

Procedura ristretta di carattere comunitario, ai sensi dell'art. 55, 6° comma, del D.Lgs. n. 163 del 12 aprile 2006, volta all'affidamento dei «*Servizi di gestione amministrativa, tecnica e di supporto alla valorizzazione del patrimonio immobiliare da reddito dell'INPS*»

INPS

Istituto Nazionale Previdenza Sociale



ISTITUTO NAZIONALE PREVIDENZA SOCIALE

Direzione Centrale Risorse Strumentali

CENTRALE UNICA ACQUISTI

INFORMAZIONI COMPLEMENTARI

ex art. 72, comma 3°, del D.Lgs. n. 163 del 12 aprile 2006

Procedura ristretta di carattere comunitario, ai sensi dell'art. 55, 6° comma del D.Lgs. 163 del 12 aprile 2006, volta all'affidamento di «*Servizi di gestione amministrativa, tecnica e di supporto alla valorizzazione del patrimonio immobiliare da reddito dell'INPS*» – CIG: 156533072C

Fase di presentazione delle Offerte

**Via Ciro il Grande, 21 – 00144 Roma
tel. +390659054280 - fax +390659054240
C.F. 80078750587 - P.IVA 02121151001**

1) Quesito 1:

Premesso che:

- *in riferimento al punto 7 dell'art. 14 del disciplinare di gara, criteri di valutazione dell'offerta economica – B gestione tecnica e conduzione degli impianti, e più precisamente in relazione al punto B.1 della tabella, è richiesta l'indicazione di un ribasso percentuale da applicare al canone posto a base di gara per l'erogazione dei servizi;*
- *allo stesso punto, nelle precisazioni, invece, si specifica che è necessario esprimere in offerta un valore forfettario unitario per unità immobiliare;*
- *l'allegato 3 alla lettera di invito "dichiarazione di offerta economica", relativamente al punto B.1 chiede ancora l'individuazione di un ribasso unico percentuale;*
- *la relativa formula di attribuzione del punteggio, riportata al punto 8 dell'art. 14 del disciplinare di gara è la seguente $P=VC_{min}/VC_i*x$; con VC_{min} = valore dell'offerta risultata più bassa tra quelle presentate; VC_i = valore dell'offerta del concorrente i -esimo; x =punteggio massimo attribuibile.*

Si chiede di confermare in che modo dovrà essere espressa l'offerta economica relativa al punto B1 (ribasso unico percentuale o valore forfettario per unità immobiliare) e di specificare di conseguenza la relativa formula di attribuzione del punteggio economico.

Chiarimento:

In riferimento al punto 7 dell'art. 14 del disciplinare di gara dovrà essere offerto un valore forfettario per unità immobiliare. Si conferma quanto previsto al punto 8 dell'art. 14.

2) Quesito 2:

Il paragrafo 3.1 del Capitolato tecnico – Servizi di manutenzione ordinaria, recita:

*"A titolo esemplificativo e certamente non esaustivo sono da intendersi **manutenzioni ordinarie edili** i rifacimenti completi dei servizi, bagni e cucine all'interno degli alloggi, gli interventi di impermeabilizzazione parziale e totale di lastrici di pertinenza delle singole Unità Immobiliari, gli interventi di impermeabilizzazione parziale dei lastrici solari comuni, gli interventi di rifacimento localizzato sui prospetti degli edifici a seguito di fenomeno di distacco degli intonaci e/o finiture".*

Si chiede di confermare se quanto sopra riportato è da intendersi come manutenzione ordinaria compresa nel canone di 300 €/anno per unità immobiliare (in caso affermativo, si chiede di meglio specificare cosa s'intende per rifacimenti completi dei servizi, bagni e cucine etc.), o se, come nella comune accezione di tali servizi, essi sono da considerarsi come manutenzione straordinaria.

Chiarimenti:

Si conferma che gli interventi indicati a titolo esemplificativo e non esaustivo quali i rifacimenti completi dei servizi, bagni e cucine all'interno degli alloggi, gli

interventi di impermeabilizzazione parziale e totale di lastrici di pertinenza delle singole Unità Immobiliari, gli interventi di impermeabilizzazione parziale dei lastrici solari comuni, gli interventi di rifacimento localizzato sui prospetti degli edifici a seguito di fenomeno di distacco degli intonaci e/o finiture, sono da intendersi ricompresi nella manutenzione ordinaria a canone.

A mero titolo di esempio, per rifacimenti completi dei servizi si intendono tutte quelle opere di rimozione e demolizione necessarie alla messa a nudo delle schemature idrauliche di adduzione e scarico, la sostituzione integrale delle stesse rispettivamente fino alle colonne discendenti e montanti, compresa la sostituzione del rubinetto di intercettazione del flusso idrico, tutti i ripristini murari necessari e la fornitura in opera delle pavimentazioni e dei rivestimenti, il rimontaggio dei vecchi sanitari e delle rubinetterie, il rifacimento dell'impianto elettrico e le opere di tinteggiatura del vano servizio, il tutto per dare i servizi perfettamente funzionanti. Restano, quindi, esclusi la fornitura di nuovi sanitari, rubinetterie e frutti elettrici che, in caso di sostituzione su richiesta dei conduttori, restano a carico di questi ultimi, mentre si intende compresa la mano d'opera necessaria all'installazione in opera dei suddetti.

Si rimanda in proposito ai successivi chiarimenti n. 40 e 51.

3) Quesito 3:

Facendo riferimento alla gestione amministrativa della commessa oggetto di gara, si chiede di specificare se la gestione della property tax (ICI, imposte di registro, altre imposte comunali, etc.) sarà a carico dell'appaltatore.

Chiarimenti:

Gli oneri fiscali connessi con la proprietà sono da intendersi a carico della Stazione Appaltante.

4) Quesito 4:

Al fine di una corretta valutazione delle tempistiche e delle modalità di analisi del periodo di avvio della commessa, si chiede di specificare quali sono i sistemi informativi (o l'ambiente nei quali essi operano) utilizzati dalle società esterne e operatori economici privati ai quali attualmente è affidata la gestione tecnica-amministrativa del Patrimonio Immobiliare.

Chiarimenti:

Gli attuali Operatori che gestiscono il patrimonio immobiliare dell'INPS utilizzano un loro sistema "proprietario". Tramite flussi a tracciato definito con l'INPS di tipo tabellare (EXCEL o TXT) i suddetti gestori trasmettono all'Istituto i dati che vengono poi caricati sul sistema utilizzato da INPS (GEMPI) per la gestione del patrimonio immobiliare da reddito. Tale applicativo gestionale,

realizzato su piattaforma Microsoft e sistema gestionale dati Sqlserver 2008, è residente sul sistema INTRANET dell'Istituto.

5) Quesito 5:

Si chiede di specificare quali attività si ritengono comprese nel supporto necessario per l'espletamento delle procedure d'asta finalizzate alla locazione degli immobili non cartolarizzati e non locati che l'appaltatore dovrà fornire all'istituto come descritto al punto 2.1.g del capitolato tecnico.

Chiarimenti:

Nell'ambito del dedotto servizio rientrano tutte le attività amministrative, tecniche e legali funzionali all'espletamento delle procedure d'asta in questione, quali ad esempio quelle di predisposizione dei relativi bandi e la collaborazione nell'ambito della celebrazione delle procedure medesime, sino all'aggiudicazione e alla stipula.

6) Quesito 6:

Al punto 2.6 del Capitolato tecnico è richiesto di produrre reportistica relativa ad affittanze ed oneri specificando che "Tali prospetti dovranno essere forniti in maniera distinta per:

- *gestione;*
- *unità immobiliari già oggetto di cartolarizzazione e unità immobiliari non cartolarizzate".*

Si chiede di meglio specificare cosa si intenda per "gestione" ossia quali sono le categorie relative alla voce gestione.

Chiarimenti:

Per "gestione" si intende il gruppo di unità immobiliari facenti parte delle Gestioni e Fondi amministrati dall'Istituto per i quali, in relazione a quanto stabilito dal Regolamento per l'Amministrazione e la Contabilità dell'Istituto Nazionale Previdenza Sociale del 18 maggio 2005, artt. 48 e 49, devono essere predisposti analitici bilanci di previsione e di rendiconto generale.

Da queste disposizioni, deriva la necessità di disporre di reportistica separata in merito alla contabilità delle unità immobiliari appartenenti alle singole "gestioni" o Fondi.

Le categorie relative alla voce Gestione sono allo stato:

- **Gestione degli Investimenti unitari – IPC**
- **Fondo Gas – IPD**

- **Fondo Trasporti – IPE**
- **Gestione delle Prestazioni Temporanee ex TBC – IPF**
- **Fondo Immobili ex SCAU Gestione ordinaria – GPO**
- **Fondo di previdenza Dipendenti - ex SCAU - IPI**
- **Fondo Previdenziale ed Assistenziale degli Spedizionieri doganali – IPG**
- **Cassa di Previdenza per l'assicurazione degli sportivi -SPORTASS – GPU**
- **Ex Istituto Nazionale Previdenza per i Dirigenti di Aziende Industriali – INPDAI - IPY**

Ex Istituto Postelegrafonici - IPOST:

- **Gestione Assistenza – IPU**
- **Gestione Mutualità – IPT**
- **Gestione Immobili – IPP**

Sarà onere della Stazione Appaltante comunicare all'Appaltatore la suddivisione delle unità immobiliari in riferimento alla "gestione" e alla caratteristica "già oggetto di cartolarizzazione/ non cartolarizzate".

7) Quesito 7:

*Nell'allegato 3 della lettera di invito "dichiarazione di offerta economica" è richiesto di specificare in cifre e in lettere il valore degli oneri di sicurezza da esprimere con **un solo** numero % o in valore assoluto; il punto 1.2 del paragrafo 8.3 del capitolo b della lettera di invito, chiede invece di indicare, a pena di esclusione, la specificazione dei costi relativi alla sicurezza a carico dell'Offerente **per i singoli servizi**.*

A tal proposito si chiede di confermare se dovrà essere utilizzato il modello di offerta fornito ed indicare quindi un unico valore (in percentuale o in valore assoluto) per esprimere gli oneri della sicurezza o se essi dovranno essere espressi per ogni servizio di gestione e conduzione tecnica fino al raggiungimento della somma di 300.000 €/anno indicata dalla stazione appaltante per gli oneri della sicurezza al punto 1 dell'art. 5 del disciplinare di gara.

Chiarimenti:

Ai fini della presentazione dell'offerta economica, è sufficiente inserire il dato unitario (in valore assoluto o in percentuale) relativo agli oneri della sicurezza nell'apposita sezione dell'Allegato 3 alla Lettera di Invito.

Si precisa che tale valore riguarda i costi della sicurezza afferenti all'esercizio dell'attività svolta da ciascuna impresa, che dovranno risultare congrui rispetto alle caratteristiche dell'Appalto, ai sensi dell'art. 87, comma 4°, del D.Lgs. 163/06.

8) Quesito 8:

L'art. 2.9 Fascicolo Immobiliare del Capitolato recita:

"L'Appaltatore si impegna a svolgere tutti gli accertamenti di natura legale, catastale, urbanistica, contrattuale e tecnica e le conseguenti azioni necessarie alla regolarizzazione delle basi documentali del fascicolo immobiliare".

Si chiede di confermare che con "conseguenti azioni necessarie alla regolarizzazione" sono da intendersi le attività necessarie esclusivamente alla regolarizzazione documentale, ovvero limitate al reperimento o alla richiesta di emissione agli uffici preposti dei documenti mancanti laddove esistenti; restando esclusa ogni attività ed onere necessario a sanare eventuali difformità riscontrate che rimarranno a carico del committente fermo restando l'onere del coordinamento dell'appaltatore.

Chiarimenti:

Si conferma che sono a carico dell'Appaltatore tutte le attività necessarie alla tenuta del Fascicolo immobiliare e tutte quelle propedeutiche all'eventuale alienazione dei cespiti.

Si intendono, invece, escluse le eventuali opere edili ed impiantistiche strettamente necessarie alla regolarizzazione delle unità immobiliari prive di conduttori; le predette dovranno essere autorizzate dalla Stazione Appaltante e saranno remunerati sulla base di quanto previsto per le manutenzioni straordinarie.

9) Quesito 9:

Con riferimento alla Vostra lettera di invito del 3 ottobre u.s. relativa all'oggetto, con la presente siamo a porvi i seguenti quesiti:

- 1) si chiede di confermare che le dichiarazioni attestanti l'insussistenza delle cause ostative di cui alle lettere b), c), m-ter) del comma 1 dell'art. 38 D.Lgs. 163/2006, debbano essere rese dai soggetti attualmente in carica;*
- 2) si chiede di confermare che la dichiarazione attestante le cause di esclusione di cui all'art. 38, comma 1, lettera c), debba essere resa:*
 - personalmente dai soggetti cessati nell'ultimo anno;*
 - da soggetto in grado di attestarne l'assenza per esserne a diretta conoscenza con riferimento ai soggetti divenuti irreperibili a seguito della revoca dei poteri.*

Quanto sopra conformemente alle indicazioni dell'Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici e della giurisprudenza dominante sul tema.

Chiarimenti:

Sono tenuti a confermare/dichiarare l'insussistenza delle cause ostative di cui alle lettere b), c) ed m-ter), comma 1, art. 38 del D.Lgs. 163/06 i soggetti attualmente in carica, in primo luogo.

L'insussistenza delle cause di esclusione di cui all'art. 38, comma 1°, lettera c) del D.Lgs. 163/06 dovrà essere inoltre:

- (i) confermata da parte dei soggetti cessati dalla carica nel triennio antecedente la data di pubblicazione del bando di gara, in relazione a quanto già dichiarato in sede di partecipazione alla prequalifica;**
- (ii) dichiarata comunque, nella nuova qualità di cessato, anche dai soggetti cessati dalla carica nel triennio antecedente la data di ricezione della Lettera di Invito, con specifico riferimento alla dismissione della carica nel periodo intercorrente tra la data di presentazione delle domande di partecipazione e quella delle offerte.**

La dichiarazione sostitutiva relativa ai soggetti cessati potrà essere resa anche ai sensi dell'art. 47, comma 2°, del d.P.R. 445/2000, da parte del rappresentante dell'Offerente.

Resta inteso che la locuzione «nell'anno» riferita ai suddetti cessati, di cui al punto 8.1), lettera a) della Lettera di Invito, deve essere intesa come «nel triennio», conformemente alla disciplina di gara complessivamente emergente dalla *lex specialis*.

10) Quesito 10:

Con riferimento alla Vostra lettera di invito del 3 ottobre u.s. relativa all'oggetto, con la presente siamo a porVi un ulteriore quesito:

rif.to Criteri di valutazione dell'offerta economica (pag. 26 del disciplinare di gara)

punto B1 recita: "ribasso percentuale da applicare al canone posto a base di gara.....",

mentre le precisazioni recitano: "Valore forfettario unitario per Unità Immobiliare il cui valore offerto non può essere superiore a €300,00 annui al netto dell'IVA"

si richiede di confermare che trattasi di refuso la richiesta di valore forfettario.

Chiarimenti:

Si rimanda ai chiarimenti nn. 1 e 44.

11) Quesito 11:

In relazione alla gara in oggetto chiediamo conferma in ordine alla possibilità per un costituendo raggruppamento temporaneo di concorrenti ai sensi dell'art. 34, comma 1, lettera d) del decreto legislativo n. 163/2006 e s.m.i., già prequalificato, di costituirsi in società consortile ai sensi dell'art. 34, comma 1, lettera e) dello stesso decreto, nella quale ciascun componente ha quote corrispondenti a quelle dichiarate per il raggruppamento in sede di prequalifica, e presentare l'offerta in tale veste.

Quanto sopra tenuto conto che, ai sensi dell'art. 34 del decreto legislativo n. 163/2006 s.m.i., alle gare di appalto possono partecipare sia i raggruppamenti temporanei di concorrenti che le società consortili e che per entrambe si applica, per espressa previsione dello stesso art. 34, la disciplina di cui all'art. 37 del decreto medesimo.

Il presente quesito viene solo formulato a maggior conforto e anche al fine di sapere se devono essere presentati documenti ulteriori rispetto allo statuto e all'atto costitutivo della citata società consortile (oltre, ovviamente, a quelli richiesti nella lettera di invito).

Chiarimenti:

L'opzione prospettata dal concorrente non è ammessa negli essenziali termini di cui al quesito, in quanto l'art. 34 del D.Lgs. 163/06 riguarda l'originaria partecipazione del candidato/concorrente già in detta formula di società consortile, senza disciplinare e/o avallare l'istituzione di una società consortile nelle more del passaggio tra la fase di prequalificazione e quella di presentazione di offerta.

12) Quesito 12:

Con riferimento al Disciplinare di Gara, articolo 14, comma 7, per il valore A.2 si riporta la seguente definizione: "Il Concorrente dovrà esprimere la percentuale offerta da applicare al valore complessivo del canone di locazione o indennità incassati e che non può essere superiore a 2,49%".

L'Allegato 3 alla Lettera d'Invito, "Dichiarazione di Offerta Economica", nella Tabella A: "Gestione Amministrativa", chiede di indicare per la voce A.2 il "Ribasso sulla percentuale del canone di locazione o indennità di occupazione incassati".

Si chiede riscontro su quale delle due opzioni è applicabile nel caso che, a puro titolo esemplificativo, si intendesse applicare un ribasso del 30%:

- A. il valore da indicare nella dichiarazione di Offerta Economica, Tabella A, Riga A.2 è 30%*
- B. il valore da riportare nell'allegato 3, Tabella A, Riga A.2 è 1,74% (vale a dire il valore limite di 2,49% ribassato del 30%)*

Chiarimenti:

Il valore da indicare nell'ambito dell'offerta economica è da intendersi già decurtato del ribasso offerto (ipotesi corrispondente, nell'esempio prospettato, alla lettera B).

13) Quesito 13:

Con riferimento al Disciplinare di Gara, articolo 14, comma 7, per il valore A.3 si riporta la seguente definizione: "Il Concorrente dovrà esprimere la percentuale offerta da

applicare al valore complessivo delle morosità pregresse recuperate senza avvio di procedure legali, che non può essere superiore al 15%”.

L'Allegato 3 alla Lettera di Invito, "Dichiarazione di Offerta Economica", nella "Tabella A: Gestione Amministrativa", chiede per la voce A.3. il "Ribasso percentuale sulle morosità pregresse recuperate senza avvio di procedure legali”.

Si chiede conferma che il ribasso da esprimere è rispetto alla percentuale da applicare al valore complessivo delle morosità come indicato nel Disciplinare di Gara.

In caso affermativo, si richiede riscontro su quale delle seguenti due opzioni è applicabile nel caso che, a puro titolo esemplificativo, si intendesse applicare un ribasso del 30%:

- A. il valore da indicare nella dichiarazione di Offerta Economica, Tabella A, Riga A.3 è 30%*
- B. il valore da riportare nella dichiarazione di Offerta Economica, Tabella A, Riga A.3 è 10,50% (vale a dire il valore limite di 15,00% ribassato del 30%)*

In caso negativo, si chiede di specificare cosa si intende per "Ribasso percentuale sulle morosità pregresse recuperate senza avvio di procedure legali", e quale è il valore di riferimento (ossia l'ammontare delle morosità) a cui questo ribasso va eventualmente applicato.

Chiarimenti:

Si rimanda al chiarimento n. 12.

14) Quesito 14:

Con riferimento al Disciplinare di Gara, articolo 14, comma 7, per il valore A.4 si riporta la seguente definizione: "il Concorrente dovrà esprimere la percentuale offerta da applicare al valore complessivo delle morosità pregresse recuperate a seguito di procedure giudiziali, che non può essere superiore al 5%”.

L'Allegato 3 alla Lettera d'Invito, nella "Tabella A: Gestione Amministrativa", si chiede per la voce A.4 il "Ribasso percentuale sulle morosità pregresse recuperate in seguito all'attivazione di procedure legali”.

Si chiede conferma che il ribasso da esprimere è rispetto alla percentuale da applicare al valore complessivo delle morosità come indicato nel Disciplinare di Gara.

In caso positivo, si richiede riscontro su quale delle seguenti due opzioni è applicabile nel caso che, a puro titolo esemplificativo, si intendesse applicare un ribasso del 30%:

- A. il valore da indicare nella dichiarazione di Offerta Economica, Tabella A, Riga A.4 è 30%;*
- B. il valore da riportare nella dichiarazione di Offerta Economica, Tabella A, Riga A.4 è 3,50% (vale a dire il valore limite di 5% ribassato del 30%)*

In caso negativo, si chiede di specificare cosa si intende per "Ribasso percentuale sulle morosità pregresse recuperate in seguito all'attivazione di procedure legali", e quale è il

valore di riferimento (ossia l'ammontare delle morosità pregresse da recuperare in seguito all'attivazione di procedure legali) a cui questo ribasso va eventualmente applicato.

Chiarimenti:

Si rimanda al chiarimento n. 12.

15) Quesito 15:

Con riferimento al Disciplinare di Gara, articolo 14, comma 7, per il valore C.1 si riporta la seguente definizione: "il Concorrente dovrà esprimere la percentuale offerta da applicare sul valore catastale iniziale dell'unità immobiliare, al momento della consegna del fascicolo immobiliare che non può essere superiore a 0,8%".

L'Allegato 3 alla Lettera d'Invito, nella "Tabella C: Supporto alla valorizzazione del patrimonio da reddito", chiede per la voce C.1 il "Ribasso percentuale da applicare al valore catastale iniziale dell'unità immobiliare per la consegna del fascicolo immobiliare".

Si chiede conferma che il ribasso da esprimere è rispetto alla percentuale da applicare sul valore catastale iniziale dell'unità immobiliare come indicato nel Disciplinare di Gara.

In caso positivo, si richiede riscontro su quale delle seguenti due opzioni è applicabile nel caso che, a puro titolo esemplificativo, si intendesse applicare un ribasso del 30%:

- A. il valore da indicare nella dichiarazione di Offerta Economica, Tabella A, Riga C.1 è 30%;*
- B. il valore da riportare nella dichiarazione di Offerta Economica, Tabella A, Riga C.1 è 0,56% (vale a dire il valore limite di 0,8% ribassato del 30%)*

In caso negativo, si chiede di specificare cosa si intende per "Ribasso percentuale da applicare al valore catastale iniziale dell'unità immobiliare per la consegna del fascicolo immobiliare", e quale è il valore di riferimento a cui questo ribasso va eventualmente applicato.

Chiarimenti:

Si rimanda al chiarimento n. 12.

16) Quesito 16:

Con riferimento al Disciplinare di Gara, articolo 14, comma 7, per il valore C.2 si riporta la seguente definizione: "il Concorrente dovrà esprimere la percentuale offerta da applicare sul valore catastale iniziale dell'unità immobiliare, al momento della vendita dell'unità immobiliare che non può essere superiore a 0,5%".

L'Allegato 3 alla Lettera d'Invito, nella "Tabella C: Supporto alla valorizzazione del patrimonio da reddito", chiede per la voce C.2 il "Ribasso percentuale da applicare al

valore catastale iniziale dell'unità immobiliare che l'Istituto corrisponderà al momento della vendita dell'unità immobiliare”.

Si chiede conferma che il ribasso da esprimere è rispetto alla percentuale da applicare sul valore catastale iniziale dell'unità immobiliare come indicato nel Disciplinare.

In caso positivo, si richiede riscontro su quale delle seguenti due opzioni è applicabile nel caso che, a puro titolo esemplificativo, si intendesse applicare un ribasso del 30%:

A. il valore da indicare nella dichiarazione di Offerta Economica, Tabella A, Riga C.2 è 30%;

B. il valore da riportare nella dichiarazione di Offerta Economica, Tabella A, Riga C.2 è 0,35% (vale a dire il valore limite di 0,5% ribassato del 30%)

In caso negativo, si chiede di specificare cosa si intende per “Ribasso percentuale da applicare al valore catastale iniziale dell'unità immobiliare per la consegna fascicolo immobiliare”, e quale è il valore di riferimento a cui questo ribasso va eventualmente applicato.

Chiarimenti:

Si rimanda al chiarimento n. 12.

17) Quesito 17:

Con riferimento al Disciplinare di Gara, articolo 14, comma 7, si chiede conferma che le percentuali C.1., C.2., e C.3 si applicano sia agli immobili oggetto di vendita che agli immobili facenti parte del patrimonio da reddito che saranno trasferiti in altra forma (e.g. apporto a fondi di investimento immobiliare, etc.).

Chiarimenti:

Si conferma.

18) Quesito 18:

Con riferimento al Disciplinare di Gara, articolo 14, comma 8, si chiede conferma che i valori indicati come VC min e VC i nel caso della voce A.1 e C.3 sono i valori (minimo e i-esimo) esplicitamente riportati rispettivamente nelle righe A.1 e C.3 delle tabelle A e C della dichiarazione di offerta economica.

Chiarimenti:

Si conferma.

19) Quesito 19:

Con riferimento al Disciplinare di Gara, articolo 14, comma 8, si chiede di confermare che, nel caso l'opzione applicabile ai quesiti 1), 2), 3) [12), 13), 14), n.d.r.] sopra riportati sia A, i valori indicati come VC min e VC i nel caso della voce A.2, A.3, A.4 sono rispettivamente:

- *2,49% ribassato della percentuale riportata nella riga A.2 della tabella A della dichiarazione di offerta economica (minimo per VC min, e i-esimo per VC i);*
- *15% ribassato della percentuale riportata nella riga A.3 della tabella A della dichiarazione di offerta economica (per VC min, e i-esimo per VC i);*
- *5% ribassato della percentuale riportata nella riga A.4 della tabella A della dichiarazione di offerta economica (per VC min, e i-esimo per VC i).*

Chiarimenti:

Si conferma, e si rimanda al chiarimento n. 12.

20) Quesito 20:

Con riferimento al Disciplinare di Gara, articolo 14, comma 8, si richiede di confermare che, nel caso l'opzione applicabile ai quesiti 4), 5) [15) e 16), n.d.r.] sopra riportati sia A, i valori indicati come VC min VC i nel caso della voce C.1 e C.2 sono rispettivamente:

- *0,8% ribassato della percentuale riportata nella riga C.1 della tabella C della dichiarazione di offerta economica (minimo per VC min, e i-esimo per VC i);*
- *0,5% ribassato della percentuale riportata nella riga C.2 della tabella C della dichiarazione di offerta economica (minimo per VC min, e i-esimo per VC i).*

Chiarimento:

Si conferma, e si rimanda al chiarimento n. 12.

Con riferimento al Disciplinare di Gara, articolo 5, comma 1 e 2, e articolo 14, comma 7, al fine di:

- *prendere conoscenza di tutte le circostanze generali e particolari suscettibili di influire sulla determinazione dei prezzi e sull'esecuzione dell'Appalto;*
- *poter giudicare le prestazioni oggetto di affidamento realizzabili, ed i prezzi nel loro complesso remunerativi e tali da consentire che l'offerta sia presentata;*

si chiede di:

21) Quesito 21

specificare l'ammontare dei canoni di locazione e dell'indennità di occupazione incassati (almeno i dati dell'ultimo esercizio, meglio se disponibile lo storico degli ultimi 3 esercizi)

al fine di permettere l'identificazione di una percentuale da offrirsi su tale ammontare (sia essa in forma diretta che in forma di ribasso sul massimo previsto) che sia tale da determinare un corrispettivo congruo per l'offerente.

Chiarimenti:

Si riporta nel seguito una tabella di riepilogo dei canoni di locazione e delle indennità di occupazione incassati in conto competenza per il triennio 2008 – 2010

€/milioni	2008	2009	2010	Totale triennio
Canoni e indennità di occupazione incassati	38	29	28	95

22) Quesito 22

specificare l'ammontare delle morosità pregresse per le quali non è ancora stato attivato un procedimento legale e il relativo numero di posizioni, con possibilmente anche indicazione dei giorni di ritardo dei pagamenti, al fine di permettere la valutazione dell'impegno di risorse necessarie ad erogare i servizi richiesti e di permettere conseguentemente l'identificazione di una percentuale da offrirsi su tale ammontare (sia essa in forma diretta che in forma di ribasso sul massimo previsto) che sia tale da determinare un corrispettivo congruo per l'offerente.

Chiarimenti:

Si rinvia a quanto riportato nella risposta al quesito nr. 23 che segue.

23) Quesito 23

specificare l'ammontare delle morosità pregresse per le quali è già stata attivata una procedura legale di recupero e il relativo numero di posizioni, con possibilmente anche indicazione dei giorni di ritardo dei pagamenti, al fine di permettere la valutazione dell'impegno di risorse necessarie ad erogare i servizi richiesti e di permettere conseguentemente l'identificazione di una percentuale da offrirsi su tale ammontare (sia essa in forma diretta che in forma di ribasso sul massimo previsto) che sia tale da determinare un corrispettivo congruo per l'offerente.

Chiarimenti:

La morosità maturata mediamente nell'ultimo triennio rispetto a canoni e indennità di occupazione accertati è pari mediamente a circa il 10%.

Indicativamente il 50% delle morosità complessive sono oggetto di iniziative legali per il recupero del dovuto.

24) Quesito 24

specificare, con riferimento all'allegato 2 alla lettera d'invito, "Dettaglio immobili, impianti, custodi, monte canoni", la situazione giuridica e occupazionale delle unità immobiliari in stato "Occupazione senza titolo" e "Occupato con contratto scaduto".

Chiarimenti:

Le due fattispecie non differiscono in termini di situazione occupazionale ma la distinzione è stata operata in relazione alle disposizioni operanti nelle disposizioni vigenti in materia di valorizzazione e vendita degli immobili pubblici L 410/2001 e ss.mm. e ii..

Si rimanda all'art. 2.1 del Capitolato Tecnico allegato al Disciplinare di gara e all'allegato 2 alla Lettera di invito, colonna "Stato locativo".

25) Quesito 25

specificare ove possibile, con riferimento all'allegato 2 alla lettera d'invito, "Dettaglio immobili, impianti, custodi, monte canoni", le date di stipula dei contratti di locazione in essere oltre che le date di fine contratto mancanti.

Chiarimenti:

Le date di stipula dei contratti di locazione sono riportate nel file (formato .xls) allegato *sub* 1 al presente documento.

26) Quesito 26

specificare ove possibile, con riferimento all'allegato 2 alla lettera di invito, "Dettaglio immobili, impianti, custodi, monte canoni", il valore catastale relativo ai Terreni riportati nel Foglio "Terreni exINPDAI".

Chiarimenti:

Il valore catastale dei terreni exINPDAI di cui all'allegato 2 alla Lettera di invito non appare significativo ai fini dell'espressione di offerta. Il valore verrà comunicato all'atto della sottoscrizione del contratto. Si rimanda al chiarimento 36.

27) Quesito 27:

Con riferimento alla Vostra lettera di invito del 3 ottobre u.s. relativa all'oggetto, con la presente siamo a porVi un ulteriore quesito:

rif.to Schema dell'offerta economica (pag. 3 del documento "schema dell'offerta economica)

TABELLA B al punto B.1 recita: "Ribasso percentuale da applicare al canone posto a base di gara per l'erogazione dei servizi descritti al paragrafo 3.3 del Capitolato Tecnico (manutenzioni ordinarie, e reperibilità) fatta eccezione di quanto espressamente indicato come spesa esclusa dal canone"

mentre il paragrafo 3.3 del capitolato tecnico riguarda le pulizie, a differenza dei paragrafi 3.1 e 3.2 che riguardano impianti e reperibilità come citato nello schema di offerta economica

si chiede di confermare ed eventualmente rettificare questo errore.

Chiarimenti:

Nella Tabella B al punto B.1 il riferimento al paragrafo "3.3 del Capitolato Tecnico" deve essere inteso come paragrafo "3.1 del Capitolato tecnico ivi compreso il 3.1.1".

28) Quesito 28:

In relazione al punto 2 dell'art. 5 del Disciplinare di Gara (importo a base di Gara), l'Amministrazione è giunta a stimare in € 5.000.000 l'importo annuale dei Servizi di Gestione Amministrativa.

Detto importo fa riferimento (vedi art. 14 del Disciplinare) a quattro componenti dell'offerta economica (punti da A1 a A4) che concorrono a formare l'importo annuale (€ 5.000.000,00) posto a base di gara per i servizi di Gestione Amministrativa.

A tale riguardo, per i punti A1 e A2, conoscendo il numero di unità immobiliari costituenti il Patrimonio dell'Istituto da affidare in gestione (u.i. n. 14.263 x € 50,00/anno pari ad € 713.150,00) e il valore del monte-canoni annuo (€ 36.050.000,00 x 0,0249 pari ad € 897.645,00), si risale al valore a base di gara di due delle componenti dell'offerta (A1 e A2).

A questo punto al fine di raggiungere la concorrenza dell'importo a base di gara (€ 5.000.000,00) e pur considerando l'ipotesi più remunerativa per il gestore (recupero in via stragiudiziale – corrispettivo 15% degli importi recuperati) si dovrebbe realizzare un recupero di morosità pregressa superiore ad € 30.000.000,00 per ciascun anno.

Vi chiediamo pertanto conferma che tali dati siano coerenti con la rappresentazione che codesto Istituto ha del patrimonio oggetto di gestione.

Chiarimenti:

L'importo indicato al Disciplinare di gara è da intendersi importo massimo in stimato in relazione al carattere dinamico del patrimonio dell'Istituto e delle variabili economico/finanziarie che possono incidere sulle attività di gestione ivi compresa il recupero di morosità.

29) Quesito 29:

Relativamente al punto 5 dell'art. 11 dello Schema di Contratto (Obbligo dell'Appaltatore), si chiede di precisare il contenuto e la natura dell'obbligazione in capo all'Appaltatore volta ad assicurare all'Amministrazione "un livello di redditività non inferiore a quello risultante dal reddito complessivo del Patrimonio Immobiliare precisato dagli atti di gara".

Chiarimenti:

Si rinvia alla formulazione esaustiva dell'art. 12, comma 6°, dello Schema di Contratto, dalla quale è possibile desumere i parametri per il rispetto dell'obbligo minimo di redditività del patrimonio, cui l'appaltatore è tenuto.

30) Quesito 30:

Si chiede di fornire lo stato delle morosità, suddiviso tra contratti in essere e cessati e di avere evidenza di un "ageing credits" suddiviso per singolo contratto.

Chiarimenti:

Si rimanda al chiarimento 23. Nel rispetto della normativa di cui al D.lgs del 196 del 2003, i dettagli richiesti non sono suscettibili di diffusione in questa sede.

31) Quesito 31:

Si chiede di specificare se è previsto, per la gestione delle fatturazioni e degli incassi, un remote banking dal quale visualizzare i conti correnti messi a disposizione per la gestione delle commesse.

Chiarimenti:

Ad oggi non è previsto un servizio di remote banking.

32) Quesito 32:

Punto 8.1, lett. a) della Lettera di Invito e "Schema di Dichiarazione Sostitutiva a conferma" (All. 1 alla Lettera di Invito). Si chiede di chiarire se:

- a) ai fini della dichiarazione di insussistenza delle cause ostative previste dall'art. 38 del D.Lgs. 163/06 s.m.i., debba essere presa in considerazione la data di pubblicazione del bando di gara ovvero la data di ricezione della lettera di invito;*
- b) la dichiarazione di insussistenza delle cause ostative di cui alle lettere b), c) ed m-ter), comma 1, art. 38 del D.Lgs. 163/06 s.m.i. (come previsto nel testo vigente, modificato dal D.L. 13 maggio 2011, n. 70), debba essere resa dai soli soggetti che, alla data di riferimento (come indicata sub a), rivestono le cariche ivi indicate, non anche da quelli che hanno rivestito tali cariche nel triennio antecedente.*

Chiarimenti:

Si rinvia al chiarimento n. 9.

33) Quesito 33:

Punto 8.1, lett. b) della Lettera di Invito. Si chiede di chiarire se:

per "Elenco di Dettaglio del Patrimonio Immobiliare da Reddito", da restituire debitamente sottoscritto, unitamente alla Lettera di Invito all'atto della presentazione dell'offerta, si intendano gli elenchi completi delle unità immobiliari da reddito e dei terreni di proprietà di codesta Amministrazione Aggiudicatrice, ovvero il solo prospetto riassuntivo delle stesse, contenuto nell'Allegato 2 alla Lettera di Invito.

Chiarimenti:

Per "Elenco di Dettaglio del Patrimonio Immobiliare da Reddito" si intendono gli elenchi completi di cui all'allegato 2 della Lettera di invito.

34) Quesito 34:

Punto 8.1, lett. f) della Lettera di Invito. Si chiede di chiarire se:

la dichiarazione ivi prevista, relativa alla "c.d. riserva di subappalto", debba essere resa: con ulteriore specifica dichiarazione in un separato contesto documentale, ovvero sia sufficiente la dichiarazione di identico contenuto già contenuta nel form della "Dichiarazione Sostitutiva a Conferma", allegata sub 1) alla Lettera di Invito.

Chiarimenti:

Al fine di soddisfare la previsione di cui al punto 8.1, lett. f) della Lettera di Invito, è sufficiente compilare l'apposita sezione contenuta nel form della "Dichiarazione Sostitutiva a Conferma" allegato sub 1 alla Lettera di Invito (pag. 4).

35) Quesito 35:

Punto 8.3, lett. B.3) della Lettera di Invito. Si chiede di chiarire se:

la dichiarazione ivi prevista, relativa alla specificazione delle "parti della Fornitura e Servizi Accessori" che saranno eseguite dalle singole imprese raggruppate, debba essere resa: con ulteriore specifica dichiarazione in un separato contesto documentale, ovvero sia sufficiente la dichiarazione di identico contenuto già contenuta nel form della "Dichiarazione Sostitutiva a Conferma", allegata sub 1) alla Lettera di Invito.

Chiarimenti:

Ai fini della riconferma della specificazione delle parti della Fornitura e dei Servizi Accessori che saranno eseguite dalle singole imprese raggruppate o consorziate, è sufficiente compilare l'apposita sezione contenuta nel form della "Dichiarazione Sostitutiva a Conferma" allegato sub 1 alla Lettera di Invito (pag. 3).

36) Quesito 36:

Art. 14 del Disciplinare di Gara (Criteri di valutazione dell'offerta economica – lett. C) ed art. 13, comma 3, lett. c) dello Schema di Contratto. Si chiede di chiarire:

che cosa si intende per "valore catastale iniziale dell'Unità Immobiliare", anche con specifico riferimento alle Particelle Immobiliari di Terreni, tenuto anche conto del fatto che nell'Allegato 2 alla Lettera di Invito, "Dettaglio del Patrimonio Immobiliare da reddito", il valore catastale non è indicato per circa il 10% delle Unità Immobiliari.

Chiarimenti:

Per valore catastale iniziale si intende la valorizzazione attribuita a ciascuna unità immobiliare e/o particella di terreno, quale risultante dai registri catastali all'atto della presa in carico da parte dell'affidatario. Nel caso in cui non sia indicato nell'elenco di cui al quesito, il valore catastale iniziale corrisponde comunque con la valorizzazione esposta dai registri catastali al momento della presa in carico dell'unità immobiliare e/o particella di terreno.

37) Quesito 37:

Art. 15, comma 11 dello Schema di Contratto. Si chiede di chiarire:

le modalità di svincolo progressivo della garanzia prestata dall'appaltatore ai sensi dell'art. 113 del D.Lgs. 163/2006 s.m.i. In particolare, si chiede di chiarire se ai fini dello svincolo codesta Amministrazione rilascerà all'uopo apposita dichiarazione attestante

l'avvenuta esecuzione delle prestazioni (analogamente ai SAL previsti dall'art. 113), da produrre all'Ente garante.

Chiarimenti:

Ai sensi del citato art. 113 del D.Lgs. 163/06, comma 3°, secondo periodo, ai fini dello svincolo progressivo della cauzione definitiva è sufficiente la sola consegna degli stati di avanzamento all'istituto garante o di analogo documento, che saranno rilasciati dietro richiesta dell'appaltatore.

38) Quesito 38:

Art. 2.9, art. 4 del Capitolato Tecnico. Si chiede di chiarire se:

l'attività di verifica dei fascicoli immobiliari è da intendersi comunque connessa al trasferimento degli immobili (vendita/apporto) o viene svolta indipendentemente da detto trasferimento.

Chiarimenti:

L'attività di verifica dei fascicoli immobiliari deve essere svolta dall'appaltatore indipendentemente dalle attività di vendita/apporto.

39) Quesito 39:

In data 07/11/2011, abbiamo constatato l'impossibilità di effettuare il versamento relativo all'AVLP in quanto il CIG non risultava ancora attivo.

In data 08/11/2011 nel provare ad effettuare il pagamento, abbiamo riscontrato che la data di scadenza della gara indicata nel sito dell'AVLP è il 06/12/2011, in luogo del 30/11/2011, data indicata nella lettera d'invito.

Quanto sopra premesso, si chiede di confermare che la data di presentazione dell'offerta è il giorno 30/11/2011.

Chiarimenti:

La procedura per il pagamento del CIG è stata perfezionata a cura della Stazione Appaltante.

Si conferma la scadenza delle offerte riportata nella Lettera di Invito.

40) Quesito 40:

In riferimento al paragrafo 3.1 del Capitolato Tecnico, relativamente ai passaggi in cui vengono descritti, a titolo esemplificativo e certamente non esaustivo, due casi di

manutenzione ordinaria per il comparto edile e quello impiantistico (rispettivamente: rifacimenti completi dei servizi bagni e cucine all'interno degli alloggi - impermeabilizzazione dei lastrici solari comuni per l'edile e sostituzione dei singoli componenti presenti nell'ambito delle centrali termiche - sostituzione dei singoli componenti nell'ambito degli impianti elevatori)

- a. si chiede a codesto spettabile Ente di chiarire se tali indicazioni esemplificative sono comunque da intendersi come successive alle preliminari attività ispettivo-valutative dello stato manutentivo reale riscontrato (manutenzione preventiva - correttiva - migliorativa) in quanto, rifacimenti completi e sostituzioni diffuse di componenti che, per come definiti negli esempi, appaiono in ogni caso obbligatori e non vincolati alle attività ispettivo-valutative di cui sopra, sono oggetto di preliminare attività progettuale dedicata e di conseguente stima economica e, quindi, inseribili tra gli interventi manutentivi straordinari (rif. Paragrafo 3.2 del Capitolato Tecnico) e non sicuramente tra gli Ordinari*
- b. nel caso invece si intendesse che queste particolari manutenzioni siano, a prescindere dalle preliminari verifiche ispettivo-valutative, di tipo Ordinario si chiede a codesto spettabile Ente di fornire l'elenco completo degli immobili e delle centrali termiche in cui eseguire questi rifacimenti completi/sostituzioni componenti in modo da valutare in modo corretto lo sconto da applicare al punto B.1 dell'Offerta Economica.*

Chiarimenti:

In relazione ai quesiti proposti, si rappresenta quanto segue:

- a) si conferma che le attività indicate *sub* il precedente quesito a) rientrano tra le attività di manutenzione "ordinaria", essendo complessivamente intese alla conservazione e/o al ripristino della funzionalità del bene e dell'integrità del suo valore economico attraverso opere di riparazione e/o sostituzione dell'esistente, secondo le norme ISO citate nel richiamato paragrafo 3.1 del Capitolato Tecnico, e non comportando alterazioni strutturali o innovazioni ai sensi di quanto invece precisato dal successivo paragrafo 3.2 del Capitolato stesso con riferimento alla manutenzione "straordinaria".**

Per un'ulteriore esemplificazione delle corrispondenti attività, si rimanda al chiarimento n. 2;

- b) l'entità delle lavorazioni di manutenzione ordinaria di cui al precedente punto b) può essere desunta, in termini statistici, dal dato di vetustà media del patrimonio immobiliare (compreso tra i 40 e i 50 anni), attraverso l'applicazione delle regole di esperienza comunemente adottate dagli operatori di settore per la valutazione dei portafogli immobiliari.**

Al riguardo, si vorrà tenere in considerazione che gli immobili in questione sono stati sottoposti a continuative attività di manutenzione ordinaria nel senso più generale del termine mirata al mantenimento della cosa locata e comunque connessa a fenomeni di obsolescenza, adeguamento normativo, verifiche periodiche degli Organi preposti. Questi ultimi, in particolare per quanto concerne le centrali termiche e gli impianti elevatori.

41) Quesito 41:

In riferimento al paragrafo 3.1 del Capitolato Tecnico, si chiede a codesto spettabile Ente di chiarire se i componenti, i materiali, i ricambi e quanto necessario alla realizzazione della manutenzione ordinaria (manutenzione preventiva – correttiva – migliorativa) siano a carico dell'Appaltatore o dell'Istituto.

Chiarimenti:

Si conferma che i componenti, i materiali, i ricambi e quanto necessario alla realizzazione della manutenzione ordinaria (manutenzione preventiva – correttiva – migliorativa) sono a carico dell'Appaltatore.

42) Quesito 42:

Con riferimento all'Allegato 5 alla lettera di invito, "Schema di contratto", Art. 11, 1° comma, si chiede conferma che "i dati amministrativi, contabili e tecnici del Patrimonio immobiliare raccolti su supporto magnetico" che l'Istituto si impegna a mettere a disposizione dell'Appaltatore, sono tutti in formato tabellare importabile come flusso in maniera automatica (es. formato excel, .csv, etc.) e non solo versione digitalizzata di documentazione cartacea (es. immagini generate da scanner).

Chiarimenti:

Si conferma che i dati messi a disposizione degli Operatori sono in formato tabellare ed in particolare EXCEL, csv. Non sono utilizzati documenti cartacei da scansione.

43) Quesito 43:

Con riferimento al Capitolato Tecnico, par. 2.9 "Fascicolo Immobiliare", si chiede conferma che l'elenco degli interventi manutentivi da allegare al Fascicolo Immobiliare, per la quota parte riguardante gli anni precedenti alla presa in carico da parte dell'Appaltatore, sarà fornito dall'Istituto o dagli attuali gestori.

Chiarimenti:

Si conferma.

44) Quesito 44:

Si chiede conferma che i valori da esprimere con riferimento al disciplinare di gara — art. 14 — punto 7 (criteri di valutazione dell'offerta economica) siano i seguenti:

A.2 — A.3 — A.4 — il valore ivi espresso sia da intendersi quale percentuale offerta (e non ribasso percentuale come invece indicato in tabella pag. 25 e nell'Allegato 3 — Modello di Offerta Economica);

B.1 — il valore ivi espresso sia da intendersi quale valore forfettario unitario (e non ribasso percentuale come indicato in tabella pag. 26 e nell'Allegato 3 - Modello di Offerta Economica);

C.1 - C.2 — il valore ivi espresso sia da intendersi quale percentuale offerta (e non ribasso percentuale come indicato in tabella pag. 27 e nell'Allegato 3 — Modello di Offerta Economica).

In conseguenza di ciò, qualora confermato, si chiede di poter ricevere l'Allegato 3 - Modello di offerta economica" corretto.

Chiarimenti:

Si conferma, rimandandosi ai chiarimenti nn. 1 e 12. Si rimanda all'All. sub 2 al presente documento "Schema offerta economica"

45) Quesito 45:

Con riferimento al criterio B.1 si chiede altresì di confermare che esso si riferisce ai servizi descritti ai paragrafi 3 "Gestione e conduzione tecnica", 3.1 "Servizi di Manutenzione Ordinaria" e 3.1.1 "Reperibilità" del Capitolato Tecnico e non al paragrafo 3.3 come riportato in tabella.

Chiarimenti:

Si rimanda al chiarimento n. 27.

46) Quesito 46:

Con riferimento alle modalità di presentazione della Relazione Tecnica — punto B.1), sotto-punto 8.2), pag. 10 della Lettera d'invito, si chiede se è possibile utilizzare alcuni fogli in formato A3. In caso affermativo si chiede di confermare che, nel computo delle 70 pagine complessive, ogni singolo foglio A3 utilizzato, deve essere conteggiato come due fogli A4.

Si chiede, inoltre, di confermare che la prescrizione relativa alla dimensione minima dei caratteri (Verdana - 11 punti) debba essere applicata al testo della Relazione escludendo le tabelle, le immagini, i grafici e le eventuali tabelle inserite sotto forma di immagine contenute nella Relazione stessa.

Chiarimenti:

Si conferma.

47) Quesito 47:

Con riferimento all'Allegato 4 — Capitolato tecnico — art. 1 — II° paragrafo di pag. 5" ed all'art. 5 — comma 9 dello Schema di contratto", si prega di confermare che nella fase di avvio l'attività di "bollettazione" sarà remunerata in base alla percentuale offerta da applicare al valore complessivo dei canoni di locazione o indennità incassati (compenso definito sulla base del criterio A.2 di pag. 26 del Disciplinare di Gara) e che i "servizi di emergenza" saranno remunerati a misura.

Chiarimenti:

Si conferma.

48) Quesito 48:

Si chiede conferma che le unità immobiliari di cui all'Allegato 2 della Lettera d'invito" costituiscano l'intero perimetro del patrimonio immobiliare oggetto dell'appalto e, quindi, della gestione (amministrativa e tecnica) e della vendita secondo le procedure richiamate all'art. 4 — comma 5 del Disciplinare di gara. Si chiede altresì conferma che gli immobili attualmente gestiti da I.GE.I S.p.A. e contenuti nel suddetto "Allegato 2" saranno consegnati all'Appaltatore con le tempistiche e le modalità di cui all'art. 5 dello Schema di Contratto, ovvero prima della conclusione della procedura di liquidazione.

Chiarimenti:

Come specificato all'art. 4, comma 7, punto i) del Disciplinare di gara, la consistenza del Patrimonio Immobiliare potrà subire variazioni, in aumento o in diminuzione, in corso di affidamento e/o di esecuzione del Contratto, in relazione all'accertamento di ulteriori cespiti patrimoniali, alla realizzazione o all'acquisizione di nuovi immobili ovvero alla dismissione di parte del Patrimonio.

Per quanto concerne i tempi di affidamento del patrimonio attualmente in gestione I.Ge.I. S.p.A., si rinvia alla previsione di cui all'art. 3, comma 4, dello schema di contratto allegato alla Lettera di Invito.

49) Quesito 49:

Si chiede di confermare che le attività di manutenzione delle aree a verde saranno contabilizzate sulla base dell'Allegato 4 alla lettera di invito, "listino prezzi", al netto del ribasso offerto in sede di gara.

Chiarimenti:

Nel confermare i contenuti dei punti 3.2 (INTERVENTI MANUTENTIVI STRAORDINARI) e 3.4 (ATTIVITÀ DI MANUTENZIONE DELLE AREE A VERDE) dal Capitolato Tecnico, si puntualizza che gli interventi di manutenzione ordinaria a carico dell'Appaltatore, eseguiti su terreni non locati e che non rappresentano aree di sedime di edifici, si intendono tutte le operazioni necessarie per lo sfalcio dell'erba, la potatura degli alberi, l'estirpazione di arbusti e piante ingombranti con relativa zolla, i decespugliamenti, con cadenza semestrale, nella fascia di rispetto di 5 metri di profondità lungo tutto lo sviluppo dei confini. Restano altresì intesi a carico dell'Appaltatore gli interventi di integrazione e riparazione delle recinzioni.

Gli interventi sopra previsti, da effettuare nella fascia di rispetto di 5 metri di profondità lungo lo sviluppo dei confini dei terreni non locati, nonché gli interventi di integrazione e riparazione delle recinzioni, verranno remunerati sulla base del canone di cui al Disciplinare (art. 14, comma 7, punto B.1), ribassato in sede di gara e moltiplicato per ciascuna particella di terreno oggetto del servizio.

Gli interventi di manutenzione straordinaria verranno invece compensati secondo quanto previsto all'allegato 4 della lettera d'invito, al netto del ribasso offerto.

50) Quesito 50:

Si chiede di chiarire che l'importo annuo previsto quale canone a base d'asta per il servizio B.2 "Servizi di pulizie", sia da considerare quale budget di spesa annuo che sarà contabilizzato sulla base dell'Allegato 4 alla lettera di invito, "listino prezzi", al netto del ribasso offerto in sede di gara.

Chiarimenti:

Si conferma.

51) Quesito 51:

In riferimento a quanto riportato a pag. 20 del Capitolato Tecnico:

"A titolo esemplificativo e certamente non esaustivo sono da intendersi manutenzioni ordinarie impiantistiche la sostituzione dei singoli componenti presenti nell'ambito delle centrali termiche fatta esclusione del generatore di calore [...]"

Si chiede di confermare che gli interventi di manutenzione effettuati all'interno delle singole unità immobiliari saranno sì eseguiti dall'Appaltatore ma verranno remunerati "a misura" secondo le disposizioni indicate al paragrafo 3.3 dello stesso documento.

Chiarimenti:

Si sottolinea che tutti gli interventi di manutenzione ordinaria da realizzarsi all'interno di singole unità immobiliari, nell'ambito dei servizi generali, nelle parti comuni e nelle centrali termiche, come definiti nel Capitolato Tecnico, nonché quelli elencati a titolo esemplificativo e non esaustivo nell'ambito di detto elaborato e meglio precisati nei presenti chiarimenti, sono a carico dell'Appaltatore e verranno compensati esclusivamente con il canone.

Si rimanda ai chiarimenti nn. 2 e 40.

52) Quesito 52:

In riferimento a quanto riportato a pag. 20 del Capitolato Tecnico:

"A titolo esemplificativo e certamente non esaustivo sono da intendersi manutenzioni ordinarie edili i rifacimenti completi dei servizi, bagni e cucine all'interno degli alloggi, [...]"

Si chiede di confermare che trattasi di refuso e, pertanto, le stesse saranno remunerate "a misura" secondo le disposizioni indicate al paragrafo 3.3 dello stesso documento.

Chiarimenti:

È volontà della stazione appaltante che tutte le attività di manutenzione ordinaria come previste dalle norme e specificate nel Capitolato Tecnico si intendono a carico dell'Appaltatore, fermo restando che gli elencati rifacimenti parziali o totali devono essere intesi come eventi manutentivi di carattere non ricorrente, che scaturiscono da valutazioni di antieconomicità o irreparabilità nel corso dello svolgimento dell'attività manutentiva preventiva, correttiva e migliorativa.

Si sottolinea, quindi, che gli interventi di manutenzione ordinaria devono essere finalizzati al mantenimento ed alla conservazione della proprietà, per garantire il pieno e pacifico godimento della cosa locata, per ripristinare guasti o rotture di parti di edificio, delle parti comuni e delle unità immobiliari, ovviamente quando tali interventi sono previsti a carico del proprietario.

Si rimanda ai chiarimenti nn. 2, 40 e 51.

53) Quesito 53:

In riferimento all'art. 5 del Disciplinare (Importo a base di gara), si chiede di confermare il supposto calcolo per la determinazione del corrispettivo unitario "€/anno/Unità Immobiliare":

Servizio		Importo Annuale compresi Oneri di Sicurezza	Inc. % sul totale	Oneri di sicurezza	Importo annuale esclusi Oneri di Sicurezza	Unità Immobiliari	€/anno/Unità Immobiliare
B)	Servizi di gestione e conduzione tecnica						
b.1)	Servizi di gestione e conduzione tecnica	€ 4.000.000,00	59,70%	€ 179.104,48	€ 3.820.895,52	12.715	€ 300,50
b.2)	Servizi di pulizia	€ 200.000,00	2,99%	€ 8.955,22	€ 191.044, 78		
b.3)	Lavori di manutenzione	€ 2.500.000,00	37,31%	€ 111.940,30	€ 2.388.059,70		
	Totale	€ 6.700.000,00	100,00%	€ 300.000,00	€ 6.400.000,00		

Nel caso in cui sia confermato il suddetto calcolo, si chiede di confermare che le attività da eseguirsi su terreni non locati di proprietà dell'Istituto saranno sì di competenza dell'Appaltatore ma remunerate a misura sulla base dei listini prezzi soggetti a ribasso.

Chiarimenti:

Anche per quanto concerne le attività manutentive da eseguirsi su terreni non locati si ribadisce il contenuto dei chiarimenti nn. 2, 40 e 51, e si aggiunge che il corrispettivo unitario si intende applicato per ogni singola particella catastale.

54) Quesito 54:

Si chiede di chiarire se l'elenco denominato "Impianti e custodi" contenuto nell'All.2 Dettaglio immobili, impianti, custodi, monte canoni.xls (circa 120 immobili), sia da considerarsi quale elenco completo degli impianti elevatori e dei custodi presenti nel patrimonio immobiliare dell'Istituto (12.715 immobili totali). In caso contrario, al fine di poter meglio valutare la consistenza impiantistica degli impianti elevatori e degli stabili con presenza di custode, si richiede il dettaglio completo di tutti gli immobili.

Chiarimenti:

Si confermano i dati rilevabili nell'allegato n. 2.

55) Quesito 55:

Al punto 8.1 della Lettera di Invito a presentare offerta (pag. 8) è previsto che "...ai fini dell'attestazione dell'insussistenza delle cause ostative di cui alle lettere b), c) ed m-ter del comma 1° dell'art. 38 del D.Lgs. 163/06, le relative dichiarazioni dovranno essere personalmente rese, a pena di esclusione, da tutti i soggetti che, alla data di pubblicazione del Bando di Gara e nel triennio precedente tale data, hanno rivestito le seguenti cariche:

- *titolare dell'impresa e direttore tecnico, in caso di impresa individuale;*
- *socio o direttore tecnico, in caso di società in nome collettivo;*
- *socio accomandatario e direttore tecnico, in caso di società in accomandita semplice;*
- *amministratore munito del potere di rappresentanza e direttore tecnico, in caso di altro tipo di società.*

Con specifico riferimento all'insussistenza di cause di esclusione di cui all'art. 38, comma 1°, lettera c) del D.Lgs. 163/2006, si ricorda che la dichiarazione va resa anche per i soggetti ivi indicati cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di ricezione della Lettera di Invito. La dichiarazione sostitutiva relativa ai soggetti cessati potrà essere resa anche ai sensi dell'art. 47, comma 2°, del D.P.R. 445/2000, da parte del solo rappresentante dell'Offerente".

Il secondo periodo della previsione sopra riportata non é di agevole interpretazione in quanto disciplina nuovamente le modalità con le quali dovrà essere resa la dichiarazione di cui all'art. 38, lett. c) del D.Lgs. n. 163/2006, già ricompresa nel primo periodo.

Ciò posto, si prega di confermare che la dichiarazione di cui all'art. 38, lett. c) del D.Lgs. n.163/2006 dovrà essere resa dai soggetti cessati dalla carica nel triennio precedente alla pubblicazione del bando, nonché da eventuali soggetti cessati dalla carica nel periodo intercorrente tra la pubblicazione del bando e la presentazione dell'offerta e quindi, se dovranno essere rese due distinte dichiarazioni, ovvero se quella del secondo periodo sia da ritenersi compresa in quella resa ai sensi del primo periodo.

Inoltre, posto che nel primo periodo sembrerebbe essere indicato che le dichiarazioni per i soggetti cessati dovranno essere rese, a pena di esclusione, personalmente, mentre nel secondo periodo si afferma che tali dichiarazioni potranno essere rese per essi anche da parte del legale rappresentante della società, si prega di chiarire quali delle due opzioni sia da ritenere prevalente e quindi, se sia sufficiente che le dichiarazioni relative ai

Procedura ristretta di carattere comunitario, ai sensi dell'art. 55, 6° comma, del D.Lgs. n. 163 del 12 aprile 2006, volta all'affidamento dei «*Servizi di gestione amministrativa, tecnica e di supporto alla valorizzazione del patrimonio immobiliare da reddito dell'INPS*»

cessati siano rese dal legale rappresentante, ovvero se occorra anche che i cessati rendano separate ed autonome dichiarazioni.

Chiarimenti:

Si rinvia al chiarimento n. 9.