RISP.:	8.4. Nel prendere atto di quanto prospettato, si conferma la piena legittimità del sistema di calcolo del punteggio attribuito all'offerta economica di cui al Bando di gara.
	<p>5. <b>Oneri di "manutenzione e pulizia straordinarie" e sostituzione di elementi</b>  L'art. 5 del capitolato d'oneri prevede la pulizia straordinaria dell'area archeologica e, tra gli oneri di manutenzione, anche la sostituzione di elementi di arredo e attrezzature/apparati. La scrivente ritiene che tali oneri per eventuali sostituzioni di elementi di arredo e di apparati impiantistici non possano essere a carico del concessionario, se non nei limiti della riparazione prevista dalla manutenzione ordinaria.  Pertanto, la scrivente chiede che la stazione appaltante chiarisca tali aspetti, eventualmente integrando e rettificando la documentazione a base di gara.</p>
RISP.:	8.5. Nel precisare che per pulizia straordinaria deve intendersi l'attività di pulizia che dovesse rendersi necessaria a seguito di eventi e spettacoli di particolare impatto ambientale, si conferma la legittimità dell'obbligo in capo al Concessionario di sostituzione degli elementi di arredo deteriorati o rotti, obbligo logicamente e sostanzialmente connesso con gli obblighi di custodia e vigilanza dei beni affidati in concessione.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
ISTRUTTORE DIRETTIVO  
Dott. *Maria Muzilli*