

AVVISO DI CHIARIMENTI N°3

Gara 1/S/2025 – Procedura di gara aperta, da aggiudicare con il criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa, individuata sulla base del miglior rapporto qualità prezzo, ai sensi degli artt. 71 e 108, co.1 D.Lgs. n. 36/2023 ss.mm.ii. avente ad oggetto l'affidamento del "Servizio di conduzione e manutenzione del proprio patrimonio immobiliare afferente all’Ufficio Tecnico Area Centro 1". CIG: B71CE5287A

È pervenuto a questa Amministrazione il quesito relativo alla procedura di gara di cui in oggetto, che si riporta nel seguito, con la risposta a cura del Responsabile Unico del Progetto.

Quesito n° 4)

“con riferimento al paragrafo 6.3 del Disciplinare di Gara, si chiede di voler confermare che il requisito richiesto per la partecipazione, pari a € 2.000.000,00, debba essere inteso come il valore complessivo di tutti i servizi identici e/o analoghi, svolti dal concorrente nell’arco temporale degli ultimi dieci anni, anche se relativi a più contratti distinti e stipulati con differenti committenti, pubblici e/o privati.”

Risposta al Quesito n°4)

In merito a quanto richiesto, si conferma.

Quesito n°6)

“Spett.le Stazione Appaltante,

Dopo analisi dei documenti di gara, chiediamo i seguenti chiarimenti:

Nel disciplinare tra i criteri di valutazione del punto 5, miglioramento dei servizi, nelle spiegazioni dei criteri, si richiede per ognuna delle 7 categorie manutentive in appalto, proposte di miglioria tecnologica del relativo impianto, finanche adeguamento normativo e/o riqualificazione tecnologica, per le strutture edili miglioramento dei materiali conesplicitazione costo/beneficio, per il verde anche in questo caso proposte migliorative con buon rapporto costo/beneficio. Considerando che la struttura del progetto prevede per ognuno dei 7 criteri un limitato ed univoco numero di pagine per l’esposizione, precisamente in ordine, 2 pg, 3 pg, 2 pg, 3 pg, 2 pg, 1 pg, 2 pg e con tale limitato spazio non è possibile inserire esaurienti specifiche tecniche ed eventuali schede tecniche qualitative di materiali proposti, considerando che nelle offerte tecniche secondo normativa degli appalti, non si possono esplicitare i costi delle proposte tecniche inserite, considerando la notevole dimensione ed estensione degli impianti e strutture in appalto, chiediamo se sia corretto che tali proposte da esplicitare riguardino le linee guida e caratteristiche salienti che saranno seguite in fase contrattuale per esporre puntuali proposte dettagliate di interventi da progettare e quantificare come costo ed eventuale beneficio per l’amministrazione, che come esposto in CSA sceglierà e finanzia in extracanone quali interventi far eseguire nel corso del contratto?

Il modello di offerta tecnica fornito con i documenti di gara è impostato con parametri di scrittura diversi ai vincoli di compilazione dell’offerta tecnica, riportati nel disciplinare all’art. 16, che dispone 40 facciate (copertina, indice, CV e certificazione PdR, esclusi), carattere corpo 10 interlinea 1,5. Diversamente il modello di offerta tecnica è composto con carattere 12 ed interlinea singola e spaziatura inferiore aggiunta alle righe. Visto lo spazio vincolato in numero di pagine, disposto per ogni criterio a cui rispondere, chiediamo se sia corretto rispettare quanto disposto in disciplinare

all'art.16 e poter rielaborare il modello di offerta, senza i margini di pagina molto ampi impostati sopra, sotto, destro e sinistro, con anche tutte le intestazioni ufficiali dell'Ateneo, ma riportando in caratteri minori titolo appalto, loghi anche del partecipante e potendo recuperare lo spazio con margini inferiori di quelli del modello?

Sempre al riguardo delle differenze di impostazione tra criterio del disciplinare e modello di offerta tecnica, rileviamo che per il criterio 1.3 anagrafe tecnica (pag. max 6) – il criterio richiede:

- *Modalità di raccolta delle informazioni-implementazione dell'anagrafica tecnica (Acquisizione dei dati, Rilievo in campo e censimento);*
- *Strumentazione in dotazione del personale impiegato nell'esecuzione dell'anagrafica;*
- *Restituzione e informatizzazione dell'Anagrafica (Software, livello di dettaglio, integrazione con software gestionale, qualificazione del personale dedicato all'elaborazione dei modelli);*
- *Aggiornamento e gestione dei dati anagrafici in funzione dell'attività manutentiva svolta.*

Invece il modello di offerta riporta in dettaglio con tabelle da compilare e integrare dall'offerente per una oGI specifica, che in tabelle occupano già 5 facciate di cui si richiede ulteriore integrazione, e si riporta un sottoindice paragrafi così composto:

1 sezione tecnica (4 tabelle da compilare per 3,5 facciate)

2 sezione gestionale (descrittiva da comporre)

3.1 Obiettivi e usi migliorativi dei modelli informativi (2 tabelle da compilare che in impostazione occupano già 0,5 pag. oltre a descrittiva da comporre)

3.2 Ruoli, responsabilità e autorità ai fini informativi (1 tabella da comporre per 0,5 pag.)

3.3 Procedure di verifica e validazione (descrittiva da comporre)

3.4 Modalità gestione dei rilievi (descrittiva da comporre)

Chiediamo di chiarire se sia corretto seguire, nella composizione dell'offerta tecnica, l'indice e paragrafi riportati nel criterio di disciplinare, mentre la traccia di oGI descritta nel modello (che richiede chiaramente più delle 6 pagine concesse) sia da presentare in fase di avvio del contratto, suddivisa nelle sezioni e paragrafi che attualmente non seguono neanche la numerazione del criterio 1.3.

Chiediamo inoltre se nella compilazione dell'offerta tecnica sia possibile derogare nelle tabelle eventualmente necessarie all'interlinea 1,5 che penalizzerebbe fortemente la quantità di indicazioni da poter esporre?

Risposta al Quesito n°6)

In merito a quanto richiesto, si rappresenta che nell'elencazione dei Criteri di valutazione dell'Offerta Economica, di cui al punto 18.1 dal Disciplinare di Gara, il numero di pagine indicate per ogni sub-criterio è "atteso" e non obbligatorio; pertanto, l'operatore economico è libero di dedicare il numero di pagine che ritiene utile per illustrare ogni singolo sub-criterio nel limite massimo di cartelle fissato al punto 9 del Disciplinare.

Nell'Offerta Tecnica l'operatore deve indicare interventi, proposte, sistemi, materiali, ecc. che intende proporre alla Stazione Appaltante ed attuare nel corso dell'Appalto e non vi è alcuna relazione tra migliorie tecniche e interventi extra-canone.

Per l'illustrazione delle proposte e dei materiali si ritiene che indicazioni ben esplicitate (Marca, Modello, Codice prodotto, ecc.) sono informazioni esaurienti ed esaustive per l'identificazione degli stessi sul mercato.

Il modello Offerta Economica è un documento editabile inserito nella documentazione di gara per "guidare" l'Operatore Economico ma non è in alcun modo vincolante, in grafica, tabelle o



impostazione espositiva. Restano ferme le indicazioni editoriali di cui al punto 16 del Disciplinare di Gara.

Per l'Offerta Informativa (oGI) ugualmente a quanto precedentemente esposto, l'Operatore può scegliere liberamente di seguire lo schema proposto nel Modello, o può optare per l'eliminazione delle tabelle, sezioni e paragrafi.

Si precisa che l'Offerta Informativa dettaglia come l'offerente intende gestire le informazioni relative al servizio, seguendo le indicazioni fornite nel capitolato informativo.

Esclusivamente l'operatore che risulterà aggiudicatario dell'Appalto in fase esecutiva dovrà redire il pGI (Piano di gestione Informativa).

Per la Gestione BIM del Servizio si rimanda a quanto disciplinato nell'Allegato 9 del CSA -Capitolato informativo.

Quesito n° 10)

“Buongiorno,

in riferimento ai requisiti di capacità tecnica e professionale di cui al n. 6.3 del Disciplinare di Gara, viene richiesto il possesso di qualificazione SOA in Categoria OS 30 Classifica II.

Si CHIEDE se il possesso da parte dell'O.E. di una qualificazione SOA in Categoria OS 30 Classifica I e in Categoria OG 11 Classifica I siano sufficienti per soddisfare il requisito?

Risposta al Quesito n°10)

In merito a quanto richiesto, si rappresenta che ai sensi dell'art. 18 comma 21 dell'Allegato II del D.Lgs 36/2023, sono ammesse alla gara le imprese qualificate nella categoria OG11 per la classificazione adeguata all'importo della categoria specialistica che si intende assumere. Si conferma che il possesso da parte dell'operatore economico di una qualificazione SOA in cat. OS30 classifica I e in categoria OG11 classifica I sono sufficienti per soddisfare il requisito.

Quesito n° 12)

“con riferimento ai requisiti di partecipazione: Capacità Tecnica e Professionale di cui al n. 6.3 del Disciplinare di Gara, si chiede se il possesso da parte dell'O.E. della qualificazione nella categoria OS 30 Classifica I e Categoria OG 11 Classifica I è sufficiente per la dimostrazione del possesso della qualificazione in OS 30 Classifica II”.

Risposta al Quesito n°12)

Si rimanda alla risposta del Quesito n. 10.

Quesito n° 16)

1. RICHIESTA DI CHIARIMENTO: codici CNEL

Nel Disciplinare di gara a pag. 8, si legge:

“Per quanto concerne il Costo della manodopera impiegata nel Presidio, si è fatto riferimento alle Tabelle del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali attualmente vigenti ed in particolare:

- *Tabella Costo medio orario per i dipendenti delle Imprese Edili ed affini (Dicembre 2023 – D.D n. 05/2025);*
- *Tabelle Costo medio orario per il personale dipendente da imprese dell'industria Metalmeccanica privata e dell'installazione impianti (Giugno 2024 – D.D. n. 73/2024)”*

I contratti collettivi applicati, pertanto, sono: CCNL METALMECCANICO e CCNL EDILE.”

Si chiede di comunicare i rispettivi codici CNEL per ciascuno dei CCNL citati.

2. RICHIESTA DI CHIARIMENTO: calcolo della base d'asta

Nel Capitolato Speciale d'Appalto all'art. 5. ELENCO STRUTTURE è riportato il seguente elenco:

- *SEDCE Sede Centrale – Corso Umberto I, 40*
- *TARI3 Edificio di via Tari 3 + Sala Macchine CSI, Cortile interno via Tari*
- *MEZ08 Complesso di via Mezzocannone 8*
- *PAUFF Palazzo degli Uffici, via G.C. Cortese, 29*
- *PARTE Centro Congressi, via Partenope 36*
- *MEZ16 Complesso di via Mezzocannone 16*
- *CAPRI Villa Orlandi, Anacapri*
- *ZUROL Deposito, vico Zuroli, Napoli*

(1) Il Complesso di Mezzocannone 16 sarà consegnato presumibilmente nell'anno 2026

All'interno del CSA All. 1 – Disciplinare imp. elettrici all'art. 7. CONSISTENZA IMPIANTI IN MANUTENZIONE di pag. 8, si indica:

“Mezzocannone 16”

Le consistenze del Complesso di Mezzocannone 16 saranno verificate all'atto della consegna ufficiale dell'edificio, attualmente in fase di restauro.”

All'interno delle tabelle del CSA All. 10 – Calcolo corrispettivo, tra le “STRUTTURE” ricomprese nei diversi servizi oggetto d'appalto, evidenziamo la presenza di “MEZ 16” con le rispettive consistenze, utili alla determinazione del calcolo della base d'asta di gara.

Si chiede di comunicare se le consistenze fornite nelle tabelle per il CSA All. 10 – Calcolo corrispettivo per l'edificio MEZ 16 siano quelle dello stato di fatto pre-intervento di restauro.

3. RICHIESTA DI CHIARIMENTO: attività del personale di presidio

Nel Capitolato Speciale d'appalto, all'art. 33 PRESIDIO, si legge:

“Il personale addetto al Presidio svolgerà esclusivamente le attività di “Manutenzione Ordinaria Riparativa o a Guasto Compresa nel Canone”

Visto l'art. 4 OGGETTO DELL'APPALTO in cui, tra le attività oggetto di gara, viene citato anche: “Servizio di conduzione e manutenzione degli impianti antincendio, elettrici e speciali, termici e idraulici ed elevatori; “

Si chiede conferma che, tra le attività spettanti al personale di presidio sopracitato, s'intendano ricomprese anche quelle di gestione e conduzione impianti.

4. RICHIESTA DI CHIARIMENTO: emergenza

Nel Capitolato Speciale d'appalto, all'art. 34. PRIORITÀ INTERVENTI, si legge:

“Per le URGENZE l'Appaltatore dovrà attivarsi per effettuare il sopralluogo entro 30 minuti della segnalazione senza necessità di autorizzazione da parte del DEC.”

Si chiede di confermare che la parola “URGENZE” sia un mero refuso di gara, da sostituire con “EMERGENZE”.

5. RICHIESTA DI CHIARIMENTO: Curriculum Vitae

Nel Modello Offerta Tecnica all'art. 3.2 Ruoli, responsabilità e autorità ai fini informativi viene richiesto di allegare:

“L'Appaltatore riporta i ruoli e le responsabilità dei soggetti interessati dal presente incarico e allega alla presente oGI i Curriculum Vitae dei soggetti indicati.”

Considerato che nel Disciplinare di gara all'art. 16. CONTENUTO DELLA OFFERTA TECNICA si dichiara:

“Si precisa che i curriculum e la certificazione UNI PDR 125:2022 non concorrono al conteggio delle pagine della Relazione tecnica e la mancata allegazione non è causa di esclusione.”

Si chiede di confermare che anche i CV da allegare all'oGI non concorrano al conteggio delle massime 40 facciate A4 consentite per la redazione dell'offerta tecnica, in analogia con i CV richiesti al sub-criterio 2.1 – Struttura organizzativa dedicata.

Cordiali saluti

Risposta al Quesito n°16)

In merito a quanto richiesto, si rappresenta che:

CHIARIMENTO 1: In merito a quanto richiesto, si rappresenta che:

- il codice CNEL relativo al Contratto Collettivo Nazionale per il settore Metalmeccanico e industria è C011;
- il codice CNEL relativo al Contratto Collettivo Nazionale per il settore Edilizia ed affini è F012.

CHIARIMENTO 2: le consistenze fornite nelle tabelle per il CSA All. 10 – Calcolo corrispettivo per l'edificio MEZ 16 non sono quelle dello stato di fatto pre-intervento di restauro, bensì previste. Le consistenze, come indicato nel CSA, saranno verificate all'atto di presa in consegna dell'edificio e il corrispettivo ricalcolato in riferimento a queste ultime.

CHIARIMENTO 3: Si conferma.

CHIARIMENTO 4: Si conferma.

CHIARIMENTO 5: In merito a quanto richiesto, si conferma che, oltre ai curriculum e la certificazione UNI PDR 125:2022 di cui all'art. 16 del Disciplinare di gara, non concorrono al conteggio delle 40 facciate massime, anche i Curriculum delle figure richieste al punto **3.2 “Ruoli, responsabilità e autorità ai fini”** dell'Allegato B: Template Offerta di Gestione Informativa.

**Il Responsabile Unico del Progetto
Arch. Salvatore De Falco**

