



Data di pubblicazione: 06/12/2018

Nome allegato: *risposta ai quesiti n. 4-43.pdf*

CIG: 76499255D0;

Nome procedura: *Procedura aperta in ambito comunitario, ai sensi dell'art. 60 d.lgs. n. 50/2016 per l'affidamento della "Gestione amministrativa, tecnica e di supporto alla valorizzazione del patrimonio immobiliare da reddito dell'INPS".*

**ISTITUTO NAZIONALE PREVIDENZA SOCIALE**

Direzione Centrale Acquisti e Appalti

Risposte ai quesiti

**Procedura aperta in ambito comunitario, ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. n. 50/2016,
"Gestione amministrativa, tecnica e di supporto alla valorizzazione del patrimonio
immobiliare da reddito dell'INPS**

QUESITO N. 4**Domanda:**

Il disciplinare di gara, all'art. 8 (criteri di selezione) punto c.3, chiede l'elenco dei contratti aventi ad oggetto servizi di gestione amministrativa e tecnica su beni immobili di terzi, eseguiti negli ultimi tre anni antecedenti la pubblicazione del bando, con l'indicazione degli importi, delle date e dei destinatari, specificando che dall'elenco dovrà risultare che il concorrente ha gestito un numero di unità immobiliari non inferiore a 7.500 nel predetto periodo di riferimento. Ciò posto, si rileva che nell'allegato 9 al punto B.I.3 (pag. 18) inerente la dichiarazione di possesso delle capacità tecniche e professionali – corrispondente al punto c) di pag. 16 del disciplinare di gara – manca una tabella nella quale inserire i dati e le informazioni di cui sopra, ivi incluso il numero delle unità immobiliari gestite. Si chiede pertanto, di voler fornire indicazioni al riguardo o di voler provvedere alla modifica/ integrazione dell'allegato 9.

Risposta: il concorrente dovrà inserire nella busta A, relativa alla documentazione amministrativa, una tabella nella quale riportare i dati e le informazioni richieste dall'art. 8, punto c. 3 del disciplinare di gara, ivi incluso il numero delle unità immobiliari gestite.

QUESITO N. 5**Domanda:**

Si chiede di confermare che, ai fini del requisito di cui all'art. 8, b) II (fatturato specifico maturato per servizi di gestione integrata immobiliare erogata in modo unitario negli ultimi tre esercizi finanziari), il concorrente possa ritenere soddisfatto il requisito laddove sia in possesso di fatturato maturato negli ultimi tre esercizi

finanziari nell'ambito di contratti stipulati sotto Convenzione Consip Facility Management (FM) e Convenzione Consip Servizio Energia (SIE2).

Risposta: Richiamati i contenuti dell'art.8, lett.b) II su *"un fatturato specifico, maturato per servizi di gestione integrata immobiliare erogata in modo unitario negli ultimi tre esercizi finanziari..."*, si conferma che il requisito può considerarsi soddisfatto anche in presenza di fatturato maturato negli ultimi tre esercizi finanziari nell'ambito di contratti per lo svolgimento di servizi assimilabili anche in parte ai servizi richiesti (Cons. Stato, Sez. III, 23.08.2018 n.5040; Cons. Stato, sez. V, 31.05.2018, n. 3267; Linee Guida ANAC n. 1).

QUESITI N. 6 – 9

L'operatore economico intende partecipare alla gara in forma di RTI con altri operatori economici, all'interno del quale RTI si occuperà dei "servizi di gestione amministrativa e giuridica (Property management)" di cui all'Art. 3, comma 4, lett. a), del Disciplinare di gara. La Società ha avviato con idoneo Ente di certificazione, nel mese di settembre 2018, un procedimento per la certificazione dei propri processi di property management secondo lo standard UNI EN ISO 9001:2015. Tale procedimento si concluderà con la visita di certificazione già programmata per il mese di febbraio 2019. La pendenza di tale procedimento potrà essere dimostrata in sede di gara con la produzione di apposita attestazione rilasciata dall'Ente di certificazione.

Ai fini della partecipazione alla gara, pertanto, si formulano i seguenti quesiti con riferimento al criterio di selezione di cui all'Art. 8, comma 1, lett. c.1), del Disciplinare di gara (possesso della certificazione di qualità UNI EN ISO 9001:2015), si chiede di confermare che:

domanda: la predetta attestazione di pendenza - alla data di scadenza del termine di presentazione delle offerte - del procedimento di certificazione ISO 9001.2015, rilasciata dall'Ente di certificazione, possa essere ritenuta ammissibile ai fini del riconoscimento del criterio di selezione di cui all'Art. 8, comma 1, lett. c.1), del Disciplinare di gara;

risposta: non si conferma, in quanto il concorrente deve essere in possesso dei requisiti di partecipazione alla data di scadenza della presentazione delle offerte.

domanda: la predetta attestazione possa considerarsi quale "prova idonea soddisfare le norme di garanzia della qualità richiesta" nelle more del rilascio della certificazione di qualità UNI EN ISO 9001:2015;

risposta: non si conferma, si cfr. risposta al quesito precedente.

domanda: ove quanto richiesto nei 2 quesiti precedenti non fosse ritenuto ammissibile, sia in ogni caso possibile ricorrere all'istituto dell'avvalimento per il requisito in parola;

risposta: si conferma, è possibile ricorrere all'istituto dell'avvalimento;

domanda: l'Art. 12, comma 1, del Disciplinare di gara, recante "Avvalimento dei requisiti", rinvia all'art. 7, comma 1, lett. b) e c), per mero errore materiale e che lo stesso debba, invece, intendersi correttamente riferito all'art. 8, comma 1, lett. b) e c), del Disciplinare di gara medesimo;

risposta: si conferma che trattasi di mero errore materiale, pertanto è da intendersi corretto il riferimento all'art. 8, comma 1, lett. b) e c), del Disciplinare di gara medesimo.

QUESITO N. 10

Domanda: Si chiede di confermare che, nel caso si voglia ricorrere al subappalto, sia sufficiente indicare complessivamente un minimo di tre subappaltatori per i Servizi di Gestione e Conduzione Tecnica di cui al punto 2) della tabella a pag. 11 del Disciplinare.

Risposta: non si conferma; ai sensi dell'art. 105, comma 6, d.lgs. n. 50/2016 si deve indicare una terna per ogni categoria omogenea di servizio prestazionale, fermo restando il limite del 30% dell'importo complessivo del contratto.

QUESITO N. 11

Domanda:

La scrivente ha rilevato un'incongruenza tra quanto indicato all'art. 4 del Disciplinare di Gara e gli Allegati relativi alle unità immobiliari. In particolare, il Disciplinare informa che le unità principali sono circa n.15600, mentre gli Allegati 3 e 4 portano ad un totale di quasi n. 20000 unità principali. Il tutto peraltro con oltre n. 4000 unità identificate da categorie catastali del gruppo C e da numerosi record apparentemente doppi. Si chiede pertanto di avere conferma del numero corretto delle unità principali, oltre che di informazioni in merito alle loro superfici, alla loro destinazione d'uso, alla situazione locativa, alle unità ubicate in immobili di proprietà cielo terra dell'Istituto ed alle unità viceversa in condominio.

Risposta: Si conferma la consistenza del patrimonio immobiliare di proprietà dell'Istituto come correttamente indicato nell'art. 4 del Disciplinare di Gara e nel punto 1 del Capitolato Tecnico (vedasi All. 3 errata corregge pubblicato in data 29 novembre sul sito dell'Istituto www.inps.it, "Avvisi, bandi e fatturazione, Gare, Bandi di gara, In corso"); si forniscono le informazioni richieste integrando i file di cui all' All.3 "Unità principali già in gestione indiretta" sopraindicato e all'All. 4 "Unità principali già in gestione diretta" con i dati relativi a superfici, numero di vani e situazione locativa, ove disponibili. Quanto alla destinazione d'uso, si rinvia al dato fornito relativamente alla categoria catastale. Si allegano separatamente, inoltre, i file contenenti l'elenco degli stabili di proprietà cielo-terra, sempre distinti per gestione diretta e indiretta.

QUESITO N. 12

Domanda: Con riferimento all'art. 15 (Modalità di valutazione delle Offerte) del Disciplinare, il punto 7.2 dei criteri di valutazione dell'Offerta tecnica riporta una frase tronca: "*Assistenza tecnica e interfaccia con l'Istituto in termini di modalità e completezza del flusso informativo diretto all'Istituto al fine del miglior svolgimento delle sue funzioni di controllo, monitoraggio e indirizzo e della più ampia garanzia di*". Si prega la Stazione Appaltante di completare il criterio di valutazione.

Risposta: si riporta la dicitura completa "assistenza tecnica e interfaccia con l'Istituto in termini di modalità e completezza del flusso informativo diretto all'Istituto al fine del miglior svolgimento delle sue funzioni di controllo, monitoraggio e indirizzo e della più ampia garanzia di trasparenza ed accessibilità a tutti i dati e gli atti caratterizzanti la gestione".

QUESITO N. 13

Domanda: Con riferimento al Disciplinare di Gara, a pag. 6, si cita, sotto la descrizione dei 'Servizi di Gestione e Conduzione Tecnica', il '*servizio energia per la gestione del calore e degli impianti di riscaldamento e raffrescamento*'. Si prega la Stazione Appaltante di precisare cosa si intenda per 'servizio energia'.

Risposta: Con la dizione "servizio energia per la gestione del calore e degli impianti di riscaldamento e raffrescamento" deve intendersi "il complesso di attività finalizzate alla gestione degli impianti e al buon funzionamento degli stessi. E' esclusa la fornitura del combustibile e dell'energia elettrica necessaria, e sono comprese a titolo esemplificativo: la conduzione, comprendente la gestione, l'esecuzione di regolazioni, impostazioni, misurazioni e controlli, nel rispetto delle norme in materia di sicurezza, di contenimento dei consumi energetici e di salvaguardia ambientale; la manutenzione ordinaria, comprendente la fornitura e posa in opera, di materiali di consumo e componenti accessori il cui deterioramento è connesso al funzionamento dell'impianto stesso; la vigilanza sulla regolarità e correttezza della fornitura del combustibile da parte della Società fornitrice; l'assunzione del ruolo di Terzo Responsabile ai sensi del D.P.R. 26/8/1993 n. 412 e ss.mm. e ii."

QUESITO N. 14

Domanda: Con riferimento al criterio di valutazione dell'Offerta Tecnica n. 1.1 indicato a pag. 39 del Disciplinare di Gara, si chiede di confermare che l'"elaborato grafico rappresentativo della composizione e organizzazione delle risorse coinvolte e degli strumenti di coordinamento fra i diversi servizi erogabili sul patrimonio" sia da considerarsi non compreso nelle 30 pagine della Relazione Tecnica, ed in quanto tale, possa essere prodotto in un formato superiore all'A4.

Risposta: si conferma che l'"elaborato grafico rappresentativo della composizione e organizzazione delle risorse coinvolte e degli strumenti di coordinamento fra i diversi servizi erogabili sul patrimonio" non è da considerarsi compreso nelle 30 pagine della Relazione Tecnica.

QUESITO N. 15

Domanda: Con riferimento alla Relazione Tecnica di cui all'art. 13 punto 16 del Disciplinare di Gara, si chiede di specificare se, per agevolare la chiarezza espositiva, potranno essere utilizzati formati di pagina diversi da ISO A4, rapportandoli proporzionalmente al formato indicato (ad esempio una pagina A3 equivale a due pagine A4) e comprendendoli nel numero massimo di 30 pagine A4 richieste.

Risposta: non possono esser utilizzati formati di pagina diversi da "A4".

QUESITO N. 16

Domanda: Si chiede di indicare, ai sensi dell'articolo 48 comma 2 del D.lgs. 50/2016, quali tra le prestazioni oggetto di appalto sono principali e quali secondarie.

Risposta: trattasi di affidamento della gestione integrata dei servizi amministrativi, dei servizi di conduzione tecnica e dei servizi di supporto alla valorizzazione del patrimonio immobiliare da reddito; pertanto, non è individuabile una prestazione principale e una prestazione secondaria.

QUESITO N. 17

Domanda: Si chiede di confermare che possa partecipare alla procedura un RTI nel quale la mandataria assuma i servizi di gestione e conduzione tecnica, mentre le

mandanti assumano rispettivamente i servizi di gestione amministrativa e di supporto alla valorizzazione.

Risposta: si cfr. risposta al quesito n. 16.

QUESITO N. 18

Domanda: Si chiede di confermare che in caso di ATI il punteggio del criterio di valutazione previsto al punto 1.3 del disciplinare possa essere attribuito anche nel caso in cui le certificazioni richieste (ISO 37001:2016, BSOHSAS 18001, SA 8000) siano possedute cumulativamente dal RTI e comunque almeno da uno dei componenti dell'ATI.

Risposta: non si conferma, ai fini dell'attribuzione del punteggio le certificazioni richieste devono essere possedute da tutti i componenti del RTI.

QUESITO N. 19

Domanda:

Al fine di formulare al meglio le ipotesi di scambio di informazioni tra l'Appaltatore e l'Istituto, si chiede di specificare quali sono i sistemi informativi attualmente impiegati da codesta Spettabile Stazione Appaltante e le eventuali specifiche, utili a formulare, in sede di offerta, una valutazione sulle implementazioni per l'interfaccia con i SW proposti dall'Offerente.

Risposta: Il sistema applicativo in uso dalla Stazione Appaltante è il sistema "Gempi" sviluppato in ambiente MS.NET, database SQL SERVER. Lo scambio dei flussi informatici tra l'Istituto e il Gestore avviene, secondo protocolli concordati, attraverso invio di flussi in formato testo delimitato da separatore elenco (.CSV).

Le modalità di accesso da postazioni interne all'Istituto a sistemi esterni possono essere di molteplice varietà, per cui non è possibile fornire indicazioni univoche; in ogni caso l'accesso ad applicativi esterni, sia che si tratti di accesso tramite Internet, che è gestito tramite server proxy, sia che si tratti di accesso con rete virtuale dedicata, come ad esempio VPN, implica risvolti sulla sicurezza e sul trattamento dei dati sensibili, che andranno analizzati e risolti in relazione alle caratteristiche della tipologia di applicativo proposto dall'offerente.

QUESITO N. 20

Domanda:

L'art. 4.1 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 la frase conseguenti azioni necessarie alla regolarizzazione si intendono 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 e onere necessario a sanare eventuali difformità riscontrate, che rimarranno a carico del committente, fermo restando l'onere del coordinamento dell'appaltatore.

Risposta: Si conferma

QUESITO N. 21

Domanda:

Si chiede di specificare l'ammontare delle morosità pregresse per le quali è già stata attivata una procedura legale di recupero e il relativo numero di posizioni.

Risposta: Non si dispone di dati aggregati e aggiornati relativi a quanto richiesto; si precisa che ai fini dell'individuazione del valore della gara è stato stimato, in via presuntiva, un recupero di morosità pregresse in seguito ad attivazione di procedure legali di importo medio annuo pari a €1.100.000,00.

QUESITO N. 22

Domanda: Con riferimento ai criteri di selezione delle adeguate capacità tecniche e organizzative, di cui all'art. 8, comma 1 lettera c, del Disciplinare di gara, il punto c.1 richiede il possesso di certificazione UNI EN ISO 9001:2015 idonea, pertinente e proporzionata alle attività analoghe a quelle oggetto della gara; nella dichiarazione sostitutiva del concorrente, invece, il criterio viene declinato (punto B.I.3) come possesso della certificazione di qualità _____, nel settore EA28b: si chiede se, nel caso partecipazione di operatori economici riuniti in RTI, ferma la necessità di possesso della certificazione ISO 9001: 2015 in capo a tutti i partecipanti, la specifica nel settore EA28b debba intendersi riferita al solo operatore che svolge le attività nel settore di pertinenza e non anche agli altri partecipanti al RTI, che svolgeranno altre attività.

Risposta: si precisa che quanto riportato nella dichiarazione sostitutiva del concorrente – punto B.I.3- relativamente a "*nel settore EA28b*" è frutto di refuso.

QUESITO N. 23

Domanda: All'articolo 3.1 del Capitolato Tecnico è indicato che nel perimetro del Servizio di Manutenzione ordinaria a canone rientrano anche le manutenzioni correttive per guasti avvenuti, di emergenza o accidentali, nonché quelle differite e di opportunità. Premesso che la manutenzione correttiva è una politica di manutenzione che prevede un intervento di riparazione, sostituzione o revisione, solo a guasto avvenuto, non è chiaro come possano rientrare nel canone determinato per singola unità immobiliare, eventualmente ribassato in sede di offerta, interventi di ripristino che prevedono impiego di materiali e componenti sia impiantistici che edili e attività di rilievi, progettazione, preventivazione abitualmente rendicontati come voci extra-canone. Pertanto si richiede di specificare se, limitatamente alla manutenzione correttiva, è prevista una franchigia per l'impiego di materiali/consumabili e se sono previste eventuali rendicontazioni di spesa ad integrazione del canone stabilito a base di gara.

Risposta: Si conferma che le manutenzioni di tipo correttivo rientranti nella manutenzione a canone sono remunerate esclusivamente con il corrispettivo contrattuale che ha natura forfettaria e omnicomprensiva; non sono pertanto previste franchigie e/o rendicontazioni di spesa ad integrazione del canone stabilito a base di gara.

QUESITO N. 24

Domanda: Con riferimento all'art. 15 del Disciplinare di gara ed in particolare al criterio di valutazione 2 - Presa in carico del Patrimonio oggetto del servizio - si chiede di indicare il soggetto attualmente detentore e le modalità che saranno rese disponibili per la migrazione del database relativo alle informazioni di dettaglio di ciascuna unità immobiliare.

Risposta: Come chiarito negli atti di gara il patrimonio già in gestione indiretta è attualmente gestito dalla Romeo Gestioni S.p.A.; il patrimonio attualmente in gestione diretta è in carico alle Direzioni regionali dell'Istituto.

Per le informazioni relative alla trasmissione dei flussi informativi si rimanda al quesito n. 19.

QUESITO N. 25

Domanda: Si chiede di specificare: a) la natura della discrepanza l'importo specificato all'art.5 del Disciplinare di Gara per il servizio di Gestione e Conduzione Tecnica a canone (7.500.000 /a) e l'importo di € 7.152.750 risultante dal prodotto tra i valori unitari presenti nell'Allegato 12 al Disciplinare di Gara (B.1 300 ?/a per singola u.i principale e particella di terreno e B.2 150 /a per u.i. secondarie) per le relative consistenze dichiarate all'art. 4 del Disciplinare di Gara risultante dal conteggio di seguito riportato: Unità Principali + Particelle di Terreno: Totale consistenze 17430, Importi unitari a base d'asta $[(u.i * a)]$ 300, Prezzo Annuale a Base d'Asta $[/a]$ 5.229.000 ; Unità Secondarie: Totale consistenze 12825, Importi unitari a base d'asta $[(u.i * a)]$ 150, Prezzo Annuale a Base d'Asta $[/a]$ 1.923.750 ; Totale: Totale consistenze 30255, Prezzo Annuale a Base d'Asta $[/a]$ 7.152.750 . b) la natura della discrepanza tra le consistenze dichiarate al già citato art.4 del Disciplinare di Gara e le consistenze desunte dagli Allegati da 3 a 8 al Disciplinare di Gara e nel caso quali siano i valori da prendere a riferimento. Infatti gli allegati da 3 a 8 riportano un totale di Unità Principali + Particelle di Terreno pari a n. 21.591 mentre l'art. 4 del Disciplinare pari a n. 17.430. Analogamente gli allegati da 3 a 8 riportano un totale di Unità Secondarie pari a n. 12.931 mentre l'art. 4 del Disciplinare pari a n. 12825.

Risposta: Per quanto riguarda la consistenza del patrimonio si rimanda al quesito n.11. Fermo il corrispettivo unitario previsto per la gestione e conduzione tecnica delle unità immobiliari, si precisa che il valore complessivo del servizio pari a €7.500.000,00 è stato indicato in via prudenziale e a seguito di arrotondamento.

QUESITO N. 26

Domanda:

Con riferimento all'attività indicata all'art. 2.1 lett. e), s) e t) (Gestione Amministrativa delle U.I. di proprietà dell'Istituto), del Capitolato Tecnico, si chiede di chiarire se è previsto il rimborso dei costi di postalizzazione sostenuti dall'Appaltatore per l'invio delle comunicazioni di adeguamento del canone di locazione all'indice ISTAT, di disdetta e di modifica dei contratti di locazione.

Risposta: Si conferma.

QUESITO N. 27

Domanda: Con riferimento all'art. 2.2, lett. A), sub. 2 e 3, (Gestione delle azioni giudiziali e stragiudiziali) del Capitolato Tecnico, si chiede di chiarire se è previsto il rimborso delle spese di postalizzazione sostenute dall'Appaltatore per l'attività stragiudiziale di recupero e regolarizzazione delle morosità correnti rivelatesi totalmente o parzialmente infruttuose per responsabilità non imputabile all'Appaltatore stesso e che, quindi, non possano essere recuperate dal Conduttore moroso.

Risposta: Si conferma.

QUESITO N. 28

Domanda: Con riferimento all'art. 2.2, lett. A), sub. 4, (Gestione delle azioni giudiziali e stragiudiziali) del Capitolato Tecnico, si chiede di chiarire se è previsto il rimborso delle spese vive (a titolo meramente esemplificativo: costi di notifiche, diritti di copia, contributi unificati, imposte di bollo, imposte di registrazione dei titoli esecutivi e, in genere, tutte le spese vive relative ai procedimenti cautelari ed esecutivi) e dei compensi professionali (inclusi CPA ed IVA) sostenuti dall'Appaltatore e relativi ad azioni giudiziarie (civili e penali) rivelatesi totalmente o parzialmente infruttuose per responsabilità non imputabile all'Appaltatore stesso e che, quindi, non possano essere recuperate dal Conduttore moroso.

Risposta: Si conferma che in riferimento all'attività di cui al punto 2.2 lettera a) del Capitolato Tecnico l'Istituto provvederà a rimborsare le spese vive e i compensi professionali sostenuti dall'Appaltatore per la gestione di procedimenti giudiziari avviati e curati nel rispetto delle linee guida fornite dall'Istituto, anche nel caso in cui le azioni giudiziarie risultino infruttuose per cause non imputabili all'Appaltatore. Si ricorda che le spese sostenute per le prestazioni legali saranno rimborsate sulla base dei parametri forensi minimi in vigore al tempo della liquidazione.

QUESITO N. 29

Domanda: Si chiede di chiarire se tra le spese indicate all'art. 2.3 (Spese dei Contratti) del Capitolato Tecnico siano incluse anche quelle sostenute dall'Appaltatore per l'avvio di azioni civili e penali rivelatesi totalmente o parzialmente infruttuose per responsabilità non imputabile all'Appaltatore stesso e che, quindi, non possano essere recuperate dal Condatto moroso.

Risposta: Si rinvia al quesito n.28.

QUESITO N. 30

Domanda: Con riferimento all'art. 2.4 (Oneri accessori da recuperare dal Condatto) del Capitolato Tecnico, si chiede di specificare se, prima della trasmissione ai condomini, il bilancio preventivo debba essere approvato dall'assemblea condominiale, ai sensi dell'art. 1135 c.c..

Risposta: L'Istituto intende affidare la gestione del proprio patrimonio immobiliare ad un Appaltatore in grado di curare gli adempimenti di gestione amministrativa e tecnica delle unità immobiliari, compresa quindi la gestione degli oneri accessori da richiedere ai conduttori, nel pieno rispetto della normativa vigente sicuramente nota agli specialisti del settore.

QUESITO N. 31

Domanda: Con riferimento all'art. 2.4 (Oneri accessori da recuperare dal Condatto) del Capitolato Tecnico, si chiede di indicare il comportamento che l'Appaltatore dovrà adottare qualora riscontrasse che i termosifoni di alcune u.i. con impianto di riscaldamento centralizzato non siano dotati di termocontabilizzatori, anche in virtù dell'obbligo discendente dal D.Lgs. 102/2014.

Risposta: Tali fattispecie rientrano nelle casistiche di cui all'art. 3.2 del Capitolato Tecnico poiché consistono in interventi di adeguamento normativo ancora mancanti; tali interventi manutentivi extra canone dovranno, pertanto, essere eseguiti previa proposta all'Istituto e relativa autorizzazione.

QUESITO N. 32

Domanda: Si chiede di chiarire se l'INPS possa esercitare il proprio potere di autotutela esecutiva per la liberazione di tutte le tipologie di u.i. occupate abusivamente o se lo stesso riguardi soltanto quelle adibite a pubblico servizio.

Risposta: L'Istituto non dispone di poteri di autotutela esecutiva per ottenere il rilascio delle unità immobiliari occupate senza titolo.

QUESITO N. 33

Domanda: Osservando che nell'Art. 3, punto 6 del Disciplinare di Gara della procedura in oggetto è specificato che l'aggiudicatario del contratto di appalto è

tenuto ad assorbire prioritariamente nel proprio organico il personale già operante alle dipendenze dell'aggiudicatario uscente come previsto dall'articolo 50 del Codice, garantendo l'applicazione del CCNL di settore si richiede che venga specificata la consistenza dei lavoratori potenzialmente interessati da tale obbligo, con dettaglio dei rispettivi CCNL, livelli contrattuali, mansioni svolte e numerosità.

Risposta: La clausola sociale di cui all'art. 3 punto 6 del Disciplinare di Gara, in linea con l'orientamento espresso dall'ANAC (parere AG 58/2015, parere AVCP 44/2010, 41/2012, e 20/2013) e dalla giurisprudenza amministrativa più recente (ex multis Cons. Stato, sez. III, 09.11.2018 n. 6326; sez. III, 27.09.2018 n. 5551; sez. III, 05.05.2017 n. 2078; sez. V, 07.06.2016 n. 2433), non obbliga il contraente ad assumere tutte le risorse attualmente impiegate nell'appalto, ma solo nella misura in cui le stesse siano armonizzabili con l'organizzazione d'impresa relativa al servizio da aggiudicarsi.

Ne consegue che la conoscenza del numero di personale impiegato dall'attuale contraente nonché della tabella relativa al CCNL applicato, al livello contrattuale, al numero di ore settimanali di lavoro, al costo annuo aziendale dello stesso non sia necessaria ai fini della formulazione dell'offerta.

QUESITO N. 34

Domanda: Con riferimento ai servizi relativi al Supporto alla Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare, si chiede conferma che gli eventuali costi che si dovranno sostenere per le pratiche relative a regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale delle unità immobiliari (pagina 6 del Disciplinare di gara) e di aggiornamento della rappresentazione catastale (pagina 53 del Capitolato tecnico), saranno a carico dell'Istituto e non, dunque, dell'Appaltatore. Si chiede, altresì, conferma che, nel caso in cui l'Appaltatore ravvisi, a seguito dell'analisi della documentazione disponibile, la necessità di procedere con regolarizzazioni edilizie, urbanistiche e catastali, lo stesso dovrà dare indicazione (all'INPS) delle azioni da intraprendere anche con riferimento all'eventuale ricorso a prestazioni professionali specifiche che dovranno essere oggetto di formale proposta all'Istituto al fine delle necessarie valutazioni e della formale autorizzazione.

Risposta: Si conferma.

QUESITO N. 35

Domanda: Si prega di chiarire i criteri di determinazione del corrispettivo riconosciuto all'Appaltatore all'aumento od alla diminuzione delle unità immobiliari gestite, nonché la presenza di una eventuale percentuale di variazione in aumento od in diminuzione - entro la quale il corrispettivo non subisce variazioni.

Risposta: La remunerazione dell'Appaltatore per la gestione amministrativa e per la gestione tecnica a canone è configurata sulla base di corrispettivi forfettari unitari. Tale configurazione comporta che i corrispettivi a canone per la gestione amministrativa e tecnica varino in funzione del corrispondente aumento e/o diminuzione delle unità gestite.

QUESITO N. 36

Domanda: Capitolato tecnico pag. 33: si prega di chiarire il soggetto che sosterrà i costi delle progettazioni edili ed impiantistiche straordinarie, nonché della direzione lavori e degli oneri di sicurezza e collaudo finale, in quanto non chiaro dal raffronto tra quanto indicato nel terzultimo capoverso con quanto indicato nel penultimo capoverso.

Risposta: Nell'esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria, fuori canone, per i quali sia necessario la predisposizione di **specifico progetto esecutivo** comprensivo di elaborati e relazioni, l'Appaltatore dovrà provvedere alla necessaria

progettazione nel rispetto della normativa vigente di riferimento, nonché alla Direzione lavori, al coordinamento per la sicurezza in tutte le fasi e al relativo collaudo. L'Istituto corrisponderà all'Appaltatore il costo sostenuto per le prestazioni professionali di volta in volta utilizzate, **e preventivamente autorizzate**, secondo la tariffa professionale minima di riferimento, scontata del 20%. Il costo di prestazioni professionali non ricomprese e/o non individuabili nel tariffario professionale sarà oggetto di apposito accordo tra le parti.

QUESITO N. 37

Domanda: Con riferimento al requisito di capacità tecnica ed organizzativa di cui al punto C3 del Disciplinare di gara si chiede conferma che il triennio di riferimento per soddisfare il requisito in questione sia dal 19/10/2015 al 19/10/2018 (data di pubblicazione del bando sulla GURI).

Risposta: si conferma.

QUESITO N. 38

Domanda: Con riferimento al requisito di capacità tecnica ed organizzativa di cui al punto C3 del Disciplinare di gara si chiede conferma del fatto che, al fine di soddisfare il requisito in questione, possano essere considerati anche i contratti eseguiti solo parzialmente nel triennio di riferimento, perché avviati in data antecedente all'inizio del triennio oppure perché scaduti in data successiva a detto periodo, purché la relativa esecuzione abbia coinciso (seppur parzialmente) con il periodo di riferimento e gli stessi abbiano i requisiti di cui al citato punto c.3.

Risposta: si conferma.

QUESITO N. 39

Domanda: Con riferimento al requisito di capacità tecnica ed organizzativa di cui al punto C3 del Disciplinare di gara si chiede conferma del fatto che, al fine di soddisfare il requisito in questione, possano essere considerati validi contratti aventi ad oggetto servizi di gestione amministrativa e tecnica su beni immobili di terzi nell'ambito dei quali l'operatore economico concorrente ha eseguito solo una sola delle due attività (quindi solo la gestione amministrativa oppure solo la gestione tecnica).

Risposta: si conferma, possono essere considerati validi i contratti aventi ad oggetto i servizi di gestione amministrativa e tecnica purché risulti che il concorrente abbia raggiunto un numero di unità immobiliari non inferiore a 7.500 per ciascuna delle due attività, gestite nel periodo di riferimento.

QUESITO N. 40

Domanda: Con riferimento al requisito di capacità tecnica ed organizzativa di cui al punto C3 del Disciplinare di gara si chiede conferma del fatto che, al fine di soddisfare il requisito in questione, possono essere utilizzati almeno un contratto avente ad oggetto la sola gestione amministrativa ed almeno un altro avente ad oggetto la sola gestione tecnica (entrambi su beni immobili di terzi).

Risposta: si rinvia al quesito n. 39.

QUESITO N. 41

Domanda: Con riferimento al requisito di capacità tecnica ed organizzativa di cui al punto C2 del Disciplinare di gara (SOA), si chiede conferma del fatto che il requisito in questione potrà essere soddisfatto sommando le classifiche singolarmente possedute dalle imprese assuntrici dei lavori per ciascuna categoria incrementate di un quinto ai sensi dell'art. 61, c. 2 del DPR 207/2010. Si chiede quindi conferma che sarà considerata valida la partecipazione mediante produzione (ad esempio) di due

attestazioni SOA OG11 (dei due operatori che eseguono le corrispondenti prestazioni) una per la classifica III ed una per la classifica III-bis.

Risposta: si ritiene che il quesito non sia completo, in quanto l'art. 8, comma 1, lett. c2) del disciplinare di gara prevede il possesso della categoria OG 1 – classe minima IV, e della categoria OG 11 - classe minima IV; si rinvia alle disposizioni normative e regolamentari relative ai requisiti in materia di qualificazione.

QUESITO N. 42

Domanda: Con riferimento all'art. 15 del Disciplinare di gare si chiede di chiarire qual è il criterio di attribuzione del punteggio relativo al punto 1.3 (Possesso certificazione ISO 37001, OHSAS 18001 e SA 8000) in caso di Raggruppamento Temporaneo di Imprese.

Risposta: si rinvia al quesito n. 18.

QUESITO N. 43

Domanda: Si chiede conferma che in caso di partecipazione in Raggruppamento Temporaneo di Impresa il PassOE deve essere prodotto solo dalla impresa mandataria.

Risposta: tutti i componenti del RTI devono produrre il PassOE, ivi compresi i subappaltatori qualora si faccia ricorso all'istituto del subappalto.

firmato l'originale

Vincenzo Caridi