

AVVISO DI CHIARIMENTI N° 8

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° 17)

“Considerato che il disciplinare al punto 6.3. REQUISITI DI CAPACITÀ TECNICA E PROFESSIONALE prevede che la categoria OG2 possa essere subappaltata nel limite massimo del 50%. Le categorie Soa scorporabili a qualificazione obbligatoria, in caso di impresa in possesso della categoria prevalente in classifica sufficiente a coprire anche le categorie scorporabili, sono subappaltabili al 100%.

Si chiede di confermare che la categoria Og2 a qualificazione obbligatoria, qualora l’impresa concorrente possieda la categoria SOA prevalente in misura sufficiente a coprire anche la scorporabile, possa essere subappaltata al 100%”.

Risposta al Quesito n°17)

Si rimanda alla risposta del Quesito n. 3, contenuto nell’Avviso di chiarimenti n. 5.

Quesito n°23)

“ [...]

Inoltre chiediamo i seguenti nuovi chiarimenti:

Per gli impianti ascensori a fune, chiediamo di conoscere le date di installazione delle funi per poter considerare quali di queste ricadranno nel quinquennio di contratto.

Per gli impianti elettrici elencati in articolo 3 dell’allegato 1, non troviamo in elenco gli impianti antintrusione e durante il sopralluogo ci è stato riferito che ricadono in altro appalto, mentre nella consistenze di fabbricato in alcuni casi sono citati, chiediamo conferma che tale citazione sia un refuso?

Analogamente in art.3 troviamo tra le tipologie impiantistiche, supervisione impianto elettrico, ma nel sopralluogo non è stato segnalato nessun impianto attivo sugli impianti elettrici, chiediamo conferma che trattasi di un refuso.

Infine troviamo sempre in articolo 3, elettrovalvole del sistema distribuzione gas tecnologici, di cui non troviamo evidenza nelle consistenze, possiamo considerare un refuso la denominazione? ”

Risposta al Quesito n° 23)

In merito a quanto richiesto, si rappresenta che:

- per gli impianti ascensori a funi, nel paragrafo 4 del Disciplinare Tecnico (Allegato 5 del CSA) non sono state fornite indicazioni specifiche sulle date di installazioni delle funi, in quanto



- l'eventuale sostituzione non ricade nelle attività a canone bensì in quelle extra-canone e pertanto il dato non è significativo ai fini del Calcolo del corrispettivo del Servizio di Manutenzione.
- gli impianti di antintrusione sono per la maggior parte gestiti dal Servizio di Vigilanza, ma sono presenti alcuni impianti rientranti nel Servizio di Manutenzione.
 - per gli impianti di supervisione degli impianti elettrici, anche se attualmente non sono presenti, è in programma l'installazione di diversi sistemi in alcuni appalti di lavori in fase di progettazione/affidamento e che quindi ricadranno nel quinquennio di contratto.
 - i Disciplinari Tecnici includono anche attività su tipologia di impianti e/o componenti di esse che potrebbero non essere attualmente presenti in anagrafica, ma riscontrabili in fase di ricognizione.

Quesito n°25)

“Spett.le Stazione Appaltante,

in riferimento alla documentazione di gara si pone il seguente quesito:

- Si chiede di confermare che il numero della relazione finale è pari a massimo 40 pagine formato A4”.

Risposta al Quesito n°25)

In merito a quanto richiesto, si conferma.

Quesito n° 28)

“In riferimento all’Avviso di rettifica pubblicato il 01/07/2025 e alla Risposta al Quesito n. 23, ai sensi dell’Art. 92 del D.Lgs. 36/2023 si richiede una congrua proroga dei termini di presentazione dell’offerta”.

Risposta al Quesito n°28)

In merito a quanto richiesto, si rappresenta che non ricorrono i presupposti indicati dall’art. 92, co. 2, atteso che le modifiche apportate agli atti di gara non hanno carattere significativo, essendo derivanti dall’attuazione di obblighi derivanti dall’art. 57 comma 2bis del D.lgs. 36/2023, come modificato dal D.lgs. 209/2024.

Quesito n° 29)

“Nel documento “DD_2025_000495_ATNEO.2501S – CSA All. 10 – Calcolo del corrispettivo.pdf”, a pag. 7 dedicata a “Manutenzione Impianti di Climatizzazione - Raffrescamento e Riscaldamento”, nell’attività di “Sanificazione”, è riportato il seguente censimento:

Unità Trattamento Aria (UTA):

<i>SEDCE</i>	<i>nr 14</i>
<i>TAR13</i>	<i>nr 1</i>
<i>PAUFF</i>	<i>nr 5</i>
<i>PARTE</i>	<i>nr 0</i>
<i>MEZ08</i>	<i>nr 1</i>
<i>TOT</i>	<i>21 UTA</i>

sanificazione condotte di aerazione, bocchette e UTA:

<i>SEDCE</i>	<i>nr 300</i>
--------------	---------------

TARI3 nr 600
PAUFF nr 1.500
PARTE nr 1.000
MEZ08 nr 0
TOT nr 3.400,00 ml di condotte

Analizzando quanto riportato, evidenziamo che:

- Per la struttura PARTE viene richiesta la sanificazione di 1000 ml di condotte pur non presentando nel censimento nessuna UTA;

- Per la struttura MEZ08 non è richiesta la sanificazione delle condotte nonostante presenti nel censimento nr 1 UTA.

Si chiede di chiarire le incongruenze riscontrate e sopra evidenziate”.

Risposta al Quesito n°29)

In merito a quanto richiesto, si rappresenta che, come indicato al paragrafo 7 del CSA (Fase 1) nei primi 6 mesi l'Appaltatore, oltre a erogare il servizio e ad effettuare gli eventuali lavori secondo le specifiche descritte nel capitolato, dovrà “effettuare una ricognizione a 360° del sistema edificio-impianto con l'onere di verificare il popolamento dell'Anagrafica Tecnica, assicurando un corretto allineamento tra le informazioni presenti fornite dall'Amministrazione negli elaborati di gara e lo stato di fatto del sistema edificio-impianto”.

Pertanto, anche per gli edifici PARTE e MEZ08 in Fase 1 dovranno essere verificate le effettive consistenze.

Quesito n° 30)

“[...]

3) Con riferimento al contenuto dell'Offerta Economica di cui al punto 17 del Disciplinare di gara, pagina 17, poiché nel “Modello Offerta Economica” in pdf messo a disposizione dalla S.A. la stima dei costi aziendali e la stima dei costi della manodopera devono essere indicati su Base Annuale, si chiede se anche nell'apposita Sezione del Sistema dedicata all'Offerta Economica la stima dei costi aziendali e quelli della manodopera debbano essere indicati su Base Annuale?”

Risposta al Quesito n°30)

In merito a quanto richiesto, si rappresenta che nella sezione del Sistema dedicata all'Offerta economica, la stima dei costi aziendali e quelli della manodopera vanno indicati su base annua.

Quesito n° 31)

“Considerate le risposte fornite da codesto spett.le ente pubblico ai quesiti n. 3 e 15, si chiede di rettificare quanto previsto all'art. "6.3 - 2) - categoria OG2" del disciplinare di gara in relazione alla quota subappaltabile del 50%”.

Risposta al Quesito n° 31)

In merito a quanto richiesto, non si ravvisano incongruità tra i contenuti del Disciplinare e le risposte ai quesiti 3 e 15.

Si conferma la quota subappaltabile del 50%.



Quesito n° 32)

“Con riferimento al Sistema Informativo e Gestionale, si chiede alla Stazione Appaltante di specificare se la piattaforma possa essere fornita in modalità Saas (Software as a Service), oppure se sia espressamente richiesta in modalità on-premise. Si richiede, inoltre, di indicare il numero complessivo degli utenti abilitati all’accesso della piattaforma, specificando per ciascuno il relativo ruolo”.

Risposta al Quesito n°32)

In merito a quanto richiesto, si rappresenta che la Stazione Appaltante non ha individuato specifiche modalità di messa a disposizione del Sistema Informativo Gestionale, in quanto la proposta fornita dall’Operatore Economico sarà oggetto di valutazione dalla preposta Commissione.

Pertanto, l’Operatore dovrà idoneamente relazionare le caratteristiche tecniche ed operative del Software proposto.

Il numero di utenti che accederanno al Sistema non è al momento definito in quanto oggetto di successive nomine del gruppo di Direzione dell’Esecuzione del Contratto.

Quesito n° 33)

“con particolare riferimento al par. 6.3, n. 2) del Disciplinare, laddove per i lavori riconducibili alla categoria OG2 è previsto che: “ – è richiesta la qualificazione obbligatoria in proprio o costituendo un RTI; in alternativa trattandosi di importo inferiore a 150.000 euro, è consentita la qualificazione ai sensi dell’art. 10 dell’All. II. 18 del d.lgs. 36/2023; - ai sensi dell’art. 132 co. 2 del d.lgs. 36/2023, non è ammesso il ricorso all’istituto dell’avvalimento; - è consentito il subappalto nel limite massimo del 50%” si chiede di confermare se:

- a) Ai sensi di quanto previsto dall’art. 30, comma 1, Allegato II.12 al D.Lgs. n. 36/2023, ai fini della qualificazione per la predetta categoria OG2 è sufficiente il possesso di qualificazione nella categoria prevalente (OS28) per una classifica che copra l’importo tutti i lavori (compreso l’importo in OG2);*
- b) È possibile partecipare dichiarando di voler subappaltare al 100 per cento la categoria scorporabile a qualificazione obbligatoria OG2 atteso che: (i) l’art. 119, comma 1, D.Lgs. n. 36/2023 esclude la possibilità di subappaltare la prevalente esecuzione (in misura superiore al 50%) delle sole lavorazioni afferenti alla categoria prevalente; (ii) la lex di gara non individua la categoria OG2 quale categoria prevalente, ma come categoria scorporabile seppure a qualificazione obbligatoria; (iii) come confermato dalla Corte Costituzionale (seppure con riferimento alla speculare previsione di cui al D.Lgs. n. 50/2016, cfr. sentenza n. 91/2022), l’art. 132, comma 2, pone limiti al solo ricorso all’istituto dell’avvalimento della categoria in parola e non a quello del subappalto.”*

Risposta al Quesito n°33)

In merito a quanto richiesto, si rappresenta che per l’esecuzione delle lavorazioni riconducibili alla categoria SOA OG2 il concorrente dovrà comunque dimostrare, in assenza di qualificazione SOA o di ricorso al subappalto qualificante, il possesso dei requisiti tecnico-organizzativi di cui all’art. 28 Allegato II.12 del D. Lgs. n. 36/2023.



Quesito n° 34)

“Con riferimento al documento “1_S_2025_CSA_All_10_Calc_corrISPettivo” si chiede di confermare che l’importo indicato per la voce Gestione Anagrafica Tecnica pari a € 156.523,76 sia riferito al costo annuale come si evince dalla tabella riepilogativa di pagina 2 del suddetto documento e che pertanto l’indicazione “Costo totale appalto” che si trova a pag. 3 del suddetto documento sia un refuso.

Risposta al Quesito n°34)

In merito a quanto richiesto, si rappresenta che l’indicazione “Costo totale appalto” che si trova a pag. 3 del documento “1_S_2025_CSA_All_10_Calc_corrISPettivo” è inteso come “costo annuale”, così come si evince anche dalla tabella riepilogativa di pagina 2 del suddetto documento.

Quesito n° 35)

“ Si fa riferimento a:

a)art.33 “Presidio del CSA che recita “l’appaltatore dovrà garantire la presenza dalle ore 7.00 alle ore 20.00 dal lunedì al venerdì di almeno tre unità per turno di lavoro. Per il mese di agosto l’Appaltatore dovrà garantire la presenza di un operario elettromeccanico dalle ore 7.00 alle ore 15.30 il lunedì, mercoledì, venerdì, dalle ore 7.00 alle ore 18.00 il martedì e giovedì.”

b)art. 33.1 “Clausole sociali” del CSA che recita “Il servizio dovrà essere svolto, per l’intera durata dell’appalto, nel rispetto dei limiti massimi di 2.000 ore annue di presenziamento, che sono ritenuti valori minimali, di garanzia per l’Amministrazione Universitaria, per l’ottimale svolgimento del servizio e che contemplano anche i presidi già assicurati nell’ambito dei contratti in scadenza”.

Quanto al punto a) risultano necessarie 3210 ore circa per coprire le fasce orarie richieste; di tale monte ore 3110 circa dovranno essere moltiplicate per 3 al fine di garantire la presenza delle 3 unità nel turno dalle ore 7.00 alle ore 20.00 dal lunedì al venerdì. Si chiede pertanto di specificare a cosa faccia riferimento il limite di 2000 ore annue riportato all’art. 33.1”.

Risposta al Quesito n°35)

In merito a quanto richiesto, si rappresenta che il limite di 2000 ore annue riportate all’art. 33.1, è riferito come limite minimo.

Quesito n° 36)

“Con riferimento all’art. 36.1 del CSA a pag. 65 è scritto quanto segue “In caso di segnalazione di Emergenza ci si attende un target pari al 98%.

Un numero di sopralluoghi inferiori alle attese comporta 3 valori di Anomalia (97%, 90% e 80%).

In caso di segnalazioni di Emergenza ci si attende un target del 90%”.

Si chiede di confermare che la parola EMERGENZA in corrispondenza del target 90% sia da intendersi “URGENZA”.

Risposta al Quesito n°36)

In merito a quanto richiesto, si conferma che in corrispondenza del target 90% la parola “EMERGENZA” sia da intendersi “URGENZA”.



Quesito n° 37)

*“in riferimento alla procedura di gara in oggetto e, in particolare, ai contenuti del **Modello di Offerta Tecnica e del Capitolato Speciale d’Appalto**, si chiede cortesemente di confermare che le migliori proposte dal Concorrente nell’ambito del Criterio 5 – Miglioramento dei servizi di manutenzione, così come articolato nei sub-criteri da 5.1 a 5.7, sono da **intendersi a totale carico dell’Amministrazione Appaltante**, senza alcun onere economico a carico dell’Appaltatore”.*

Risposta al Quesito n°37)

In merito a quanto richiesto, si rappresenta che le migliori proposte saranno a carico dell’Appaltatore.

Quesito n° 38)

“con riferimento alla procedura di cui all’oggetto, alla luce della recente ripubblicazione dei documenti di gara, che sono andati a sostituire integralmente quelli precedentemente pubblicati, considerato che all’esito di tale modifica sono state apportate modifiche significative ai documenti di gara, con la presente chiediamo che i termini per le richieste di chiarimenti e quelli di presentazione delle offerte vengano prorogati in misura adeguata e proporzionale ai sensi dell’art. 92 del D.Lgs. 36/2023”.

Risposta al Quesito n°38)

In merito a quanto richiesto, si rimanda al quesito n. 28.

Quesito n° 39)

*“Viste le Risposte ai Quesiti:
n°1) dell’AVVISO DI CHIARIMENTI N°1,
n°3) dell’AVVISO DI CHIARIMENTI N° 5,
che risultano essere in contraddittorio tra loro, Visto che la Sottoscritta Impresa ha provveduto ad inviare ulteriore richiesta di chiarimento in data 3 luglio, Considerato che la risposta a quest’ultimo quesito, non ancora pubblicato, comporta la scelta dell’assetto dell’Offerente, Chiediamo una proroga dei termini di presentazione delle offerte di almeno 30 (trenta) giorni rispetto alla data prevista, onde consentire alla Scrivente, come ad ogni altro soggetto interessato a partecipare, di aver il tempo utile alla richiesta di sopralluogo ed al confezionamento dell’offerta in linea con le aspettative di codesta rispettabile Stazione Appaltante”.*

Risposta al Quesito n°39)

Si rinvia al chiarimento fornito con risposta al quesito n. 28 del presente Avviso.

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

