



Città metropolitana
di Venezia

Città Metropolitana di Venezia
PRODOTTOLO GENERALE
2019/0080746
del 18/12/2019
Class.: 04.03 2019/64

STAZIONE UNICA APPALTANTE (S.U.A.)

Via Forte Marghera n. 191 - 30173 Venezia - Mestre

pec: contratti.cittametropolitana.ve@pecveneto.it

S.U.A. per conto del Comune di Jesolo

GARA A PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELLA PISCINA COMUNALE SITA IN VIA DEL BERSAGLIERE N. 4 A JESOLO LIDO PER IL PERIODO DI ANNI TRE. CIG: 79258298FE

VERBALE N. 8 del 06/12/2019 verifica di congruità

L'anno duemiladiciannove, il giorno sei del mese di dicembre (06/12/2019), alle ore nove e venti minuti (9:20), presso il Centro Servizi I della Città Metropolitana di Venezia, sita in via Forte Marghera 191, CAP 30173 Venezia-Mestre, torre nord, sala riunioni dell'Area gare e contratti, piano zero, si è riunita in seduta riservata la Commissione Giudicatrice nominata dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte con determinazione n. 2695 del 11/09/2019 e così composta:

Presidente	dott. Angelo Brugnerotto, dirigente della Stazione Unica Appaltante della Città metropolitana di Venezia
Commissari	1) Massimo Montin, Istruttore tecnico direttivo del settore LL.PP. (Lavori pubblici) presso il Comune di Jesolo (VE); 2) Roberto Cogonato, Presidente - C.R.Veneto FIN;
Segretaria verbalizzante	rag.ra Elisabetta Boscolo Berto, istruttrice amministrativa dell'Area Gare e Contratti della Città metropolitana di Venezia.

Richiamati i verbali n. 1 del 12/09/2019, n. 2, n. 3, n. 4, n. 5 e n. 6 del 24/09/2019 e n.7 del 08/11/2019.

IL PRESIDENTE

alla continua presenza degli altri membri della Commissione e della RUP del Comune di Jesolo, dott.ssa Giulia Scarangella, dichiara aperta la seduta riservata dedicata alla valutazione dei chiarimenti forniti dall'operatore economico GIS – GESTIONE IMPIANTI SPORTIVI E TEMPO LIBERO S.S.D. a R.L. relativamente al piano economico finanziario.

Tale valutazione, come prescritto all'articolo 21 del disciplinare di gara, viene effettuata congiuntamente



alla RUP del Comune di Jesolo.

PREMESSO

che la Commissione di gara e la RUP, nella valutazione della offerta, si atterranno a quanto di seguito riportato:

la valutazione della congruità o non congruità dell'offerta verrà effettuata attraverso un'analisi globale e sintetica delle singole componenti di cui l'offerta stessa è articolata e dell'incidenza che queste hanno sull'offerta considerata nel suo insieme.

La verifica sarà, pertanto, finalizzata ad accertare se la non congruità di uno o più componenti dell'offerta si traduce nella inattendibilità dell'offerta nel suo insieme.

La finalità della verifica dell'anomalia dell'offerta è quella di evitare che un'offerta troppo bassa esponga l'Amministrazione al rischio di esecuzione della prestazione in modo irregolare e qualitativamente inferiore a quella richiesta e con modalità esecutive in violazione della normativa vigente, con il rischio di contestazioni e ricorsi.

L'Amministrazione deve, infatti, aggiudicare l'appalto a soggetti che abbiano presentato offerte che, avuto riguardo alle caratteristiche specifiche della prestazione richiesta, risultino complessivamente proporzionate sotto il profilo economico all'insieme dei costi, rischi ed oneri, che l'esecuzione della prestazione comporta a carico del concessionario, con l'aggiunta di un utile d'impresa, affinché la stessa possa rimanere sul mercato.

LA COMMISSIONE E LA RUP

procedono quindi, ad esaminare nel dettaglio le giustificazioni presentate dalla società "Gestione Impianti Sportivi", con le comunicazioni trasmesse via pec in data 28/10/2019 e in data 22/11/2019, acquisite rispettivamente agli atti ai protocolli . n. 69368 del 28/10/2019 2019 e n. 75089 del 25/11/2019.

Al termine dell'esame delle citate giustificazioni la Commissione e la RUP, alla luce degli elementi giustificativi forniti, rilevano quanto segue:

PUNTO 1 – INTROITI ANNUALI

La Società ha indicato ricavi annui da introiti previsti per l'erogazione del servizio ispirandosi "*...ai dati economici consolidati da una struttura con pari grado di complessità gestita (da essa) da oltre un decennio situata nel comune di Sandrigo..*". In effetti nei documenti giustificativi si presenta una dettagliata analisi dei flussi di cassa della piscina di Sandrigo, alla quale si apporta un "correttivo al ribasso" fissato al 34% senza spiegare per quale motivo da tali dati si possano dedurre previsioni attendibili sulla piscina di Jesolo Lido che si trova in un contesto geografico, viario e socio economico completamente differente.

Inoltre, da un esame delle piante della piscina di Jesolo e quelle della piscina di Sandrigo, che si allegano al



Città metropolitana di Venezia

presente verbale, appare chiaro che trattasi di impianti natatori con caratteristiche completamente diverse tra loro e pertanto sono realtà fra loro non paragonabili sia sotto l'aspetto gestionale che economico.

La piscina di Jesolo infatti, comprende:

- 1 vasca principale m 25x14
- 1 vasca didattica m10x5

La piscina di Sandrigo comprende (dati ricavati dal sito <https://www.gis.it/sandrigo/>):

- 4 vasche coperte (di cui una dedicata alla rieducazione funzionale)
- 1 percorso Kneipp
- 1 sala danza

Si tratta quindi, di due impianti con dotazioni strutturali completamente differenti che nel caso di Sandrigo consentono sinergie (es. danza + nuoto, nuoto + riabilitazione, ecc) neppure lontanamente ipotizzabili a Jesolo.

Va inoltre rilevato che i ricavi di Sandrigo, come detto impropriamente utilizzati per trarre previsioni sulle potenzialità di Jesolo, non tengono conto di un'altra differenza macroscopica: il livello tariffario molto più elevato dell'impianto vicentino.

Un confronto fra le tariffe applicate alle principali voci di ricavo (scuola nuoto bambini e adulti, fitness acquatico, nuoto libero) mostra significative differenze, delle quali non si fa menzione nell'analisi di GIS:

Attività	Jesolo tariffe	Sandrigo tariffe	Differenza
Corso prescolare	€ 5,25	€ 7,14	26,5%
Corso nuoto bambini e ragazzi	€ 5,25	€ 7,14	26,5%
Corso nuoto adulti	€ 6,50	€ 7,85	17,2%
Corso fitness acquatico	€ 7,15	€ 8,42 - € 8,86	15,1-19,4%
Nuoto libero intero	€ 5,50	€ 6,00	8,4%
Nuoto libero ridotto	€ 4,50	€ 5,50	18,2%

Sul punto è peraltro opportuno rammentare che, ai sensi dell'art. 8 del Capitolato, l'operatore economico ha ridottissime possibilità di far leva su eventuali adeguamenti tariffari.

La documentazione giustificativa della Società parla poi di un "approfondito studio del territorio" relativamente al quale si continua a non fornire alcun dato a supporto del consistente incremento di ricavi ipotizzato nel piano economico.

Si afferma che le piscine "di natura ludica appartenenti principalmente alle strutture ricettive (...) non possono ritenersi concorrenti con una struttura pubblica ed istituzionale". Come si era già evidenziato nel

ka



Città metropolitana di Venezia

primo rilievo sollevato da codesta Stazione Appaltante, è esattamente il contrario: tre strutture hanno misure regolamentari (una vasca olimpionica e due semiolimpioniche) pensate per l'attività sportiva, e anche gli impianti con taglio più ricreativo nel periodo estivo organizzano attività di nuoto libero, fitness in acqua e corsi collettivi e privati: si parla di almeno 30 piscine attive nel territorio isolanico, con una strategia tariffaria molto aggressiva, potendo sfruttare le sinergie con le attività ricettive e commerciali.

Rispetto alle ulteriori argomentazioni, si fatica a intravedere il beneficio derivante da un'apertura "12 mesi all'anno, 7 giorni su 7" per un impianto posizionato in riva al mare circondato da piscine scoperte, evidentemente più appetibili. Una minima analisi del territorio permette di verificare facilmente che strutture analoghe sul territorio nel periodo estivo (San Donà di Piave, Venezia Lido, San Stino di Livenza) sospendono l'attività indoor per totale mancanza di richiesta, tant'è che fino al 2012 la piscina di Jesolo funzionava da ottobre a maggio, mentre con la gestione attuale il funzionamento è stato esteso ai mesi di settembre giugno e luglio, ma con orari di funzionamento e numero di utenti drasticamente ridotti.

L'ipotesi di implementare l'offerta "*con attività ricreativo/sportive in estate da giugno a settembre*" all'interno di un impianto totalmente coperto e privo di impianto di climatizzazione, letteralmente circondato da alberghi, parchi acquatici, campeggi che offrono il medesimo servizio all'aria aperta e in ambienti molto più orientati all'animazione e all'intrattenimento pare una ulteriore spia di un'assoluta mancanza di conoscenza del contesto e di una pedissequa riproduzione di modelli gestionali pensati per territori profondamente differenti.

Alle voci "*attivazione e potenziamento della didattica*" non si osservano significative implementazioni del programma di attività proposto dall'attuale gestore. Lo stesso dicasi per l'attività agonistica, con l'unica differenza dell'attività master che il gestore attuale affida alla storica società locale Eurojesolo SSD -si tratta peraltro di numeri residui.

Il recupero delle lezioni perse è parzialmente previsto anche dall'attuale gestore, così come formule flessibili di orari per i corsi di nuoto e fitness: un aumento della flessibilità in questo ambito, come anche l'ampliamento dell'orario di nuoto libero al pubblico, può certamente incidere in termini di soddisfazione della clientela ma si fatica a comprendere come questa soddisfazione si traduca in incrementi significativi dei ricavi.

L'organizzazione interna delle visite mediche può essere gradita al cliente, ma non garantisce al gestore particolari marginalità, considerato che i medici eventualmente ingaggiati sarebbero comunque sottoposti a un tariffario minimo, e un ricarico a beneficio del gestore disincentiverebbe gli utenti che continuerebbero a servirsi del medico di base o di altre strutture private. Diverso sarebbe se GIS S.S.D. a R.L. fosse soggetto accreditato presso il Servizio sanitario nazionale, circostanza che non risulta e della quale non si fa menzione nell'offerta tecnica.

Si continua infine a proporre paragoni impropri con il fatturato complessivo di Kuma, apportando nuovamente un correttivo al ribasso, questa volta fissato al 15%, rispetto al fatturato medio della società

Tex



Città metropolitana di Venezia

Kuma riferito anche alla gestione di altri impianti natatori oltre a quello di Jesolo, persistendo ad ignorare il piano economico posto a base di gara, unico elemento di riferimento utile per la valutazione del contesto socio-economico ed impiantistico del territorio in cui è inserita la struttura sportiva oggetto di progetto per affidamento.

Come già per il ribasso del 34% applicato sul fatturato dell'impianto di Sandrigo, precedentemente segnalato, si ritiene che tali correttivi siano applicati a posteriori per giustificare un piano economico sovradimensionato, in mancanza di dati oggettivi che spieghino tale sovradimensionamento.

PUNTO 2 – COSTO DEI COLLABORATORI

Si prende atto che anche su questo punto non vengono fornite spiegazioni puntuali ma si rimanda a *“dati storici consolidati derivanti dall'esperienza diretta (...) nella gestione di centri sportivi con diversi gradi di complessità”* e si precisa di non avere *“mai riscontrato particolari difficoltà a reperire personale tecnico qualificato”*, aggiungendo che in caso di difficoltà *“la società potrà usufruire delle sinergie operative derivanti dagli altri impianti sportivi in gestione”*.

Considerato che gli impianti di Malo e Sandrigo si trovano rispettivamente a 128 e 114 Km sembra una previsione poco realistica. Anche su questo punto si evidenzia come GIS si limiti a riproporre pedissequamente schemi gestionali perfezionati in contesti differenti.

PUNTO 3 – COSTI AZIENDALI CONCERNENTI L'ADEMPIMENTO IN MATERIA DELLE DISPOSIZIONI IN MATERIA DI SALUTE E SICUREZZA SUI LUOGHI DI LAVORO

Si prende atto delle precisazioni di GIS S.S.D. a R.L., ma vengono ritenute non convincenti perché, data la particolare natura dell'incarico, l'utilizzo di un unico soggetto *“dedito anche a numerose altre funzioni”* in tre impianti posizionati a centinaia di chilometri di distanza pone inevitabilmente delle perplessità sulla bontà di tale soluzione.

Alla luce di tutte le valutazioni esposte nel presente verbale, la Commissione di gara e la RUP ritengono che l'offerta e le successive giustificazioni non consentono di assicurare la piena affidabilità della proposta contrattuale. I verbalizzanti, pertanto, sono del parere che l'offerta non è stata sufficientemente giustificata dalla società.

Per i motivi sopra evidenziati, in definitiva, l'offerta presentata dalla società GIS S.S.D. a R.L non può che essere considerata incongrua e, quindi, anomala.

La Commissione di gara e la RUP pertanto, all'unanimità, decidono l'esclusione dalla gara dell'operatore



Città metropolitana
di Venezia

economico GIS – GESTIONE IMPIANTI SPORTIVI E TEMPO LIBERO S.S.D. a R.L.

La seduta termina alle ore 10:00.

IL PRESIDENTE (*Angelo Brugnerotto*)

Angelo Brugnerotto

LA RUP (*Giulia Scarangella*)

Giulia Scarangella

IL COMPONENTE (*Massimo Montin*)

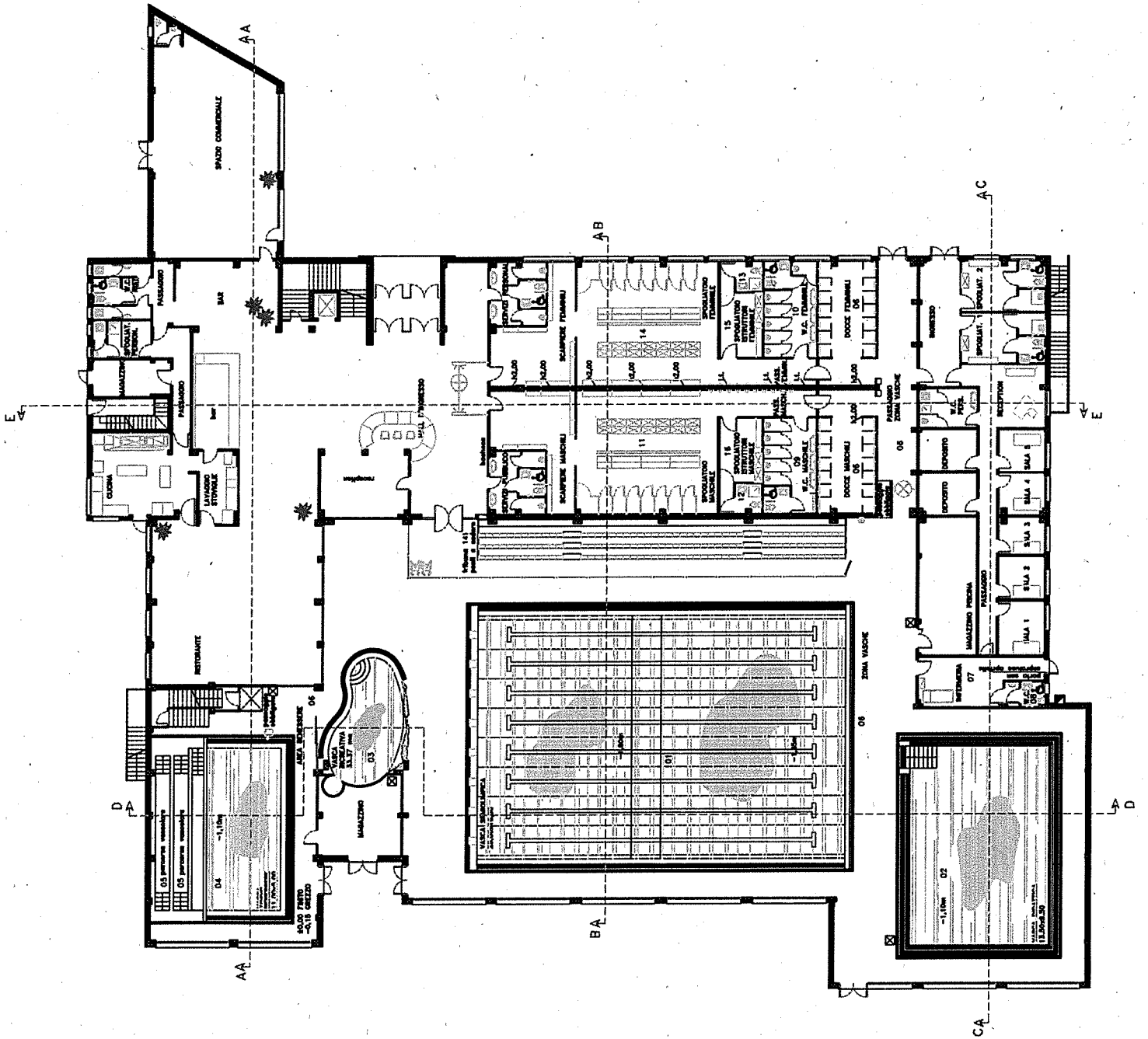
Massimo Montin

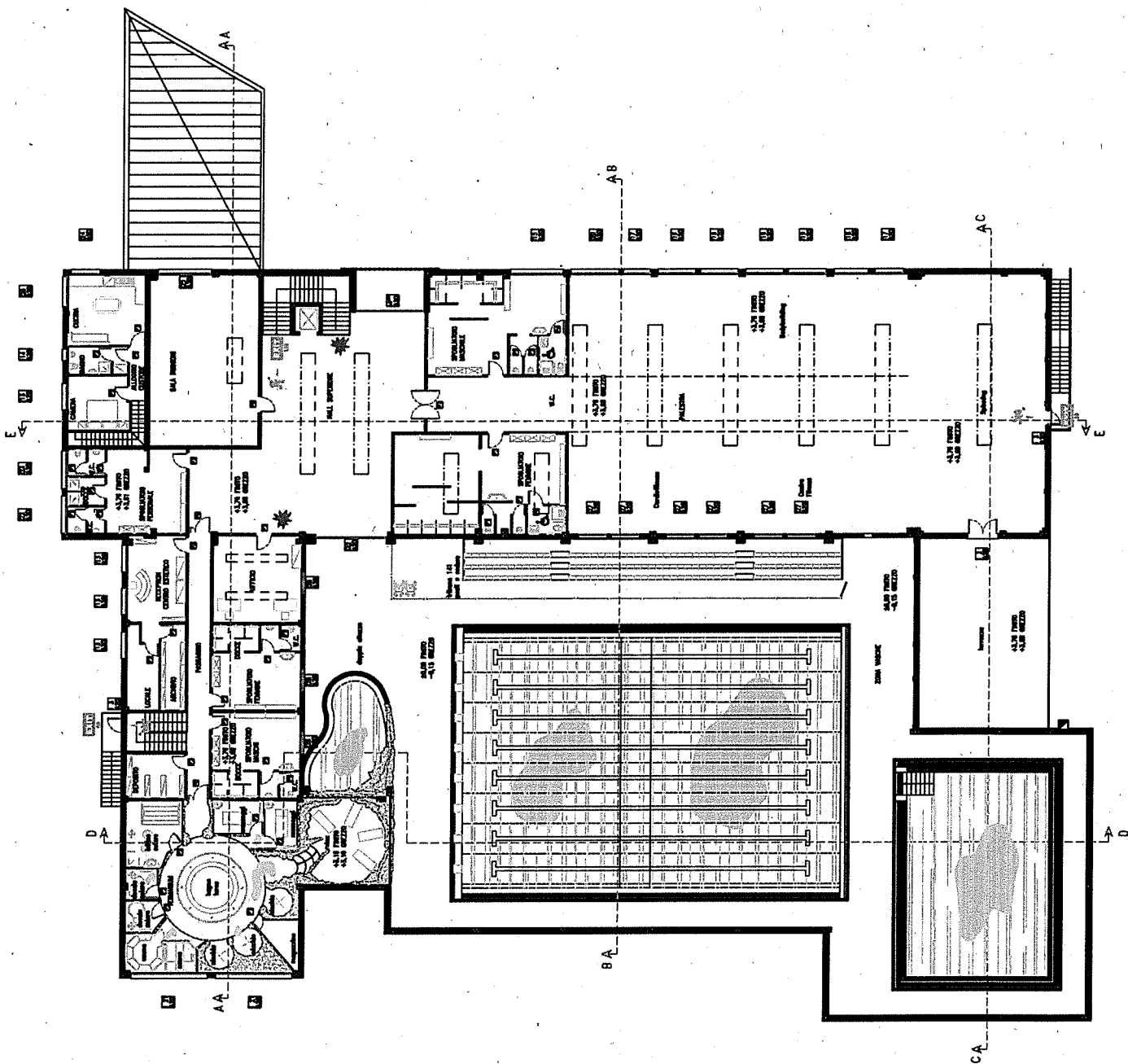
IL COMPONENTE (*Roberto Cognonato*)

Roberto Cognonato

LA SEGRETARIA VERBALIZZANTE (*Elisabetta Boscolo Berto*)

Elisabetta Boscolo Berto





Be