

AVVISO DI CHIARIMENTI N° 10

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° 40)

“si chiede cortesemente se, ai fini della redazione della Relazione Tecnica, sia consentito l’utilizzo di un carattere con dimensione inferiore a 10 punti e di un’interlinea inferiore a 1,5 all’interno delle tabelle”.

Risposta al Quesito n°40)

In merito a quanto richiesto, si rappresenta che la Relazione Tecnica deve rispettare le indicazioni di cui al punto 16 del Disciplinare di gara.

Si rimanda per altre indicazione alla risposta al quesito n. 6 [[Avviso di chiarimenti: n .3 | GA/2025/249 del 27/06/2025 \(pubbl. il 27/06/2025\)](#)]

Quesito n° 41)

*“Visto il Capitolato Speciale d’Appalto all’Art. 20. **GARANZIA DEFINITIVA E POLIZZA DI ASSICURAZIONE**, pag. 30, qui riportato:*

“Le polizze, ciascuna per un massimale di 5 milioni di euro, che il Fornitore si impegna a stipulare e a mantenere in vigore sono:

- *...omissis...*
- *per danni agli immobili, impianti ed attrezzature, apparecchiature e/o strumentazione di ricerca, arredi, suppellettili, ecc.(ivi compresi danni subiti da apparecchiature e mezzi d’opera, per incendi, furti ed altri rischi similari).”*

Si chiede di confermare che:

- 1. i danni soprariportati sono quelli imputabili alla Responsabilità del fornitore e causati durante lo svolgimento del servizio,*
- 2. l’Offerente possa presentare un’unica polizza di Responsabilità Civile che espressamente attribuisca la qualifica di terzi anche ai committenti”.*

Risposta al Quesito n°41)

In merito a quanto richiesto, si confermano i punti 1 e 2.



Quesito n° 43)

“Spett.le Stazione Appaltante, con riferimento ai chiarimenti n. 3 e n. 15 dell’Avviso di chiarimenti n. 5, si prende atto di quanto indicato e, relativamente alla categoria OG2, si richiede cortese conferma circa la possibilità di soddisfare integralmente sia il requisito di partecipazione che di esecuzione mediante subappalto qualificante, affidando le relative lavorazioni (per l’intera quota e cioè 100 %) ad un’impresa in possesso della necessaria qualificazione.

In tale contesto, si evidenzia che, alla luce dei suddetti chiarimenti, il limite del 50% previsto negli atti di gara per il ricorso al subappalto deve ritenersi superato, risultando pertanto possibile far ricorso a tale modalità per l’intero importo della categoria OG2, tanto in fase di qualificazione quanto in fase esecutiva.

Ritenendo che tale interpretazione sia conforme alla normativa vigente e alle indicazioni della Stazione Appaltante, si resta in attesa di un cortese riscontro”.

Risposta al Quesito n°43)

Si rimanda alla risposta del quesito n .45

Quesito n° 45)

*“Spett.le Ente,
considerato che*

*1.al paragrafo 6.3, punto 2) del Disciplinare di gara è indicato che per i lavori riconducibili alla categoria OG2 a qualificazione obbligatoria è consentito il subappalto nel limite massimo del 50%;
2.le risposte ai quesiti n. 3 e n. 15 dell’Avviso di Chiarimenti n. 5’ autorizzano tuttavia per tale categoria la possibilità di ricorrere al subappalto qualificante,*

si chiede gentile conferma che un concorrente in possesso delle altre categorie richieste (e precisamente OG1 IV, OG11 VIII e OS28 III-bis) ma carente della categoria OG2 e della qualificazione ai sensi dell’art. 10 dell’All. II.18 del d.lgs. 36/2023, può validamente e correttamente partecipare alla procedura di gara dichiarando il ricorso al ‘subappalto qualificante’ a copertura integrale (100%) dei lavori di cui alla categoria OG2, a prescindere quindi dal limite del 50% riportato nel Disciplinare di Gara”.

Risposta al Quesito n°45)

In merito a quanto richiesto, si conferma.

Quesito n° 46)

“alla luce delle recenti rettifiche pubblicate che hanno portato alla revisione del CSA e del disciplinare di gara, si chiede una proroga della scadenza di gara di 15 giorni al fine di formulare una migliore offerta anche in previsione del sopralluogo ancora da effettuare per ogni nostra migliore valutazione”.

Risposta al Quesito n°46)

Si rimanda alla risposta del quesito n .39 (Avviso n. 8)

Quesito n° 47)

“In riferimento al Criterio 5 – "Miglioramento dei servizi di manutenzione", e in particolare ai sottocriteri dal 5.1 al 5.7, che prevedono la presentazione di proposte relative alla riqualificazione, all'adeguamento normativo e, più in generale, al miglioramento del sistema edificio-impianti, si chiede di chiarire se i costi degli eventuali interventi proposti debbano essere considerati a carico dell'offerente.

Si segnala inoltre che, per quanto riguarda i sottocriteri 5.5 ("Proposte di carattere edile") e 5.6 ("Proposte inerenti il verde"), nel "Modello di offerta tecnica" e nel Disciplinare è specificato che le proposte saranno valutate in base al miglior rapporto costo-beneficio per l'Ateneo. Tale formulazione sembrerebbe indicare che i relativi costi siano da intendersi a carico della stazione appaltante. Alla luce di quanto sopra, si chiede conferma che le proposte relative ai sottocriteri 5.5 e 5.6 non comportino oneri economici per l'offerente, ma siano eventualmente sostenute dall'Ateneo”

Risposta al Quesito n°47)

In merito a quanto richiesto, si rappresenta che gli interventi proposti sia per il Criterio 5 e nel particolare ai sottocriteri da 5.1 a 5.7 (incluso 5.5) sono a carico dell'Offerente.

Quesito n° 48)

“chiediamo cortesemente i seguenti chiarimenti:

- 1. Si chiede conferma che i due CCNL indicati (METALMECCANICO C011 e EDILE F012) sono alternativi tra loro e non debbano essere applicati entrambi.*

[...]”

Risposta al Quesito n° 48)

In merito a quanto richiesto, si rappresenta che debbono essere applicati entrambi.

Quesito n° 49)

“Buongiorno si sottopone il seguente chiarimento già inoltrato in data 03 luglio 2025. 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° 49)

In merito a quanto richiesto, si rinvia alla risposta al Quesito n. 30, contenuto nell'Avviso di chiarimenti n. 8.

Quesito n° 51)

“Si chiede conferma che il ribasso unico percentuale richiesto per le attività Extracanone sia da riferirsi ai prezzari di riferimento e che l'importo per le lavorazioni Extracanone di 200.000 €/anno rappresenti un Plafond fisso a disposizione dell'Amministrazione”.

Risposta al Quesito n°51)

In merito a quanto richiesto, si conferma che l'extracanone è una somma a disposizione dell'Amministrazione.

Quesito n° 52)

“si chiede di confermare che per l'offerta economica, i costi aziendali interni della sicurezza e di manodopera sul portale sono riferiti ai cinque anni di appalto mentre nella dichiarazione secondo vs. modello sono da indicare su base annua.

Inoltre si chiede conferma che per la documentazione tecnica è possibile allegare unico file zippato e firmato digitalmente contenente relazione, curriculum, certificazione PdR 125 ed eventuale avvalimento e dichiarazione di equivalenza”.

Risposta al Quesito n°52)

In merito a quanto richiesto, si rappresenta che le incidenze della sicurezza e della manodopera sono su base annua.

Per la presentazione della documentazione tecnica si invita a rispettare quando richiesto dalla piattaforma digitale.

Quesito n° 53)

“si chiede cortesemente di chiarire i seguenti quesiti:

1) Documento di riferimento: "1_S_2025_CSA.pdf"- Par. 33.1 Clausole sociali.

Al fine di una corretta determinazione dei costi aziendali, si chiedono le seguenti informazioni relative al personale già operante nell'appalto specifico, alle dipendenze dell'aggiudicatario uscente o di subappaltatori, che l'aggiudicatario del contratto di appalto è tenuto ad assorbire prioritariamente nel proprio organico: data di assunzione, sede di assunzione, titolo di studio, anzianità lavorativa e anzianità lavorativa nel ruolo, mansione, età anagrafica, prescrizioni, limitazioni, indennità o benefit, RAL. Inoltre, fermo restando che la preferenza accordata agli addetti dell'uscente, rispetto a soggetti terzi, è volta ad assicurare loro una stabilità occupazionale pari almeno alla durata del contratto da eseguire, si chiede conferma della possibilità di assumere il personale con contratto a tempo determinato di una durata massima pari al contratto da eseguire.

2) Documento di riferimento: "1_S_2025_Disciplinare.pdf" - Par. 6.3. REQUISITI DI CAPACITÀ TECNICA E PROFESSIONALE. Categoria OG2 e Documento di riferimento "1_S_2025_chiar_05.pdf" - Quesito n° 3.

La risposta al quesito n° 3 riporta: "... la partecipazione alla procedura non è richiesta qualificazione SOA per la Categ. OG.2, avendo per la categoria stimato un importo dei lavori extracanone inferiori a 150.000 €. E' possibile ricorrere al subappalto qualificante". Si chiede di confermare che deve considerarsi un refuso, quanto riportato a pag. 15 del disciplinare, che per la

categoria OG2 è consentito il subappalto nel limite massimo del 50% essendo invece consentito il subappalto per l'intero importo.

Inoltre, al fine di delineare un progetto tecnico economico che corrisponda pienamente a quanto richiesto da codesta Amministrazione, si rendono necessarie ulteriori attività di approfondimento, sia per gli aspetti tecnici che per quelli economici. Questo ci permetterà di rispondere puntualmente a tutte le richieste contenute nella documentazione di Gara. Pertanto, vi chiediamo cortesemente la concessione di una proroga dei termini di consegna di 2 settimane”.

Risposta al Quesito n°53)

In merito a quanto richiesto, si rappresenta che:

- 1) Le informazioni relative al personale già operante nell'appalto sono quelle riportate nella Tabella di cui al punto 33.1 del Capitolato e che questa Amministrazione non è in possesso di altre informazioni di carattere riservato. L'appaltatore aggiudicatario dovrà rispettare le Clausole sociali nel rispetto dei principi dell'Unione Europea.
- 2) Si rimanda alla risposta del Quesito n. 3, contenuto nell'Avviso di chiarimenti n. 5.

Quesito n° 54)

“In riferimento al Disciplinare ed in particolar al Criterio 5 – MIGLIORAMENTO DEI SERVIZI DI MANUTENZIONE,

Al fine di permettere una corretta valutazione sia tecnica che economica dell'offerta riferita alle diverse tipologie di impianti ricomprese in appalto (antincendio, elettrici e speciali, idrico-sanitari, termici, elevatori, strutture edili e verde) singolarmente oggetto di attribuzione del punteggio tecnico, per complessivi 25 punti discrezionali,

Si chiede la Stazione Appaltante di voler pubblicare, pe ogni edificio ricompreso nell'appalto, tutti gli schemi grafici e funzionali per ogni tipologia di impianto sopracitato”.

Risposta al Quesito n°54)

In merito a quanto richiesto, si rappresenta che i grafici risultano pubblicati nella documentazione di gara ai seguenti link:

https://www.unina.it/documents/20117/1410288/1_S_2025_SEDCE_Anagrafica.pdf.p7m/4509d043-e83e-6f49-c9a9-8c6de9728d85?version=1.0&t=1749234300054

https://www.unina.it/documents/20117/1410288/1_S_2025_PAUFF_Anagrafica.pdf.p7m/f816f1bb-8163-6d0b-02b9-2154cdf9300b?version=1.0&t=1749234300043

https://www.unina.it/documents/20117/1410288/1_S_2025_PARTE_Anagrafica.pdf.p7m/0a33809e-663f-4010-bf99-fd7f1c07e323?version=1.0&t=1749234300050

https://www.unina.it/documents/20117/1410288/1_S_2025_MEZ_08_Anagrafica.pdf.p7m/383764c2-b4e6-2ad3-a9bd-d244ee11fd81?version=1.0&t=1749234600027

https://www.unina.it/documents/20117/1410288/1_S_2025_TARI_Anagrafica.pdf.p7m/528aae4c-6163-def4-9d82-f618fcc5d143?version=1.0&t=1749234600031

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