

Chiarimenti in merito alla procedura aperta relativa alla concessione dei servizi per la gestione, manutenzione e valorizzazione del Parco Storico di Villa Durazzo alla vicini a Genova Pegli – CIG 6445831403.

*(Il numero progressivo dei chiarimenti sotto riportati corrisponde al numero progressivo dei quesiti che si evincono nelle pagine a seguire).*

## **RISPOSTE**

*Chiarimento 1* E' pubblicata sul sito istituzionale del Comune di Genova una planimetria in pdf dettagliata. L'area relativa al Parco Storico è tratteggiata.

*Chiarimento 2* Le modalità di presentazione delle proposte di destinazione d'uso sono descritte all'art. 5 lett. a) e b) - pag. 8 - del Capitolato Speciale.

*Chiarimento 3* Le planimetrie degli edifici oggetto di concessione, come indicato all'art. 2 c. 2 del Capitolato Speciale, sono consultabili presso l'Ufficio Accertamenti Patrimoniali. Tenuto conto del numero di edifici e manufatti interessati dalla concessione dei servizi in questione, si è ritenuto di sgravare dalle spese del richiedente i diritti di visura (12,00 euro) e di limitare le spese al solo costo del diritto di segreteria per il rilascio delle fotocopie eventualmente richieste. Per facilitare le ricerche d'archivio e la riduzione dei tempi di attesa, si comunica che è possibile prendere appuntamento telefonico al numero: 010-5573372.

*Chiarimento 4* Le stime indicate nell'Allegato 3 del Capitolato Speciale costituiscono riferimenti di base per la valutazione degli interventi minimi richiesti al Concessionario; eventuali modifiche o maggiori dettagli costituiscono elementi di valutazione in sede di offerta tecnica.

La superficie commerciale totale della ex casa custode è un dato finalizzato a dare contezza che non tutta la superficie è messa a disposizione della concessione in oggetto, mentre gli spazi oggetto della concessione sono specificamente indicati all'art. 5 sotto la

voce Ulteriori spazi commerciali alla lett. b. e le superfici effettivamente messe a disposizione del Concessionario corrispondono a circa 232 mq.

Il bando fa riferimento alle attività extra alberghiere di cui alla Legge regionale 12 novembre 2014 n. 32 al Capo I art. 16. Le attività richieste corrispondono alle diverse tipologie previste dalla sopra indicata legge, che individua tipologie anche diverse dal Bed&Brekfast.

Il canone relativo all'edificio ex casa custode è stato quantificato sugli effettivi spazi messi a disposizione del futuro concessionario.

L'area esterna priva di accesso con l'eventuale struttura ricettiva extra alberghiera può essere resa comunicante con l'immobile aprendo un varco. La superficie esterna risulta al netto della superficie coperta e, fermo restando la servitù dei locali impiantistici, è disponibile per il Concessionario.

Il riscaldamento è centralizzato e l'onere di manutenzione è in capo al Comune di Genova.

*Chiarimento 5* Il riferimento normativo è il decreto-legge 20 settembre 2015, n. 146 coordinato con la legge di conversione 12 novembre 2015 n. 182 recante: "Misure urgenti per la fruizione del patrimonio storico e artistico della Nazione" – art. 1.

*Chiarimento 6* Si rimanda alle modificazioni intervenute con D.D. 2016/138.0.0./2 ad oggetto "Modifiche ai documenti di gara relativi alla procedura aperta con pubblicazione di un bando di gara ai sensi dell'art. 55 del D. Lgs. N. 163/2006 e ss.mm.ii. per l'affidamento in concessione dei servizi per la gestione, manutenzione e valorizzazione del parco storico di Villa Durazzo Pallavicini a Genova-Pegli . CIG 6445831403" sul Capitolato Speciale all'art. 14.

Il servizio di biglietteria del Museo di Archeologia Ligure, durante eventuali periodi di chiusura del Parco, che dovranno essere autorizzati preventivamente dalla Civica Amministrazione, potrà essere temporaneamente attivato presso il Museo stesso.

Nel viale d'ingresso l'impianto di illuminazione è presente.

*Chiarimento 7* L'accesso al Parco per i visitatori è quello principale dal viale d'ingresso ubicato in via Ignazio Pallavicini. Nulla vieta al Concessionario di utilizzare gli ingressi secondari che dovranno essere tenuti rigorosamente chiusi o presidiati.

Per quanto concerne le barriere architettoniche sono tre gli aspetti specifici:

- come indicato all'art. 5 punto a3) del Capitolato Speciale è stato ipotizzato

l'arrivo in biglietteria di un visitatore del Museo diversamente abile che possa lamentare delle limitazioni tali da non riuscire a raggiungere autonomamente il Museo. In questo caso è richiesto al dipendente del futuro Concessionario di informare il Capo operativo del Museo (dipendente comunale) che disporrà il modo più adeguato per facilitare la percorrenza del visitatore diversamente abile sino alla struttura museale;

- l'attivazione di un servizio di macchine elettriche è finalizzato allo spostamento del diversamente abile nell'ambito del Parco fino dove il mezzo può arrivare. Per l'attivazione del servizio di mezzi elettrici è previsto come indicato all'art. 5 del Disciplinare all'Elemento Qualitativo B1-4 un punteggio;
- l'uso dell'ascensore del Museo deve intendersi un co-uso finalizzato a facilitare i fruitori diversamente abili ad accedere al Parco. L'ascensore del Museo è a disposizione dei fruitori del Parco in tutti i casi di ridotta mobilità (disabilità visiva, disabilità motoria). L'uso del mezzo elettrico può essere anche alternativo ad una carrozzella di dimensioni tali da non accedere al vano ascensore.

*Chiarimento 8* Si richiamano integralmente gli artt. 24 e 34 del Capitolato Speciale.

Compete al Concessionario provvedere alla manutenzione ordinaria relativa all'intero compendio immobiliare per tutta la durata della concessione. Se c'è colpa o dolo del Concessionario è valevole quanto specificato all'art. 24 del Capitolato Speciale che si richiama integralmente.

E' facoltà del concorrente proporre "migliorie ulteriori" per la sorveglianza del castello, del Mausoleo del Capitano e delle Tombe degli Eroi mediante l'impiego di strumentazioni e tecnologie, come espressamente indicato all'art. 6 del Capitolato Speciale e all'art. 5 del Disciplinare per le quali migliorie è previsto un punteggio.

Le condizioni generali del compendio immobiliare sono quelle che risultano al momento del sopralluogo richiesto al concorrente obbligatoriamente per la partecipazione alla gara e costituiscono elementi da valutare per la formulazione dell'offerta tecnica. Maggiori delucidazioni saranno fornite in sede di sopralluogo,

che, se richiesto, potrà essere ripetuto al fine di esaminare con maggiore dettaglio aspetti specifici e tecnici.

Le condizioni del Compendio immobiliare, al momento della consegna delle aree, saranno illustrate al Concessionario nel corso di uno specifico sopralluogo finalizzato alla verbalizzazione della consegna di cui trattasi.

Il cancello su via Varenna è stato realizzato dal Comune di Genova cui compete la manutenzione e continuerà a farsi carico di eventuali futuri guasti o danneggiamenti anche durante la concessione dei servizi oggetto di gara in quanto trattasi di manutenzione straordinaria.

Le disposizioni tecniche, di cui all'Allegato 2 del Capitolato Speciale, si riferiscono esclusivamente ad interventi di manutenzione ordinaria. La manutenzione ordinaria comprende anche l'area perimetrale del Parco, salvo danneggiamenti di natura più grave (strutturali) che devono, invece, essere segnalati tempestivamente dal Concessionario al Comune di Genova, cui competono i lavori di manutenzione straordinaria.

*Chiarimento 9* Gli oneri di gestione programmata degli impianti generali, così come la manutenzione straordinaria degli immobili, dei manufatti, delle pavimentazioni e delle strutture nello stato in cui vengono consegnati, spetta al Comune in quanto Ente proprietario, fatta eccezione per quanto specificatamente indicato nel Capitolato Speciale e nell'Allegato 2 "Disposizioni tecniche", nonché differenti proposte che dovessero essere avanzate in sede di gara.

Tutte le informazioni relative agli impianti elettrici potranno essere fornite in sede di sopralluogo.

*Chiarimento 10* Le condizioni generali degli immobili nel loro complesso sono quelle che risultano al momento del sopralluogo obbligatorio richiesto per la partecipazione alla gara e costituiscono elementi da valutare per la formulazione dell'offerta tecnica. Maggiori delucidazioni saranno fornite in sede di sopralluogo, che, se richiesto, potrà essere ripetuto al fine di esaminare con maggiore dettaglio

aspetti specifici e tecnici. Tutte le informazioni relative agli impianti verranno fornite in sede di sopralluogo. Il Comune provvederà prima dell'affidamento al Concessionario ad effettuare tutte le necessarie operazioni di verifica impianti e di voltura delle utenze, anche sulla base del progetto presentato in sede di gara.

*Chiarimento 11* Le utenze attualmente esistenti sono di seguito indicate:

- funzionale al Parco;
- Orto botanico;
- Casa delle tortore;
- Spogliatoio ASTER;
- Museo di Archeologia Ligure (non attiene alla concessione di servizi oggetto di gara);
- Alloggio ex Casa Custode;
- Ufficio del Curatore allacciato al contatore del condominio (ex Casa Custode);
- Stanza attualmente in uso agli scout (piano terra ec Casa Custode);
- Locale adibito a biglietteria e book shop (Palazzina lato Ponente);
- Spazi in uso alla Pro-loco (Palazzina lato Ponente);
- Spazi in uso Associazione Nazionale ex Combattenti (Palazzina lato Levante).

I tre impianti montascale per i disabili nell'Orto botanico non sono funzionanti.

Su indicazione del Concessionario sarà stabilita la durata del periodo di affiancamento. Il Responsabile referente di ASTER sarà indicato al Concessionario per l'affiancamento finalizzato a trasmettere le informazioni necessarie.

*Chiarimento 12* Tutte le informazioni relative agli impianti potranno essere fornite in sede di sopralluogo.

*Chiarimento 13* La civica collezione botanica presente nell'Orto Botanico è quella che risulta dalla piante ivi presenti, sarà predisposto prima della consegna delle aree

in contraddittorio con il Concessionario un elenco dell'attuale consistenza.

*Chiarimento 14* Il Curatore scientifico dell'Orto Botanico, nominato dal Comune di Genova come indicato all'art. 16 del Capitolato Speciale, avrà il compito di presiedere tutte le attività scientifico-istituzionali caratteristiche degli orti botanici, quali ad esempio: contatti e scambi di materiale con altri orti botanici ed istituzioni (Università, Istituti di ricerca, ecc.) cura dell'Index seminum, ecc.; collaborerà attivamente con il Concessionario, sovrintendendo alle attività di quest'ultimo, nell'ottica della valorizzazione e della salvaguardia delle collezioni di civica proprietà e nel predisporre i contenuti delle visite e delle attività didattiche volte alla conoscenza della Botanica e delle collezioni presenti nell'Orto.

Il Curatore scientifico non definisce le risorse con cui attuare la programmazione. Si riporta testualmente quanto indicato all'art. 16 del Capitolato Speciale “..... potrà segnalare al Concessionario quali interventi siano necessari per garantire, arricchire e illustrare, anche con didascalie, la collezione botanica”.

Eventuali rapporti con i vivaisti e proposte di arricchimento delle collezioni, come specificato all'art. 16 del Capitolato Speciale, spettano al Concessionario che dovrà avvalersi della consulenza tecnico-scientifica del Curatore.

In un'ottica di valorizzazione e non di limitazione del Concessionario, la scelta della Civica Amministrazione è finalizzata a garantire il ruolo istituzionale del Curatore scientifico al fine di mantenere in capo alla Civica Amministrazione le linee scientifiche dell'Orto Botanico.

*Chiarimento 15* Le condizioni generali della serra denominata “Il Trenino” sono quelle che risultano al momento del sopralluogo richiesto obbligatoriamente per la partecipazione alla gara e costituiscono elementi da valutare per la formulazione dell'offerta tecnica. Maggiori delucidazioni saranno fornite in sede di sopralluogo, che, se richiesto, potrà essere ripetuto al fine di esaminare con maggiore dettaglio aspetti specifici e tecnici. Le condizioni del Parco che si potranno constatare a fine lavori, al momento della consegna delle aree, saranno illustrate al Concessionario nel corso di uno specifico sopralluogo.

Come già indicato sopra, dai documenti di gara, con particolare attinenza al Capitolato Speciale e all'Allegato 2 "Disposizioni tecniche", si evincono le operazioni idonee a garantire da parte del Concessionario la manutenzione ordinaria.

*Chiarimento 16* Le condizioni generali della due serre ottocentesche sono quelle che risultano al momento del sopralluogo richiesto obbligatoriamente per la partecipazione alla gara e costituiscono elementi da valutare per la formulazione dell'offerta tecnica. Maggiori delucidazioni saranno fornite in sede di sopralluogo, che, se richiesto, potrà essere ripetuto al fine di esaminare con maggiore dettaglio aspetti specifici e tecnici. Non sono previsti interventi di adeguamento e di ripristino.

*Chiarimento 17* Si richiama quanto enunciato nel precedente Chiarimento 13.

Non è richiesto lo sgombero e l'eliminazione delle piante coltivate in serra o all'aperto, fatte salve le piante che devono essere sostituite perché non più vitali ed eventuali spostamenti di vasi finalizzati a realizzare nuovi allestimenti proposti e rientranti nel progetto presentato in sede di gara dal Concessionario i cui costi eventuali saranno a carico del Concessionario stesso.

Al momento non è previsto il completamento dei lavori finalizzati all'allestimento del berseau delle rose.

Nei documenti di gara non è indicato che il Concessionario debba ripristinare i bancali nell'Orto Botanico, bensì è richiesta una proposta di gestione e di valorizzazione dell'Orto che sarà valutata dalla Commissione giudicatrice.

L'individuazione degli spazi da adibire ad aula didattica dovrà essere specificata nel progetto di gestione sulla base della presa visione degli spazi in concessione durante il sopralluogo obbligatorio per la partecipazione alla gara.

Nulla osta circa l'utilizzo dei cumuli di terra da parte del Concessionario nel rispetto della normativa vigente, mentre i materiali ivi immagazzinati saranno oggetto di valutazione successiva volta all'eliminazione di quelli non più servibili.

*Chiarimento 18* Trattandosi di aree strumentali ai servizi in concessione ma non rientranti nella concessione oggetto di gara, la manutenzione dell'acquedotto da località Boessa al Parco non rientra tra gli oneri a carico del Concessionario.

*Chiarimento 19* Le condizioni generali del compendio immobiliare sono quelle che risultano al momento del sopralluogo richiesto obbligatoriamente per la partecipazione alla gara e costituiscono elementi da valutare per la formulazione dell'offerta tecnica. Maggiori delucidazioni saranno fornite in sede di sopralluogo, che, se richiesto, potrà essere ripetuto al fine di esaminare con maggiore dettaglio aspetti specifici e tecnici. Resta fermo il concetto che interventi di manutenzione straordinaria non ricadono sulle competenze del Concessionario.

*Chiarimento 20* Il Compendio del Parco attualmente è dotato degli spazi ad uso spogliatoio comprensivi di docce, servizi igienici e sala refezione nell'ambito dei locali ubicati al piano terra della Villa. Attualmente sono in uso ai dipendenti di ASTER e visionabili durante il sopralluogo obbligatorio. Gli spazi sopra menzionati potranno essere utilizzati sulla base del progetto di gara presentato dal Concessionario, demandando ai documenti di valutazione dei rischi per le interferenze.

*Chiarimento 21* E' obiettivo della Civica Amministrazione riportare il Parco Storico alle sue originarie condizioni ed i lavori di manutenzione e di restauro, ormai in fase di completamento, sono un importante risultato.

Il bando di gara, anche in ragione del fatto che il compendio immobiliare non ha ancora conseguito l'originaria completezza, ha tenuto conto della necessità di attivare, da parte del Concessionario, strategie (anche in collaborazione con il Comune di Genova per l'ottenimento di erogazioni liberali, "art bonus") volte ad azioni di *fund raising*, come indicato all'art. 5 lett. e) "Ricerca e raccolta fondi" del Capitolato Speciale, nella consapevolezza che alcuni lavori di ripristino e restauro sono ancora necessari e che non potranno gravare sulle risorse economiche del Concessionario.

Gli accordi di sponsorizzazioni che il concorrente sarà in grado di dimostrare in sede di gara saranno opportunamente valutati dalla Commissione giudicatrice, al di là

degli interventi di migliorie richiesti.

*Chiarimento 22* Trattasi di una facoltà che può esercitare il Comune di Genova. Per quanto concerne il personale inserito nella clausola sociale del bando in questione, si comunica che ad oggi non risultano comportamenti pregressi ritenuti inidonei. Sono informazioni riservate e tutelate sotto il profilo della *privacy*, nel caso verranno fornite direttamente al Concessionario.

*Chiarimento 23* Ad oggi la manutenzione ordinaria e straordinaria è affidata all'Azienda comunale ASTER. La manutenzione straordinaria è variabile in relazione agli interventi. La manutenzione ordinaria è rappresentata dal costo aziendale dei dipendenti utilizzati.

*Chiarimento 24* Come indicato all'art. 22 del Capitolato Speciale l'importo di € 480.000,00 è un ricavo medio rispetto all'arco temporale previsto di 15 anni.

Il dato economico sopra indicato non è un fattore da moltiplicare per 15 per ottenere il valore complessivo stimato dell'intera durata della concessione ma una proiezione di un ricavo annuale medio.

N. 22.618 visitatori complessivi nel periodo ricompreso tra il 2010 e il 2015, tenuto conto del fatto che negli ultimi due anni il Parco è stato interessato da importanti lavori di ristrutturazione che hanno influenzato l'andamento dei visitatori per il quale si è registrato un calo.

*Chiarimento 25* Il Comune di Genova ha assunto informazioni utili dall'analisi di altre gestioni simili per tipologie gestionali.

E' richiesto al concorrente un piano economico-finanziario che tenga conto dell'andamento gestionale stimato sulla base del progetto di gestione e delle attività ad esso afferenti che il concorrente intende proporre in sede di gara da allegare all'offerta economica.

*Chiarimento 26* Villa Pallavicini è tra le sedi in cui è possibile celebrare il rito civile del matrimonio. Rito che è stato sospeso con l'apertura del cantiere per i lavori di

ristrutturazione del Parco ancora in corso.

E' contemplato il ripristino della celebrazione del rito civile nell'ambito della sala verde del palazzo e sarà possibile realizzare servizi fotografici nell'ambito del Parco durante il ricevimento.

*Chiarimento 27* Per manifestazioni di particolare rilevanza di cui all'art 12 dell'Allegato 2 al Capitolato Speciale, "Disposizioni Tecniche" si intendono tutti gli eventi che potrebbero avere una ricaduta negativa sulle aree verdi e la vegetazione per i quali è richiesta una preventiva valutazione.

*Chiarimento 28* L'inizio effettivo delle attività è subordinato alla facoltà della Civica Amministrazione di procedere in via d'urgenza alla consegna delle aree in concessione (art. 9 del Capitolato Speciale), al fine di consentire all'Affidatario l'inizio dei lavori sulla base del progetto che avrà presentato in sede di gara negli edifici disponibili.

La consegna graduale degli edifici prevede che l'ultima consegna sia fatta a fine 2016. L'efficacia del contratto decorre dall'atto di stipula del contratto stesso mentre la decorrenza, anche in ragione dei due mesi durante i quali l'Affidatario dovrà realizzare i lavori previsti, è a far data dal 1 marzo 2017. La decorrenza posticipata è finalizzata a garantire i 15 anni di concessione dall'effettivo inizio di tutte le attività commerciali.

Il Concessionario, al momento della consegna del compendio immobiliare assume la responsabilità di garantire, fin da subito, tutti i servizi che potranno essere fruibili dai visitatori, compreso il servizio di biglietteria e di *book shop*.

Altresì la Civica Amministrazione, fin da subito, corrisponderà i contributi annuali previsti durante la fase di start up, secondo le modalità indicate all'art. 23 del Capitolato Speciale.

*Chiarimento 29* Si richiamano le modificazioni intervenute con D.D. 2016/138.0.0. - 2 sul Capitolato Speciale all'art. 30.

*Chiarimento 30* Il Piano finanziario deve essere predisposto sulla durata complessiva della concessione per permettere al Comune di prendere visione dell'andamento gestionale stimato dal concorrente.

**Chiarimento 31** Come si riscontra dalla planimetria pubblicata sul sito istituzionale del Comune di Genova, l'area denominata "bosco comunale" non rientra nel perimetro del compendio immobiliare oggetto di concessione, conseguentemente l'onere non può ricadere sul Concessionario.

**Chiarimento 32** Il concorrente in sede di sopralluogo obbligatorio per la partecipazione alla gara dovrà individuare quali spazi dedicare ai mezzi meccanici per la manutenzione del verde e alle macchine elettriche.

**Chiarimento 33** Si ritiene opportuno rinviare al sopralluogo obbligatorio per la partecipazione alla gara i chiarimenti eventualmente necessari relativi al distinguo evidenziato. Gli ambiti A e B sono stati definiti in base a macro categorie in rapporto alla loro funzionalità e alle necessità manutentive del parco.

**Chiarimento 34** Si conferma quanto indicato a pag. 2 dell'Allegato 2 "Disposizioni tecniche" e all'art. 7 del Capitolato Speciale.

**Chiarimento 35** Le figure professionali devono operare nel rispetto delle proprie specifiche competenze in base alle caratteristiche dei singoli interventi. Si richiama la risposta 34.

**Chiarimento 36** Il termine decoro non è inteso essere riferito al bene monumentale (che dovrà essere mantenuto in perfette condizioni) ma si intende come riferimento ad una condizione dei percorsi di presentabilità e di apprezzamento estetico.

**Chiarimento 37** Come precisato all'art. 2 dell'Allegato 2 "Disposizioni tecniche", si conferma che il Piano di Manutenzione è disponibile e consultabile presso gli Uffici della Direzione Cultura.

Gli interventi a carico del Concessionario sono specificati nell'Allegato 2 – Disposizioni tecniche.

Per gli effetti del contratto di servizio stipulato con il Comune di Genova, ASTER interverrà per gli straordinari interventi e/o per la messa in sicurezza del patrimonio arboreo di civica proprietà.

Occorre non confondere le modalità tecniche richieste e indicate dettagliatamente agli artt. 6,7,8,9,10,11 dell'Allegato 2 Disposizioni Tecniche dal contesto nel quale il Concessionario dovrà operare in quanto trattasi di bene tutelato a norma di legge (D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.) come indicato espressamente all'art. 3 del Capitolato Speciale.

Lo sfalcio a 5 cm. da terra è richiesto quando il manto erboso supera la misura indicata. Dopo lo sfalcio, è richiesta una pulizia di quanto residuale possa esserci al fine di garantire una manutenzione completa.

Qualora nell'ambito della manutenzione ordinaria siano richiesti interventi di tree climbing sono a carico del Concessionario.

La manutenzione dell'intercapedine che delimita il palazzo sul lato levante è a carico del Comune di Genova.

*Chiarimento 38* Non si esclude la possibilità che un volontario sia in possesso delle competenze professionali. A questo proposito si richiama integralmente l'art. 8 del Capitolato Speciale dal quale evincere quanto effettivamente richiesto al Concessionario, ovvero l'attivazione di sinergie con le Associazioni di volontariato senza entrare nel merito di quali accordi possano scaturire tra i due soggetti interessati purché finalizzati alla conoscenza, alla manutenzione e alla valorizzazione del Parco Storico.

Inoltre l'elenco di cui all'Allegato 4 del Capitolato Speciale è stato inserito al fine di facilitare il concorrente ad attivare i contatti utili con le Associazioni stesse sulla base di suoi precisi orientamenti e disponibilità delle Associazioni eventualmente interpellate.

Le diciture che ricorrono nell'Allegato 2 "Disposizioni tecniche", di seguito riportate testualmente: (*eseguibili solo da personale qualificato*) ovvero (*eseguibili tramite volontari opportunamente istruiti*), sono finalizzate a delineare due precisi ambiti di attività: uno generico e un altro professionale.

Nulla osta ad un volontario, previa dimostrazione delle necessarie competenze professionali, svolgere attività specialistiche al pari di un dipendente in possesso delle qualifiche professionali richieste. Tale scelta compete al Concessionario che dovrà garantire lo svolgimento di tutte le attività sotto il profilo qualitativo e continuativo richiesto, assumendosene le responsabilità.

*Chiarimento 39* Quanto riportato nell'allegato 2 "Disposizioni tecniche" non afferisce ad orientamenti di valutazione estetica ma ad elementi di diversa sensibilità nel rapporto con l'approccio manutentivo.

*Chiarimento 40* Come indicato nel Chiarimento 8. Il Comune provvederà prima della consegna delle aree a richiedere ad ASTER un'adeguata pulizia delle aree e dei manufatti. Specifici interventi potranno essere previsti per superare eventuali criticità.

*Chiarimento 41* Il documento tecnico di censimento delle piante di cui all'art. 11 dell'Allegato 2 "Disposizioni Tecniche" è volto a tutelare sia la Committenza che il Concessionario. Soltanto le variazioni in diminuzione del valore ornamentale delle piante censite costituenti il Parco derivanti e imputabili a carenze manutentive dovranno essere compensate a cura e spese del Concessionario. Per collaborazione si intende progettare insieme le modalità del censimento.

*Chiarimento 42* Si richiama l'art. 5 dello schema di Contratto con particolare riferimento alle indicazioni ivi contenute. Oggi i tempi di intervento in situazioni di grave pericolo sono garantiti in tempi sufficientemente rapidi.

*Chiarimento 43* Entro i limiti del 10% l'intervento rientra nell'ordine della manutenzione ordinaria pertanto è in capo al Concessionario. Qualunque intervento sui manufatti edili, trattandosi di beni tutelati, deve prevedere l'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Paesaggistici ed Architettonici della Liguria.

*Chiarimento 44* Le estirpazioni vanno attentamente considerate per non compromettere l'integrità dei manufatti e, al contempo, per evitare forme di dissesto.

*Chiarimento 45* Le condizioni generali del compendio immobiliare sono quelle che risultano al momento del sopralluogo richiesto obbligatoriamente per la partecipazione alla gara e costituiscono elementi da valutare per la formulazione dell'offerta tecnica. Maggiori delucidazioni saranno fornite in sede di sopralluogo, che, se richiesto, potrà essere ripetuto al fine di esaminare con maggiore dettaglio aspetti specifici e tecnici. Resta fermo il concetto che interventi di manutenzione

straordinaria non ricadono sulle competenze del Concessionario. Le finestre sono funzionanti.

*Chiarimento 46* Le condizioni generali del compendio immobiliare sono quelle che risultano al momento del sopralluogo richiesto obbligatoriamente per la partecipazione alla gara e costituiscono elementi da valutare per la formulazione dell'offerta tecnica. Maggiori delucidazioni saranno fornite in sede di sopralluogo, che, se richiesto, potrà essere ripetuto al fine di esaminare con maggiore dettaglio aspetti specifici e tecnici. E' richiesta la manutenzione delle parti lignee già trattate con impregnante ai fini conservativi.

*Chiarimento 47* L'intervento non obbligatorio richiesto per la Casa delle Tortore è inteso quale intervento minimo necessario e i costi sono stati stimati in tale senso. E' consigliato un sopralluogo.

*Chiarimento 48* E' richiesto un sopralluogo anche per le palazzine gemelle al fine di meglio definire l'entità dei lavori che, sulla base del progetto di gestione, si intendono realizzare.

*Chiarimento 49* E' possibile ridefinire gli spazi in uso alla Pro loco sulle base delle esigenze effettive del Concessionario in rapporto al progetto di gestione presentato in sede di gara.

La manutenzione della caldaia è stata recentemente presa in carico dai competenti uffici tecnici del Comune per la gestione calore al fine di garantirne il funzionamento.

*Chiarimento 50* Il progetto di gestione dovrà tenere presente della eventuali servitù esistenti di fatto e di diritto. Il Comune richiede la restituzione in pristino all'attuale occupante delle aree relative alla Palazzina lato Levante che dovrà farsi carico anche degli oneri relativi al pristino stato, senza oneri per il Concessionario.

*Chiarimento 51* Anche per il manufatto "Coffee house" gli interventi sono quantificati al minimo e la spesa indicata è una stima. Il Comune ha pianificato la rimozione del pino e tiene malleonato da costi il Concessionario.

*Chiarimento 52* Le condizioni generali degli immobili nel loro complesso, eccetto per quanto riguarda il Parco attualmente oggetto di lavori non ancora ultimati, sono quelle che risultano al momento dello svolgimento del sopralluogo richiesto obbligatoriamente per la partecipazione alla gara e costituiscono elementi da valutare per la formulazione dell'offerta tecnica. Qualora emergessero necessità di interventi, se di natura ordinaria sono in capo al Concessionario, se di natura straordinaria sono in capo al Comune.

*Chiarimento 53* L'Arco di Trionfo risulta tra i manufatti del Parco Storico ma non è un immobile con un utilizzo specifico a differenza degli altri manufatti. Si veda il chiarimento 52.

*Chiarimento 54* Il Capitolato Speciale non prevede rimborsi di eventuali eccedenze superiori alla somma del canone d'affitto commerciale rivalutato nell'arco dei 12 anni.

*Chiarimento 55* Il casotto in muratura è presente nello spazio esterno dell'ex Casa Custode ed è occupato da impianti tecnici.

Per magazzino sotto scalinata si intende uno dei due magazzini presenti a circa metà altezza rispetto alla scalinata che dal piazzale antistante il Museo porta all'Orto Botanico.

*Chiarimento 56* L'interdizione delle grotte non preclude la necessità di tenere pulito il varco pur senza accedervi al fine di evitare che diventi una zona di degrado.

Il luogo sicuro deve essere individuato dal Concessionario.

*Chiarimento 57* Verranno forniti gli elaborati progettuali idonei per opportunamente orientare le necessità manutentive.

*Chiarimento 58* Il bando di gara richiede che il Concessionario metta in atto le azioni necessarie a garantire l'ordinaria manutenzione e non che inizi una campagna di restauro.

*Chiarimento 59* I lavori di messa in sicurezza del versante sono terminati. L'individuazione dell'area per la raccolta dei rifiuti fa parte dell'offerta tecnica.

*Chiarimento 60* La casistica di manto bitumisoso è limitata ad alcune parti del compendio immobiliare.

*Chiarimento 61* Le modalità di intervento, le metodologie e le tecniche sono demandate alle specifiche professionalità e competenze in capo al Concessionario, unite al buon senso.

*Chiarimento 62* La terminologia "giardino all'italiana" è utilizzata come riferimento tipologico non scientifico per le necessità manutentive.

*Chiarimento 63* Quesito non pertinente ai fini della formulazione dell'offerta.

*Chiarimento 64* Come già indicato in altri chiarimenti si ribadisce che la manutenzione ordinaria è in capo al Concessionario e le prescrizioni relative sono contenute nell'Allegato 2 "Disposizioni tecniche".

*Chiarimento 65* Il Lago Grande viene consegnato nelle condizioni di cui al sopralluogo.

*Chiarimento 66* Il concorrente ha facoltà di proporre in sede di gara quali parti di servizi intende subappaltare nella misura non superiore al 30% dei servizi complessivi, come previsto dal D. Lgs. 163/2006 e ss.mm.ii.. Il Comune deve preventivamente approvare il subappalto (art. 39 del Capitolato Speciale).

*Chiarimento 67* Il Comune ha intrapreso una serie di colloqui con la Società Autostrade per la definizione della problematica rappresentata. Non è definita una tempistica per la soluzione del problema.

*Chiarimento 68* La parte alta del Parco è attualmente sprovvista di avvisatore acustico.

*Chiarimento 69* Le prescrizioni indicate nel Capitolato Speciale sono da intendersi un requisito a tutela dei beni ambientali e architettonici di civica proprietà. I lavori che svolgerà il Concessionario non rivestono carattere prevalente rispetto alla concessione di servizi.

*Chiarimento 70* Il Capitolato Speciale ai fini della gara in questione è *lex specialis* e applica i principi del Trattato in materia di concorrenzialità e trasparenza.

*Chiarimento 71* L'art. 16 dell'Allegato 2 "Disposizioni tecniche" si riferisce esclusivamente ai manufatti edilizi presenti nel Parco Storico con le indicazioni necessarie agli standard di qualità volti a garantire servizi efficienti.

*Chiarimento 72* I lavori previsti all'Allegato 3 sono condizioni di gara dal Capitolato Speciale, posti a carico del Concessionario.

*Chiarimento 73* Come indicato all'art. 12 del Capitolato Speciale ultimo capoverso.

*Chiarimento 74* La categoria OG13 si riferisce ad opere di ingegneria naturalistica per il consolidamento dei versanti e non è pertinente con i lavori richiesti al Concessionario.

*Chiarimento 75* Il bando non delinea un organigramma ma stabilisce figure di riferimento a salvaguardia della gestione dei servizi e dei ruoli previsti dalla normativa. Il concorrente deve necessariamente proporre una propria struttura organizzativa rispondente alle prescrizioni indicate nei documenti di gara (responsabilità, ruoli, professionalità), lasciando invariata la figura del Direttore Tecnico.

*Chiarimento 76* Si rimanda alla D.D. 2016 - 138.0.0 - 2 pubblicata sul sito istituzionale del Comune di Genova.

*Chiarimento 77* Si rimanda alla D.D. 2016 - 138.0.0 - 2 pubblicata sul sito istituzionale del Comune di Genova.

Si richiama l'art. 15 del Capitolato Speciale e si comunica che la ripartizione dei

biglietti cumulativi al momento non avviene, sarà oggetto di un accordo successivo tra Comune e Concessionario stabilire le ripartizioni in quota, tenuto conto che le quote spettanti al Comune faranno riferimento agli importi già deliberati e indicati nel Capitolato Speciale.

Sebbene non faccia parte delle richieste di chiarimenti, oltre quanto già evidenziato al Chiarimento 38, è doveroso comunicare che nessun documento di gara lascia adito all'interpretazione "volontariato usato per pulire i gabinetti" ovvero "adibito a ruoli bassi e di nessuna soddisfazione". Al contrario si ritiene che il volontariato sia in grado di svolgere professionalità di altissimo livello.

Il Responsabile del Procedimento  
(Dott. Guido Gandino)



CHIARIMENTI ALLA PROCEDURA PER LA CONCESSIONE DEI SERVIZI RELATIVI ALLA GESTIONE  
MANUTENZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PARCO STORICO DI VILLA DURAZZO PALLAVICINI A GENOVA  
PEGLI - CIG 6445831403

1. ALLEGATO 1 PLANIMETRIA: il file allegato è incomprensibile sia stampato che a video. Si chiede di presentare un elaboratore in scala grafica adeguata alla comprensione dei contenuti del bando
2. Viste le istruzioni dettagliate inerenti alla destinazione d'uso dei locali utilizzabili (quelli non monumentali), è possibile presentare proposte di destinazione d'uso alternative?
3. Si richiede di rendere disponibili sul sito del Comune, in allegato alla documentazione del bando, essendo parte fondamentale dello stesso ed elementi necessari per una corretta formulazione della proposta i seguenti documenti: le planimetrie degli edifici oggetto di concessione, i dettagli delle stime di ripristino indicate nell'ALLEGATO 3 per gli edifici a finalità commerciale e per quelli monumentali.
4. Edificio lungo il viale d'accesso (ex casa del custode) ALLEGATO 3:  
Viene evidenziata nel documento una superficie commerciale coperta pari a mq 425, comprendente tutti i 3 piani dell'edificio. In realtà le superfici di cui il Concessionario entrerebbe in possesso sono limitate al: piano terra (sede scout ed un magazzino) pari ad una superficie lorda di 80,92 mq, primo piano per intero (alloggio + spogliatoi) per una superficie lorda di 151,66 mq, secondo piano locale di servizio del gestore con una superficie commerciale di 49 mq. A questa viene aggiunto un cortile esterno accessibile dal piano terra avente una superficie utile di mq 177 definita come "superficie commerciale esterna". La superficie effettivamente utilizzabile dal Concessionario per l'attività ricettiva extra alberghiera è di circa 232 mq, ovvero poco più della metà della superficie commerciale coperta. Inoltre il cortile esterno non è accessibile dal piano terra dell'edificio, ma solo dall'Orto botanico, e nella stessa sono localizzati per 84 mq impianti tecnici per il parco (pompe e serbatoi) e per una piccola porzione per il locale caldaia condominiale.  
L'edificio è addossato per i piani terra e primo, per un lato, al viale di accesso, mentre il locale al piano terra è seminterrato dal lato del terreno pertinenziale ed affaccia sulla stretta via Beato Martino. Il locale a piano terra non presenta le caratteristiche di salubrità per un uso residenziale. Gli interventi sui prospetti risultano maggiori di quanto presentato nel bando. Gli interventi di adeguamento dei locali alla nuova destinazione d'uso comportano modifiche alle parti condominiali quali ad esempio: scarichi, distribuzione idrica, riscaldamento oltre ad un intervento sui prospetti, in modo da rendere decoroso l'aspetto dell'edificio, ed al vano scale.
  - a) Il bando fa riferimento alle attività extra alberghiere, all'interno di quelle definite dal Regolamento regionale n. 3/2010, indicate agli articoli 20 e 21 della L.R. 32/2014?
  - b) L'attività di Bed & Breakfast secondo la normativa regionale (Regolamento n. 3/2010) prevede che l'attività deve essere svolta saltuariamente e nell'appartamento di abituale dimora (il sito del Comune di Genova specifica "risiedere"). Per l'Agenzia delle Entrate "qualora esercitata in modo non sistematico o abituale, (...) non rientra tra quelle di sfruttamento dell'immobile per l'esercizio di attività di impresa" (si veda risoluzione 18/E del 24/1/2008). Secondo questi elementi l'utilizzo dei locali non costituiscono un uso commerciale, ma implicano l'esistenza di un contratto di affitto residenziale. Vista la normativa regionale non sembra possibile che questa attività possa essere attuata da un soggetto imprenditoriale. E' corretta questa interpretazione?
  - c) Il canone concessorio annuo pari ad € 7.132,93, oggetto a rivalutazione "in relazione all'utilizzo commerciale ed al derivante sfruttamento economico del Concessionario" è applicato su quale superficie commerciale? Quella effettiva pari a mq. 232 o su quella riferita a tutto l'immobile pari a mq. 425? Si è tenuto conto che al piano terra permane una attività commerciale esistente (fiorista) oltre ad un appartamento in affitto e che da questi beni il Comune percepisce già un canone?
  - d) Come può essere considerata a fini commerciali l'area esterna essendo priva di accesso diretto con la struttura extra-ricettiva, ed accessibile solo dall'Orto botanico?

- e) Nella superficie esterna di 177 mq sono ricompresi i volumi dedicati agli impianti tecnici? L'amministrazione è a conoscenza che i locali tecnici occupano il centro dell'area e che gli stessi impianti sono funzionali al parco e quindi non sono spostabili? Il resto dell'area è occupato prevalentemente da piante di agrumi. E' possibile per il Concessionario utilizzarne i frutti? Possono essere rimossi?
- f) Qualora in fase di presa in consegna si verificasse che la situazione descritta nel bando si discosta da quanto rilevato è possibile modificare i valori espressi o sgravare di obblighi economici il Concessionario (ad esempio sostituzione caldaia se non funzionante)?
5. Sciopero del personale dell'affidatario (CAPITOLATO SPECIALE art. 20): nel bando non viene fatto alcun riferimento all'art. 101 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. in quanto nella declaratoria al comma 2 i parchi storici non rientrano nell'elenco dei luoghi della cultura, pertanto non trova applicazione l'art. 1 comma 2 lett. a) della L. 146/1990 e s.m.i.. Si chiede di specificare quale normativa il Concessionario debba fare riferimento per non incorrere nella violazioni dei contratti di lavoro e quali sono i servizi che si intendono indispensabili tra quelli oggetto del bando.
6. Orari di apertura (CAPITOLATO SPECIALE art.14): gli orari dichiarati come attualmente applicati sono identici per le tre strutture: parco storico, orto botanico e museo archeologico; tali orari non sono compatibili per gli spazi all'aperto. Infatti durante il periodo compreso tra la fine ottobre e marzo, per motivi oggettivi, l'apertura non può protrarsi oltre le ore 17.  
Gli orari dell'art. 14 sono in contrasto con quanto riportato all'art. 5 lett. a1): "Il concessionario dovrà garantire la fruibilità del parco negli orari di apertura/chiusura prestabiliti dall'amministrazione Comunale secondo gli standard in uso per i parchi storici". Ed al punto a2): "Il Concessionario dovrà garantire l'orario di apertura della biglietteria coincidente con l'orario di apertura del Parco".  
Nel caso specifico anche l'accesso al Museo avviene attraverso il lungo viale d'ingresso che, non è illuminato, presentando le stesse problematiche di sicurezza del parco.  
Di norma nei parchi storici è prevista una chiusura anticipati degli accessi, prima dell'orario effettivo di chiusura, non inferiore ad un'ora, per consentire all'utente di visitare almeno una parte del parco in sicurezza. Nel caso specifico di Villa Pallavicini si deve anche tenere conto che dall'uscita del parco alla biglietteria, posta su via Ignazio Pallavicini, vi sono ancora circa 10 minuti di percorso.  
Il servizio di biglietteria per il Museo è svolto dal Concessionario senza percepire alcun compenso e costituisce un pesante aggravio dei costi in capo al Concessionario se il servizio viene svolto in orari eccedenti l'orario di apertura del parco e dell'orto botanico.
- a) Quali sono gli orari a cui si fa riferimento all'art. 5? Sono gli orari attuali dei principali parchi comunali (molte aree verdi cintate di fatto non sono chiuse) oppure la definizione "secondo gli standard in uso per i parchi storici" deve essere intesa come riferimento ad altre strutture pubbliche nazionali?
- b) In generale i parchi storici in Italia effettuano una chiusura invernale che può variare nel periodo a seconda delle zone climatiche, tra ottobre e marzo (si veda il sito [www.grandigiardini.it](http://www.grandigiardini.it)). E' possibile nel piano di gestione proporre una chiusura invernale del parco e dell'orto botanico, limitando l'apertura alle sole prenotazioni (es. giardino La Mortella ad Ischia) o nei fine settimana e festivi? E' possibile che il servizio biglietteria per il Museo Archeologico sia svolto, come avviene oggi, dal personale del museo, quando la biglietteria del parco è chiusa?
7. Accesso al Parco Storico (CAPITOLATO SPECIALE art. 5 lett. a1) e a3) ultimo capoverso): "L'accesso dei visitatori è previsto dall'entrata principale ubicata in via Ignazio Pallavicini (...)". Premesso che non esiste un collegamento privo di barriere architettoniche tra il piazzale antistante il palazzo ed il parco, escluso l'ascensore del Museo. Dall'art. 2 secondo capoverso dello SCHEMA DI CONTRATTO sembra di comprendere che, l'accesso al parco, potrà avvenire attraverso il Museo "limitatamente all'attivazione del servizio di macchine elettriche per persone con disabilità" e sarà possibile per il Concessionario richiedere l'utilizzo dell'ascensore del Museo sino al 1° piano per accedere al parco dalla terrazza. Da quanto sopra risulta che un disabile dotato di carrozzina non elettrica e/o di mezzo elettrico non fornito

dal Concessionario non possa utilizzare l'ascensore. Allo stesso modo una persona con ridotta mobilità (disabilità visiva, disabilità motoria parziale) non possa utilizzare l'ascensore, per accedere al parco da dove potrebbe utilizzare eventuali veicoli elettrici collettivi (tipo golf car) messi a disposizione dal Concessionario (DISCIPLINARE art. 5 - B1-4 e B1-8).

- a) Si chiede di precisare meglio quali sono le modalità e procedure di utilizzo da parte di persone diversamente abili dell'ascensore del Museo per accedere al parco.
- b) Come prevede il Comune di regolare i flussi di accesso relativamente all'ingresso al parco e al museo archeologico?
- c) Si chiede di precisare quale è il percorso del pubblico per accedere al parco.
- d) Qualora l'accesso non fosse possibile dal Museo, al fine di evitare che visitatori muniti del solo biglietto per il Museo e/o per l'Orto Botanico, accedano al parco, l'installazione di un sistema di controllo accesso sarebbe a carico del Concessionario?
- e) Il costo di questa apparecchiatura può essere detratto dal canone concessorio annuale, trattandosi questa non di una miglioria ma di un'opera necessaria allo svolgimento del servizio a seguito di una limitazione posta dal Comune?

8. Danneggiamenti e responsabilità del Concessionario:

"Il concessionario sarà responsabile di eventuali danni derivanti da comportamenti illeciti di terzi che dovessero recare danno a persone e a cose" (CAPITOLATO SPECIALE art. 25).

"Il Concessionario provvede, direttamente a sua cura e spese, (...) alla sostituzione di quelli eventualmente danneggiati o usurati (...), indipendentemente dalla causa che abbia provocato il danneggiamento" (CONTRATTO art. 5).

"Nel caso di verifica di responsabilità, con dolo o colpa, a carico del concessionario per danni e/o furti di opere, materiali, etc." vi è la rescissione del contratto. (CAPITOLATO SPECIALE art. 24)

E' facoltà del concorrente proporre "migliorie ulteriori" per la sorveglianza del castello, del mausoleo e delle tombe, in particolare notturna, "mediante l'impiego di strumentazioni e tecnologie" (CAPITOLATO SPECIALE art. 6).

Nel DISCIPLINARE all'art. 5 punto B1 - 2. viene specificatamente richiesta una proposta "di controllo efficace dell'integrità delle aree di confine del Parco (cancelli, muri, ecc.) per scoraggiare le incursioni notturne" e per la tutela dei beni dal danneggiamento e dagli atti vandalici.

E' noto alla Civica Amministrazione che il perimetro della proprietà presenta diverse criticità: il cancello carrabile su via Varenna ed il confine con l'attiguo parco di villa Doria, in particolare nel tratto castello-mausoleo, come lo stesso bando di gara riconosce (Capitolato speciale art. 6) è stato spesso violato.

Per "l'accesso secondario da via Varenna" viene addebitato al Concessionario il compito del perfetto funzionamento e della manutenzione della apertura automatica del cancello.

Considerato che quanto sopra esposto produce pesanti conseguenze sul Concessionario, sia amministrative che penali, ma soprattutto economiche, si chiede di precisare quanto segue:

- a) il parco verrà consegnato interamente recintato sia sul fronte di Varenna che sul confine del parco di Villa Doria? E' stata potenziata la protezione verso Villa Doria in corrispondenza dei noti punti di "accesso"?
- b) Il parco sarà dotato di opportuni impianti di sorveglianza e/o strutture di protezione (vedi finestre castello)?
- c) Per l'impianto di video sorveglianza esistono già progetti approvati e non finanziati che possono essere attuati? Con quali costi?
- d) Nel caso di una proposta migliorativa per la realizzazione di un impianto di video sorveglianza, visto che il parco è vincolato, esistono indicazioni in tal senso da parte della Soprintendenza?
- e) A chi compete il funzionamento del cancello su via Varenna che consente l'accesso carrabile al parco ed alle altre proprietà, e che risulta sempre aperto? Esiste un regolamento d'uso? E' stata costituita una forma di "condominio" per la gestione del cancello e della strada? Come vengono suddivise le spese tra i diversi proprietari o conduttori dei fondi?
- f) Quali sono le cause pregresse ed attuali del mancato funzionamento del sistema di apertura automatica del cancello?

- g) Il muro di confine con villa Doria e con il cimitero di San Martino (lunghezza di circa mezzo chilometro) è di età ben più vetusta del parco; la richiesta del bando di "giustapposizione di elementi sconnessi e/o scollegati si riferisce sconnessioni della struttura già in essere o futuri"? Data la dimensione di tale manufatto, peraltro incidente in parti uguali su due proprietà comunali, è demandata al Concessionario? Allo stesso modo quali sono le disposizioni relative al muro di confine con la proprietà della Chiesa di San Martino? (muro dei limoni) DISPOSIZIONI TECNICHE CAPO III art.22
- h) i muri che delimitano il parco dalla via Lanzerotto Malocello che ne sostengono il terrapieno a monte e costituiscono spalla all'Orto botanico e alla serra delle ninfee, da chi dovranno essere gestiti e mantenuti?
- i) L'importante accesso pedonale al parco in corrispondenza della Chiesa di San Martino risulta oggi interdetto a causa di dissesto strutturale; verrà ripristinato prima della consegna?
- j) Per quanto riguarda l'accesso da via Beato Martino, attualmente utilizzato dal personale del Museo, a chi compete la manutenzione e la chiusura, anche al fine di evitare l'accesso di persone non paganti?

9. IMPIANTO ELETTRICO (DISPOSIZIONI TECNICHE pag 15 e CAPITOLATO SPECIALE art.9):

- a) L'impianto è completamente funzionante?
- b) Quale è la consistenza dell'impianto elettrico e a quando risale la sua realizzazione? Quando sono stati realizzati gli ultimi controlli? Verranno fornite le certificazioni a norma?
- c) Gli impianti montascale per i disabili nell'Orto botanico sono funzionanti e periodicamente revisionati?
- d) Quanto durerà il periodo di affiancamento con il personale A.S.Ter.? Chi sarà il responsabile dell'impianto nel periodo di affiancamento?

10. Per gli impianti presenti nell'Orto Botanico, all'interno dei documenti del bando, si fa riferimento generico alla presenta di impianti elettrici, impianti d'irrigazione e di riscaldamento (CAPITOLATO SPECIALE art. 16, DISPOSIZIONI TECNICHE artt. 25 e 26). Nessun riferimento viene fatto sugli altri impianti delle serre (ventilazione, umidificazione, areazione, riscaldamento e ombreggiamento) e sull'impianto idrico della vasca della Victoria Regia.

Considerato che il Comune si fa carico del pagamento delle utenze dell'acqua e del gas per le serre (CAPITOLATO SPECIALE art. 17), il Concessionario deve comunque monitorarne i consumi e "garantirne un andamento costante attraverso una corretta gestione delle utenze. Qualora si verificassero consumi superiori alle medie è facoltà del Comune richiedere al Concessionario un rimborso per la spesa eccedente" (CONTRATTO art. 4).

- a) In quali condizioni si trovano gli impianti ed il sistema automatico di controllo?
- b) Qualora gli impianti non siano in condizioni tali da garantire il loro completo funzionamento, il Comune prevede un intervento di revisione prima della consegna al Concessionario?
- c) Qualora l'onere della rimessa in servizio di tutti o parte degli impianti ricadesse sul Concessionario si ritiene necessaria una relazione sullo stato di fatto per consentire di valutare gli investimenti necessari ed i tempi occorrenti. Detti costi potranno essere portati in detrazione dal canone d'affitto?
- d) Qualora gli impianti siano oggi solo in parte funzionanti o sottoutilizzati è probabile che i consumi possano subire degli incrementi rispetto alle medie sino ad oggi rilevate. Il Comune terrà conto di questa eventualità nel caso di supero delle medie dei consumi e non applicherà quanto previsto dal contratto?

11. IMPIANTO ELETTRICO (DISPOSIZIONI TECNICHE pag 15 e CAPITOLATO SPECIALE artt.9 e 17):

Nel bando l'onore economico delle utenze elettriche non è ricompreso tra quelle che rimangono a carico del Comune. Al primo capoverso dell'art. 17 si afferma che: "Sono a carico del Concessionario i costi delle utenze relativi agli immobili ad uso commerciale e al locale adibito a biglietteria per la durata della concessione". Tra questi immobili è ricompresa la casa delle Tortore che è priva di alimentazione

elettrica. Nel CAPITOLATO SPECIALE a pag. 8 viene precisato che nella stanza al 2° piano della ex casa custode si trova "il quadro elettrico a servizio del Parco". Le utenze elettriche principali dovrebbero essere quelle del parco e dell'orto botanico, compreso il gruppo pompe dell'impianto di spinta dell'acquedotto pubblico posto nel terreno annesso all'ex casa del custode.

- a) Se prega di precisare se è stata solo una dimenticanza il mancato inserimento dell'impianto elettrico tra le utenze a carico del Comune o se effettivamente tutti gli impianti elettrici sono a carico del Concessionario.
- b) Quanti sono i contratti per l'energia elettrica esistenti nel parco, nell'Orto botanico e nei locali dati in Concessione che dovranno essere volturati?
- c) E' possibile che alcune delle utenze degli immobili ad uso commerciale siano collegate al quadro elettrico nella ex casa custode? E se così fosse a chi compete l'onere economico della modifica dell'impianto esistente per adeguarlo ad un nuovo contatore?
- d) E' possibile conoscere i consumi medi annuali ed il loro costo, suddivisi per contatore?
- e) Gli impianti elettrici del parco, del viale d'ingresso, dell'Orto Botanico e dei locali in uso ed in concessione sono a norma? Verranno fornite le certificazioni? Come è strutturato l'impianto elettrico e a quando risale la sua realizzazione? Quando sono stati realizzati gli ultimi controlli? Saranno forniti gli schemi dei quadri e delle linee?
- f) Gli impianti montascale per i disabili nell'Orto botanico sono funzionanti e periodicamente revisionati?
- g) Quanto durerà il periodo di affiancamento con il personale A.S.Ter.? Chi sarà il responsabile dell'impianto nel periodo di affiancamento?

12. Al punto IMPIANTI DI IRRIGAZIONE E DI SOCCORSO non risulta chiaro quale sia l'entità degli oggetti, dove siano collocati, in quale condizione si trovino e/o vengano consegnati al gestore. DISPOSIZIONI TECNICHE art.22

13. Orto Botanico: si richiede di visionare: l'elenco delle piante presenti e il progetto scientifico dell'allestimento, la ricerca scientifica, le pubblicazioni, l'attività didattica, le partnership già avviate, eventuali accordi quadro, finanziamenti, ecc. (DISCIPLINARE, elemento qualitativo B3 - CAPITOLATO SPECIALE art.16, DISPOSIZIONI TECNICHE pag.15)

14. Il Curatore Scientifico dell'Orto Botanico (CAPITOLATO SPECIALE art.16): il Comune "si riserva la facoltà di richiedere lo svolgimento" del ruolo "ad un comitato di persone". "Il Curatore scientifico dovrà attuare la programmazione degli interventi necessari, coordinare e sovrintendere il lavoro di manutenzione delle piante definendo urgenze, priorità, modalità, tempistica e risorse con cui attuarli. Dovrà, inoltre, provvedere a programmare itinerari didattici all'interno dell'Orto Botanico, nonché progettare e realizzare eventi e manifestazioni mantenendo anche un rapporto di collaborazione con gli altri giardini simili e dovrà curare i contatti con gli organi di stampa specializzata per la divulgazione dell'Orto stesso".

Allo stesso tempo il Bando assegna al Concessionario dei compiti che si sovrappongono a quelli del Curatore: "strategie di promozione e *marketing* (...) finalizzate a fare conoscere ad un ampio pubblico su scala nazionale l'Orto Botanico (C.S. art. 16). Nell'elemento Qualitativo B3 (DISCIPLINARE) viene richiesto di illustrare un modello gestionale per la riqualificazione dell'Orto Botanico, l'incremento delle collezioni attraverso vivaisti e sponsor, un programma di attività didattiche.

Le mansioni attribuite al Curatore scientifico svuotano di significato il progetto di riqualificazione dell'Orto che il Concessionario deve presentare per ottenere uno dei punteggi della proposta tecnica, visto che spetta al Curatore attuare la programmazione degli interventi. Competono sempre a lui la realizzazione degli eventi e delle manifestazioni ed i rapporti con la stampa, ed allo stesso tempo il Concessionario si occupa delle strategie di promozione e marketing.

- a) Lascia perplessi che il Curatore definisca "le risorse con cui" attuare la programmazione. Questo incide sul piano finanziario che il Concessionario deve presentare in sede di gara. Le risorse

- "economiche" sono messe a disposizione dal Comune o devono gravare sul Concessionario? E per quale entità?
- b) Come si inseriscono i rapporti con i vivaisti che il Concessionario può proporre nella proposta come sponsor per l'arricchimento delle collezioni botaniche con le scelte del Curatore? A chi devono essere imputati i costi per l'acquisto delle piante dell'Orto Botanico, in attuazione delle richieste del Curatore Scientifico, nel caso non siano coperte da eventuali donazioni e sponsorizzazioni?
  - c) E' possibile avanzare nella proposta tecnica una diversa organizzazione, quale ad esempio un Comitato Scientifico nominato dal Comune che supervisiona l'attuazione del Progetto di allestimento presentato dal concorrente e si rapporta con il Curatore, nominato dal Concessionario, ed il responsabile del marketing e promozione del Parco inserito nell'organigramma del Gestore?
  - d) E nel caso quali competenze professionali deve avere il Curatore?
15. Per la serra centrale al giardino chiamata "il Trenino", è richiesto un intervento di manutenzione tramite posa di vernice ogni due anni; non si prevede invece un intervento più approfondito contro la ruggine (sabbatura, posa di antiruggine e/o convertitore). Inoltre i vetri di tale serra non rispondono ai requisiti di sicurezza richiesti, ciò nonostante è abitualmente utilizzata sia dal personale che dal pubblico: il gestore potrà operare nelle stesse condizioni? In capo a chi ricadono economicamente gli eventuali lavori di ripristino o adeguamento alla normativa? (DISPOSIZIONI TECNICHE pag.15, CAPITOLATO SPECIALE art. 28) In questo caso a chi resta l'onere di svuotare le serre dalle collezioni botaniche?
16. L'orto botanico Clelia Durazzo contiene due serre storiche facenti parte del progetto ottocentesco restaurate nel 2000 e nel 2003, oggi in pessimo stato di conservazione, ed una serra moderna, realizzata nel 2004, che oggi presenta segni di degrado dovuto ad una completa mancanza di attività manutentiva.
- a) Verranno consegnate al gestore dopo un intervento di ripristino, sia interno che esterno?
  - b) Quali sono le condizioni per il Concessionario per la manutenzione futura?
  - c) La serra nuova verrà consegnata dopo gli interventi necessario al recupero sia della struttura che degli impianti?
  - d)
17. Le collezioni botaniche in essere rispondono alle specifiche contenute nella Delibera della Giunta Comunale n°1294 del 15/11/2001?
- a) A chi saranno addebitati i costi di sgombero ed eliminazione delle piante coltivate in serra o all'aperto e la sostituzione delle stesse con le specie indicate nella richiamata delibera?
  - b) Il Comune prevede di completare i lavori nell'orto botanico con la realizzare del box a servizio del parco e il sovrastante 'berseau' delle rose, già realizzato e accantonato presso il vivaio di Sestri?
  - c) Il bando prevede che il gestore debba ripristinare i bancali dell'orto botanico; ciò farebbe intendere che il Comune intende affidare strutture desuete da ripristinare? Detti oneri possono essere detratti dal canone di affitto?
  - d) Quali sono le aule didattiche e loro capienza, a disposizione delle attività legate all'Orto Botanico, citate nelle DISPOSIZIONI TECNICHE ART. 26?
  - e) Tutti i materiali ed i cumuli di terra attualmente in deposito nel sotterraneo della Serra monumentale di levante, verranno sistemati e/o rimossi dal Comune o resteranno nella disponibilità del Concessionario?
18. Non è indicato a chi compete la manutenzione e il controllo delle prese dell'acquedotto di Villa Pallavicini e del suo tracciato nel tratto compreso tra località Boessa (sorgenti) e la Pinara superiore e da questa sino alla proprietà comunale oggetto della concessione. Eventuali oneri concessionari per le prese restano a carico del Comune?

19. Non è indicato a chi compete la manutenzione in ogni sua parte del Viale di Accesso al parco (pavimentazione mancante, intonaco sui muri di contenimento esterno e gravanti su suoli pubblici e privati). Inoltre è previsto il ripristino della pavimentazione del viale nel tratto iniziale (ingresso-ponte ferrovia) prima della consegna del bene al Concessionario?
20. Nei diversi documenti che compongono il bando non vengono indicati i locali da destinare al personale del Concessionario per uso spogliatoio e refezione richiesti dalla normativa e dai contratti di lavoro. Sono stati individuati dei locali a questo uso?
21. Il Comune di Genova ben comprenderà che la sostenibilità economica di questo progetto dipende dall'affluenza di visitatori paganti. Tale affluenza dipende a sua volta dalla qualità dell'offerta; nel parco esistono sacche di sofferenza estetico-scenografico-turistico quali: Arco di trionfo e Cappellina di Maria in elevato stato di degrado, mancanza della capanna della Sorgente, della capanna Svizzera e della capanna a Due Tetti, Parco dei divertimenti con ruota panoramica e giostra in stato di totale degrado, Scalone Monumentale e ninfeo dell'orto botanico in stato di elevatissimo degrado. Già citato lo stato di degrado delle serre monumentali, del bacino del Lago grande. Quali le prospettive di recupero?
22. Riassorbimento del personale dell'appaltatore uscente(CAPITOLATO SPECIALE art.18):
- può l'amm. Comunale segnalare già chi, tra il personale della cooperativa sociale operante in loco, ed indicato per l'eventuale rientro, ha "comportamenti pregressi " per i quali sono ritenuti inadatti allo svolgimento delle mansioni?
  - Si richiede di prendere in visione i curricula del personale che ha la possibilità di proseguire nel servizio al fine di valutare se questo ha le caratteristiche professionali richieste all'art. 5 pag 5 del CAPITOLATO (servizio di information desk).
23. Il Comune ha fatto una stima dei costi di manutenzione annui finora sostenuti?
24. Il valore della concessione è di € 7.100.000,00 (bando gara pag. 1, capitolato speciale d'appalto art. 22, art. 4 del contratto): considerato che il valore è determinato da € 480.000,00 x 15 anni della concessione risulta essere € 7.200.000,00 e non € 7.100.000,00  
Il valore presunto di € 480.000,00 come ricavo medio annuale dovrebbe comprendere i costi di bigliettazione ed i ricavi dalle attività commerciali ipotizzate dal bando: caffetteria, book & gift shop, catering, struttura ricettiva extra alberghiera. Allo stesso tempo viene stimato un ricavo da introiti da biglietteria compreso tra i € 230.000,00 ed i € 350.000,00. Considerando l'importo dell'ingresso al parco riportato all'art 15 del CAPITOLATO fissato in € 4,00 si determina un flusso di visitatori paganti stimato tra i 57.500 e gli 87.500. A quanto ci è dato sapere il numero massimo di visitatori si ebbe negli anni novanta, con 25.000 ingressi. Considerato che vi sono stati due anni di chiusura al pubblico vi è la necessità di una importante campagna promozionale per riportare interesse sul bene. I ricavi di bigliettazione previsti nel bando possono essere considerati accettabili solo a fronte di un costo biglietto più alto ed allo stesso tempo con numero d'ingressi inferiori a quelli stimati e comunque auspicabili non prima dei 3 anni. Inoltre il bando non tiene conto delle recenti notizie sul taglio della nave-bus che collega Pegli con il centro della città che sicuramente inciderà sfavorevolmente sul numero degli accessi.
- L'andamento economico stimato della biglietteria ricompreso tra i 230.000 € e i 350.000 € annui, sulla base di quali elementi è stato calcolato? (CAPITOLATO SPECIALE art.22)
  - Quali sono stati i flussi di visitatori degli ultimi 10 anni?
25. A fronte dei valori economici riportati al punto precedente si può ricavare per differenza che l'introito medio annuale di entrate commerciali nei 15 anni della Concessione è stimato tra i 130.000,00 ed i 250.000,00 Euro. I servizi commerciali previsti dal bando che contribuiscono a questa parte di reddito sono: il servizio di noleggio audioguide e palmari (CAPITOLATO art. 5 a2), il book&gift-shop presso la biglietteria ed i servizi di catering, matrimoni, eventi e di noleggio di mezzi elettrici. A questi si

aggiungono a partire dal 2017 la palazzina di levante ad uso caffetteria e catering (tra permessi e lavori non potrà essere disponibile prima del 2018) e l'attività extra alberghiera (per l'elevato investimento economico per la ristrutturazione dell'immobile ed i relativi permessi potrebbe essere disponibile tra il 2018 ed il 2019).

Comunque queste attività non sono in grado, ad esclusione delle audioguide e palmari, che seguiranno il trend della bigliettazione, di raggiungere valori così rilevanti. Considerati i 3 anni di start up e gli interventi da eseguire affinché le opere previste vadano a regime, quali sono i parametri economici, gli esempi gestionali, che il Comune ha utilizzato per determinare questi valori? Quale è il ritorno economico stimato per visitatore per i servizi di book shop e caffetteria?

26. Nel CAPITOLATO SPECIALE all'art. 1 si prevede "la realizzazione di attività culturali, ricreative e di intrattenimento, senza trascurare lo splendido contesto naturalistico che si presta ad ospitare cerimonie e matrimoni. All'art. 2 punto 2, penultimo capoverso, si definiscono "strumentali alla gestione dei servizi richiesti" gli edifici del Coffee House, il tempio di Flora e il Castello, "per i quali non è richiesto il pagamento di un canone di concessione in quanto le conseguenti attività rivestono carattere istituzionale nell'erogazione di un servizio pubblico". All'art. 4 lett. c punto 4 è possibile "realizzare attività di feste, cerimonie e convegni con eventuale servizio di catering realizzabile in tutta l'area del parco". Lo stesso concetto viene espresso all'art. 5 lett. c4. Quindi il bando prevede la possibilità di effettuare matrimoni all'interno dei beni in concessione. Sul sito del Comune alla pagina [www.comune.genova.it/pages/sedi-di-celebrazione-dei-matrimoni-civili](http://www.comune.genova.it/pages/sedi-di-celebrazione-dei-matrimoni-civili) Villa Pallavicini non è inserita tra le sedi in cui è possibile celebrare il matrimonio civile.
- S'intendono riti civili o solo servizi fotografici o catering? Per i riti civili il Comune pensa di eleggere a "casa comunale" il palazzo? E se sì con quali tempi? Tale possibilità è estesa al giardino e ai suoi monumenti in quanto pertinenza del palazzo secondo le disposizioni della Circolare del Ministero dell'interno del 29/6/2007?
  - Con quale frequenza il personale comunale sarà disponibile ad officiare i matrimoni all'interno del parco, in particolare nei fine settimana? Con quali orari?
  - E' possibile realizzare i servizi fotografici ed i catering all'interno degli edifici del parco (Coffee House, tempio di Flora e Castello) e degli altri manufatti aperti (chioschi, gazebi, capanne), a fronte di un contributo economico al Concessionario per la messa a disposizione dello spazio, per il suo allestimento e per il personale messo a disposizione? Risulta essere una attività commerciale, quindi in contrasto con quanto esposto nel Capitolato Speciale?
  - Per la celebrazione dei riti civili il Comune per le diverse sedi esterne applica tariffe differenziate a secondo del sito e del giorno. Qualora il rito si svolga nel parco, al di fuori del palazzo, una parte dell'importo economico fissato dal Comune, può essere attribuito al Concessionario per la copertura dei costi allestimento, trasporto e personale, oltre all'"affitto dell'area"? La tariffa può essere definita tra il Comune e il Concessionario con una percentuale di spettanza al secondo? Oppure detto valore economico, espresso in percentuale o in numero finito, deve essere esposto nel piano tariffario?
27. Manifestazioni di particolare rilevanza (DISPOSIZIONI TECNICHE art. 12): "Prima dell'inizio delle attività di preparazione delle aree oggetto di eventi, di manifestazione o altro, aventi particolare rilevanza secondo quanto previsto nel progetto che sarà stato presentato in sede di gara", è previsto "un sopralluogo e redatto un apposito verbale di constatazione dei luoghi interessati, opportunamente documentato con materiale fotografico e sottoscritto dal Concessionario" e dal Comune. Il parco per la sua particolare conformazione non ha aree adatte ad ospitare eventi con molto pubblico. A questo si deve sommare il disturbo acustico prodotto dal transito autostradale che interessa la parte medio bassa del giardino che di fatto rende quasi impossibile la realizzazione di eventi.
- Quali sono i parametri, sottintesi dal bando, che consentono di definire un evento di "particolare rilevanza"?

- b) Entro quanto tempo la Società Autostrade (o sua delegata) si è impegnata a completare la chiusura dei raccordi tra le strutture delle gallerie e le appendici prefabbricate esterne? Sono previsti margini di miglioramento acustico?
28. Inizio dell'attività, apertura al pubblico: Nel bando di gara (pag. 1) si riporta che il contratto avrà efficacia decorsi due mesi dall'ultima delle consegne di cui all'art. 9 del Capitolato Speciale, dove risulta che la consegna dell'ultimo bene, la Palazzina lato Levante, è prevista alla fine del 2016. Data riportata anche all'art. 5 – a4 lett. a). Da questo si può desumere che il contratto avrà efficacia dal 1° marzo 2017. Nel CAPITOLATO SPECIALE art. 10 il Concessionario si impegna a presentare, "entro un mese dalla data di aggiudicazione, uno schema di sito web" che una volta approvato dovrà essere reso disponibile "nei 30 giorni successivi" insieme a mail, prenotazioni e altre "attività programmate e calendarizzate".
- a) Quale è la data d'inizio effettiva del servizio ed in quale data è prevista l'apertura al pubblico del parco?
- b) Per il sito web e le altre prestazioni collegate s'intende procedere con una consegna anticipata nelle more della firma contrattuale?
29. Garanzia provvisoria - Cauzione definitiva: Il bando fissa in € 9.200,00 l'importo della cauzione definitiva, corrispondente al 2% di € 460.000,00, come previsto dall'art. 75 del D.Lgs. 163/06. Nello schema di Contratto (art. 8) la polizza fidejussoria è richiesta per un importo di € 270.000,00.
- a) L'art. 113 al comma 1 del D.Lgs. 163/06 prevede che l'esecutore del contratto è obbligato a costituire una garanzia fidejussoria nella misura massima del 10% dell'importo contrattuale. Nel bando di gara, all'offerta economica al punto A1.a) si chiede di applicare la percentuale di ribasso sull'importo a base di gara di € 460.000,00.
- b) Come è stato determinato l'importo della fidejussione contrattuale? Perché non è stato applicato l'art. 113 all'importo risultante dal ribasso sull'importo a base di gara di € 460.000,00?
30. Viene richiesto un Piano finanziario per 15 anni, quando normalmente si fanno da 5 anni. Perché? (DISCIPLINARE, art.6, pag. 17)
31. I nove ettari di superficie comprendono solo il parco storico vero e proprio o anche l'ampia zona del bosco, definito nelle cartografie come 'bosco comunale', attualmente non interessato da lavori di restauro? Sul versante sono presenti diversi esemplari di Pinus Pinaster in precarie condizioni che rappresentano un pericolo. Sono state eseguite indagini con il metodo VTA? E se sì con quale categoria di rischio sono state classificate. L'eventuale caduta potrebbe produrre danni a cose e persone. E' un onere che deve ricadere sul concessionario o rientra nella casistica delle situazioni di pericolo su cui si impegna ad intervenire il Comune? (DISPOSIZIONI TECNICHE art. 14)
32. Il Concessionario deve dotarsi di mezzi meccanici per la manutenzione del verde (DISPOSIZIONI TECNICHE art. 14) e macchine elettriche per persone diversamente abili per l'accesso al parco (DISCIPLINARE art. 5 B1-4). Quali sono i locali che il Comune prevede di mettere a disposizione per il loro ricovero?
33. All'art. 1 CAPO 1 delle DISPOSIZIONI TECNICHE, punto A) pag 1 si cita il verde ornamentale; è quello relativo al giardino storico ovvero alla superficie sulla quale si sviluppano i tre atti scenografici di Michele Canzio, dove la vegetazione è tutta di natura antropica ovvero del parco storico? Il punto B) è invece relativo al bosco comunale?
34. DISPOSIZIONI TECNICHE pag2: Se si parla della vegetazione del parco storico inteso come prodotto della progettazione dello scenografo e architetto M.Canzio, la manutenzione del verde deve necessariamente essere gestita da un connubio Architetto paesaggista specializzato in verde storico e

agronomo/forestale specializzato nella gestione della vegetazione storica e non esclusivamente da un tecnico tra "agronomo, forestale, perito agrario o agrotecnico" e basta

35. DISPOSIZIONI TECNICHE pag2 "architetto, ingegnere o geometra": gli interventi manutentivi sui manufatti, trattandosi di beni vincolati, possono essere progettati e diretti anche da un geometra e da un ingegnere? Questo è in contrasto con l'art.52 del RD 2537/1925.
36. Cosa si intende per decoro relativamente ad un bene monumentale come questo? DISPOSIZIONI TECNICHE art.2 pag2
37. MANUTENZIONE ORDINARIA : Il piano di manutenzione è relativo all'area "aperta" o anche agli edifici? Si richiede di avere copia di tali strumenti al fine di valutare l'impegno richiesto.
- a) Se l'allegato 2 è riferito alla MANUTENZIONE ORDINARIA, con quale strumento e quali risorse si intendono risolvere gli interventi straordinari?
  - b) Per quanto relativo agli art. 6,7,8,9,10,11, delle DISPOSIZIONI TECNICHE relativi alla manutenzione ordinaria del verde, osservato che non vengono mai richieste attività relative alla conservazione delle forme progettuali, originarie o derivate dalle azioni di restauro, si chiede se tale giardino ne sia avulso
  - c) Lo sfalcio a 5 cm da terra è richiesto in tutte le stagioni e per tutti i tipi di specie? DISPOSIZIONI TECNICHE art.5
  - d) Cosa si intende per piante secche presenti nell'area dopo lo sfalcio? DISPOSIZIONI TECNICHE art.5
  - e) Cosa si intende per *sabbiature* e per *spellicciamenti* relativamente alla manutenzione dei prati?
  - f) Per le piante arboree è previsto la fornitura e posa in dimensioni tali da garantire il pronto effetto? DISPOSIZIONI TECNICHE art.11 pag 6
  - g) Considerata la valenza compositiva e la dimensione di molte piante del parco che richiedono potature specifiche per salvaguardare gli impianti compositivo-scenografici, saranno necessarie potature in azione di tree climbing, queste vengono considerate nel novero della manutenzione ordinaria?
  - h) La manutenzione della profonda intercapedine che delimita il palazzo sul lato di levante, è da considerarsi a carico del concessionario?
38. Si chiede per quale motivo si consideri l'azione del volontariato inadatta ad alcuni interventi tra quelli elencati nei punti di cui sopra (esempio: risarcimento di fallanze, potature specifiche, rimonde dal secco, risemine e trasemine) visto che potrebbe comprendere personale opportunamente formato o persone che svolga o abbia svolto l'attività di giardiniere, vivaista o, per altre attività di manutenzione quelle di restauratore, decoratore, idraulico, ecc.?
39. Per quale motivo l'affidatario considera la vegetazione orizzontale, che solitamente in un parco di tipologia all'inglese/romantico è fondamentale per governare tutti i legami di tipo visivo e compositivo siti sotto la così detta linea d'orizzonte della percezione, meno caratterizzante delle specie arboree ed arbustive? DISPOSIZIONI TECNICHE art.11
40. Al momento della consegna del parco sarà presentato dal Comune di Genova al Concessionario un piano di consistenza dello stato attuale, sia per la vegetazione che per le cose (dagli edifici, agli arredi e al materiale tecnico dagli impianti -cisterne, pompe, serre, sino alle semplici lampadine) tanto dettagliato da poter poi valutare con serietà e equanimità lo stato della conservazione richiesto così specificatamente dall'affidatario? DISPOSIZIONI TECNICHE art.11 pag 6
41. Quando si parla di valore ornamentale si intende il valore della pianta nel quadro compositivo dell'assetto dell'area? Se è così ci saranno situazioni dove il valore ornamentale di piante antiche che muoiono non è più risarcibile se non affrontando lunghissimi periodi di tempo. Come verranno stimate queste situazioni? Allo stato attuale le specie storiche appartenenti e caratterizzanti l'apparato

scenografico del parco (I, II, III atto corrispondente a circa x 6 ettari) sono tutte in buono stato di conservazione? I numeri relativi ad ogni singola pianta sono presenti solo sulla carta o sono riportati in sito su opportuna 'medaglietta'? Cosa si intende per "collaborare (...) nella definizione del valore ornamentale di ogni pianta" in termini pratici di azioni richieste? DISPOSIZIONI TECNICHE art.11 pag 6

42. Nel bando vengo previsti stringenti impegni da parte del Concessionario, ma nulla è previsto sui doveri del Comune, ad esempio i tempi d'intervento minimi e massimi per risolvere le situazioni di pericolo. La peculiarità del parco è la presenza del percorso prestabilito dai suoi autori, secondo l'organizzazione scenografica originaria. Il perdurare di situazioni che interrompano o modificano questo itinerario costituiscono un danno per il pubblico che ricade sul Concessionario, sulla sua immagine e sul piano finanziario. (DISPOSIZIONI TECNICHE art.14 pag 7). La precedente gestione, iniziata nel 1992, ebbe sempre grosse difficoltà di rapporto con il Comune proprio sui tempi d'intervento, per il permanere di alberi caduti per diversi mesi.
- a) Si chiede che sia allegato al contratto un tempario sui tempi d'intervento da parte del Comune e delle sue ditte in appalto, oltre alla specifica delle procedure di attivazione della segnalazione e dei referenti interni o esterni con i loro recapiti, con l'applicazione delle eventuali penali economiche ovvero sgravi per il Concessionario.
43. DISPOSIZIONI TECNICHE CAPO II art.16 Punto e) Sono consentite le sostituzioni di parti delle pavimentazioni dei manufatti edilizi pur considerando che queste sono vincolate? Punto f,g) vuol dire che il Concessionario può attuare rappezzi alle tinteggiature degli edifici di Michele Canzio fino al 10% o agli infissi senza avere l'autorizzazione degli organi di tutela competenti? Esistono piani tecnici di manutenzione relativi ai manufatti recentemente restaurati? Punto k) non risulta che le vetrate del primo piano del Castello siano provviste di scuri, in quanto per necessità narrative e paesaggistiche le vetrate dovevano essere sempre a vista.
44. Ci permettiamo di far notare che su edifici di valore storico, infestati da specie vegetali, non è mai consigliabile operare estirpazioni al fine di non generare azioni di dissesto delle parti interessate dalla presenza degli apparati radicali.
45. Al momento della consegna al conduttore le finestre degli edifici monumentali (Coffee House, Castello, Tempio di Flora, ecc.) saranno perfettamente funzionanti al fine di poter svolgere il loro ruolo estetico e pratico?
46. Risulterebbe che nel parco l'unico ponte in legno massello sia il Ponte Romano al lago grande; questo è verniciato in opportuni colori; la posa del protettivo è relativa a questo manufatto? le passerelle e piccoli ponti sono tutti oggetti rustici in pali sbazzati di castagno; a questi deve essere imposta la posa di impregnante? Il ponticello sito tra l'area del cocodrillo e il campo delle bocce, oggi interdetto a qualsiasi tipo di passaggio perché pericolante, verrà ristrutturato prima della consegna dell'affidamento? E quello della Sorgente verrà rifatto o interdetta tutta la scena al transito? DISPOSIZIONI TECNICHE art.16 pag 9
47. Casa delle Tortore: nel documento DISPOSIZIONI TECNICHE (art.16 pag 9) risulta essere destinata a servizi igienici, mentre nell'ALLEGATO 2 risulta correttamente locale bar a servizio del parco. Pur conservando gli arredi del bar è in stato di abbandono da quasi vent'anni: i muri interni sono pesantemente scrostati e presentano vaste croste di sali lungo tutto il perimetro interno ed in particolare nel servizio igienico, nel piccolo deposito e sul muro di fondo del bar. Anche il soffitto si sta scrostando. La porta d'ingresso ha i vetri incrinati e non chiude ermeticamente. Le finestre non si aprono ed il pavimento presenta efflorescenze saline. Non esiste impianto di riscaldamento, mentre quello elettrico deve essere revisionato per l'elevata presenza di umidità nei muri e non è allacciato alla rete elettrica. Non è dato sapere in quali condizioni sia l'impianto idrico. In conclusione si ritiene non condivisibile il giudizio "complessivamente buono" contenuto nei documenti del bando. Senza un

intervento di risanamento radicale dall'umidità e delle infiltrazioni d'acqua, gli interventi previsti nell'ALLEGATO 2 oltre ad essere inutili favoriscono ulteriormente il degrado della struttura. Allo stesso modo la stima di € 7.000,00 "riferita a prezzi di mercato" per gli interventi di ripristino è fortemente sottostimata.

48. Palazzina gemelle ingresso: La valutazione delle condizioni generali degli immobili esposte nell'ALLEGATO 3 "complessivamente buone" non sono condivisibili a fronte del valore minimo degli interventi stimati, in quanto la realizzazione delle opere richieste ha un valore più elevato, la condizione dell'immobile si può definire al più mediocre. Si chiede pertanto di prendere visione delle perizie che hanno portato a quella valutazione e quale prezzario è stato utilizzato.
49. Palazzina ingresso lato ponente: il piano terra è ancora oggi utilizzato a biglietteria per il museo (anche se con orario ridotto), mentre al piano primo ha sede la Pro Loco (difformità con le informazioni riportate all'ALLEGATO 3). Nel CAPITOLATO art. 2 punto 2) "Palazzine gemelle: a ponente interamente nelle disponibilità del Concessionario (biglietteria e spazi annessi)". All'art. 5 lett. a2) del CAPITOLATO si dice che "l'edificio ha una superficie commerciale di 204 mq" su due piani collegati da una scala interna. Si prevede anche la realizzazione di un servizio di guardaroba.
  - a) Da quanto sopra riportato si deve intendere che la Pro Loco lascia liberi gli spazi del primo piano per l'utilizzo come uffici per la Direzione operativa del Concessionario? A partire da quale data? Se diversamente così non fosse, in quali spazi il Concessionario potrà installare i suoi uffici?
  - b) Da alcuni anni la caldaia del primo piano è rotta. Sarà riparata prima della consegna al gestore?
50. Palazzina ingresso lato levante: La superficie esterna è definita commerciale anche se esiste una servitù di confine con le ferrovie. Vi è la presenza di manufatti ed opere di cui dovrebbe essere verificato il titolo edilizio e/o l'autorizzazione della Soprintendenza. Eventuali difformità e quindi assenza di titolo prevedono azioni penali e amministrative, e potrebbero produrre ritardi nel rilascio delle autorizzazioni presentate dal Concessionario. Il Comune ha già fatto verifiche in tal senso? Quali impegni assume il Comune per non danneggiare il Concessionario? Gli oneri del ripristino spetterebbero al Comune o al conduttore precedente? Eventuali ritardi nel rilascio dell'immobile o nel rilascio delle autorizzazioni e/o licenze per difformità dello stato di fatto dai titoli edilizi possono costituire deroga all'applicazione dell'art. 4 ultimo capoverso del CONTRATTO, ovvero la sospensione del canone per la parte relativa all'immobile in oggetto? Il Comune di Genova definisce una destinazione: il gestore può proporre una diversa?
51. COFFEE HOUSE: la sola descrizione dello stato attuale dovrebbe far dubitare sulla possibilità di eseguire le opere di ripristino con la somma € 10.500,00. Si tratta di un edificio con apparati decorativi, con vaste area di intonaco, a bugnato e a marmorino, degradato dalle infiltrazioni d'acqua dal terrazzo e dal terreno. Sul tetto stanno crescendo alcune piante tra cui un pino. Gli infissi devono essere restaurati e l'intonaco interno del 1° piano deve essere completato a marmorino. La somma prevista non è nemmeno sufficiente a coprire i costi di installazione e noleggio dei ponteggi necessari ad eseguire i lavori. Si chiede pertanto di prendere visione delle perizie che hanno portato a quella valutazione e quale prezzario è stato utilizzato.
52. La stazione appaltante ritiene in buono stato di conservazione il Tempio di Flora e il Castello del Capitano. Da quando si è applicato il piano di manutenzione, quali sono state le azioni che il Comune ha effettuato e con quali costi? Qualora emergesse la necessità di provvedere con interventi di manutenzione sugli immobili sin dalla consegna, a chi compete sostenerne i costi? Qualora se ne attribuisse l'onere al Concessionario con quali tempi dovrebbe eseguire gli interventi, come sarebbe quantificati questi costi e gli stessi potrebbero essere scomputati dall'affitto?
53. ARCO DI TRIONFO: questa costruzione scenografica non è stata ricompresa nell'elenco dei beni di cui ALLEGATO 3, è citato nell'elenco all'art. 2 punto 2, Manufatti edili - scenografie del CAPITOLATO

SPECIALE. Di conseguenza le azioni che vi deve svolgere il Concessionario rientrano nelle azioni previste all'art. 4, lett. b), punto 4 del CAPITOLATO SPECIALE: "i manufatti dovranno essere perfettamente conservati e mantenuti in perfetto stato di ordine e di pulizia". Si deve quindi intendere che il Comune, prima della consegna provvedere ad eseguire tutti gli interventi di restauro necessari quali ad esempio: sostituzione di parte della struttura lignea del tetto e del manto di copertura, trattamento delle efflorescenze saline e ripristino degli intonaci a "marmorino", riposizionamento della statua caduta sul coronamento dell'edificio e delle converse in piombo? Nel caso detti interventi non vengano eseguiti l'onere ricade sul Concessionario? Ovvero viene redatto uno stato di consistenza in cui viene fotografata la situazione di degrado al momento della consegna? Resta il fatto che alcune situazioni rilevate produrranno, se non eseguite, un progressivo "naturale" deterioramento (es. sali e marcescenza legno) del manufatto. Il Concessionario non può garantire con la sola manutenzione ordinaria il mantenimento di beni già in avanzato stato di degrado.

54. Premesso che l'Amministrazione approvi preventivamente i maggiori costi d'intervento (CONTRATTO art. 4 lett. A). Qualora i costi finanziari a cui ha fatto fronte il Concessionario per la manutenzione dei vari immobili fossero superiori alla somma del canone d'affitto commerciale rivalutato nell'arco dei 12 anni, con che modalità verrebbero rimborsati i maggiori costi sostenuti?
55. CAPITOLATO SPECIALE art. 2: vengono nominati un "casotto in muratura uso magazzino" di 21 mq ed un "magazzino sotto scalinata". Quali sono questi locali?
56. Grotte artificiali: nel documento DISPOSIZIONI TECNICHE (art.16 pag 9) si afferma che le grotte sono interdette al pubblico perché pericolanti ed allo stesso tempo si ordina la loro manutenzione ordinaria compresa la movimentazione di materiale lapideo, preziosissimo, da riporsi in un luogo sicuro. Quale è questo luogo sicuro? Si ricorda all'amministrazione comunale che da circa dieci anni giacciono, divelti a terra, molti monconi di stalattiti, anche di grande dimensione, che non sono mai state riposte in alcun luogo sicuro. Come si articolano tra loro due azioni così contrastanti? Resta il consiglio, forse la preghiera, di evitare l'estirpazione di qualsiasi tipo di vegetale dal suffrutice fino alla plantula arborea in prossimità o concomitanza di opere architettoniche storiche. Esistono le condizioni affinché gli operai possano operarvi in sicurezza, visto che sino ad oggi non è stato fatto alcun intervento?
57. Quali strumenti analitico-progettuali vengono forniti dal Comune al Concessionario affinché possa individuare le complessità del giardino (assi visivi, rapporti tra pieni e vuoti, relazioni narrative, complessità compositive tra oggetti interni al parco stesso, con oggetti esterni al parco stesso, eccetera) e quindi rispettarle? Chi stabilirà la tipologia degli interventi di salvaguardia degli apparati marmorei (azioni, materiali...)?
58. Alla fine della lettura del CAPO II si deducono gli estremi per considerare che il bando in oggetto non sia per la gestione del parco ma per la sua ristrutturazione. Infatti non si richiede che il nuovo gestore metta in atto un piano di manutenzione capace di conservare nel tempo gli oggetti architettonici e artistici del parco ma che inizi una campagna di restauro peraltro non supportata da un opportuno progetto con le sue autorizzazioni.
59. Nella gestione vi è la produzione di due generi di rifiuti: quello vegetale e quello urbano. Per entrambi il Comune si fa carico del conferimento a discarica, previa l'individuazione da parte del "Concessionario di un luogo accessibile veicularmente dai mezzi preposti allo smaltimento". Considerata la particolare conformazione del parco, l'unica area accessibile con i mezzi necessari allo smaltimento è l'area retrostante il vecchio ingresso carrabile su via Varenna, in cui sarebbe possibile, con la realizzazione di opportune opere posizionare uno "scarrabile" per il rifiuto vegetale e consentire allo stesso tempo lo scarico in quota dei mezzi attraverso il ripristino della vecchia viabilità. Oggi interessata dalle nuove opere di messa in sicurezza del versante.

- a) Si chiede se è possibile utilizzare quell'area e se esistono le condizioni di sicurezza per il ripristino della viabilità di accesso oppure se il Comune ha individuato un'area più idonea?
- b) Inoltre predisporre dei punti di raccolta differenziata, vista la logistica del parco e la presenza di scenografie possono ridurre le possibilità di installazione. Il modello dei contenitori dovrà essere approvato dalla Soprintendenza? E' possibile prevedere una campagna di sensibilizzazione dei visitatori per portare all'esterno del parco i rifiuti?
60. Non risulta che nell'area del parco Durazzo Pallavicini esistano percorsi finiti con manto bituminoso.  
DISPOSIZIONI TECNICHE CAPO III art.19
61. ALLEGATO 2 art. 19 lett. h: "E' tassativamente vietato l'uso di diserbanti chimici, fatta esclusione per i punti difficilmente raggiungibili ove l'erba infestante non è contigua ad altre piante (ad esempio i gradini di marmo del Tempio di Diana, (...)). Si fa notare che l'esempio non è dei più felici in quanto il tempio di Diana è al centro del lago ed i gradini sono a diretto contatto con l'acqua. I prodotti diserbanti portano in genere anche il simbolo "Pericoloso per l'ambiente": sostanza nociva per l'ambiente acquatico.
62. ALLEGATO 2 art. 19 lett. e): Quale è il giardino all'italiana? Si fa notare che la 'zappatura di aree pavimentate e percorsi inghiaiate è operazione altamente lesiva della stabilità delle superfici stesse; si presume che tratti inghiaiate abbiano fondi in tout-venant che non dovrebbero mai essere intaccati al fine di mantenere coesa la massa opportunamente rullata e compattata.
63. Appare bizzarro che il bando scenda tanto nello specifico relativamente a certi fatti operativi (vedi svuotamento dei cestini; non succederà mai che tutti debbano essere svuotati perché pieni contemporaneamente, oppure molti dovranno essere svuotati anche quotidianamente). Anche per le verniciature di arredi di supporto alla fruizione, perché dover aspettare due anni? Non è meglio richiedere una manutenzione capace di mantenere l'oggetto sempre in buono stato? Questo vale anche per il Chiosco delle Rose, elemento integrante della scenografia del Lago Grande?
64. ALLEGATO 2 art. 22 lett. jj) e seguenti: Non risulta che nel parco siano presenti catene d'acqua mentre esiste un articolato sistema scenografico di acque superficiali composto da Lago Grande mq 1600, Lago Vecchio mq 355, vasca circolare del Viale Classico mq 30, laghetto della Sorgente mq 35, laghetto del Coccodrillo mq 21, laghetto del Romitaggio mq 10, ruscello dell'area del Campo da bocce ml 100. Esistono inoltre i famosi "Giochi d'acqua", un sistema di captazione e gestione delle acque di ruscellamento dei pendii ed un impianto idrico molto complesso, comprendente cinque grandi cisterne di accumulo e la cisterna ottocentesca detta "dei filtri", che distribuisce l'acqua in ogni punto del parco. Per quanto riguarda il sistema scenografico, gli elementi sopra elencati sono tutti oggetto della manutenzione ordinaria prevista dal bando?  
Anche i giochi d'acqua?
65. Il Lago Grande non è stato oggetto di nessun intervento di pulizia dal 1991 ad oggi. Attualmente si trova in un precario stato di conservazione sia come bacino (bordi fessurati forse anche a causa delle radici di gradi piante; in alcuni casi le piante stanno soffrendo per le condizioni di umidità elevata non idonea alla loro specie) che come qualità dell'acqua. Questa, dopo ventiquattro anni di depositi vegetali e animali, è ridotta ad una melma che vanifica i significati compositivi della scenografia.  
In quali condizioni strutturali, di funzionamento e pulizia vengono consegnati al gestore tutti questi impianti?
66. I servizi di caffetteria previsti nella palazzina d'ingresso di levante, che sarà resa disponibile ad inizio 2017, possono essere affidati, dal Concessionario successivamente all'assegnazione, ad un soggetto terzo che non sia stato dichiarato nell'A.T.I. o in subappalto?

67. Nonostante i recenti lavori eseguiti dalla Società Autostrade nel tratto dell'A10 all'imbocco delle gallerie Pallavicini per l'abbattimento del rumore, non sono state eseguite le chiusure dei raccordi tra i forni delle gallerie (curve) con le strutture acustiche (rettangolari). Questa situazione ha reso vano gli effetti dell'intervento di insonorizzazione per il parco, in quanto il rumore viene incanalato dalla struttura verso il viale classico e da qui in tutto la parte medio bassa del parco. Il Comune ha intrapreso delle azioni nei confronti della Società Autostrade per evidenziare la problematica? E' stata definita una tempistica per la risoluzione del problema? Si fa presente che il rumore limita fortemente la possibilità di organizzare eventi nel parco (CAPITOLATO SPECIALE art. 5 lett. c3) ed in particolare il lago grande che è la zona più conosciuta e richiesta.
68. Per la chiusura dei parchi è previsto l'utilizzo di sirene per avvisare il visitatore dell'approssimarsi dell'orario di chiusura. A Villa Pallavicini è stata sempre aperta al pubblico solo la parte del parco a valle del lago vecchio e la sirena installata era sufficiente. In previsione dell'apertura di tutto il parco e con una parte dei percorsi sul versante del Varenna, si è proceduto alla verifica che il suono dell'impianto esistente sia percepibile in tutta l'area? In caso contrario è stata prevista una seconda sirena per la chiusura? In caso di risposta negativa il costo dell'eventuale installazione ricade sul Concessionario?
69. REQUISITI DI AMMISSIONE ED ESECUZIONE (DISCIPLINARE art. 2): viene richiesto per "i lavori e gli interventi richiesti al Concessionario, di cui all'ALLEGATO 3 del Capitolato Speciale, essere qualificato per svolgere lavori di manutenzione, ed adeguamento impianti all'interno di edifici vincolati o mediante possesso di adeguata attestazione SOA, ovvero ai sensi dell'art. 90 del D.P.R. n. 207/2010, (in caso di RTI il presente requisito potrà essere posseduto interamente dalla/e mandante/i) ovvero in mancanza di adeguata qualificazione impegnarsi ad effettuare procedura di gara per l'individuazione di impresa adeguatamente qualificata, nel rispetto della normativa sui pubblici appalti, ed a fornire alla stazione appaltante tutta la documentazione a comprova dell'avvenuto espletamento e della correttezza della procedura effettuata". Premesso che la stima complessiva dei lavori previsti nell'ALLEGATO 3 è pari ad € 135.000,00, ovvero inferiore all'importo di € 150.000,00, limite oltre il quale la qualificazione è obbligatoria per chiunque esegua lavori pubblici affidati dalle stazioni appaltanti (art.60 c.2 DPR 207/10). Qualsiasi richiesta diversa è illegittima (art.60 c.4 DPR 207/10).  
Qualora risultasse che detta stima non sia in linea con i costi reali, il Concessionario può eseguire gli interventi in elenco nell'arco della durata della Concessione, quindi presumibilmente sempre con importi inferiori ad € 150.000,00.  
Visto quanto sopra si deve intendere che qualora l'importo sia inferiore a 150.000,00 euro è possibile l'affidamento diretto ad un soggetto in possesso di attestazione SOA adeguata (OG2 - OS2A), mentre nel caso di soggetti non in possesso di attestazione si deve precedere a gara ai sensi dell'art. 90 del DPR 207/10?  
La richiesta che in caso di RTI il "requisito deve essere posseduto interamente dalla mandante", considerato l'oggetto del presente bando e gli importi dei lavori in gioco, è da considerarsi *ad abundantiam*?
70. Quale è la norma di legge che impone al Concessionario di applicare la normativa degli appalti pubblici nelle procedure di gara? Questa richiesta nel bando è riferita solo agli appalti di lavori di cui all'ALLEGATO 3 ed alla manutenzione del verde ornamentale?
71. Per la definizione dei lavori di manutenzione ordinaria sugli immobili si deve riferirsi esclusivamente alle operazioni contenute nell'art. 16 delle DISPOSIZIONI TECNICHE?
72. I lavori sugli immobili previsti dall'ALLEGATO 3 sono di fatto interventi di manutenzione straordinaria?
73. MANUTENZIONE DEL VERDE ORNAMENTALE (CAPITOLATO SPECIALE art. 12): Il Concessionario può avvalersi di una ditta in possesso della classificazione OS24 per la manutenzione del verde ornamentale e dovrà essere "scelto osservando quanto prescritto dalla normativa sui pubblici appalti".

Qualora l'importo dei lavori sia inferiore ai 150.000,00 Euro detta qualificazione non è richiesta (art. 6 c. 2 e 4 DPR 207/10)?

74. Se nella partecipazione al bando viene costituita un'A.T.I. comprendente una impresa per l'esecuzione di opere a verde, questa deve essere in possesso della SOA per la categoria OS24? Se sì per quale importo? Nel caso di una impresa con categoria OG13 può eseguire lavori della categoria OS24? Se l'importo dei servizi da eseguire fosse inferiore o uguale a 150.000,00 euro l'impresa deve allegare alla documentazione del bando quella richiesta dal c. 2 art. 90 del D.P.R. 207/10?
75. Il bando delinea un organigramma di figure tecniche per la parte direzionale: un Direttore Tecnico (CAPITOLATO art. 7), un Referente Responsabile (CAPITOLATO art. 5 a2 pag. 5), un Capo operativo (CAPITOLATO art. 5 a3 pag. 7), un Responsabile operativo (CAPITOLATO art. 5 a5 pag. 9) ed un tecnico per gli interventi sulla vegetazione (ALLEGATO 2 art. 1 pag. 2). Alcune di queste competenze tendono in parte a sovrapporsi. Il concorrente può presentare una sua struttura organizzativa che, lasciando invariata la figura del Direttore tecnico, sia più rispondente alla sua proposta operativa e tecnica?
76. INADEMPIENZE E PENALI (CAPITOLATO art. 31): prevede le penali per il mancato rispetto degli obblighi contrattuali. Nel secondo sottoparagrafo del secondo paragrafo si fa riferimento ad "una penale quantificata tra i valori minimo/massimo previsti dal precedente comma 2". Quale è questa penale che non compare al paragrafo precedente? Come già rilevato in altre parti del bando nessuna penale è prevista per la Stazione Appaltante se per disguidi, ritardi, mancanze del suo personale o dei suoi uffici, si generassero lamentale per il servizio non dipendenti dalla volontà del Concessionario. Si chiede per equanimità che venga inserita una casistica di eventuali penali a carico del Comune con conseguente sgravio economico del Concessionario.
77. TARIFFE (CAPITOLATO art. 15): "Per quanto concerne la ripartizione dei biglietti cumulativi, le quote degli introiti sono disposte secondo le modalità descritte all'Art. 5 punto a.2)". Nel punto a cui si rinvia si fa riferimento che il Concessionario può trattenere la somma di sua competenza sugli incassi dell'orto botanico e del parco detratta della percentuale offerta in fase di gara e dovrà corrispondere per intero gli incassi del Museo archeologico. Non è chiaro come devono essere suddivisi tra le parti gli sconti che derivano dall'emissione di biglietti cumulativi. Prendendo ad esempio le tariffe in vigore: il parco ed il Museo hanno un biglietto singolo di 4 euro ciascuno, il biglietto cumulativo è di 7 euro. Come viene diviso? €3,50 per ciascuno + la percentuale del ribasso offerto al Comune? E nel caso del biglietto cumulativo Archeologico+navale+parco+orto come dovrebbe essere diviso? Per effettuare un Piano Tariffario realistico e di conseguenza un piano finanziario sostenibile, si chiede al Comune di fissare nel bando gli importi minimi dei propri servizi nel caso di biglietti cumulativi o di proposte commerciali più articolate.

Sebbene non faccia parte delle richieste di chiarimenti va detto che è proprio brutto immaginarsi un volontariato usato per pulire i gabinetti e ancora di più relegare le azioni di queste persone, a ruoli bassi e di nessuna soddisfazione, dando per certo che essi non abbiano potenzialità anche di altissimo livello.

