



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it
PEC comune.sangimignano@postacert.toscana.it



CONCESSIONE IN PROJECT FINANCING DEL RISAMENTO E DELLA VALORIZZAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE "SAN DOMENICO"

(ART. 183, commi 1-14, D.LGS. 50/2016)
CUP - C29D17000700005 - CIG 78600037A9

CHIARIMENTI

QUESITO N. 2

1) Premesso che a pag. 2 del disciplinare di gara, nel paragrafo relativo allo "Orto di San Domenico", è previsto che "Il concessionario sarà tenuto alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'orto e parco urbano con oneri a proprio carico per l'intera durata della concessione", si chiede di confermare che nel caso in cui l'offerente non intenda procedere alla realizzazione diretta delle relative proposte progettuali, non sarà tenuto a farsi carico della relativa manutenzione.

Risposta: Il paragrafo indicato nel quesito riporta (a pag. 2, terzo capoverso, ultimo periodo) la seguente disposizione: "*Si specifica che, anche in caso di intervento da eseguire da parte del Comune, il concessionario sarà tenuto alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'orto e parco urbano con oneri a proprio carico per l'intera durata della concessione.*"

Appare evidente pertanto, al contrario di quanto si chiede di confermare nel quesito, che l'onere della manutenzione dell'orto e del parco urbano è posto a carico del concessionario per tutta la durata della concessione "in ogni caso", indipendente quindi dall'individuazione del soggetto attuatore dell'intervento di recupero e valorizzazione di tale area.

2) Si chiede di confermare che, in relazione allo spazio eventi, la pianificazione concordata tra Comune e concessionario (di cui a pag. 3, lett. b del disciplinare) debba essere effettuata all'inizio di ogni anno antecedente a quello di riferimento della programmazione della stagione artistica, in maniera tale da consentirne l'adeguata promozione.

Risposta: Il disciplinare, al punto 2.1 "Oggetto della concessione", al paragrafo <<Spazio eventi – "ex ora d'aria">> a pag. 3, contiene la seguente prescrizione "*La programmazione di eventi del concessionario dovrà essere oggetto di una pianificazione concordata con il Comune all'inizio di ogni anno per evitare sovrapposizioni di date, concorrenzialità di tipologia di eventi, usi impropri e non condivisi dell'area e per una auspicabile sinergica attività di divulgazione promozionale.*"



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it
PEC comune.sangimignano@postacert.toscana.it



A differenza di quanto si chiede di confermare nel quesito, non contenendo la previsione del disciplinare alcuna indicazione relativa all'anno di riferimento, si ritiene che debba intendersi nel senso che la programmazione di cui trattasi sia da attribuire all'anno in corso e non all'anno successivo.

3) Si chiede di confermare che il temporaneo allestimento di cui a pag. 3, lett. b), del disciplinare, debba essere effettuato secondo le modalità previste dal progetto definitivo da presentarsi in gara a cura dell'offerente.

Risposta: Il disciplinare, al punto "2.2. Finalità della concessione", a pag. 4, precisa che *"Gli scopi della concessione sono la valorizzazione del complesso immobiliare mediante interventi di recupero, restauro e rifunzionalizzazione ed una utilizzazione del medesimo, a fini prevalentemente culturali, che garantisca una efficace e sostenibile gestione dal punto di vista economico-finanziario, secondo un programma di interventi da redigere in conformità del suddetto "Progetto Preliminare per il risanamento e la valorizzazione del complesso di San Domenico"*

Si ricava infatti dalle norme in materia di progettazione dei lavori pubblici che il progetto preliminare non presenta un livello di dettaglio tale da consentirne la sua diretta realizzazione, per la quale è dunque necessaria l'elaborazione degli ulteriori due livelli progettuali (definitivo ed esecutivo).

Pertanto il "programma di interventi" deve costituire, ai sensi dell'art. 183, comma 9, D.lgs. 50/2016, il contenuto del progetto definitivo che il concorrente è tenuto ad elaborare e presentare in sede di gara.

Il progetto definitivo deve essere "redatto sulla base delle indicazioni del progetto preliminare approvato" (art. 24 del D.Lgs 207/2010), ma deve anche contenere, in particolare per l'area cui si riferisce il quesito, le seguenti caratteristiche in base alle quali la Commissione di gara valuterà l'offerta: elementi relativi "alla funzionalità ed alla qualità estetica della proposta di realizzazione di uno spazio attrezzato destinato allo svolgimento di spettacoli ed eventi all'aperto (lirica, musica, danza, teatro, ecc.), nonché in base alla compatibilità architettonica, materica e cromatica con le opere previste dal progetto di riqualificazione complessiva del compendio. Saranno particolarmente apprezzate soluzioni architettoniche e logistiche polifunzionali e versatili e comunque non impattanti con l'insieme del compendio." (disciplinare, pag. 32, punto a.3).

Si conferma pertanto che il temporaneo allestimento indicato nel disciplinare al paragrafo <<Spazio eventi – "ex ora d'aria">> a pag. 3, lett. b), dovrà essere realizzato secondo le modalità previste dal progetto definitivo presentato in gara dal concorrente che risulterà aggiudicatario della concessione.

4) Si chiede di confermare che la facoltà di utilizzo dello spazio eventi e chiostro da parte del comune nella misura massima di rispettivamente 20 e 15 giorni/volte l'anno l'anno avverrà per eventi culturali che non ingenerino nocumento economico e di immagine alle attività di competenza del concessionario.



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it
PEC comune.sangimignano@postacert.toscana.it



Risposta: Le modalità e la tipologia di utilizzo dello spazio eventi ex "ora d'aria" e del chiostro dal parte del Comune e della Regione Toscana sono quelle indicate a pag. 3 del disciplinare.

Alla luce di quanto sopra, trattandosi di "attività culturali pubbliche", si ritiene che non generino nocumento all'immagine del concessionario.

5) Si chiede di confermare che, in relazione alle prescrizioni di cui allo "ingresso ovest e vicolo di resede nord", la possibilità di utilizzo del Chiostro da parte del Comune possa avvenire nel numero massimo di 15 giorni l'anno.

Risposta: Si rimanda al disciplinare di gara, nel quale, al paragrafo "Ingresso ovest e vicolo di resede nord, piazzetta di ingresso al complesso, vicolo adiacente a Via Santo Stefano e chiostro", a pag. 3, si stabilisce che "Altre possibilità di utilizzo del chiostro da parte del Comune, o di altri soggetti da questo individuati, potranno avvenire nel numero massimo di 15 eventi annui", laddove il riferimento cronologico al termine "eventi" può ordinariamente intendersi riferito a "giorni" ma in maniera assolutamente non perentoria, in quanto rimesso comunque alla peculiare tipologia di attività decisa discrezionalmente da Comune e Regione.

6) Si chiede di confermare che l'ultimo paragrafo dell'art. 3.1 del disciplinare sia un refuso e, pertanto, non vada considerato.

Risposta: Al contrario di quanto si chiede di confermare nel quesito, si chiarisce che l'ultimo periodo del paragrafo 3.1 del disciplinare, a pag. 7, non costituisce refuso, ma si riferisce alla fattispecie contenuta nella lettera e) del medesimo paragrafo.

Il Responsabile del procedimento di gara
Dott. Valerio Bartoloni