

DOMANDE PERVENUTE IN MERITO ALL'AVVISO DI CO-PROGETTAZIONE PER LA GESTIONE DEL VILLAGGIO SANTA CATERINA

DOMANDA N. 1

è possibile presentare una proposta come singolo proponente o in partenariato per la gestione di una sola porzione delle 32 unità immobiliari messe a bando, con l'intenzione di collaborare successivamente, nella fase di co-progettazione, con altri Enti del Terzo Settore (ETS) che abbiano anch'essi presentato proposte per altre porzioni?

In altre parole, ogni ETS può partecipare al bando per gestire una parte specifica delle unità immobiliari, con l'obiettivo di creare una sinergia e pianificare insieme agli altri ETS una gestione condivisa nella fase successiva del progetto?

RISPOSTA: *Non è possibile presentare una proposta per la gestione di una sola porzione delle 32 unità immobiliari messe a bando. L'Avviso di co-progettazione è volto ad individuare un unico soggetto che sottoscriverà il disciplinare per tutte le 32 unità immobiliari. Tale soggetto può essere un singolo o un raggruppamento .*

DOMANDA N. 2

in riferimento all'Avviso in oggetto si richiede se il contributo in conto capitale previsto all'art. 6 dell'Avviso "Risorse economiche" (fino ad un massimo di € 300.000), sia escluso dal cofinanziamento nella misura del 10%.

RISPOSTA: *Come scritto nell'Avviso, ultima parte del Paragrafo n. 6, la quota di cofinanziamento minimo obbligatorio a carico dell'ente partner è pari al 10%, da calcolare sulla quota annuale gestionale e al netto della sopra citata quota una tantum di contributo in conto capitale.*

DOMANDA N. 3

La spesa alimentare, puericoltura, vestiario, etc. è da considerare nel piano finanziario o sarà a carico dei beneficiari?

RISPOSTA: *La spesa alimentare, per vestiario etc. non è da considerare nel piano finanziario e sarà a carico dei beneficiari.*

DOMANDA N. 4

I beneficiari potranno ottenere la residenza in questi alloggi? per capire i costi dei mezzi pubblici

RISPOSTA: I beneficiari potranno ottenere la residenza; sarà una residenza in convivenza, trattandosi di housing diffuso e residenza temporanea.

DOMANDA N. 5

All'interno dell' "Allegato 2- Schema disciplinare" all'art. 9 Spese si indica che "A decorrere dalla data di consegna dei locali sono a carico dell'Ente Co-progettante tutte le spese relative alle utenze (luce, gas, telefono, acqua, riscaldamento), oltre alla tassa rifiuti. I contatori relativi alle utenze elettrica e gas cottura, collegati solo alle unità immobiliari messe a disposizione ed attualmente non intestati alla Città, devono essere direttamente intestati all'Ente Co-progettante; tutte le spese relative all'uso, alla conservazione ed alla manutenzione di servizi e beni condominiali, compresa la quota delle utenze centralizzate idrica e termica devono essere addebitate da A.T.C. o, eventualmente, da altro soggetto che amministra lo stabile, all'Ente Co-progettante."

Si richiede pertanto se, per ente co-progettante, si intende il capofila della proposta presentata o possano essere intestatari delle utenze i diversi partner di progetto nel caso di ATI/ATS.

RISPOSTA: Di solito è l'Ente capofila di un'ATI/ATS ad intestare a proprio nome le utenze individuali; nulla vieta, tuttavia, che possa essere un diverso soggetto facente parte del medesimo Raggruppamento. Fondamentale sarà che, al fine di assicurare per l'intera durata contrattuale l'adempimento dell'obbligo di pagamento delle utenze riferite alle 32 unità immobiliari messe a disposizione dell'Ente co-progettante, la convenzione che regola i rapporti interni al Raggruppamento contenga le necessarie disposizioni cui si può ricorrere nel caso in cui lo specifico Ente intestatario delle utenze cessi di appartenere all'ATI/ATS e stabilisca il ruolo sussidiario che competerebbe all'Ente capofila.

DOMANDA N. 6

Nell'Avviso (pag. 5) si legge: "L'Ente co-progettante dovrà provvedere all'intestazione delle utenze e della tassa rifiuti delle unità immobiliari assegnate."

Nel Disciplinare, all'art. 9 "Spese", si specifica: A decorrere dalla data di consegna dei locali, sono a carico dell'Ente co-progettante tutte le spese relative alle utenze (luce, gas, telefono, acqua, riscaldamento), oltre alla tassa rifiuti. I contatori relativi alle utenze elettriche e al gas cottura, collegati solo alle unità immobiliari messe a disposizione e attualmente non intestati alla Città, devono essere direttamente intestati all'Ente co-progettante.

A tale proposito, desideriamo sapere:

Numero di contatori da volturare: quanti sono i contatori, tra le 32 unità abitative, che risultano non ancora intestati alla Città e che, quindi, necessitano di voltura a nome dell'Ente co-progettante? Dobbiamo considerare la totalità delle 32 unità?

Possibile contributo dei destinatari degli alloggi: nel caso in cui tra i destinatari degli alloggi vi fossero nuclei familiari in grado di sostenere autonomamente, in tutto o in parte, i costi delle utenze, è possibile prevedere:

L'intestazione delle utenze direttamente a loro nome?

Oppure, in alternativa, richiedere loro il rimborso parziale o totale dei costi sostenuti?

RISPOSTE:

- **Nessun contatore delle 32 unità immobiliari risulta intestato alla Città. Attualmente in ciascuno dei 32 alloggi esistono contatori individuali per l'erogazione dell'energia elettrica e del gas metano.**

- **Come indicato nell'Avviso le utenze dovranno essere intestate all'Ente co-progettante.**

- **Come indicato nell'Avviso i beneficiari saranno tenuti a corrispondere le quote di compartecipazione mensile ai costi di gestione previste dal D.U.P. vigente al momento dei progressivi inserimenti, dunque in misura proporzionale alla propria fascia I.S.E.E.**

DOMANDA N. 7

Presentando una candidatura in Partenariato, è possibile che uno dei partner partecipi pur non avendo, per inderogabili motivi, partecipato al sopralluogo?

RISPOSTA: sì, è sufficiente che abbia partecipato al sopralluogo almeno uno degli enti che fanno parte del partenariato.

DOMANDA N. 8

Il contributo di 300.000 € in conto capitale deve essere inserito nel piano finanziario della prima annualità o richiede un piano finanziario separato? Con quali tempistiche sarà trasferito all'ente aggiudicatario?

RISPOSTA: Come previsto dall'Avviso, art. 6, la Città potrà riconoscere all'ente partner individuato un contributo così composto:

- **una quota fino ad un massimo di € 300.000,00 in conto capitale, per il completo arredo degli immobili e per piccoli interventi manutentivi;**

- **una quota riferita alla gestione.**

Il piano finanziario dovrà tenere in considerazione tutte le tipologie di spesa, secondo i modelli allegati; la quota in conto capitale, per arredi e manutenzione straordinaria, deve essere ben individuabile nel piano finanziario e non è computata ai fini del calcolo del cofinanziamento. Tale quota verrà erogata in un'unica tranche in concomitanza con la consegna degli immobili.

DOMANDA N. 9

In merito alle regolarità degli impianti (elettrico e termoidraulico incluso di distribuzione del gas) si richiede se l'amministrazione sia in possesso di Dichiarazioni di Conformità o se di Dichiarazioni di rispondenza - entrambe ai sensi del D.M. 37/08 modificato dal Decreto 19/05/2010 – e riferite a quali appartamenti.

RISPOSTA: Il Servizio Vigilanza, Logistica Strutture Sociali ha ricevuto da ATC la seguente documentazione tecnica riguardante gli impianti individuali:

- Dichiarazioni di Conformità rilasciate a seguito di rifacimento impianto elettrico e revisione impianto gas relativamente a tutti gli alloggi siti in Viale dei Mughetti, in quelli siti in Via Sansovino 90/28, 90/32, 90/39, 98/44 (all. 41), 98/47, 98/48 (all. 21), 98/50, in Via Parenzo 80/23, 80/24, 80/25, 90/15, 96/19, in Via Pirano 9/7 e 9/8, in C.so Cincinnato 173/1;
- Dichiarazioni di Conformità rilasciate per nuovo impianto elettrico relativamente agli alloggi siti in Via Sansovino 98/44 (all. 36), 98/45, 98/48 (all. 23), in C.so Cincinnato 179/2, in Via Parenzo 95/59, in Via Pirano 5/5;
- Dichiarazioni di Conformità rilasciate per nuovo impianto adduzione gas metano relativamente agli alloggi siti in Via Sansovino 98/45, C.so Cincinnato 179/2, in Via Parenzo 95/59, in Via Pirano 5/5;
- Dichiarazioni di Conformità rilasciate a seguito di m.s. impianto adduzione gas metano esistente relativamente agli alloggi siti in Via Sansovino 98/44 (all. 36) e 98/48 (all. 23);
- Dichiarazione di Conformità rilasciata a seguito di sostituzione conduttori elettrici e apparecchiature relativamente all'alloggio sito in Via Sansovino 98/48 (all. 22);
- Dichiarazione di Rispondenza rilasciata a seguito di verifica e prova tenuta impianto gas relativamente all'alloggio sito in Via Sansovino 98/48 (all. 22);
- Dichiarazione di Rispondenza rilasciata a seguito di verifica funzionale impianto idraulico relativamente all'alloggio sito in Via Sansovino 98/48 (all. 22).

Pertanto, agli atti del Servizio Vigilanza, Logistica Strutture Sociali sono presenti le dichiarazioni di conformità relative agli impianti di tutte le unità immobiliari di cui al presente avviso.

DOMANDA N. 10

In riferimento alle spese per il riscaldamento e le spese condominiali, si richiede se la stima sia stata effettuata su appartamenti di metratura simile o se calcolata sui consumi dell'anno precedente degli appartamenti specifici poiché, essendo questi sfitti, non rappresenterebbero una quantificazione di spese reale.

RISPOSTA: La stima è stata effettuata su appartamenti di metratura simile. Si precisa comunque che, trattandosi di una stima, la cifra indicata può subire variazioni e che,

per quanto riguarda le spese condominiali (comprehensive del consumo di acqua) la stessa è stata desunta dai consumi relativi a unità immobiliari del Villaggio di metratura simile a quelli in argomento che sono abitati principalmente da una sola persona.

DOMANDA N. 11

In riferimento alle spese di manutenzioni straordinarie si richiede se l'Amministrazione sia a conoscenza di deliberazioni o altri atti già assunti o in via di assunzione da parte dei singoli amministratori relativi a tali interventi poiché questi avrebbero un ingente impatto di spesa.

RISPOSTA: La manutenzione straordinaria condominiale rimarrà in capo ad ATC. Lo schema di disciplinare (allegato 2 dell'Avviso) stabilisce che le manutenzioni ordinarie e straordinarie in capo al gestore riguardano le unità immobiliari e non le parti condominiali.

DOMANDA N. 12

In riferimento al contributo in conto capitale (rif.to art. 6 avviso) relativo al “completo arredo degli immobili e piccoli manutentivi necessari per il progetto” - che come da indicazione precedente è escluso dal cofinanziamento – si richiede quale modalità debba essere seguita per presentare la quantificazione della spesa (nel limite di 300.000 euro).

Deve essere redatto un documento a parte rispetto agli allegati finanziari previsti (allegati 3)?

In questo caso seguendo quale format?

Altrimenti: queste spese per “arredi e piccoli interventi” vanno inseriti nella modulistica dell'allegato 3 alla voce “ACQUISTO ARREDI, ATTREZZATURE, BENI STRUMENTALI”, (solo nel primo anno), escludendo l'importo dal calcolo del cofinanziamento nel conteggio finale?

RISPOSTA:

Le spese per “arredi e piccoli interventi” devono essere dettagliate nella modulistica dell'allegato 3 alla voce “ACQUISTO ARREDI, ATTREZZATURE, BENI STRUMENTALI” escludendo l'importo dal calcolo del cofinanziamento nel conteggio finale.

Le spese per “manutenzione straordinaria” devono essere dettagliate nella modulistica dell'allegato 3 alla voce “INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA”.

La quota in conto capitale, per arredi e manutenzione straordinaria, deve essere ben individuabile nel piano finanziario.

DOMANDA N. 13

Si richiede se nelle spese condominiali indicate (€ 22.363,14) sia ricompreso il costo dell'acqua. In caso affermativo a quanti soggetti residenti nelle unità complessivamente si riferisce il consuntivo per questa voce di costo?

RISPOSTA: Nelle spese condominiali è compreso il costo dell'acqua ed è stato calcolato su unità immobiliari di metratura simile dei condomini in argomento. Nella maggior parte degli appartamenti considerati risiede una persona sola. Si tratta in ogni caso di una stima pertanto può subire variazioni.

DOMANDA N. 14

I costi di riscaldamento, quantificati complessivamente in € 15.360,00 annuali, sono riferiti ad alloggi pienamente utilizzati o solo in parte? E nel caso in quale misura?

RISPOSTA: I costi di riscaldamento sono riferiti ad alloggi pienamente utilizzati. Si precisa che si tratta di una stima ricavata sulla base dei dati comunicati dagli amministratori dei condomini.

DOMANDA N. 15

Per una corretta definizione del cronoprogramma relativo alla messa in opera delle unità, l'impostazione gestionale delle procedure di selezione e la successiva definizione contrattuale con i fornitori, si richiedono chiarimenti in ordine alla forma di corresponsione ed erogazione del contributo in conto capitale riferito agli interventi "Arredi e piccoli interventi manutentivi" previsto dall'Art. 6 dell'Avviso.

In particolare si richiede – una volta definito il piano finanziario del progetto selezionato (come indicato nell'Avviso) – quali siano:

le modalità di corresponsione;

i tempi di erogazione delle tranche (se sono previsti acconti ad esempio), le modalità di pagamento.

RISPOSTA: La quota in conto capitale, per arredi e manutenzione straordinaria, deve essere ben individuabile nel piano finanziario e non è computata ai fini del calcolo del cofinanziamento. Tale quota verrà erogata in un'unica tranche in concomitanza con la consegna degli immobili.

DOMANDA N. 16

Si chiede conferma, come riferito a voce da parte del personale della Città presente in occasione del sopralluogo avvenuto in data 28/11 u.s., che tutte e 32 le unità locali indicate siano provviste di certificazione degli impianti a norma di legge, in particolare gli impianti elettrici.

RISPOSTA: (Stessa risposta della domanda n. 9)

Il Servizio Vigilanza, Logistica Strutture Sociali ha ricevuto da ATC la seguente documentazione tecnica riguardante gli impianti individuali:

- Dichiarazioni di Conformità rilasciate a seguito di rifacimento impianto elettrico e revisione impianto gas relativamente a tutti gli alloggi siti in Viale dei Mughetti, in quelli siti in Via Sansovino 90/28, 90/32, 90/39, 98/44 (all. 41), 98/47, 98/48 (all. 21), 98/50, in Via Parenzo 80/23, 80/24, 80/25, 90/15, 96/19, in Via Pirano 9/7 e 9/8, in C.so Cincinnato 173/1;

- Dichiarazioni di Conformità rilasciate per nuovo impianto elettrico relativamente agli alloggi siti in Via Sansovino 98/44 (all. 36), 98/45, 98/48 (all. 23), in C.so Cincinnato 179/2, in Via Parenzo 95/59, in Via Pirano 5/5;

- Dichiarazioni di Conformità rilasciate per nuovo impianto adduzione gas metano relativamente agli alloggi siti in Via Sansovino 98/45, C.so Cincinnato 179/2, in Via Parenzo 95/59, in Via Pirano 5/5;

- Dichiarazioni di Conformità rilasciate a seguito di m.s. impianto adduzione gas metano esistente relativamente agli alloggi siti in Via Sansovino 98/44 (all. 36) e 98/48 (all. 23);

- Dichiarazione di Conformità rilasciata a seguito di sostituzione conduttori elettrici e apparecchiature relativamente all'alloggio sito in Via Sansovino 98/48 (all. 22);

- Dichiarazione di Rispondenza rilasciata a seguito di verifica e prova tenuta impianto gas relativamente all'alloggio sito in Via Sansovino 98/48 (all. 22);

- Dichiarazione di Rispondenza rilasciata a seguito di verifica funzionale impianto idraulico relativamente all'alloggio sito in Via Sansovino 98/48 (all. 22).

Pertanto, agli atti del Servizio Vigilanza, Logistica Strutture Sociali sono presenti le dichiarazioni di conformità relative agli impianti di tutte le unità immobiliari di cui al presente avviso.

DOMANDA N. 17

Si richiede se l'amministrazione dei 5 condomini (tutti o quali) sia diretta di ATC e/o se siano assegnati ad amministrazioni esterne,

Inoltre: le comunicazioni eventualmente necessarie nel corso dell'espletamento del servizio saranno direttamente svolte tra l'Ente e l'amministrazione del condominio (in particolare nel caso di segnalazioni relative a problemi di malfunzionamento degli impianti di pertinenza condominiale)?

RISPOSTA: I condomini in esame sono tutti assegnati ad amministrazioni esterne.

Le comunicazioni saranno svolte direttamente tra l'Ente e l'amministrazione del condominio, fermo restando quanto stabilito dall'Art. 6 del Disciplinare.

DOMANDA N. 18

I fabbricati agli indirizzi come nell'Avviso sono provvisti di copertura assicurativa (cosiddetta polizza globale fabbricati) da parte della Proprietà?

L'assicurazione del fabbricato (di cui al punto 1) copre i danni derivanti da eventuali guasti alle tubazioni idrauliche (di carico e di scarico) poste sotto traccia (nelle murature) sia per rottura sia per preesistente intasamento (quindi tubature di pertinenza del condominio), ovviamente guasti non dovuti a responsabilità del conduttore/Ente assegnatario?

RISPOSTA: tre degli amministratori di condominio interpellati hanno risposto che il condominio ha la copertura assicurativa indicata e che la stessa copre anche guasti alle tubazioni di pertinenza condominiale. Siamo ancora in attesa del riscontro da parte dei restanti due amministratori di condominio.

Ultimo aggiornamento 06/12/2024