



PROCEDURA APERTA DI RILEVANZA EUROPEA AI SENSI DELL'ART. 71 DEL D.LGS. n. 36/2023, DA AGGIUDICARSI MEDIANTE IL CRITERIO DELL'OFFERTA ECONOMICAMENTE PIU' VANTAGGIOSA DIRETTA ALLA STIPULA DI UN ACCORDO QUADRO CON UN UNICO OPERATORE ECONOMICO AI SENSI DELL'ART. 59, co. 3 DEL MEDESIMO DECRETO PER L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI MANUTENZIONE EDILE ED IMPIANTISTICA DEGLI EDIFICI DI PROPRIETA' DI "EUR S.p.A."

Lotto 1 CIG 0432848B6

Lotto 2 CIG A0432AEB5E

Lotto 3 CIG A0432F4524

Lotto 4 CIG A04330B81E

Quesito 1

Avendo la scrivente intenzione a partecipare a tutti i lotti, si conferma che il REQUISITO DI CAPACITA' ECONOMICA E FINANZIARIA "Fatturato globale minimo medio maturato nel triennio precedente" da coprire, sia quello del LOTTO più grande, ovvero LOTTO 4 pari ad € 10.000.000,00 (*euro diecimilioni/00*) ?

Risposta

Si conferma.

Quesito 2

"In relazione al criterio di valutazione C.1 "Esperienza pregressa nell'ambito dell'oggetto dell'appalto" di voler confermare – anche tramite apposita rettifica della lex specialis – che ai fini dell'attribuzione del relativo punteggio verrà preso in considerazione anche un contratto di servizio analogo a quello di gara di importo non inferiore a € 2.000.000 svolto nell'ultimo triennio e ancora in corso di esecuzione in quanto iniziato e non concluso. Quindi nel caso in cui parte dei contratti siano iniziati in precedenza e ancora in corso di esecuzione, ma non ancora giunti alla naturale scadenza alla data del 2022, potranno essere utilizzati, al fine del soddisfacimento del criterio di valutazione, solo per gli importi pro-quota dei servizi già resi nel periodo di competenza.

La circostanza che ai fini dell'assegnazione del punteggio il contratto debba essere iniziato e concluso nell'ultimo triennio si porrebbe in insanabile contrasto con i principi di massima partecipazione e favor participationis nonché con i principi di parità di trattamento e non discriminazione".

EUR SpA

Largo Virgilio Testa 23, 00144 Roma
T +39 06 54 251 F +39 06 54 25 22 77
eurspa.it

Codice Fiscale 80045870583
Partita Iva 02117131009
Capitale Sociale €738.248.000 i.v.



Risposta

Come stabilito dal Disciplinare di gara, il contratto prodotto per il criterio di valutazione C1 deve essere relativo ad un servizio “*iniziato e concluso*” nell’ultimo triennio.

Quesito 3

3.1 Lotto 1: Sembrerebbero presenti planimetrie e schemi impiantistici solo degli edifici “Palazzo Uffici” e “Palazzo Urbanistica”; degli altri edifici non è presente documentazione tecnica (planimetrie e schemi impiantistici). In merito alle proposte migliorative di cui al criterio D dell’offerta tecnica, “La proposta dovrà essere corredata da uno studio di fattibilità tecnico/economica e da una relazione tecnica illustrativa che ne espliciti i benefici gestionali per la Committenza”. Detta proposta, dunque, dovrà interessare solo gli edifici “Palazzo Uffici” e “Palazzo Urbanistica” o tutti gli edifici di cui all’Allegato 1 del CSA? Qualora la proposta debba avere come oggetto tutti gli edifici del Lotto 1, si chiede di mettere a disposizione dei concorrenti le planimetrie e gli schemi impiantistici di tutti gli edifici in formato editabile.

3.2 Lotto 2: Anche per il Lotto 2 sembrerebbero presenti planimetrie e schemi impiantistici solo degli edifici “Palazzo Arte Antica” e “Palazzo Arte Moderna”. Pertanto, si ripetono le stesse domande innanzi fatte per il Lotto 1.

3.3 Lotto 3: Sembrerebbero non presenti elaborati impiantistici relativi al “Palazzo Congressi”. Si chiede di mettere a disposizione dei concorrenti sia le planimetrie architettoniche in formato editabile che gli elaborati impiantistici al fine di poter predisporre il progetto di fattibilità tecnico/economica della proposta di cui al criterio D dell’offerta tecnica.

3.4 Lotto 4: Per l’edificio “Convention Center – La Nuvola” sembrerebbero non presenti né planimetrie e né elaborati impiantistici. Si chiede di mettere a disposizione dei concorrenti sia le planimetrie architettoniche in formato editabile che gli elaborati impiantistici al fine di poter predisporre il progetto di fattibilità tecnico/economica della proposta di cui al criterio D dell’offerta tecnica. Dell’altro edificio (Laghetto Eur) non è presente documentazione tecnica (planimetrie e schemi impiantistici). In merito alle proposte migliorative di cui al criterio D dell’offerta tecnica, “La proposta dovrà essere corredata da uno studio di fattibilità tecnico/economica e da una relazione tecnica illustrativa che ne espliciti i benefici gestionali per la Committenza”. Detta proposta, dunque, dovrà interessare solo l’edificio “Convention Center – La Nuvola” o anche il “Laghetto Eur”. Qualora la proposta debba avere come oggetto tutti gli edifici del Lotto 4, si chiede di mettere a disposizione dei concorrenti le planimetrie e gli schemi impiantistici di tutti gli edifici in formato editabile.



Risposta

3.1 Sono stati inseriti nei documenti di gara planimetrie e schemi impiantistici relativi ai soli edifici più importanti (Palazzo Uffici e Palazzo Urbanistica) per i quali dovrà essere effettuata attività di manutenzione ordinaria e che presentano una complessità tale da richiedere la predisposizione di schemi esplicativa della configurazione impiantistica presente.

Per quel che riguarda il Palazzo dei Congressi le attività manutentive ordinarie riguarderanno esclusivamente alcuni locali al piano seminterrato dell'edificio con accesso da viale della letteratura n. 9.

La proposta migliorativa dovrà riguardare esclusivamente i Palazzo Uffici e Palazzo Urbanistica.

3.2 Valgono le stesse considerazioni sopra riportate relativamente al lotto 1.

La proposta migliorativa dovrà riguardare esclusivamente i Palazzo Arte Antica e Palazzo Arte Moderna.

3.3 Così come per gli altri lotti possono essere messi a disposizione dei concorrenti esclusivamente i file PDF architettonici ed impiantistici.

Sono stati messi a disposizione dei concorrenti i seguenti elaborati tecnici:

- all. 4a: Descrizione impianti elettrici e speciali e degli interventi di manutenzione;
- all. 4b: Descrizione impianti meccanici e degli interventi di manutenzione;
- all. 4c: Stato di consistenza degli impianti elettrici;
- all. 4d: Stato di consistenza degli impianti meccanici;

Gli elaborati relativi agli impianti elettrici e meccanici, che per errore materiale non sono stati inseriti nei documenti di gara, verranno resi disponibili sulla *data room*.

3.4 Verranno rese disponibili sulla *data room* le seguenti planimetrie d'insieme del RCC La Nuvola che per errore materiale non sono state inserite nei documenti di gara pur essendo comprese nell'elenco degli allegati al CSA (file PDF "ALLEGATO 02 – PLANIMETRIE"):

Tra i documenti di gara sono presenti:

- All. 4a: Descrizione impianti elettrici e speciali e degli interventi di manutenzione;



- All. 4b: Descrizione impianti meccanici e degli interventi di manutenzione;
- All. 4c: Stato di consistenza degli impianti elettrici e speciali;
- All. 4d: Stato di consistenza degli impianti meccanici;
- All. 4g: Elenco Generale delle Apparecchiature impianti meccanici;

Allegato 10 - Schemi a blocchi degli impianti

La suddetta documentazione è sufficiente a descrivere compiutamente gli impianti a servizio della struttura.

Per quel che riguarda l'impianto di presa acqua di lago nella documentazione di gara è presente lo schema a blocchi dell'impianto elettrico (Allegato 10 file "CCA05ZCON30004A") mentre si allegano gli schemi a blocchi dell'impianto meccanico che per errore materiale non sono stati inseriti nei documenti di gara (cartella "Impianto acque di lago")

La proposta migliorativa potrà riguardare sia il Nuovo Centro Congressi "La Nuvola" che l'impianto di presa dell'acqua di lago.

Quesito 4

In merito ai sopralluoghi obbligatori gli stessi devono essere effettuati su tutti gli edifici oggetto della gara o solo sui principali? Si chiede di esplicitare per ogni singolo lotto gli edifici oggetto di sopralluogo obbligatorio. Inoltre, si chiede se è possibile effettuare un sopralluogo tecnico anche presso gli edifici eventualmente non oggetto di sopralluogo obbligatorio.

Risposta

Il sopralluogo obbligatorio sarà effettuato presso i seguenti edifici:

Lotto 1: Palazzo Uffici, palazzo Ex Ristorante, Palazzo dell'Urbanistica

Lotto 2: Palazzo dell'Arte Antica e palazzo dell'Arte Moderna

Lotto 3: Palazzo dei Congressi

Lotto 4: Nuovo Centro Congressi La Nuvola

E' possibile effettuare il sopralluogo su tutti gli edifici oggetto dell'appalto.



Quesito 5

Il Disciplinare di gara in merito al criterio D1 dell'offerta tecnica prevede che "La proposta dovrà essere corredata da uno studio di fattibilità tecnico/economica e da una relazione tecnica illustrativa che ne espliciti i benefici gestionali per la Committenza". Si chiede di chiarire se per "studio di fattibilità tecnico/economica" si intende un progetto di fattibilità tecnica economica ai sensi del D.LGS. n.36/2023 e di quali elaborati deve essere composto il suddetto studio/progetto di fattibilità tecnico/economica.

Risposta

Lo studio di fattibilità tecnico economica non deve necessariamente contenere gli elaborati indicati nel D.LGS. n.36/2023.

L'appaltatore dovrà predisporre una relazione tecnica che sia sufficiente a chiarire univocamente i contenuti della proposta formulata dal concorrente corredata dalla relativa documentazione tecnico – economica.

Quesito 6

In merito all'offerta tecnica, Criterio C1, nel rispetto del principio di *favor participationis* e quindi al fine di garantire il principio di uguaglianza, parità di trattamento e non discriminazione, si chiede conferma che sia possibile indicare un contratto di servizio svolto nell'ultimo triennio presso enti pubblici o altre società a partecipazione pubblica.

Risposta

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 18.1 del Disciplinare, Tabella B, criterio C1, è richiesto un contratto di servizio in favore di "*altri enti pubblici o altre società a partecipazione interamente pubblica*".

Quesito 7

Si chiede se un contratto con ENEL Group possa essere considerato per rispondere a quanto richiesto dal criterio C1 di valutazione dell'offerta tecnica "presso altri enti pubblici o altre società a partecipazione interamente pubblica";



Risposta

Si consulti la risposta al quesito n. 6.

Quesito 8

Si chiede se un contratto con il GSE per servizi di manutenzione impiantistica di importo non inferiore ai 2.000.000 risponde a quanto richiesto dal criterio C1 di valutazione dell'offerta tecnica del Disciplinare di gara.

Risposta

Il servizio è ammesso alla valutazione se rispetta tutte le prescrizioni di cui al criterio C1, Tabella B dell'art. 18.1.

Quesito 9

Si chiede se un contratto iniziato a giugno 2016 e terminato a maggio 2020 e che riporta nel solo anno 2020 un fatturato maggiore di 2.000.000, risponde a quanto richiesto dal criterio C1 di valutazione dell'offerta tecnica del Disciplinare di gara;

Risposta

Il servizio deve essere "*iniziato e concluso*" nel triennio antecedente la pubblicazione della procedura.

Quesito 10

Si chiede se un contratto iniziato a gennaio 2020 e ancora in corso di esecuzione, con CEL rilasciato al 12/2022 per un fatturato pari a € 3.728.969,12, risponde a quanto richiesto dal criterio C1 di valutazione dell'offerta tecnica del Disciplinare di gara;

Risposta



Il servizio deve essere “*iniziato e concluso*” nel triennio antecedente la pubblicazione della procedura.

Quesito 11

Con riferimento al criterio C1 di valutazione dell’offerta tecnica, si chiede di confermare che in caso di partecipazione in RTI il punteggio massimo previsto pari a 18 sia assegnato anche se solo un componente del raggruppamento sia in possesso dell’esperienza pregressa richiesta.

Risposta

La valutazione discrezionale da parte della Commissione sarà effettuata anche in presenza di un servizio svolto da soltanto un componente del RTI.

Quesito 12

A pag. 54 del disciplinare per il criterio D1 “*Saranno valutate positivamente proposte di investimento sul patrimonio immobiliare oggetto del servizio volte ad aumentare l'efficienza energetica degli edifici e/o a ridurre i costi di gestione degli stessi. La proposta dovrà essere corredata da uno studio di fattibilità tecnico/economica e da una relazione tecnica illustrativa che ne espliciti i benefici gestionali per la Committenza.*”, non è chiaro come debba essere predisposta la documentazione relativamente a numeri di pagina, formati ecc... così come anche nel criterio C1 (dove viene riportata solo il numero delle pagine) e nel criterio C3 e pertanto il numero totale delle pagine della relazione tecnica.

Risposta

Criterio C1: relazione di massimo di 10 pagine in formato A4 con carattere Arial dimensione 10 ed interlinea 1,15.

Criterio C3: relazione di massimo di 5 pagine in formato A4 con carattere Arial dimensione 10 ed interlinea 1,15.

Criterio D1: relazione di massimo di 10 pagine in formato A4 con carattere Arial dimensione 10 ed interlinea 1,15 oltre alla documentazione economica (quadro economico dell’intervento, 1 foglio in formato A4) + elaborati grafici in un numero massimo di 5 tavole in formato A3.



Quesito 13

relativamente al criterio tecnico C1 "Esperienza pregressa nell'ambito oggetto dell'appalto" siamo a richiedere se:

- 1) un appalto iniziato nel 2018 e regolarmente terminato a maggio 2020 può essere considerato congruo con l'intervallo temporale richiesto nel criterio stesso (2020-2021-2022)
- 2) una attività di Riqualifica Funzionale edile ed impiantistica può essere considerato assimilabile ad un servizio di manutenzione edile/impiantistico?

Risposta

1. Il servizio deve essere "*iniziato e concluso*" nel triennio antecedente la pubblicazione della procedura;
2. Per "servizio di manutenzione edile ed impiantistica" si intende l'insieme delle attività di conduzione e gestione degli impianti dell'edificio comprendente l'attuazione di un "piano di manutenzione" periodico oltre allo svolgimento di attività straordinarie di riparazione guasti.

Quesito 14

in riferimento alla tabella B punteggi discrezionali, criterio c- organizzazione per l'esecuzione del servizio, si chiede conferma che per l'ottenimento del punteggio tecnico, possa essere utilizzato il contratto analogo svolto negli anni richiesti presso gli immobili gestiti dall'Eur.

Risposta

Sì

Quesito 15

"Con riferimento al criterio C1 di cui alla Tabella B del paragrafo 18.1 del Disciplinare di gara, si chiede di chiarire se per "contratto di servizio (iniziato e concluso) analogo a quello oggetto della presente gara svolto nell'ultimo triennio (2020 – 2021 - 2022)" debba intendersi un contratto avviato e concluso unicamente dell'arco del triennio 2020 - 2022".

Risposta

Sì.

**Quesito 16**

Vista la “Limitazione dell’aggiudicazione ad un numero massimo di lotti” indicata a pag 14 del disciplinare (Nel caso in cui un concorrente risulti primo in graduatoria per più lotti, al medesimo potranno essere aggiudicati fino ad un massimo di n. 1 lotto tra quelli facenti parte degli immobili storici in locazione a terzi (lotto 1 e 2) e fino ad un massimo di n. 1 lotto tra quelli facenti parte dei Palazzi del Polo congressuale (lotti 3 e 4)) si chiede di confermare che qualora si intenda partecipare a tutti e quattro i lotti in gara si sufficiente la produzione di due cauzioni:

- La prima, riferita ai lotti 1 e 2, per l’importo del lotto 1 (maggiore fra i due)
- la seconda, riferita ai lotti 3 e 4, per l’importo del lotto 4 (maggiore fra i due)

Risposta

Ai sensi dell’art. 10 del Disciplinare, gli operatori economici dovranno “*prestare tante distinte ed autonome garanzie provvisorie quanti sono i lotti cui si intende partecipare*”.

Quesito 17

con la presente, si chiede di integrare le schede di manutenzione relativamente al lotto n .3 allegato 4f. Inoltre manca la voce IM35 dell'allegato 4e.

Risposta

Verrà resa disponibile sulla *data room* la stampa completa PDF delle schede di manutenzione degli impianti elettrici

La scheda IM35 è stata stralciata dalla documentazione in appalto poiché la tipologia di appalto a cui si riferisce non è presente nell’edificio Palazzo dei Congressi né si prevede di installarla in futuro.

Quesito 18

Relativamente al Criterio D.1 si richiede di specificare se le ‘proposte di investimento sul patrimonio immobiliare oggetto del servizio volte ad aumentare l’efficienza energetica degli edifici e/o a ridurre i costi di gestione degli stessi’; siano da intendersi quale onere della Stazione Appaltante o dell’Assuntore compreso nel canone.

Risposta

Le “*proposte di investimento sul patrimonio immobiliare*” devono essere formulate indicando i costi di realizzazione (che saranno a carico della Stazione Appaltante) e contabilizzate sulla base dei prezzi di appalto applicando lo sconto offerto in fase di gara per i servizi extra-canone. E’ onere dell’appaltatore (compreso nel canone) l’attività di progettazione esecutiva dei suddetti interventi da effettuarsi in fase di esecuzione del servizio nel rispetto delle tempistiche concordate



con la stazione appaltante. La Committenza si riserva la facoltà di non dare seguito alle suddette proposte.

Quesito 19

In riferimento all' art. 32 dei CSA per i Lotto 1, Lotto 2, Lotto 4, nello stesso vengono descritti i 'Macro requisiti del Software gestionale'; si chiede se tale Software debba essere fornito dall'Assuntore e messo a disposizione della Stazione Appaltante, ovvero se tale Software sia già in dotazione della stessa e debba essere utilizzato dall'Assuntore. Nel caso si chiede di specificare quale sia il Software in possesso della Stazione Appaltante.

Risposta

Il software (RefTree della società Idea Real Estate) è già in dotazione della stazione appaltante.

Quesito 20

Relativamente all'offerta tecnica da formulare, oltre a quanto riportato al paragrafo 16 e alla tabella B pagina 54 del Disciplinare di Gara e alla richiesta di compilazione prevista per i documenti denominati Modello 5 "OFFERTA TECNICA – CRITERI TABELLARI" e Modello 5.1 " OFFERTA TECNICA – CRITERI DISCREZIONALI", con la presente si chiedono indicazioni riguardo la formulazione dell'Offerta Tecnica quali numero limite di pagine, numero righe per pagina, interlinea, altezza font, tipo font e quant'altro utile alla redazione della relazione tecnica da formulare.

Risposta

Si consulti la risposta al quesito n. 12.

Quesito 21

Riguardo al tema sistema informatizzato per la gestione dei servizi, citato a pagina 6 del Capitolato Speciali D'appalto, si richiedono indicazioni riguardo il nome del fornitore, il nome commerciale del sistema adottato, la versione utilizzata, il numero di utenti ed altre indicazioni in aggiunta a quanto descritto all'art. 32 dello stesso CSA

Risposta

Si veda risposta al quesito n. 19. Il sistema è stato predisposto dal fornitore Idea Real Estate sulla base delle specifiche esigenze della Stazione Appaltante. Il fornitore avrà accesso al sistema tramite un'unica utenza denominata "coordinatore" (nome utente + password) con la quale potrà effettuare le operazioni di competenza nel processo di gestione informatica dell'appalto.

Quesito 22



Relativamente al Criterio D.1 al fine di individuare le migliori proposte di investimento sul patrimonio immobiliare oggetto del servizio che devono essere corredate da un realistico studio di fattibilità tecnico/economica si chiede di esplicitare i consumi termici ed elettrici di tutti gli edifici facenti parte il patrimonio di Eur Spa per tutti e 4 i Lotti

Risposta

Le proposte migliorative dovranno essere formulate sulla base delle informazioni contenute nei documenti di gara.

Quesito 23

In riferimento alla Procedura in oggetto si chiede di esplicitare, per ogni edificio costituente i 4 Lotti oggetto di gara, se e dove siano installati sistemi di supervisione e monitoraggio degli impianti e dei consumi energetici ed eventualmente la marca degli stessi

Risposta

I sistemi di supervisione e monitoraggio degli impianti attualmente installati negli edifici sono:

Nuvola: BMS marca Siemens

Palazzo Arte Antica: BMS marca Siemens

Palazzo Arte Moderna: BMS marca Honeywell

Quesito 24

Relativamente al Lotto 4, nella documentazione di gara, l'Allegato 2 riporta solo l'elenco degli Elaborati planimetrici, gli stessi non sono presenti. Si richiede di fornire gli elaborati suddetti al fine di comprendere il numero di edifici e le consistenze

Risposta

Si consulti la risposta al quesito n. 3.4.

Quesito 25

Relativamente al Lotto 4, si chiede si specificare se l'edificio denominato "Hilton Rome Hotel la lama", sito accanto al Roma convention Center - la 'Nuvola', che ci è stato fatto visionare in occasione del sopralluogo, faccia parte della consistenza del Lotto 4.

Risposta

L'edificio denominato "Hilton Rome Hotel la lama" non fa parte della consistenza del Lotto 4.

Quesito 26

Riguardo il criterio di aggiudicazione C1 relativo all'esperienza pregressa nell'ambito oggetto dell'appalto riguardante un contratto di servizio iniziato e concluso nel triennio 2020-2021-2022 presso altri enti pubblici, si chiede se un contratto pluriennale che comprenda il periodo richiesto



e non concluso ma corredato di certificato di regolare esecuzione rilasciato dall'ente pubblico e relativo al periodo richiesto possa soddisfare il requisito.

Risposta

Il servizio deve essere “*iniziato e concluso*” nel triennio antecedente la pubblicazione della procedura.

Quesito 27

27.1 In riferimento al criterio di valutazione D.1 di cui al Modello 5.1 allegato nella documentazione di gara relativo ai criteri di valutazione discrezionali, siamo a richiedere quanto segue: se le proposte di investimento sul patrimonio immobiliare siano da realizzare a totalmente carico dell'Appaltatore

27.2 se l'inserimento di valori economici all'interno dello studio di fattibilità tecnico-economica a corredo delle proposte non sia causa di esclusione dalla gara, stante il divieto, ai sensi del D.lgs. 36/2023, di riportare valori riconducibili all'offerta economica all'interno dell'offerta tecnica

27.3 Inoltre, si evidenzia che, al fine di elaborare una proposta quanto più precisa e dettagliata per la Stazione Appaltante, essendo richiesta l'elaborazione di uno studio di fattibilità, si necessita di avere ulteriori informazioni, tra le quali: audit e diagnosi energetiche svolte, dati di consumo, bollette energetiche, le caratteristiche e le consistenze dei componenti dell'involucro edilizio, lo stato delle macchine installate, i relativi dati di targa e l'anno di installazione.

Risposta

27.1 Si consulti la risposta al quesito n. 18.

27.2 Come affermato dalla giurisprudenza amministrativa, la presenza di elementi economici nell'offerta tecnica non viola il divieto di commistione laddove tali elementi siano insuscettibili di anticipare e sintetizzare i contenuti dell'offerta economica e, conseguentemente, di influenzare le decisioni della Commissione giudicatrice.

27.3 Si consulti la risposta al quesito n. 22.

Quesito 28

Con riferimento alla gara di cui all'oggetto, si chiedono formalmente informazioni riguardo le capacità professionali (formazione, qualifiche, anni di esperienza) del personale già operante ed attualmente alle dipendenze dell'aggiudicatario uscente indicate nel Disciplinare da pagina 23 a pagina 31.

Risposta

Le informazioni richieste non sono disponibili.

**Quesito 29**

Si chiede conferma che, in relazione alle “proposte di investimento sul patrimonio immobiliare oggetto del servizio volte ad aumentare l'efficienza energetica degli edifici e/o a ridurre i costi di gestione degli stessi”, i lavori necessari alla concreta realizzazione degli stessi siano da considerarsi spettanti alla SA e quindi non all'offerente, a carico del quale, quindi, rimarrebbe solamente l'onere dell'elaborazione di uno “studio di fattibilità tecnico-economica e di una relazione tecnica illustrativa”.

Risposta

Si consulti la risposta al quesito n. 18.

Quesito 30

Con riferimento al Criterio di valutazione D – Proposte migliorative, il Disciplinare riporta che “Saranno valutate positivamente proposte di investimento sul patrimonio immobiliare oggetto del servizio volte ad aumentare l'efficienza energetica degli edifici e/o a ridurre i costi di gestione degli stessi. La proposta dovrà essere corredata da uno studio di fattibilità tecnico/economica e da una relazione tecnica illustrativa che ne espliciti i benefici gestionali per la Committenza”.

Si chiede di specificare se le proposte di investimento presentate ed oggetto di valutazione debbano intendersi comprese nell'importo a canone offerto, e quindi a costo zero per la Committenza, o remunerate con il plafond per le attività extracanone

Risposta

Si consulti la risposta al quesito n. 18.

Quesito 31

Relativamente alle modalità di presentazione delle proposte migliorative di cui al criterio D, si chiede conferma che la relazione tecnica che illustri compiutamente la fattibilità tecnico economica della proposta non debba riportare alcuna indicazione economica di costo.

Risposta

Si consulti la risposta ai quesiti nn. 18 e 27.2.

Quesito 32

Relativamente al Lotto 4, il par. 5.2 del CSA riporta che la Committenza si riserva di valutare l'opportunità di effettuare gli interventi di cui all'Allegato 12.

Si chiede conferma che le proposte di investimento di cui al criterio D non potranno riguardare tali lavori già valutati dalla Committenza.



Risposta

Le proposte di investimento devono essere relative a lavori differenti rispetto a quelli indicati nella documentazione di gara.

Quesito 33

In caso di RTI chi dovrà possedere esperienza pregressa- punto C1 dell'offerta tecnica? mandataria e/o mandante ed in caso di Consorzi ? consorzio e/o esecutore. Può essere oggetto di avvalimento l'esperienza pregressa?

Risposta

Si consulti la risposta al quesito n. 11 relativamente ai RTI. Con riferimento ai consorzi, l'esperienza pregressa deve essere posseduta dall'esecutore. L'avvalimento è consentito se l'ausiliaria si impegna a svolgere la prestazione *de qua*.

Quesito 34

si chiede conferma che come richiesto al punto 6.2 pagina 18 del Disciplinare di gara " requisiti di capacità economica e finanziaria" per " fatturato globale minimo medio maturato nel triennio precedente" , si intende il triennio 2020,2021,2022

Risposta

Sì

Quesito 35

nel caso in cui si partecipasse a due o più lotti, si chiede conferma che il DGUE da predisporre ed inserire nella busta amministrativa, sia uno solo per tutti e quattro i lotti.

Risposta

Sì.

Quesito 36

36.1 Si chiede quali sono le unità immobiliari dove sono previsti ad oggi interventi di rifacimento impianti a cura dei locatari;

36.2 Numero, tipologia e potenza dei corpi illuminanti installati;

36.3 Caratteristiche (potenza, anno di installazione, tipologia) dei generatori di calore esistenti (caldaia e pompe di calore/gruppi frigo;



36.4 Caratteristiche delle UTA esistenti (anno di installazione, portata, tipologia ventilatore, tipologia di trattamento);

36.5 Caratteristiche delle elettropompe esistenti (anno di installazione, presenza di inverter);

36.6 Presenza o meno di sistemi di regolazione (termostati, valvole termostatiche su radiatori, ecc);

36.7 Ore di funzionamento degli impianti termici e di condizionamento.

Risposta

36.1 Ad oggi è stato pianificato un intervento di rifacimento degli impianti a cura dei locatari nel solo palazzo “ex Ristorante”;

36.2, 36.3, 36.4, 36.5, 36.6, 36.7 - Tutte le informazioni relative alla consistenza degli impianti sono presenti nella documentazione di gara.

Quesito 37

a pag. 54 del disciplinare per il criterio D1 “Saranno valutate positivamente proposte di investimento sul patrimonio immobiliare oggetto del servizio volte ad aumentare l'efficienza energetica degli edifici e/o a ridurre i costi di gestione degli stessi. La proposta dovrà essere corredata da uno studio di fattibilità tecnico/economica e da una relazione tecnica illustrativa che ne espliciti i benefici gestionali per la Committenza.”, non è chiaro come debba essere predisposta la documentazione relativamente a numeri di pagina, formati ecc... così come anche nel criterio C1 (dove viene riportata solo il numero delle pagine) e nel criterio C3 e pertanto il numero totale delle pagine della relazione tecnica.

Risposta

Si consulti la risposta al quesito n. 12.