

**Procedura aperta, per l'affidamento in regime di accordo quadro, con un unico operatore economico, dei lavori di pronto intervento, manutenzione ordinaria e straordinaria edile e tecnologica, compresa la conduzione delle centrali termofrigorifere e delle centrali termiche, nonché l'assunzione del ruolo di Terzo Responsabile, da eseguirsi presso i seguenti immobili siti in Roma: Palazzo H, Viale Tiziano 70 e 74, Via Vitorchiano 111, Via Flaminia 830. R.A.024/22/PA CIG: 9289018426 - CUP: J87H22000320005.**

**OGGETTO: RISPOSTE AI QUESITI PERVENUTI – 1° INVIO**

### **QUESITO N° 1**

Premesso che il termine per il ricevimento delle offerte è fissato per il 22/08/2022; Il disciplinare prevede, nei criteri di valutazione, la proposta di interventi migliorativi per i quali risulta necessaria l'effettuazione di sopralluoghi sugli immobili interessati; il termine di ricevimento delle offerte è a ridosso del periodo di chiusura per ferie estive per la maggior parte dei fornitori/terzi prestatori con cui la Scrivente si dovrà confrontare per poter predisporre un'analisi approfondita delle desiderata dell'ente

Tutto ciò premesso, considerato l'interesse pubblico sotteso al rispetto del principio della concorrenza e della massima partecipazione alle gare pubbliche, funzionale alla migliore selezione dell'aggiudicatario, in virtù del quale, secondo il Codice degli Appalti Pubblici, l'affidamento deve rispettare i principi di libera concorrenza, parità di trattamento, non discriminazione, trasparenza, proporzionalità previsti.

Ciò premesso e considerato si CHIEDE una proroga del termine ultimo per la presentazione delle offerte di almeno 20 (venti) giorni naturali e consecutivi rispetto alla data attualmente valida, onde consentire alla Scrivente, come ad ogni altro soggetto interessato a partecipare, di aver il tempo utile a confezionare offerte adeguate e competitive, in linea con le aspettative di codesta spettabile Stazione Appaltante.

### **RISPOSTA**

Si specifica che sebbene la scrivente Stazione Appaltante abbia determinato, ai sensi di quanto stabilito dall'art. 36, comma 9, del D.Lgs.50/2016 che il termine per la ricezione delle offerte di cui all'art. 60 del richiamato decreto legislativo venisse ridotto della metà, ha comunque fissato una scadenza ben oltre detto termine, proprio in considerazione del tempo ordinariamente necessario per consentire alle imprese di preparare le offerte e procedere ad una valutazione ponderata e pertinente.

Ciò nonostante, per accogliere le molteplici richieste e consentire la più ampia partecipazione, il termine ultimo per la presentazione delle offerte è differito al 9 settembre 2022. Seguirà formale comunicazione pubblicata ai sensi di quanto previsto dalla norma.

## **QUESITO N° 2**

Al fine di valutare correttamente i materiali richiesti in sostituzione/miglioria di quelli attualmente presenti si richiedono:

- Scheda tecnica e quantità UTA presenti presso edificio Tiziano 74;
- Scheda tecnica sistema supervisione e controllo attualmente presente presso edificio Tiziano 70;
- Scheda tecnica e quantità delle pompe di circolazione presenti presso edificio Tiziano 74;
- Tavola CAD delle 4 viste laterali dell'edificio Tiziano 70;
- Altezza corpi illuminanti, eventuale controsoffitto (con dimensione quadrotti o tipologia a doghe), tipologia e quantità corpi illuminanti attualmente installati e lux richiesti su superfici di controllo per edificio Tiziano 70;
- Schede tecniche e quantità dei principali componenti tecnologici per gli edifici Tiziano 74, Tiziano 70 e Palazzo H.

Inoltre, vista la concomitanza della scadenza della gara con il periodo di chiusura dei fornitori, con conseguente prevedibile ritardo nella ricezione dei preventivi, al fine di sviluppare una corretta relazione tecnica con tutti i dovuti criteri sviluppati come si concerne, si richiede la possibilità di una proroga di almeno 15 giorni sulla data ultima di presentazione della gara.

## **RISPOSTA**

Con riferimento alla prima parte del quesito, si trasmette quanto comunicato al riguardo dal competente ufficio tecnico.

Non è possibile fornire le schede tecniche richieste.

Le quantità e consistenze degli impianti sono riportate nelle schede di manutenzione, fermo restando il fatto che la manutenzione andrà eseguita su tutti i componenti presenti all'interno degli edifici, anche in virtù di eventuali integrazioni o modifiche agli stessi che dovessero verificarsi nel corso del tempo.

Relativamente alle altezze e tipologie di impianto di illuminazione presso l'edificio Tiziano 70, essendo ogni ambiente differente, non è possibile dare risposta univoca. I livelli di illuminamento sulle superfici di controllo sono quelli previsti dalla relativa normativa tecnica. Indicativamente l'altezza media dei soffitti è di 2,9 m.

Presso il Tiziano 74 è presente un sistema di supervisione e controllo della SIEMENS serie SYNCO di cui si allega as built.

Gli impianti sono visionabili in sede di sopralluogo facoltativo, che potrà essere effettuato, previo appuntamento, contattando il referente indicato nel documento "Scadenze".

Con riferimento alla richiesta di proroga, si rimanda alla risposta al quesito n.1

### **QUESITO N° 3**

Si pone il seguente chiarimento: "per quanto riguarda l'offerta tecnica, il punto 1 " Migliorie relative al miglioramento energetico ed impiantistico", tali migliorie sono compensate come attività extra canone?

### **RISPOSTA**

Tutte le migliorie dovranno essere implementate per tutta la durata del contratto senza ulteriori oneri economici per la Stazione Appaltante.

### **QUESITO N° 4**

Si pongono i seguenti chiarimenti:

#### **CHIARIMENTO 1**

Per quanto riguarda l'esecuzione dell'attività di assistenza tecnica giornaliera per la manutenzione ordinaria da effettuarsi con la squadra tipo esplicitata all'art.10 delle specifiche al capitolato speciale d'appalto, si chiede di chiarire il monte ore stimato da questa Spett.le SA in quanto i due valori riportati a pag. 4 e a pag. 53 del CSA risultano incoerenti.

In particolare, nella tabella a pag.4 del CSA è riportato un monte ore complessivo pari a 9.076 ore/anno mentre a pag. 53 del CSA si legge:

Sulla base dell'esperienza maturata dalla Sport e Salute Spa nella manutenzione e gestione degli immobili che sono nella sua disponibilità, l'organico di cui dovrà disporre l'appaltatore per l'espletamento delle prestazioni di carattere ordinario compensato a canone dovrà prevedere le seguenti professionalità:

- N. 1 (uno) FTE, impiantista specializzato o di IV livello, termotecnico (con specializzazione impianti idrico-sanitari, di riscaldamento e impianti di condizionamento);
- N. 1 (uno) F.T.E., impiantista specializzato o di IV livello, elettrico (con specializzazione impianti elettrici, dati, fonia e antincendio);
- N. 1 (uno) F.T.E. edile specializzato o di III livello.

In particolare, il personale previsto per l'espletamento delle attività di cui al punto precedente, dovrà essere presente ed operare nei giorni lavorativi dal lunedì al venerdì, dalle ore 7.30 alle 16.30, dovrà essere articolato minimo in coppia secondo le differenti specializzazioni necessarie all'intervento oltre n. 1 F.T.E. in appoggio e comunque secondo le seguenti turnazioni:

Giorno	Edificio	Operai fissi	Operai in appoggio
lunedì	Palazzo H in Largo Lauro de Bosis 15	2	1
martedì	Palazzo delle Federazioni in Viale Tiziano n. 70	2	1
mercoledì	Palazzo delle Federazioni in Viale Tiziano n. 74	2	1
giovedì	Palazzo H in Largo Lauro de Bosis 15	2	1
venerdì	Palazzo delle Federazioni in Via Flaminia n. 830 Palazzo delle Federazioni in Via Vitorchiano 133	2	1

Sviluppando il monte ore a partire da questa richiesta si ottengono all'incirca 6.100 ore/anno.

#### CHIARIMENTO 2

In relazione all'Art.10 – ORGANICO PER LA ESECUZIONE DEL CONTRATTO, a pag. 54 dell'Appendice al CSA, si chiede di confermare che il presidio destinato alle attività di manutenzione ordinaria non possa effettuare interventi a chiamata di manutenzione ordinaria o straordinaria compensata a misura.

#### CHIARIMENTO 3

Si chiede a questa Spett.le SA di fornire le specifiche tecniche dei gruppi frigoriferi installati presso le sedi oggetto di manutenzione (marca, modello, potenzialità, stato di conservazione, anno...).

Si chiede inoltre di specificare le taglie delle due caldaie installate presso la Centrale Termica di Via Flaminia Nuova 830 e quella delle due caldaie presso la CT di Palazzo H.

#### CHIARIMENTO 4

In merito all'Art.10 – Subappalto, a pag. 12 del CSA, siamo a chiedere conferma che quanto riportato

“Per tutti gli impianti termici, idraulici ed elettrici il subappalto è consentito ai sensi dell'art. 11, c. 1 del D.P.R. 412/93 e s.m.i. solo per le attività di manutenzione straordinaria a ditte in possesso dei requisiti previsti dal D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e solo previa preventiva autorizzazione scritta della Stazione Appaltante. Per la manutenzione dei gruppi frigo la normativa di riferimento è il Regolamento (CE) n. 842/2006 e successivo regolamento (UE) n. 517/2014 del 16/04/2014. Tale normativa prevede la certificazione per le imprese manutentive e per il proprio personale e l'iscrizione al registro nazionale Fgas. Anche per questo tipo di impianti il subappalto è consentito solo per le attività di manutenzione straordinaria a ditte in possesso dei requisiti previsti dal Regolamento (CE) n. 42/2006 e successivo regolamento (UE) n. 517/2014 del 16/04/2014 e solo previa preventiva autorizzazione scritta della Stazione Appaltante.”  
Sia da considerare quale refuso e che il subappalto sia consentito sui suddetti impianti anche per attività di manutenzione ordinaria, fermo restando quanto dichiarato all'Art. 8 a pag. 30 del Disciplinare.

#### CHIARIMENTO 5

In relazione all'Art.10 – ORGANICO PER LA ESECUZIONE DEL CONTRATTO, a pag. 54 dell'Appendice al CSA, si chiede di confermare la presenza di uno o più gruppi elettrogeni per cui è richiesta la manutenzione in quanto nell'Allegato 1 al CSA non ve ne compaiono. Si

chiede eventualmente di comunicare l'ubicazione, la marca, il modello e le potenzialità dei suddetti gruppi.

#### CHIARIMENTO 6

In relazione al sub-criterio 5.1, a pag. 51 del Disciplinare, si chiede al Concorrente di fornire alla SA il sistema software attualmente in uso, non di proprietà di Sport e salute. Nel CSA invece all'art. 16, a pag. 58, si dichiara che il sistema software potrà anche essere diverso da quello attualmente in uso. Si chiede di chiarire se è possibile fornire e implementare un software diverso dall'attuale.

#### CHIARIMENTO 7

In relazione alle tempistiche stimate per l'avvio e piena funzionalità del sistema software, si chiede di chiarire se queste debbano essere inferiori a mesi 6 (come riportato nel primo capoverso dell'Art. 16 a pag.58 del CSA) o se invece debbano essere inferiori a mesi 4 (come riportato nell'ultimo capoverso dello stesso articolo)

#### CHIARIMENTO 8

In relazione all'Art. 27. CLAUSOLA SOCIALE E ALTRE CONDIZIONI PARTICOLARI DI ESECUZIONE, ai fini di poter ottenere una valutazione più realistica possibile dei costi legati alla manodopera, si chiede di mettere a disposizione l'elenco delle attuali risorse impiegate nell'appalto con relativa indicazione di RAL, livello, qualifica, scatti di anzianità...

### **RISPOSTA**

Con riferimento ai suindicati quesiti, si trasmette quanto comunicato al riguardo dal competente ufficio tecnico.

#### CHIARIMENTO 1

Il monte ore minimo richiesto è pari a 9.076 ore/anno, così come indicato a Pag. 4 del CSA.

A pag. 53 del CSA è indicata la squadra minima, che dovrà essere sempre presente con i turni indicati nei siti oggetto di appalto.

#### CHIARIMENTO 2

Si conferma che il presidio destinato a manutenzione programmata non può effettuare interventi di manutenzione c.d. "a chiamata".

#### CHIARIMENTO 3

##### **Tiziano 74/70:**

Gruppo frigo/PDC Climaveneta FOCS-N/CA 2622HE anno 2012 da 585 kWf

Gruppo frigo Climaveneta IFX(1+i)CA2602 anno 2016 da 566 kWf

**Via Vitorchiano:**

CLIVET WSAT-XSC3 140.4 del 2016 da 371 kWf

**Via Flaminia Nuova:**

DAIKIN EWAD490BZSS001

**Palazzo H:**

CLINT CHA/WP 151 anno 2008 42 kWf

mitsubishi electric puhy-p200ykb-a1 anno 2018 22,4 kWf

mitsubishi electric puhy-p200ykb-a1 anno 2018 22,4 kWf

samsung am160jxvhgr/et anno 2017 45 kWf

mitsubishi electric puhy-p350yjm-a anno 2011 40 kWf

samsung am160kxvagh/et anno 2017 45 kWf

samsung am160jxvhgr/et anno 2017 45 kWf

carrier 30rqs-039-0231-pe anno 2014 38 kWf

trane ecgan800e7212 dc anno 2006 219,5 kWf

mitsubishi electric puhy-p200ygm-a anno 2007 22,4 kWf

mitsubishi electric puhy-p400yjm-a anno 2013 45 kWf

trane etkh250dd00ab7 anno 2006 64,1 kWf

mitsubishi electric pumy-p112vkm3 anno 2017 12,5 kWf

clivet wsan-xee 452 anno 2017 114 kWf

**Altre unità split di minore potenzialità**

**Tiziano 74/70:**

caldaia riello rtq 8963s anno 2012 da 896 kW, caldaia riello rtq 8963s anno 2012 da 896 kW

**Via Vitorchiano:**

caldaia riello rtq2173s anno 2014 da 207 kW, caldaia RIELLO RTQ3183S anno 2014 da 303 kW

**Palazzo H:**

caldaia UNICAL XC-K 900 anno 2021 da 826 kW, caldaia UNICAL XC-K 900 anno 2021 da 826 kW

**Via Flaminia Nuova:**

BIKLIM 250 anno 2006 da 291 kW, BIKLIM 250 anno 2006 da 291 kW

CHIARIMENTO 4

Si conferma che quanto indicato all'articolo 10, pag. 12 del capitolato speciale d'appalto, sia da considerare un refuso e che il subappalto potrà essere consentito anche per attività di manutenzione ordinaria, fermo restando quanto prescritto all'articolo 8, pag. 30, del Disciplinare di gara.

#### CHIARIMENTO 5

Ad oggi non sono presenti gruppi elettrogeni a servizio degli edifici oggetto di gara.

#### CHIARIMENTO 6

È possibile fornire un Software diverso, ma sarebbe preferibile proseguire con quello attualmente in uso.

#### CHIARIMENTO 7

Le tempistiche stimate per l'avvio e la piena funzionalità del sistema non potranno essere superiori a mesi 4.

L'indicazione di cui all'articolo 16, pag. 58, primo capoverso, dell'appendice al capitolato (6 mesi) e richiamata all'articolo 19.1 del disciplinare di gara, in relazione ai sub criteri di valutazione 5.1 e 5.2, è da intendersi quale refuso.

#### CHIARIMENTO 8

L'elenco del personale sarà inserito, il prima possibile, nella documentazione di gara.

#### **QUESITO N° 5**

Visto che nel disciplinare di gara è prevista l'individuazione di soluzioni tecniche connesse agli interventi volti al miglioramento della prestazione energetica degli edifici (criterio 1.7), nonché l'assunzione di impegno ad eseguire ulteriori interventi di installazione e sostituzione di impianti e componenti; e vista la conseguente necessità di svolgere dei sopralluoghi mirati, seppur non obbligatori, per poter correttamente stimare modalità e costi di esecuzione, si chiede a codesto spettabile Ente di concedere una proroga minima di 30 giorni solari per poter correttamente progettare e proporre le migliori soluzione tecnico-economico di Vostro sicuro interesse, anche in considerazione del periodo di ferie in corso.

Con riferimento alla richiesta di proroga, si rimanda alla risposta al quesito n.1

#### **RISPOSTA**

Con riferimento alla richiesta di proroga, si rimanda alla risposta al quesito n.1

#### **QUESITO N° 6**

Considerata l'attuale scadenza di gara prevista per il 22 agosto, la complessità dei criteri dei quali è composta l'offerta tecnica, dalla possibilità di effettuare i rilievi sugli immobili oggetto di gara solo la prossima settimana, chiediamo gentilmente che venga concessa una proroga del termine di presentazione delle offerte di almeno 10 gg, così da poter presentare un'offerta tecnico-economica competitiva.

## **RISPOSTA**

Con riferimento alla richiesta di proroga, si rimanda alla risposta al quesito n.1

## **QUESITO N° 7**

Si consideri come ogni concorrente, nella formulazione della propria migliore offerta tecnico-economica:

Per ogni miglioria proposta di cui ai sub-criteri 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, dovrà presentare una sintetica ed esaustiva descrizione di ogni intervento, nonché le eventuali schede tecniche dei materiali/interventi proposti.

Per il criterio 1.7, individuare, proporre e realizzare nuovi interventi volti all'abbattimento dei consumi energetici degli edifici, al rinnovo dei componenti obsoleti, al miglioramento della prestazione energetica delle strutture edili degli edifici.

Alla luce di quanto riportato, effettuare il sopralluogo (anche se facoltativo), per una migliore individuazione delle esigenze tecniche degli immobili, in particolare per quegli immobili per cui la proposta di intervento è a discrezione del concorrente (immobili di Viale Tiziano 70, Viale Tiziano 74 e Palazzo H).

Oltre a ciò, si consideri altresì come gran parte del personale ingegneristico, tecnico ed amministrativo della nostra società, ma soprattutto quello di nostri partner (potenziali fornitori e/o subappaltatori), ovvero ditte a cui richiedere consulenze e/o preventivi, in particolare per gli interventi specialistici richiesti e da proporre, risulti indisponibile visto il periodo di vacanze estive nelle immediate vicinanze della scadenza della gara.

Per quanto sopra riportato, anche in nome del principio del favor participationis e dell'interesse del Committente al più ampio confronto concorrenziale, si chiede la gentile concessione di una proroga della scadenza dei termini di presentazione dell'offerta di almeno n.7 giorni.

## **RISPOSTA**

Con riferimento alla richiesta di proroga, si rimanda alla risposta al quesito n.1

## **QUESITO N° 8**

Al fine di meglio elaborare l'intera offerta, si chiede alla Stazione Appaltante:

- di fornire i dati di targa (portata in mc/h e potenza in kW dei ventilatori di mandata e ripresa) della unità di trattamento aria installata presso l'edificio Tiziano 74 di cui al sub-criterio di valutazione dell'offerta tecnica 1.4;



- di specificare le dimensioni (altezza e lunghezza) delle bocchette di emissione dell'impianto di ventilazione installate presso l'edificio Tiziano 70, le quali dovranno essere oggetto di intervento migliorativo come da sub-criterio di valutazione dell'offerta tecnica 1.6. Si chiede, inoltre, di specificare la marca e il modello del software di supervisione e controllo centralizzato dell'impianto di distribuzione aria esistente.

### **RISPOSTA**

Vedi risposte precedenti.

Ulteriori informazioni potranno essere rese disponibili solamente in sede di sopralluogo

### **QUESITO N° 9**

In riferimento alle lavorazioni appartenenti alle categorie scorporabili OG1 ed OG2 si chiede di confermare che un RTI composto da due soggetti in possesso delle seguenti attestazioni SOA:

SOCIETA' CAPOGRUPPO - OG11-V e OG1 - II

SOCIETA' MANDANTE - OG11 - III e OG1 - I

può ricorrere al subappalto del 100% della OG2.

In caso di risposta affermativa si chiede di confermare che non è necessario indicare il nominativo dell'azienda subappaltatrice.

In considerazione del periodo estivo e del fatto che la maggior parte degli operatori economici opera a ranghi ridotti nonché a causa della chiusura delle attività di molte società di assicurazioni durante il mese di agosto, si chiede - onde poter presentare a codesto spettabile ente un'offerta in linea con i precetti contenuti nella documentazione di gara nonché al fine di garantire il principio del favor participationis - di concedere una proroga della scadenza di presentazione dell'offerta di almeno 30 gg.

Certi di avere un riscontro positivo in merito a quanto sopra, si porgono cordiali saluti.

### **RISPOSTA**

Come già specificato al paragrafo 3.4 del disciplinare di gara, il concorrente che non posseda la qualificazione in proprio o mediante RTI potrà partecipare indicando in sede di gara, a pena d'esclusione, il subappalto anche al 100% ad operatore qualificato, coprendo i requisiti non posseduti con la categoria prevalente.

Non viene richiesta l'indicazione dei subappaltatori dei quali si intenda far ricorso in caso di aggiudicazione.

Con riferimento alla richiesta di proroga, si rimanda alla risposta al quesito n.1

## **QUESITO N° 10**

Quesito n.1

Si richiede se la figura dell'Esperto in Gestione dell'Energia (EGE) così come richiesto dal disciplinare di gara, deve essere obbligatoriamente un dipendente della società partecipante, oppure si può dare l'incarico ad un tecnico esterno alla stessa?

Quesito n.2

In riferimento al punto 1.4 della griglia dei sub criteri di valutazione, dal sopralluogo effettuato non è stato possibile reperire i dati dell'UTA uffici da sostituire presso l'edificio di Via Tiziano 74, pertanto la scrivente per poter valutare correttamente la miglioria richiesta chiede alla S.A. di poter mettere a disposizione i dati tecnici della stessa, inoltre si richiede di poter avere notizie più precise sul sistema di supervisione esistente

Quesito n.3

In riferimento al punto 1.6 della griglia dei sub criteri di valutazione, nel quale si richiede un'integrazione del sistema di supervisione e controllo dell'impianto di distribuzione aria presso l'edificio di Via Tiziano 70, dal sopralluogo effettuato non è stato possibile reperire nessun dato; pertanto, la scrivente per poter valutare correttamente la miglioria richiesta chiede alla S.A. di poter mettere a disposizione i dati tecnici del sistema esistente (marca, modello, schemi, etc...)

Quesito n.4

Si richiede il modello "ALLEGATO C" per presentare l'offerta economica poiché non presente tra i documenti di gara.

## **RISPOSTA**

Quesito n.1

Il ruolo di Esperto in Gestione dell'Energia (EGE) richiesto come requisito di valutazione dell'offerta tecnica non deve essere obbligatoriamente un dipendente dell'Operatore Economico concorrente, ma comunque dovrà far parte della struttura organizzativa dedicata all'appalto

Quesito n. 2

Vedi risposte precedenti fornite dall'ufficio tecnico.

Quesito n. 3

Vedi risposte precedenti fornite dall'ufficio tecnico.

Quesito n.4

L'Allegato C "Modulo offerta economica" è regolarmente scaricabile unitamente agli altri

allegati nell'area Allegati della RDO on line ed è denominato " 09\_RA02422PA\_Manut Palazzi Roma\_All C\_Modulo offerta economica.xls

**QUESITO N° 11**

Chiarimento n.1

In sede di sopralluogo non è stato possibile reperire informazioni riguardo la portata dell'unità di trattamento aria da sostituire al fabbricato di via Tiziano 74. Ci potete fornire tale dato?

Chiarimento n.2

Si chiede conferma che in caso di RTI le certificazioni di cui al criterio n.4 della Relazione Tecnica debbano essere in capo alla mandataria.

**RISPOSTA**

Quesito n. 1

Vedi risposte precedenti fornite dall'ufficio tecnico.

Quesito n. 2

Non si conferma e si rimanda a quanto previsto al paragrafo 19.2 dl disciplinare di gara, pag. 64, primo capoverso, ossia "nel caso di partecipazione in raggruppamento Temporaneo il punteggio previsto per il possesso delle certificazioni (di cui agli elementi di valutazione nn. 4.1 - 4.2 - 4.3 -4.4 - 4.5 - 4.6) sarà attribuito in misura proporzionale (ad. esempio in caso di raggruppamento temporaneo con tre operatori e un solo certificato, sarà attribuito il punteggio stabilito nella misura di un terzo).

Il Responsabile del Procedimento  
per la fase di affidamento  
Ing. Giuseppe Di Gregorio

